

Zone N

La zone N concerne des secteurs bâtis, faiblement urbanisés, ou des secteurs naturels à protéger en raison de la qualité du site, de leur espace naturel et de leur position en frange urbaine. Cette zone N a donc vocation à préserver ces secteurs à caractéristiques paysagères fortes, font l'identité de Saint-Jacques.

Le sous-secteur Ne correspond à la chapelle du hameau de Quévreville et le cimetière attenant. Cette construction est à protéger en raison de son intérêt historique et patrimonial.

Certains secteurs de la zone (hameau route de Gournay) sont concernés par la présence d'une infrastructure terrestre bruyante et d'un périmètre de bruit tel que reporté sur le plan de zones de bruit. A l'intérieur de ces périmètres, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et à ses textes d'application.

Sur les parcelles concernées par le passage d'un axe de ruissellement ou la présence d'un secteur d'expansion tels qu'identifiés au plan de zonage, les aménagements ne devront en aucun cas interrompre ou aggraver le bon écoulement des eaux.

Article N-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont interdits :

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.

1.2 Dans les secteurs soumis aux risques de ruissellements sont interdits :

Toute imperméabilisation du sol.

Le remblaiement des mares, bassins et fossés, existant ou à créer, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

La suppression de tout obstacle aux ruissellements, tels que haies, talus, remblais, fossés, mares, bassins... est interdit.

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.

1.3 Dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la RN31 :

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.

1.4 Dans les autres secteurs sont interdits :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N-2.

Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, commerciales, touristiques, de services ou artisanales autres que celles mentionnées à l'article N-2.

Article N-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

2.1 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence d'axes de ruissellement sont autorisées

Les ouvrages de gestion des ruissellements.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation.

2.3 Dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la RN31 sont autorisés :

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Les réseaux d'intérêt public.

La réfection ou l'extension des constructions existantes, à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes

2.3 Dans le sous-secteur Ne sont autorisés :

La reconstruction après sinistre des constructions existantes, sous réserve du respect de l'enveloppe bâtie existante.

Le changement de destination en équipement d'intérêt collectif, qui serait motivé par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, et sous réserve du respect de l'enveloppe bâtie existante, en cas de désaffectation de la Chapelle.

Les aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des sites et paysages.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 Dans les autres secteurs sont autorisés :

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

La transformation des bâtiments existants dans l'enveloppe existante sous réserve que cette transformation réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des sites et paysages.

Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des voiries et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.

Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels que balisage, signalétique...

Les travaux, aménagements, ouvrages, et constructions nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager.

L'extension des bâtiments avec un rapport de surface entre les superficies de plancher hors œuvres nouvelles ou anciennes inférieures ou égales à 1,2, étant entendu que l'extension admise réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort.

Article N-3 – Accès et voirie

3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et les arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

3.2 Dispositions particulières relatives aux sentes et cheminements piétons

Les continuités piétonnes existantes ou à créer devront être assurées et maintenues en cas d'aménagements des terrains concernés. Ces cheminements seront aménagés à partir de matériaux perméables.

Article N-4 – La desserte par les réseaux

4.1 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de chaque parcelle aménagée doit se faire selon les principes suivants :

- Pour toute construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
- Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, grains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitements tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.
- Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et limiter le débit à 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- La vidange du volume de stockage devra être assurée en 2 jours.
- Lorsqu'il existe un réseau pluvial, un raccordement du débit de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales pourra être autorisé par le gestionnaire des réseaux.
- Les eaux pluviales ainsi rejetées devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

4.2 Récupération des eaux de toiture

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture est souhaitable.

Le volume de stockage dédié à la récupération des eaux pluviales n'est pas comptabilisé dans celui ayant pour fonction leur régulation.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées, pour l'arrosage des espaces verts notamment, dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

4.2.3 Branchements particuliers

Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

4.2.4 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement si celui-ci existe sur la voie publique. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur, notamment au règlement d'assainissement de la collectivité et au zonage d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, milieu naturel, sol est interdite. Ce dispositif doit être conçu de manière à ce que l'habitation puisse être raccordée au réseau public dès que celui-ci aura été réalisé et le dispositif d'assainissement non collectif déconnecté.

Article N-5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article N-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6m des voies et emprises publiques.

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25m de la lisière des espaces boisés.

Article N-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article N-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article N-9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

A noter : il convient également de se conformer aux obligations de surfaces en espace libre et en plein-terre (article 13), complémentaires au présent article.

Article N-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+1+C, ni 9 mètres au faitage par rapport au trottoir ou terrain naturel.

Article N-11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments, constructions et annexes à édifier ou à modifier, par leur implantation, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble.

Les citernes de stockage de combustible ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en harmonie.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension.

11.2 Façades

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les alternances entre les pleins et les ouvertures doivent respecter ceux de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse, et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des teintes traditionnelles.

Sont à proscrire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert ainsi que les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain.

11.3 Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures en chaume, à versants et toitures à terrasse sont autorisées.

Dans le cas de toitures à versants la pente minimum devra être de 30°, sauf pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas. Les matériaux utilisés seront de coloris naturels, et devront présenter des garanties de bonne conservation.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux d'aspects bétons à l'exception des abris de jardins.

Les toitures à versants présenteront des débords de 30 cm minimum, sauf pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides ne sont pas autorisées, à l'exception des bacs acier.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et être au maximum dissimulés.

11.4 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

11.5 Les antennes collectives, antennes paraboliques et antennes relais

Sauf impossibilité technique, les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

11.6 Clôtures

Les clôtures sur rues doivent être réalisées à l'alignement actuel ou projeté de la voie. Tous les fronts de rue non bâtis doivent être soit clôturés, soit intégrés à l'espace public les desservant.

Les clôtures anciennes sur rue doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'essences régionales (*cf liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement*). Elles devront servir de limite entre l'espace public et le domaine privatif, elles pourront être doublées d'un grillage situé à l'intérieur de la propriété en recul. La hauteur des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,80 mètre.

Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Les matériaux de finition brute devront être enduits.

Les poteaux brique existants ayant un caractère architectural affirmé devront être conservés et restaurés avec les mêmes matériaux.

Dans les zones se trouvant dans les axes de talweg, les axes de ruissellement secondaires ou dans des zones ayant déjà été inondées, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.7 Disposition relatives aux énergies renouvelables

Il est recommandé d'utiliser :

Des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie) et d'avoir recours à des systèmes permettant leur utilisation pour les besoins de constructions.

Des matériaux participant à l'économie d'énergie ou de ressources naturelles (isolation, recyclage) et plus généralement à tous les matériaux de norme « Haute Qualité Environnementale ».

Ces différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés en toitures ou en façades dès lors qu'ils présentent une bonne intégration au volume et à l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs où ils seront utilisés, et qu'ils s'intègrent à la pente de la toiture.

11.8 Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés

La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-5-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.

- **La protection couvre :**

- Les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.
- Les éventuelles extensions à ces bâtiments.
- Les éléments de clôtures qui, par leur aspect ou leur dimension par rapport au bâti ou à la parcelle, participent à la cohérence d'un ensemble répondant aux critères déterminés par l'analyse.

Leur maintien sera préféré à toute autre forme d'aménagement ; leur modification ou remplacement pourra être autorisé à titre exceptionnel, si la modification ou la démolition ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du secteur protégé.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

- **Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :**

- Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation.
- La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles (soubassements, bandeaux, frises, corniches, cheminées, éléments de charpentes, lucarnes, épis et sculptures).
- La suppression des éléments de clôtures et notamment les poteaux briques des anciens portails ; toutefois, des modifications pourront être autorisées si elles sont motivées par des nécessités fonctionnelles qui ne seraient pas de nature à porter atteinte à l'aspect général.
- Si celle-ci a pour effet de dénaturer l'espace public, les cônes de vue, la cohérence d'un lieu ou d'un ensemble urbain bâti ou non bâti vu depuis l'espace public.
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, en considérant des vues perspectives que l'environnement offre sur celui-ci.

Article N-12 – Stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article N-13 – Espaces libres et plantations

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol.

Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, cours, esplanades, coursives, mares, espaces de jeux, et les places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La suppression de haies, talus ou fossés identifiés dans la carte du bilan hydrologique (*en annexe du dossier de PLU*) est à proscrire.

Le comblement des mares identifiées comme éléments de régulation hydraulique dans la carte du bilan hydrologique (*en annexe du dossier de PLU*) est interdit.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres (espaces non bâtis de toutes parcelles, espaces libres des aires de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ces espaces libres ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum de plantations existantes.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre au moins 75% de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre pour 100 m² de terrain traité en espace libre.

Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être traité en pleine terre.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences régionales (*cf liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement*).

Les haies, arbres isolés et ensembles d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

Les vergers repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 (nouvel article L151-23) du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. Dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

13.4 Protection des mares

Le rebouchage des mares est interdit.

Les mares repérées au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 (nouvel article L151-23) du Code de l'Urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les mares et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (cf. liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement). L'artificialisation de leurs abords est interdite, à l'exception des aménagements liés à la défense incendie.

Article N-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.