

## **CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages où l'on trouve quelques habitations traditionnelles (dont l'aspect extérieur présente les caractéristiques suivantes : mur maçonné ou enduit, avec toiture composée de tuile ou ardoise).

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

Cette zone comprend également de nombreuses habitations de loisir.

Un secteur Nc correspond aux périmètres d'exploitation des carrières

Un secteur Nd correspond aux terrains de dépôts des voies navigables

Un secteur Nh cerne l'habitat isolé en zone agricole

Un secteur Nhl correspond à une zone d'habitat de loisirs spécifique à la commune de Houlle.

Un secteur Npp identifiant la plaine agricole et naturelle de protection des paysages ou toute construction est interdite.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux prévus à l'article N2, notamment l'implantation de caravanes et de mobile home, y compris les travaux, constructions ou éléments de toitures visant à étendre une caravane ou un mobil home.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

1. Les équipements et constructions publics compatibles avec la destination de la zone.
2. Sur la commune de Serques, la construction ou l'extension de bâtiments agricoles non classés dans un rayon de 100 mètres d'un siège d'exploitation existant sur la même unité foncière.

I. Pour les habitations traditionnelles existantes :

1. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes,
2. La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. La Surface Hors

Oeuvre Nette de l'extension ne pouvant dépasser 40 % de la surface existante à la date d'approbation du présent document,

3. La reconstruction de bâtiments sinistrés, ou de bâtiments vétustes, inadaptés à une extension, ou rendue nécessaire par l'économie générale de la construction, dans la limite de 40 % de Surface Hors Œuvre Nette supplémentaires, par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent document,
4. La construction de bâtiments annexes ou de dépendances
5. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
6. Les serres et les abris pour les animaux dans le respect de l'article N9,
7. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

II. Pour les habitations de loisir existantes de type chalet :

1. Les travaux et les extensions visant à améliorer le confort ou la solidité de l'habitat de loisir type chalet existant, dans le respect de l'article N9.
2. La construction de bâtiments annexes ou de dépendances dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup> de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,

En sus, en secteur Nh :

Les constructions à usage d'habitation dans les dents creuses sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

En sus, en secteur Nhl, réservé à l'habitat léger de loisir, sur la commune de Houlle :

La construction ou l'implantation d'habitat de loisir de type chalet (les caravanes et mobile-homes sont interdits) dans le respect de l'article N4.

En secteur Nc, seuls sont admis les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation des carrières.

En secteur Nd, seuls sont admis les exhaussements et les affouillements des sols relatifs aux zones de dépôt des Voies Navigables de France.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès automobile**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **III - Accès et desserte par voie d'eau**

- Les pontons et les quais seront réalisés en chêne net d'aubier ou en robinier.
- La stabilité des berges sera assurée avec des techniques douces de type fascinage ou tressage des saules. Tout autre matériau (tôle métal, plaque béton ou fibro-ciment) est interdit.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **III - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être adaptés aux caractéristiques du terrain.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être conçus de manière à être raccordés.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans le milieu naturel (fossés, cours d'eau) est interdite.

5 - Les constructions admises dans le secteur Nhl doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 5 mètres minimum à partir de l'alignement des voies,
- 7 mètres minimum des berges des voies d'eau classées wateringues ou non et du domaine public fluvial.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une installation au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ ) et jamais être inférieure à 3 mètres, cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

L'implantation en limite séparative n'est possible que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsqu'il s'agit d'édifier une annexe ou un abri de jardin d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile 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 doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des habitations de loisir sera comprise entre 20 et 70 m<sup>2</sup>.  
Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Le soubassement des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur de 0,5 mètre au dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des habitations de loisir ne devra dépasser 6 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent ni aux hangars agricoles, ni aux équipements publics.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute démolition sera soumise au permis de démolir et à l'avis des services concernés.

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est apportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

### **I - RESTAURATION DES HABITATIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

#### **1 Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Les enduits et crépis grossiers sont déconseillés. Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les soubassements seront soit réalisés dans le matériau d'origine du bâtiment, soit enduits de goudron ou de peinture sombre.

Sont interdits :

- tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

#### **2 Baies**

Toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française.  
Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

### 3 Toitures

Les toitures seront à deux versants avec une pente minimum de 45 °, excepté pour les toits mansardés. Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

La tuile sera de couleur terre cuite naturelle soit rouge teinté d'orangé, ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les ouvertures autorisées sont :

- châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant ;
- les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.  
Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

### 4 Clôtures

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines à réaliser devront être constituées de briques ou de briques et de pierres.

## **II - CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN SECTEUR Nh**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### 1 Rythme/rapport plein-vidé/matériaux

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

## 2 Couleurs

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

## 3 Toitures

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m<sup>2</sup>).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## 4 Clôtures

1 - Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul .

Toutefois, lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation des sols ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

3 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas excéder la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.



### III – HABITATIONS DE LOISIR, DE TYPE CHALETS OU CONSTRUCTIONS ASSIMILEES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :
  - Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
  - Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

- Sont autorisées les constructions à ossature bois.

La brique doit être rouge.

#### 1) Bardages.

Les bardages seront en clins de bois ou produits dérivés de teinte foncée et mate.  
Les bardages en matières synthétiques (PVC ...) ou métalliques sont interdits.

#### 2) Toitures

Les toitures seront à double pente, avec un angle de 35° minimum.  
La tuile doit être rouge teinté d'orangé.  
Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- Châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant.
- Les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

### IV – AUTRES CONSTRUCTIONS : ANNEXES, HANGARS ET DEPENDANCES

#### Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

Les aires de stockage (citernes, ...), ainsi que les installations similaires, doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie

publique.

### Hangars

Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

#### **V - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

#### **VI - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

#### I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### II - Obligation de planter

1 - Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

2 - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

3 - Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences.

4 - Les plantations devront être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.