

La zone Agricole stricte (A) :

Caractère du secteur :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Hautot-sur-Seine. Elle intègre le centre équestre recensé sur la commune, ainsi que quelques sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Une grande partie de la zone Agricole stricte est comprise dans le périmètre du site classé de la Boucle de Roumare et se caractérise par la valeur patrimoniale du bâti qui la compose (volume des constructions, matériaux, implantation, etc.)

Dans l'enveloppe des zones de risque liées aux inondations (par ruissellement ou par débordement de cours d'eau), reportée sur le règlement graphique, il s'agit de se référer à l'annexe du règlement graphique intitulée « zones de risques liées au ruissellement et au débordement de cours d'eau », qui précise les niveaux d'aléas identifiés, et au titre V du présent règlement écrit pour connaître les occupations et utilisations du sol interdites / soumises à condition.

Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A.2.

Article A.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.3. Les constructions à vocation de logement de fonction liées et nécessaire à l'activité agricole, ainsi que leurs extensions et leurs annexes.

2.4. Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5. Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Article A.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers. La notion de sécurité est appréciée au regard, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement d'un véhicule ou l'arrêt d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

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

3.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

3.8. Les voies en impasse doivent être évitées lors de la programmation de nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

Article A.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- ✓ Soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur ;
- ✓ Soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation.

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Pour les projets sur des superficies inférieures à 3000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée.

4.4. Pour les projets sur des superficies supérieures à 3000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de superficie :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

Collecte des déchets :

4.8. Pour tout projet de construction, il est recommandé de prendre contact avec les services de la Métropole Rouen Normandie, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Article A.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.

6.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

6.3. Aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

Article A.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 20% de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

9.2. La construction d'extension(s) d'une habitation existante est limitée à :

- ✓ 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions de plus de 100 m² ;
- ✓ 20 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions existantes de moins de 100 m².

9.3. L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m².

9.4. Les articles 9.2. et 9.3 ne s'appliquent pas aux piscines dont l'emprise au sol est limitée à 100 m².

9.5. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Article A.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives des constructions existantes à vocation d'habitation ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

10.3. La hauteur maximale des annexes non jointives des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles) et 12 mètres au faîtage.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Article A.11. Aspect extérieur

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. L'implantation des constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et forestières devra tenir compte des grandes perspectives paysagères vers les espaces ouverts.

11.3. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect du site.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Pour les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions autorisées :

Les toitures :

11.7. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

11.8. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres

constructions et annexes environnantes.

11.9. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

11.10. Les toitures doivent être de ton ardoise ou tuile vieillie.

11.11. Les toitures doivent présenter un débord de toiture de 15 cm minimum, en pans longs et sur pignons, sauf en cas d'implantation en limite d'emprise publique ou séparative. Les annexes et les extensions de type abri de jardin, véranda et piscine couverte ne sont pas concernées par cette disposition.

11.12. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade ou/et de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les faibles volumes, sans que leur superficie n'excède 30% de la surface totale des toitures ;
- ✓ pour les annexes non jointives ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques ;
- ✓ pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les façades :

11.13. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

11.14. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

11.15. Les couleurs des extensions et des annexes jointives doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

11.16. Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

11.17. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

11.18. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. L'utilisation du blanc et des couleurs vives est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et galvanisé sont privilégiées.

11.20. Sur limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement.

11.21. Sur limite d'emprise publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée 1,80 mètre. Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement.

11.22. Les articles 11.20 et 11.21 ne s'appliquent pas à la reconstruction des murs de clôtures

en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...).

11.23. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

11.24. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

Article A.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

12.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

12.4. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés ou aménagés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

12.5. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

12.6. Dans tous les cas, le stationnement PMR doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Article A.13. Espaces libres et plantations

13.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.2. Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et/ou matériaux perméables.

13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

Article A.14. Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article A.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de

développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

15.2. Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

Article A.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.