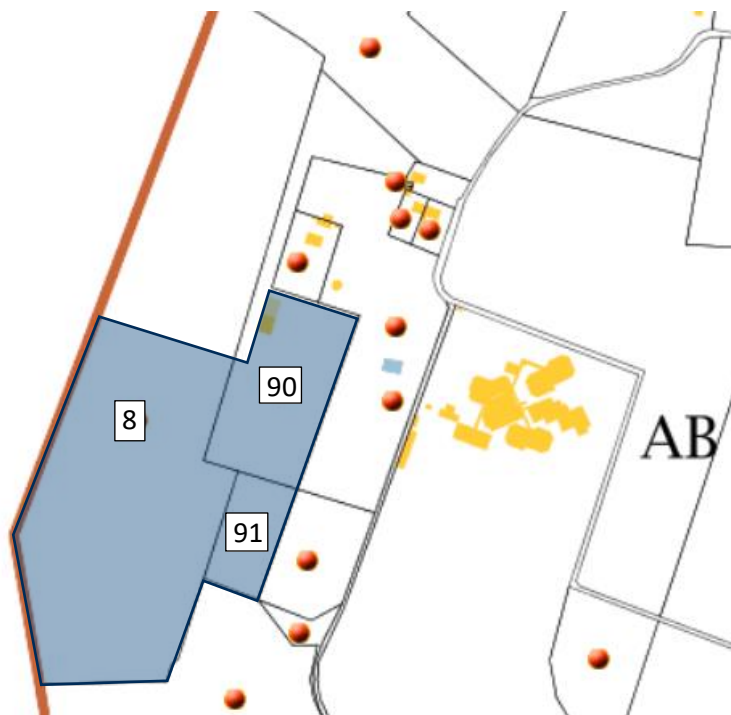


ANNEXE 1A extrait du cadastre et du plan local d'urbanisme

Identification des parcelles : feuille cadastrale 539 AB 01, parcelles 91, 90 et 8 (partielle)



Les parcelles sont classées en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme (https://www.lehavre.fr/sites/default/files/atoms/files/4.1.1._rgmt_tome_1_arret_121118.pdf) définit cette zone de la façon suivante :

La zone agricole correspond aux espaces agricoles situés au nord-est de la commune, sur le territoire de la commune-associée de Rouelles. Il s'agit du **plateau d'Eprémèsnil**, qui se situe à l'interface des communes du Havre (Rouelles), Fontaine-la-Mallet et Montivilliers. Cette **zone est strictement réservée aux activités agricoles** et n'est pas divisée en secteurs.

1. La zone est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui est **Trame verte et bleue**. Les constructions* et utilisations du sol envisagées dans la zone doivent être compatibles avec son contenu. Les OAP constituent la pièce n°3. du PLU.
2. La zone peut être concernée par un (ou des) **périmètre(s) de précaution liés aux cavités souterraines**. Se reporter à l'article DG 12 des Dispositions générales du présent règlement écrit pour connaître les restrictions d'urbanisation y étant liées.
3. La zone comprend des éléments repérés au titre du **Répertoire du patrimoine** conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont consultables sur le règlement graphique et dans le tome 3 du règlement, où une fiche descriptive et prescriptive est associée à chaque élément. Se reporter à l'article DG 14 des Dispositions générales du présent règlement écrit pour connaître les incidences de ce repérage.
4. Cette liste d'éléments affectant la constructibilité de la zone n'est pas exhaustive. Se reporter au règlement graphique, aux Dispositions générales du présent règlement écrit et aux annexes du PLU pour de plus amples informations.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLSET NATURES D'ACTIVITE

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités, destinations et sous-destinations

1. Sont admises les sous-destinations suivantes :

Légende :

X : la sous-destination est autorisée

C : la sous-destination est autorisée sous conditions (voir ci-après)

Non rempli : la sous-destination est interdite

A

Exploitation agricole et forestière

1 Exploitation agricole **X**

2 Exploitation forestière **X**

Habitation

3 Logement **C**

4 Hébergement

Commerce et activité de service

5 Artisanat et commerce de détail

6 Restauration

7 Commerce de gros

8 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

9 Hébergement hôtelier et touristique **C**

10 Cinéma

Equipements d'intérêts collectifs et services publics

11 Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

12 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **C**

13 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

14 Salle d'art et de spectacles

15 Équipements sportifs

16 Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

17 Industrie

18 Entrepôt

19 Bureau

20 Centre de congrès et d'exposition

2. Sont autorisées sous conditions :

2.1. Le logement, sous réserve :

- qu'il soit issu d'un changement de destination* à partir d'un bâtiment* identifié au règlement graphique, sans compromettre ni une exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ;
- ou qu'il soit nécessaire à l'exploitation agricole ;
- ou qu'il soit la résultante de l'extension* mesurée d'un bâtiment* existant à usage d'habitation sans compromettre ni une exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site.

Les changements de destination* devront être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) saisie par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

2.2. L'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve qu'il soit issu d'un changement de destination* à partir d'un bâtiment* identifié au règlement graphique, sans compromettre ni une exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Les changements de destination* devront être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) saisie par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

2.3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve

- qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition n'est imposée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

A 3.1 : Implantation des constructions* par rapport aux voies

1. Les constructions* doivent être édifiées en observant une marge de recul* minimal de 15 m par rapport à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Malgré les dispositions précédentes, des implantations autres pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte de la configuration de la parcelle et des conditions topographiques.

A 3.2 : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1. Toute construction* doit être implantée par rapport aux limites séparatives* à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur* et jamais inférieure à 5 m.
2. Des dispositions autres peuvent être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

A 3.3 : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres

La distance séparant deux constructions* non accolées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à 3 m.

A 3.4 : Emprise au sol*

1. L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions* ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.
2. Les pourcentages d'emprise au sol* ne sont pas applicables aux travaux de confortement (impliquant des opérations de démolition-construction* partielles) pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et dont l'emprise au sol* est supérieure à celle définie à l'alinéa 1 ci-dessus. Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence une augmentation de l'emprise au sol* des constructions* existantes.

A 3.5 : Hauteur* des constructions*

1. La hauteur* de toute construction* ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture*.
2. Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique ou les bâtiments* et équipements directement liés à l'activité des exploitations agricoles.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1. Architecture et intégration à l'environnement :

- 1.1. Toutes les constructions* et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage et du site.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée :
 - pour des constructions* ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades* et, si la composition de ces façades* ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
 - si l'implantation des constructions* n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions* avoisinantes.

2. Toitures :

- 2.1. La toiture est considérée comme la cinquième façade* de la construction*. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades*. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, lignes de vie, antennes,...) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- 2.2. La pente de la toiture doit être comprise entre 30° et 60°.
- 2.3. Dans le cas de toiture à la Mansard*, la pente du brisis ne peut être inférieure à 70°.
- 2.4. Pour les bâtiments* agricoles, aucune disposition n'est imposée.

3. Clôtures, portails et portillons :

- 3.1. Les clôtures doivent être en harmonie de style et de matériaux avec les enclos clôtures ou le bâti environnants.
- 3.2. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Celles-ci doivent être constituées de grilles ou grillage de type non industriel et être doublées ou non d'une haie vive.
- 3.3. Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique ou les bâtiments* et équipements directement liés à l'activité des exploitations agricoles.
- 3.4. Les portails et portillons doivent s'harmoniser avec les clôtures.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

1. Pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions*, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation *Trame verte et bleue* (cf. pièce n°3. du PLU) devra être respectée.
2. Les espaces libres* ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire (exceptés les dépôts liés aux nécessités des activités agricoles), et doivent être traités en surface végétale d'agrément.
3. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus et « clos masures » devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte-tenu de leur rôle de coupe-vents nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.
4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique (secteurs de « clos masures » et fossés plantés), les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces :
 - Les éléments constitutifs de l'architecture paysagère et, plus particulièrement les levées de terre (fossé plantés) et les plantations de clos doivent être protégés. Leur suppression même partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
 - La reconstitution des levées de terre et des clos peut être imposée en respectant le caractère local dans le choix des essences – hêtre, frêne, orme, charme – pour les levées de terre. Les clos peuvent être replantés, par exemple, soit avec ces essences, soit avec des arbres fruitiers.
5. Les clôtures végétales seront composées d'essences locales, de préférence favorables aux insectes et oiseaux. Pour connaître la liste des essences locales, se reporter à la section 10 des Dispositions générales du présent règlement écrit et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation *Trame verte et bleue* (pièce n°3. du PLU).