

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

Dans les secteurs de remontée de nappe, les dispositions réglementaires de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pourront être demandées suivant un examen au cas par cas.

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

#### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :

- nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes ou futures.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.4 - Les sous-sols sont interdits, excepté pour les installations nécessaires à l'activité agricole.

1.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

1.6 - Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles visées à l'article 2, y compris :

- Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit
- La création d'aire de stationnement

1.7 - Dans les zones humides, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2, y compris :

- Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

#### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

2.1 - Les constructions à destination d'habitation et leur extension dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150 m maximum des bâtiments

existants de l'exploitation ou à faible distance de l'exploitation en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U afin de favoriser l'intégration du bâtiment à venir,

2.2 - Les extensions jointives ou non, les réhabilitations, les modifications de toutes les constructions existantes,

2.3 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,

2.5 - Les ouvrages nécessaires aux services publics,

2.6 - L'extension des constructions agricoles et des habitations existantes liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.7 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.8 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation inscrits en zone A et secteur Ah peuvent faire l'objet :

2.8.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

2.8.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 10 mètres autour du bâtiment principal,

2.8.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

2.8.4 - Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 20 m<sup>2</sup>.

2.9 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.9.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.9.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.9.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.9.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.10 - Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, la DDTM/BRN étudiera les 5 critères suivants :

2.10.1 - le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,

2.10.2 - le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré: cavité visitée -in situ ou par passage camera-, effondrement),

2.10.3 - si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,

2.10.4 - le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,

2.10.5 - le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

2.10.6 - Si ces 5 critères sont remplis, le projet pourra recevoir une suite favorable. Lorsque la commune est compétente, la DDTM/BRN donnera un avis au Maire après vérification du respect des 5 critères énoncés ci-dessus. Le Maire pourra suivre cet avis ou appliquer strictement l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et refuser le projet. L'arrêté d'autorisation comportera impérativement un nota informant le pétitionnaire d'un risque potentiel. Les fosses à lisier et les fumières (couvertes et non couvertes) des élevages agricoles pourront être autorisées dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.

2.11 - Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, seuls sont autorisés

2.11.1 - les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.11.2 - la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;

2.11.3 - l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;

2.11.4 - l'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements ;

2.11.5 - les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;

2.11.6 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

2.12 - Dans les zones humides, seuls sont autorisés :

2.12.1 - Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide,

2.12.2 - la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;

2.12.3 - l'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

2.12.4 - les changements de destination à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

2.12.5 - les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

2.13 - Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 - Eau potable :

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. A défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

#### 4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.3 - Assainissement eaux pluviales :

##### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup>

- 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 2 litres/seconde/hectare aménagé 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 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées,
- Le dispositif devra se vidanger dans un délai compris entre 24 et 48 heures.

#### 4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup>

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage - restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde/hectare aménagé vers un exutoire {réseau, talweg, ...} sera autorisé,
- 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.
- Le dispositif devra se vidanger dans un délai compris entre 24 et 48 heures.
- 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.

#### 4.3.3 - Pour tout projet sans distinction de surface :

- 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.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Métropole Rouen Normandie.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à 5 mètres minimum, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être à une distance minimale de 3 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions qui pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation au regard de l'existant.

7.3 - Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par un cours d'eau, les nouvelles clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée.

7.4 - Le long du Cailly, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

9.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

9.2 - Pour les habitations existantes en zone A et Ah, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum.

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

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure (silo, élévateurs, ...).

10.4 - Dans les secteurs Ah et dans la zone A : pour les habitations existantes, la hauteur des constructions autorisées dans les articles 2.8 ne devra pas dépasser le gabarit existant et ne pas dépasser 6 mètres au faîtage.

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

Rappel: Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

### **11.1 - Généralités :**

#### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :**

11.1.3 - L'article 11 de la zone UH devra être respecté.

### **11.2 - Toitures**

#### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

11.2.1 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

#### **POUR LES HABITATIONS:**

11.2.2 - L'article 11 de la zone UH devra être respecté.

### **11.3 - Matériaux de couverture**

#### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

11.3.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, disponible en annexe du présent règlement.

#### **POUR LES HABITATIONS:**

11.3.2 - L'article 11 de la zone UH devra être respecté.

### **11.4 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.4.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.4.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la

discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.4.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

### **11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **• POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

11.5.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.5.2 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique ou matériaux ondulés,
- soit en filets brise-vent,
- soit en maçonneries enduites,
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé.

11.5.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération est interdit.

11.5.4 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

#### **POUR LES HABITATIONS:**

11.5.5 - L'article 11 de la zone UH devra être respecté.

### **11.6 - Clôtures**

11.6.1 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

11.6.2 - Les clôtures pleines ou à mailles fines sont interdites afin de garantir les déplacements de la petite faune.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. En cas de recours à des matériaux imperméables, la réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs de gestion des eaux pluviales.



### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage (supérieurs à 8 m au faîtage) devront être accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales, permettant une meilleure intégration dans le paysage.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales. (cf. Titre VII de ce règlement).

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La création d'un accès sera autorisée dans la limite d'une largeur maximale de 6 mètres.

13.9 - La plantation d'espèces exotiques aux abords des rivières est strictement interdite (Renouée du Japon, Buddleia, Balsamine de l'Himalaya,...)

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.