

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Cette zone couvre des espaces naturels, qui en raison de leur intérêt agricole doivent rester affectés à la culture et l'élevage. Ne sont donc autorisées que les constructions et installations liées à l'activité agricole et à certaines activités de diversification.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la rue aux Thuilliers classée en catégorie 5 telle qu'elle figure sur le plan de zonage, 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 l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone A sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées à la présence du périmètre de protection des bois et forêts soumis au régime forestier.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux directement liés et nécessaires à l'activité agricole et ceux visés à l'article A-2.

Les installations relevant de la législation des installations classées soumises à la protection de l'environnement.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

Sont admises à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles :

- La construction d'un bâtiment à usage d'habitation, sous réserve que l'implantation dudit bâtiment dans la zone soit rendu nécessaire par l'activité agricole implantée et à laquelle elle est liée.
- La transformation de bâtiments existants à usage agricole en logements, à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné et sous réserve que les logements ainsi créés, soient affectés aux personnes dont la présence sur place est rendu nécessaire par l'activité agricole qui s'y trouve, ou qu'ils participent à des activités de l'exploitation agricole.
- La transformation de bâtiments existants à usage agricole en local de vente directe des produits, à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées...) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).
- Les dépôts liés à l'activité agricole.

DE PLUS, DANS LES SECTEURS Aa SONT AUTORISÉS :

- Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées... ) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).
- Les constructions annexes à une habitation, ne nécessitant pas de raccordements aux réseaux et avec un rapport de surface de plancher égal ou inférieur à 0,5 par rapport à la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis avec un rapport de surface entre les superficies de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1, ou à 1.5 dans le cas d'une reconstruction avec extension, étant entendu que l'extension admise réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement à reconstruire.
- La transformation ou l'extension modérée avec un rapport de surface entre les superficies de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1, ou à 1.5 des constructions existantes sous réserve que cette transformation ou extension réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement existant.
- L'édification de clôtures sous réserve d'appliquer les dispositions de l'article A-11 les concernant.

DANS LE SECTEUR Aa1 EST AUTORISÉ :

- Les aménagements et les constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

---

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

### Voirie

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

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

## 4.2 - ASSAINISSEMENT

### Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, 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 inférieurs.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente de l'approbation du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise—Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé. Le rejet, direct ou indirect (canalisation, fossé, ...), d'eaux pluviales vers l'Oison est interdit.

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—Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

### Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant. Les eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourront être rejetées au réseau public après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur. 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.

## 4.3 - DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE ET RÉSEAUX CÂBLÉS

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

## ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m<sup>2</sup>.

Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux extensions limitées et constructions annexes sous réserve qu'un dispositif d'assainissement non collectif conforme soit mis en place.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### DANS LA ZONE A (HORMIS DANS LES SECTEURS Aa ET Aa1) :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, future ou existante.

### DANS LES SECTEURS Aa ET Aa1 :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit 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.

La marge d'isolement peut être réduite à 2 mètres pour les annexes de faible importance non jointives, et certaines extensions mesurées des constructions existantes (à la date d'approbation du présent document), aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

### DANS LE SECTEUR A :

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**.

### DANS LES SECTEURS Aa et Aa1 :

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 **3 mètres**.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

---

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A (HORMIS DANS LES SECTEURS Aa et Aa1) :

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### DANS LES SECTEURS Aa et Aa1 :

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions d'habitation, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture ne doit pas excéder **8 mètres**.

La hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au point le plus haut ne doit pas excéder **12 mètres**.

#### DANS LE SECTEUR Aa :

La hauteur maximale admise, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture, est fixée à **9 mètres**.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

---

#### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

#### DANS LES SECTEURS Aa

##### Dispositions générales

1. Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants.
2. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés.
3. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
4. L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
5. Sont notamment interdits :
  - l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
  - l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)

##### Clôtures

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
3. En front à rue comme en limites séparatives, les clôtures sont constituées d'une haie végétale d'essences locales, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère.
4. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
5. Les haies végétales peuvent être implantées à l'extérieur de la clôture, sur la propriété privée, en respectant l'harmonie, l'intégration paysagère et les pratiques environnantes.

6. A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.4 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

---

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

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES**

---

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :**

Les espaces non bâtis et non affectés aux activités agricoles ainsi que les espaces publics seront soigneusement entretenus et devront respecter le caractère naturel des lieux.

L'implantation de constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les plantations d'alignement, de haies, d'écrans de verdure doivent être constitués d'essences variées choisies de préférence parmi celles citées en titre V.

### **DANS LE SECTEUR Aa :**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences régionales variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Les plantations devront être implantées et élaguées régulièrement afin de ne pas occasionner de gêne pour la sécurité publique.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé