



métropole
ROUENORMANDIE



Hautot-sur-Seine

Elaboration de PLU de Hautot-sur-Seine

Version de décembre 2017

Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones Agricole et Naturelle



GeoDev

LE HAVRE

www.geodev-conseil.com

Elaboration du PLU :

Prescrite le 21/12/2012

Enquête publique du 28/08/2012 au 26/09/2012
inclus

Approbation par délibération du 18/12/2017

GeoDev

Depuis la loi d'avenir agricole (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014 , il est possible de recenser « *les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zones A et N, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* » (extrait de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre de la révision du POS en PLU de Hautot-sur-Seine , un **recensement des anciens bâtiments agricoles a été effectué en 2015 sur l'ensemble du territoire communal**, par le bureau d'études GeoDev.

Ainsi, 8 anciens bâtiments agricoles ont été visités à Hautot-sur-Seine et ont été identifiés, sur le plan de zonage du PLU, comme pouvant changer de destination en zones A et N.

L'étude complète et les fiches descriptives des 8 bâtiments identifiés sont consultables en mairie.





Sahurs

Val-de-la-Haye

Grand-Couronne

La Seine

La Seine

Commune de HAUTOT-sur-SEINE

Evolution urbaine

Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

Limite communale de Hautot-sur-Seine

Commune limitrophe

Bâti

Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A et N

Réseau viarie

Chemin

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "bâtiments réhabilitables" - GeoDev

Réalisation
 Novembre 2016
 © IGN-PARIS Novembre 2011, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®





4 principaux critères ont permis de sélectionner les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N :

1 - La présence des matériaux traditionnels : Exemples pour la Seine-Maritime : colombage, torchis, briques, silex... Cependant, sont pris en compte les bâtiments dont certains murs ont été transformés en maçonnerie moderne mais qui pourront faire l'objet d'un recouvrement de matériaux traditionnels.

2 - La présence des 4 murs et de la toiture : les bâtiments dont le volume a été fortement altéré ont été exclus. Les ruines dont il ne reste que quelques pans de murs ou les fondations ont été également exclues.

3 - Une surface bâtie et une hauteur de construction suffisante : les bâtiments de petite taille tels qu'un poulailler, four à pains, cellier...ont été exclus, sauf s'ils sont à proximité d'un autre bâtiment au potentiel d'habitation suffisant auquel la ou les petite(s) construction(s) pourront être annexées lors du changement de destination.

4 - La qualité technique des constructions : ont été exclus les bâtiments qui présentent :

- ✓ des pathologies de construction importantes (fissures...) qui rendent impossible leur réhabilitation ;
- ✓ des destructions importantes causées par des insectes xylophages tels les capricornes, les termites..., ou par des champignons lignivores (mérules pleureuses, coniophores...).

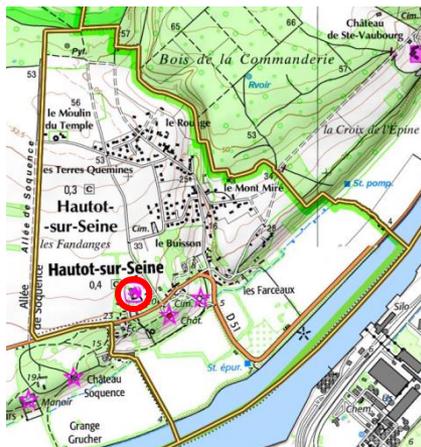
Chaque critère ne doit pas être pris à la lettre car tous les bâtiments ont leurs particularités. Il est par exemple important de tenir compte du contexte et pas seulement des qualités et défauts de la construction. Un bâtiment qui participe à un ensemble intéressant a par exemple été retenu malgré un état de délabrement avancé.

Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B1

Localisation

Adresse : Rue des Fendanges
Référence cadastrale : AB399
Zonage PLU : A



Configuration du site

Assainissement : collectif
Corps de ferme en activité : oui
Bâtiment d'élevage à proximité : oui
Alignement d'arbres à proximité : non
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 17 x 8 m
Emprise au sol : 144 m²
Hauteur : 4 mètres à l'égout
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : box à chevaux

Toiture

Description : deux pentes principales
Matériaux : ardoise
État : bon

Façades

Matériaux : brique, pierre et enduit à la chaux
État : moyen

Situation

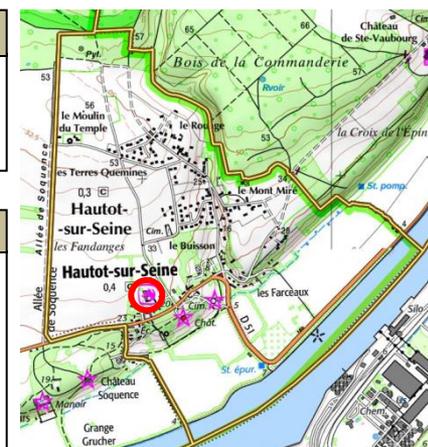


Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B2

Localisation

Adresse : Rue des Fendanges
Référence cadastrale : AB176
Zonage PLU : A



Configuration du site

Assainissement : collectif
Corps de ferme en activité : oui
Bâtiment d'élevage à proximité : oui
Alignement d'arbres à proximité : non
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 24 x 8 m
Emprise au sol : 192 m²
Hauteur : 3 mètres à l'égout
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : box à chevaux

Toiture

Description : quatre pans
Matériaux : tôle ondulée
État : bon

Façades

Matériaux : brique et pierre
État : bon

Situation

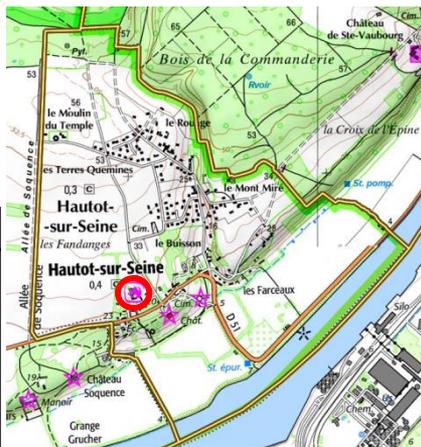


Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B3

Localisation

Adresse : Rue des Fendanges
Référence cadastrale : AB176
Zonage PLU : A



Configuration du site

Assainissement : collectif
Corps de ferme en activité : oui
Bâtiment d'élevage à proximité : oui
Alignement d'arbres à proximité : oui
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 22 x 8 m
Emprise au sol : 176 m²
Hauteur : 4 mètres à l'égout
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : box à chevaux

Toiture

Description : deux pentes principales
Matériaux : ardoise
État : moyen

Façades

Matériaux : brique et pierre
État : bon

Situation

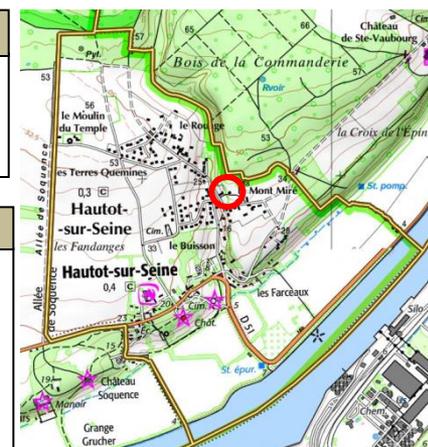


Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B4

Localisation

Adresse : Rue du Mont Miré
Référence cadastrale : AB386
Zonage PLU : N



Configuration du site

Assainissement : collectif
Corps de ferme en activité : non
Bâtiment d'élevage à proximité : non
Alignement d'arbres à proximité : non
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 22 x 5 m
Emprise au sol : 110 m²
Hauteur : inconnue
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : inconnu

Toiture

Description : quatre pans
Matériaux : ardoise
État : inconnu

Façades

Matériaux : inconnu
État : inconnu

Situation

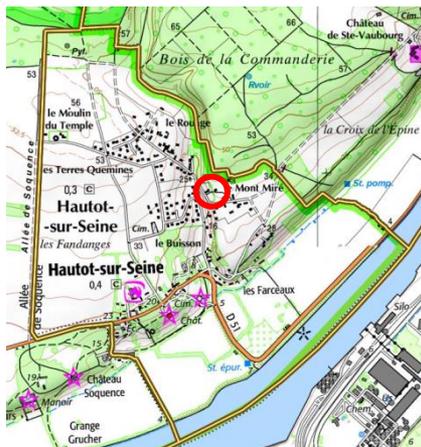


Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B5

Localisation

Adresse : Rue du Mont Miré
Référence cadastrale : AB386
Zonage PLU : N



Configuration du site

Assainissement : collectif
Corps de ferme en activité : non
Bâtiment d'élevage à proximité : non
Alignement d'arbres à proximité : non
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 7 x 6 m
Emprise au sol : 42 m²
Hauteur : inconnue
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : inconnu

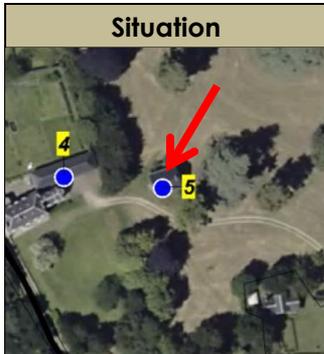
Toiture

Description : deux pentes
Matériaux : ardoise
État : inconnu

Façades

Matériaux : inconnu
État : inconnu

Situation

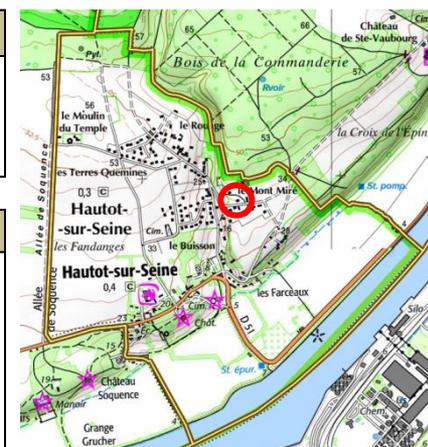


Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B6

Localisation

Adresse : Rue du Mont Miré
Référence cadastrale : AB386
Zonage PLU : N



Configuration du site

Assainissement : collectif
Corps de ferme en activité : non
Bâtiment d'élevage à proximité : non
Alignement d'arbres à proximité : non
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 23 x 7 m
Emprise au sol : 161 m²
Hauteur : 3,5 mètres à l'égout
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : inconnu

Toiture

Description : deux pentes principales, cinq lucarnes pendantes
Matériaux : ardoise
État : moyen

Façades

Matériaux : brique
État : bon

Situation



Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B7

Localisation

Adresse : Rue des Farceaux
Référence cadastrale : AC206
Zonage PLU : N



Configuration du site

Assainissement : individuel
Corps de ferme en activité : non
Bâtiment d'élevage à proximité : non
Alignement d'arbres à proximité : non
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 17 x 6 m
Emprise au sol : 102 m²
Hauteur : 4 mètres à l'égout
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : inconnu

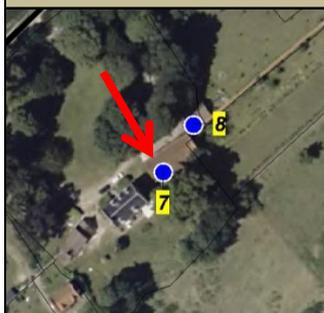
Toiture

Description : double pente
Matériaux : tuile mécanique
État : mauvais

Façades

Matériaux : brique et pierre
État : moyen

Situation

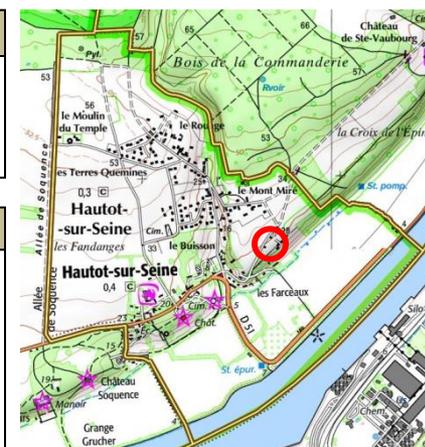


Hautot-sur-Seine – Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

B8

Localisation

Adresse : Rue des Farceaux
Référence cadastrale : AC206
Zonage PLU : N



Configuration du site

Assainissement : individuel
Corps de ferme en activité : non
Bâtiment d'élevage à proximité : non
Alignement d'arbres à proximité : non
Risques naturels : non
Accès viaire : oui

Description

Dimensions : 10 x 5 m
Emprise au sol : 50 m²
Hauteur : 3 mètres à l'égout
Usage antérieur : inconnu
Usage actuel : inconnu

Toiture

Description : trois pans, une lucarne rampante et une lucarne jacobine
Matériaux : tuile plate
État : mauvais

Façades

Matériaux : pierre
État : moyen

Situation

