

# **CHAPITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **PREAMBULE**

#### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2 – Rappels**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Il est rappelé que les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques.

### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes,

Afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants.

Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

L'édification de clôtures et portails est soumise à déclaration de travaux exemptés de

permis de construire.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cavités souterraines :

- Indice connu : Dans les secteurs de sécurité autour d'un indice connu, à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavité souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

## **ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

#### **b) Eaux résiduaires des activités non domestiques**

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

#### c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, 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 demandée. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base minimum de événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 101 s/ha. En tout état de cause, les prescriptions correspondantes devront être conformes aux exigences de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise

## **2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,

- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

## **ARTICLE A 08 – 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.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règle.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménageables (R + combles aménageables).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

L'emploi de feutres bitumeux en couverture est interdit.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.