

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES

Qualification de la zone :

La zone A réunit les espaces agricoles protégés.

Les préconisations dans cette zone ont pour objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et le maintien de la qualité des paysages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols ne répondant pas à l'article A 2.
- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

Article A 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Protection autour des cavités souterraines :

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ou de bâtiment agricole existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Protection des zones d'expansion des ruissellements

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines et de l'emprise des zones d'expansion des ruissellements, sont généralement admis :

- Les constructions et extensions à usage d'habitation, exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'activités et les installations classées ou non, directement et exclusivement liées au secteur agricole ;

- Les constructions nouvelles liées à la mise en conformité des installations agricoles à l'intérieur des périmètres de risque ;
- Les agrandissements des bâtiments d'activités autorisées ;
- Les annexes jointives ou non, pour un usage complémentaire aux habitations (garage, abris de jardin ou de stockage du bois, ...) ;
- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier.

Dans l'ensemble de la zone A, les occupations et les constructions précitées sont autorisées à condition que leur localisation, leur nature et leur utilisation,

- ne favorise pas une urbanisation dispersée ;
- ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols et des orientations technico-économiques des exploitations ;
- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens ;
- soient compatibles avec les caractéristiques des infrastructures existantes ;
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit ;
- n'affectent pas le caractère et le maintien de la qualité de l'environnement et des paysages.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le **débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha**.

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.

Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement non collectif, un minimum parcellaire de 1 000 m² est exigé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives pour réinterpréter ou respecter la typologie du bâti des exploitations agricoles.

Dans les autres cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 m et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives compté à une hauteur de 5 mètres.

Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé porté aux plans de zonage.

Les distances de protection réciproque entre les limites de zone urbanisée ou à urbaniser et les installations des établissements classés ou de ceux qui relèvent du règlement sanitaire départemental, devront respecter les marges de recul imposés par la législation en vigueur.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



Gabarit constructible

Article A 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux.

Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article A 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les fossés repérés sur le plan de zonage réglementaire sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

