

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****Caractère et vocation de la zone**

La zone **A** est une zone agricole constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Les parcelles se trouvant à l'aval des zones agricoles situées sur les versants sont susceptibles d'être touchées par des ruissellements diffus qui ponctuels peuvent générer des contraintes.

Le secteur Ap correspond aux zones agricoles bâties situées dans un périmètre Natura 2000 et dans lesquelles les installations classées sont interdites.

**ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.
- En outre, en secteur Ap, sont interdites les constructions et installations relevant de la législation sur les installations classées au titre de la protection de l'environnement
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais, mares ou talus est interdit

**ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

Sont admises les constructions non interdites au titre 1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions nouvelles directement liés à une activité agricole et les constructions destinées au logement des exploitants agricoles.
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole.
- Les bâtiments agricoles référencés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure (voiries, bassins)
- Les carrières servant à marnier les champs propres d'une exploitation.

Dans le secteur de ruissellement figurant au zonage, seuls sont autorisés les ouvrages ayant pour vocation de limiter les risques de ruissellements.

Dans le secteur inondable figurant au zonage :

Compte tenu des inondations liées aux risques de la crue de la Seine, le premier le premier niveau habitable des constructions, devra être institué au dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm.

### **ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit, tel est le cas le long de la route départementale n° 67.

Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

#### **Voirie**

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

Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

### **ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être

conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

### **Assainissement eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, 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.

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, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les 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.

### **ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies de 10 m.

### **ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par rapport aux limites séparatives constituant une limite de zone constructible, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3m.

Par rapport aux limites constituées par des espaces boisés classés au PLU, les constructions doivent être éloignées de 30 m.

Par rapport aux autres limites, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménageable.

Pour les autres constructions, cette hauteur est fixée à 6m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des installations à caractère technique, cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### **Adaptation au sol**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction sauf pour les bâtiments à usage agricole dans le cas de contraintes techniques liées à l'exploitation et hors de la zone inondable figurant au zonage.

### **Aspect**

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Pour les bâtiments agricoles, les matériaux de couverture devront être de teinte sombre et les bardages en clin de bois.

## Toitures

La pente des toitures principales des constructions d'habitation doit être comprise entre 40° et 60° sur l'horizontale.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect : ardoise naturelles, tuiles de terre cuite plates petit modèle, ardoise fibro.

L'emploi des matériaux ondulés brillants est interdit.

Les toitures terrasse ou monopente sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

## Clôtures

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures de haies vives devront être :

- composées d'essences locales reconnues comme telles,
- d'une hauteur maximum de 1m20,
- plantées avec un recul minimum de 1m par rapport à l'emprise publique.

## **ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales, notamment d'arbres fruitiers.

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

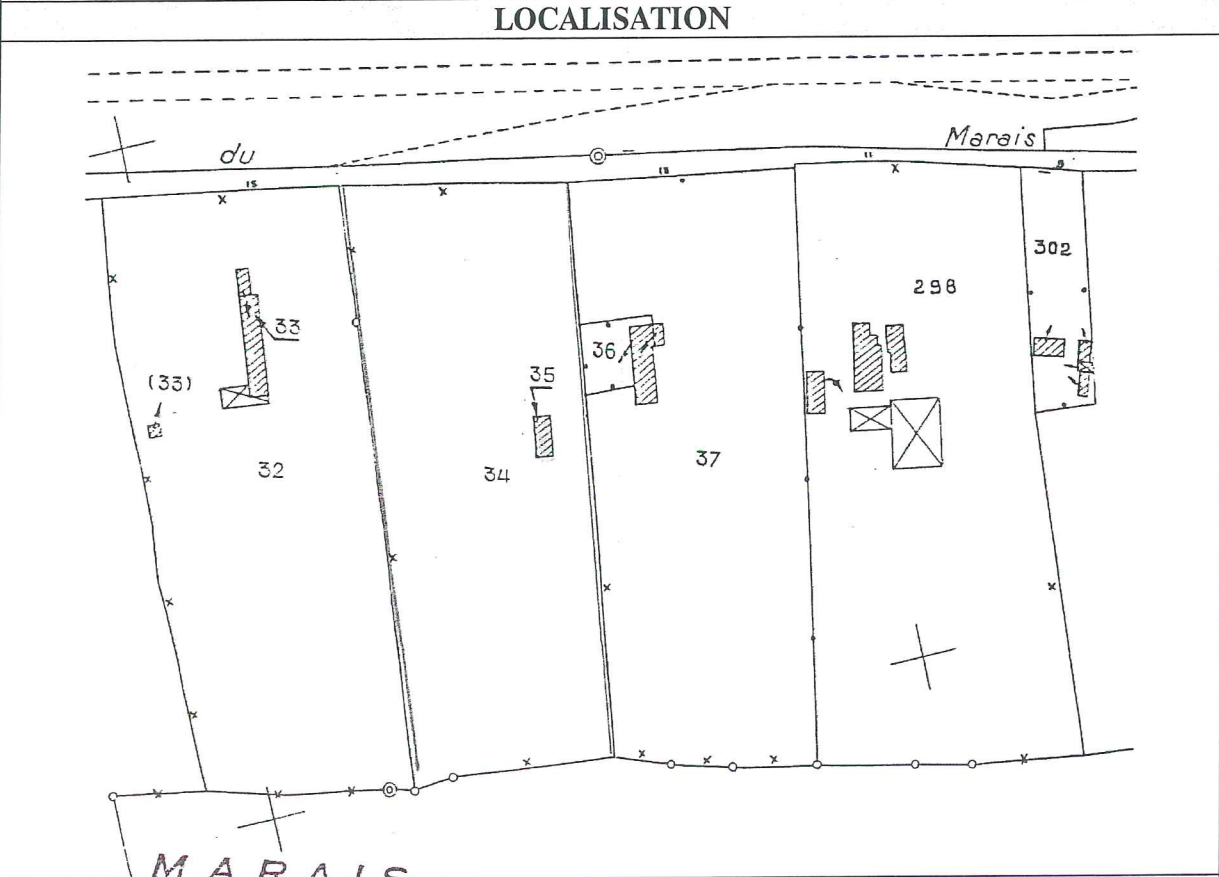
## **ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé

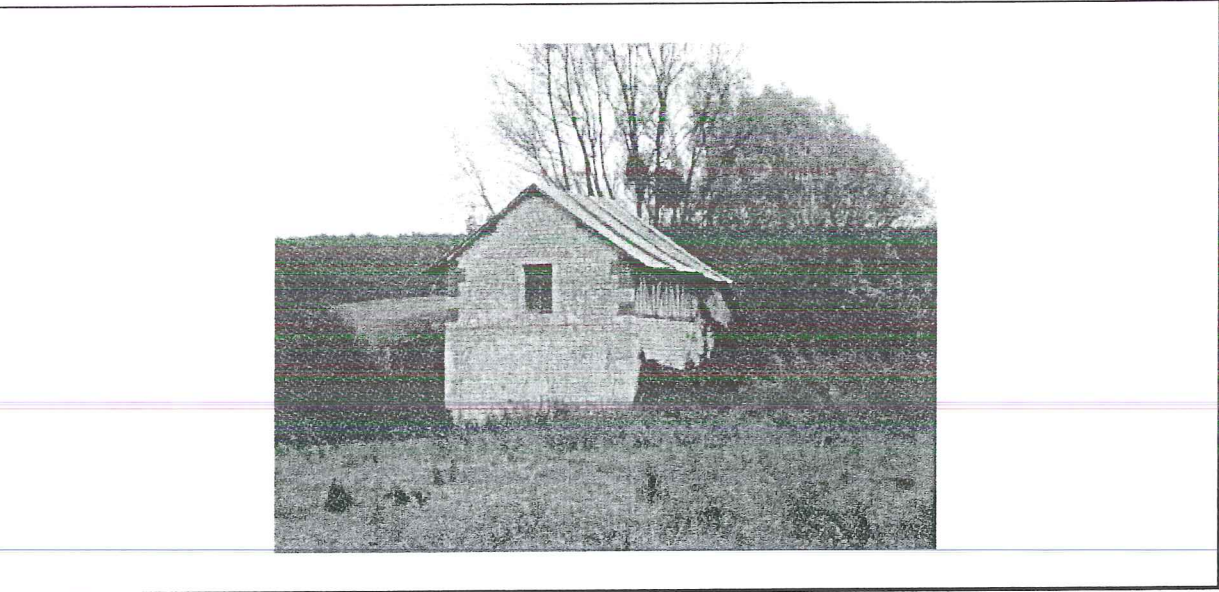
	N°1
--	-----

Adresse : Le Marais	Cadastre : AE 34-35
---------------------	---------------------

BATIMENT			
Type :	Moellons, briques et colombages	Dimensions :	60m <sup>2</sup>
Toiture :	Tôle	Usage :	Ruine



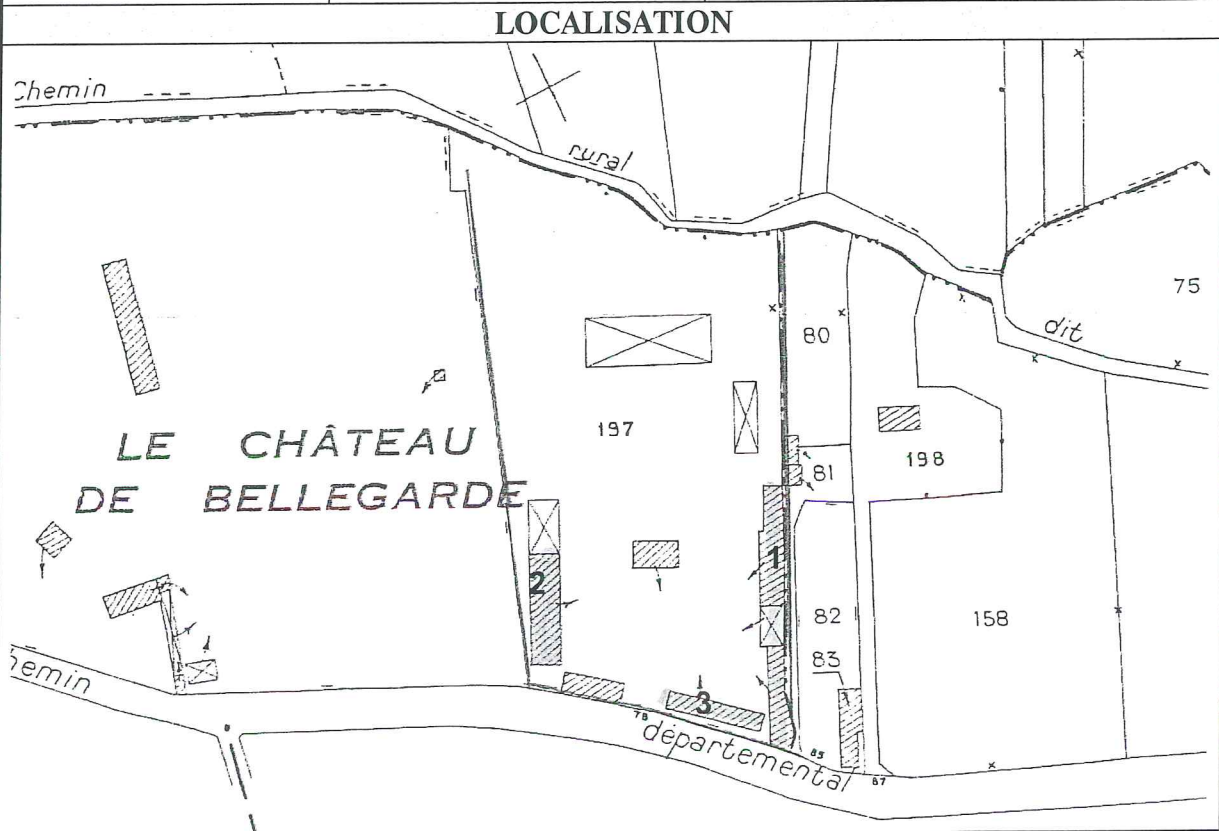
**PHOTO**



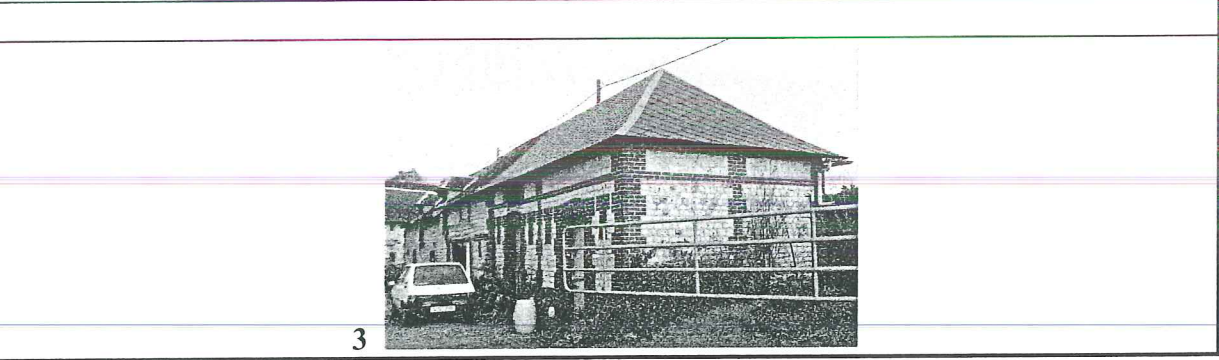
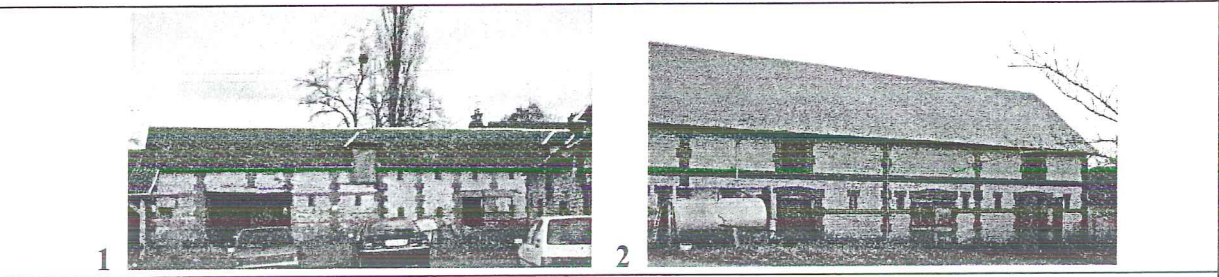
	N°2
--	-----

Adresse :	Route de Quevillon	Cadastre :	AB 197
-----------	--------------------	------------	--------

BATIMENT			
Type :	Brique et silex	Dimensions :	3 bâtiments
Toiture :	Ardoises	Usage :	Annexes corps de ferme



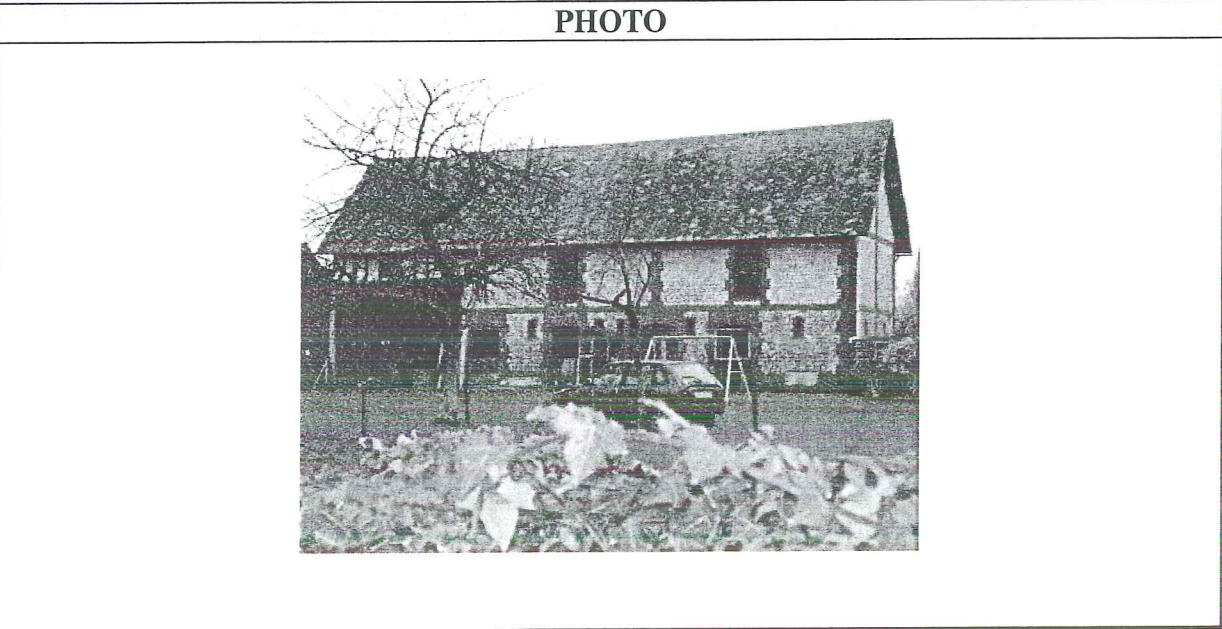
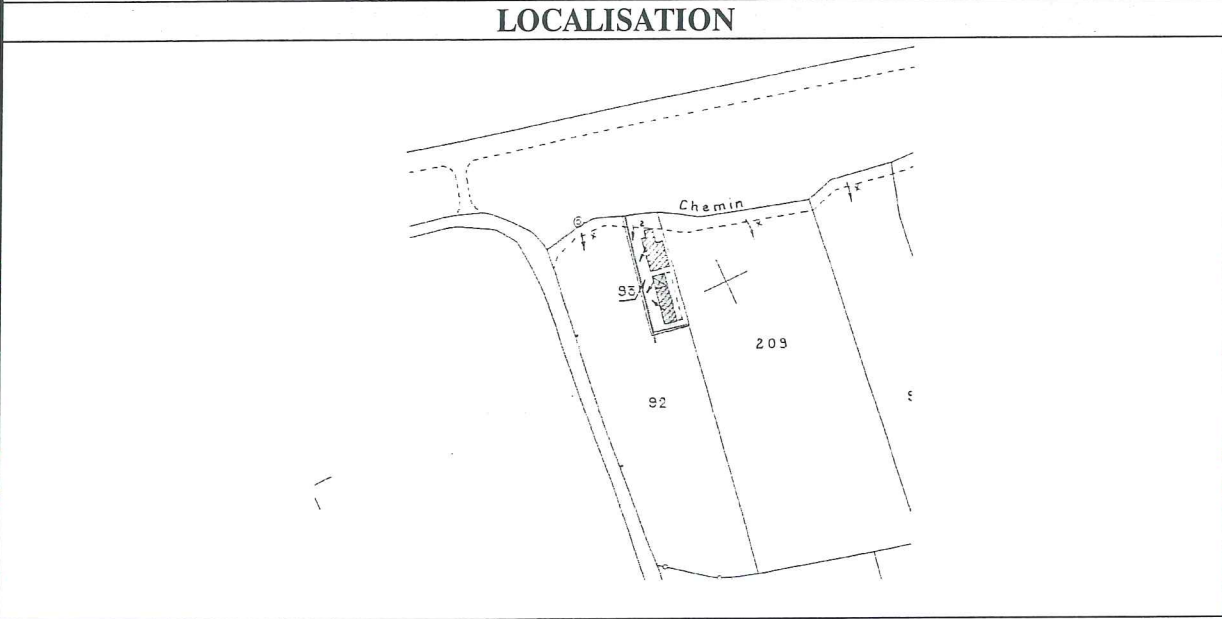
**PHOTO**



	<b>N°3</b>
--	------------

Adresse :	Chemin du Marais	Cadastre :	AB 92/93
-----------	------------------	------------	----------

<b>BATIMENT</b>			
Type :	Briques et moellons	Dimensions :	1 bâtiment
Toiture :	Ardoises	Usage :	Bâtiment agricole

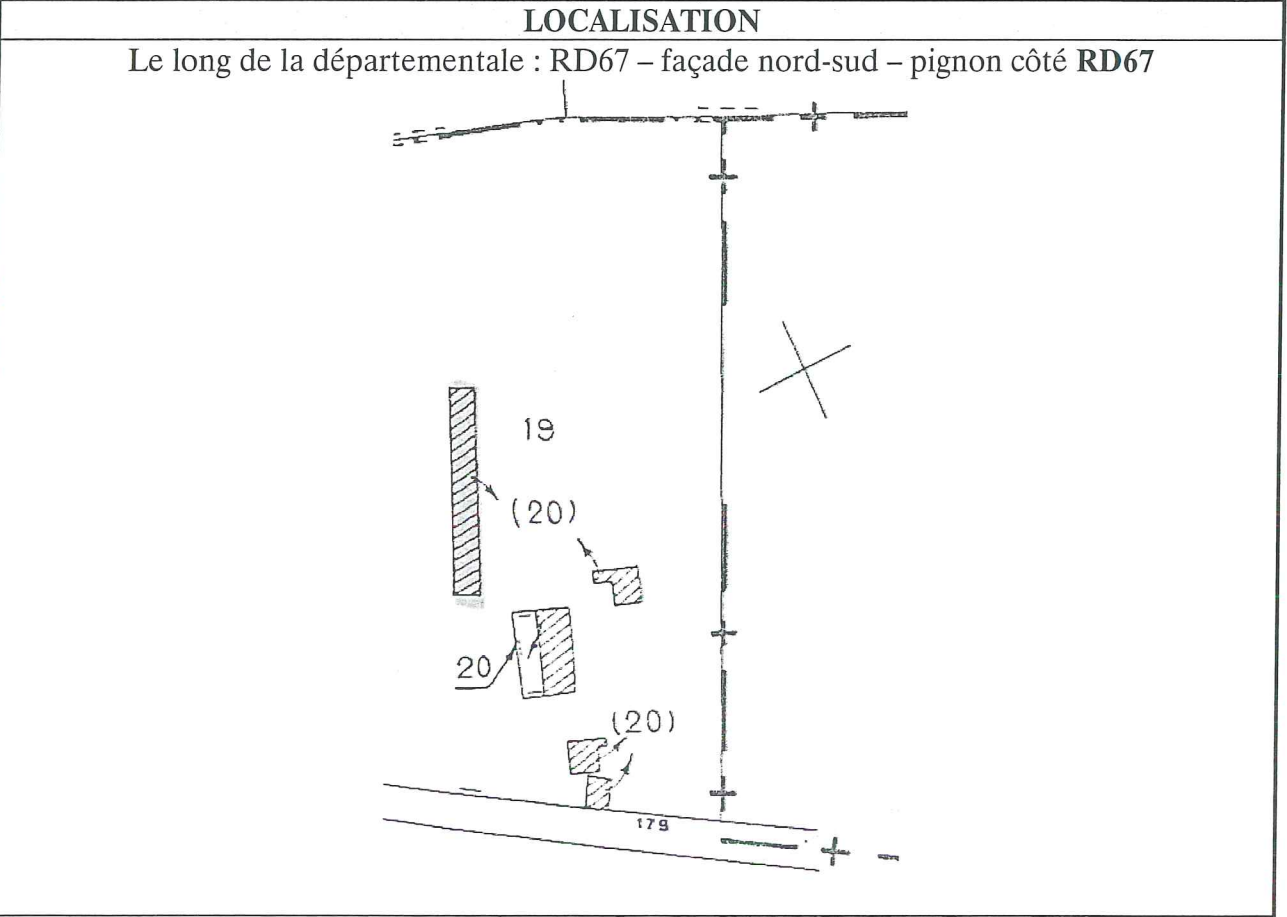




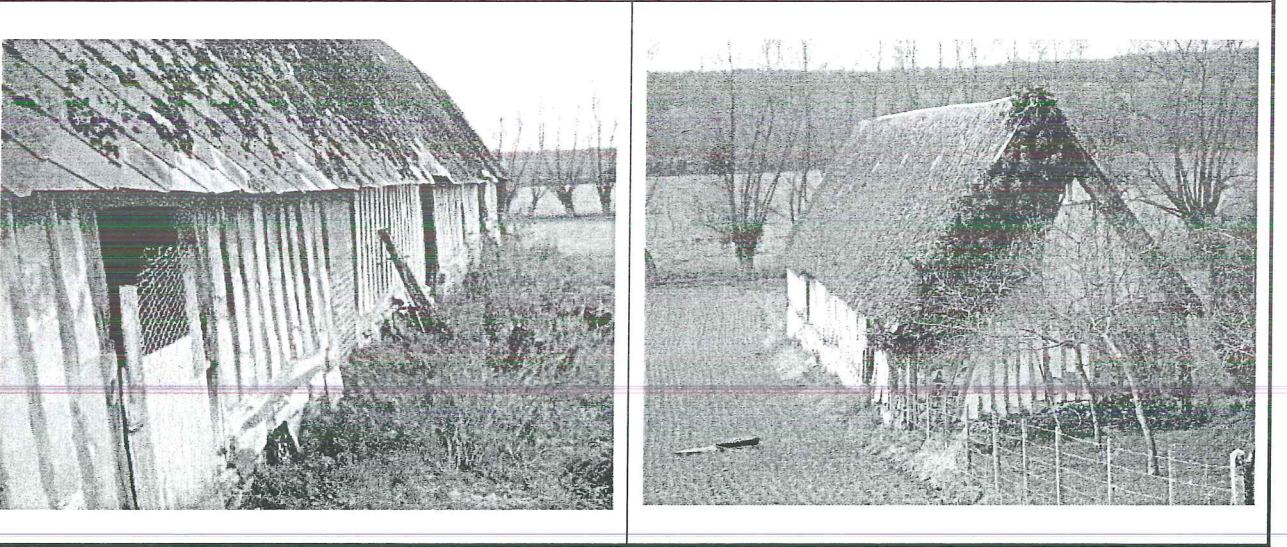
	N°4
--	-----

Adresse : 179 Route de Quevillon	Cadastre : AB 19-20
----------------------------------	---------------------

BATIMENT			
Type :	Colombage – ancienne étable	Dimensions :	1 bâtiment
Toiture :	Ardoise fibro	Usage :	Sans affectation



**PHOTO**



N°5

Adresse : 162 route de Quevillon

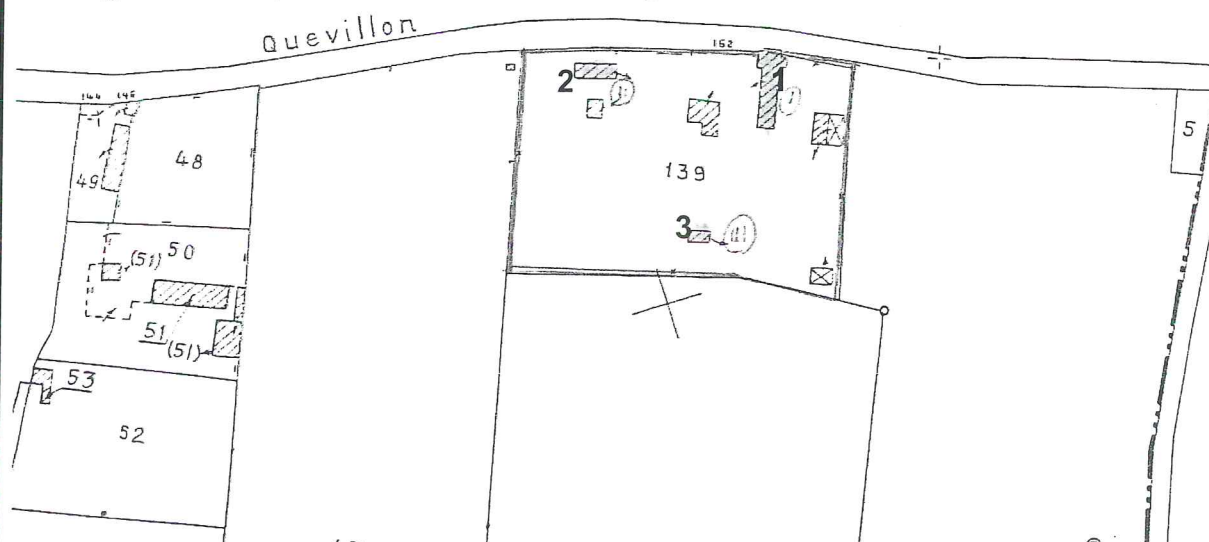
Cadastre : AC 139

**BATIMENT**

Type :	Briques et moellons Colombages et pierres (bât n°1)	Dimensions :	3 bâtiments
Toiture :	Ardoise – bâtiment 2 Tuile mécanique – bâtiment n°1	Usage :	Bât. 1 : remise et garage Bât 2 : remise actuellement sans usage Bât 3 : ancien four à pain et poulailler

**LOCALISATION**

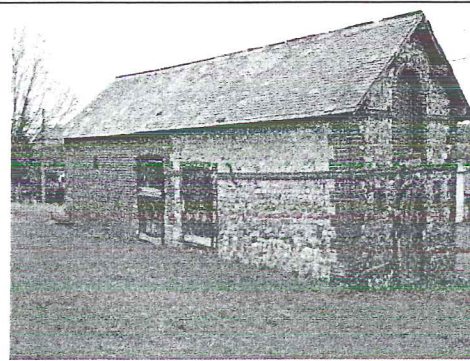
Le long de la RD67, ensemble très intéressant par l'architecture et la diversité.



**PHOTO**



1



2



3..