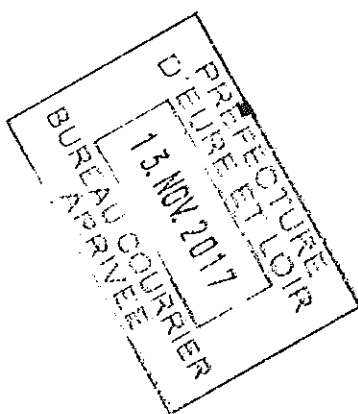


**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE AGRICOLE**



# Règlement de la ZONE A

**Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
- Les établissements ou installations à usage :
  - d'hôtellerie,
  - d'équipements collectifs, à l'exception de ceux liés à la voirie et aux réseaux divers,
  - de commerces et d'artisanats,
  - de bureaux et de services,
  - de locaux industriels,
  - d'entrepôts commerciaux,
- L'extension de constructions à usage d'habitation existante non liée à un usage agricole,
- Les carrières et autres extractions de matériaux,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les piscines,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les habitations légères de loisirs,
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

### ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

**Sont soumis à conditions particulières :**

- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole (hangar, grange, ...).
- Les constructions destinées au logement nécessaire à une exploitation agricole, à raison de un logement par exploitation et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation. Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation. Cette distance

peut toutefois être portée à 150 m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol ou au relief du terrain, le justifient.

- L'aménagement, la reconstruction en cas de sinistre, et l'extension dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens, à condition de préserver le patrimoine bâti agricole et sous réserve d'être strictement liée à l'activité de l'exploitation agricole. Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
  - La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
  - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 50%, est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition contraire du P.L.U. (au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme).
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et assimilées ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m<sup>2</sup> de surface au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances (titre I article 5, page 6).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une habitation doivent avoir une largeur minimale de 4 m et une hauteur minimale de 3,50 m.

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 pour la circulation peut être interdit.

#### 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Les voies d'accès en impasse auront une longueur maximale de 40 mètres.

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

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou d'activité nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée à une canalisation publique d'eau potable.

### **2. - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou aménagement devra se conformer au schéma général d'assainissement (SGA) de la commune, d'avril 2001, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

#### **a) Eaux usées**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public. Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver. L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

### **3. AUTRES RESEAUX**

#### **Électricité - télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

## **ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les alignements qui s'imposent. Il s'agit des alignements figurant sur le plan des servitudes et le plan des alignements en annexe.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées au minimum :

- à 25 m de l'axe du CD 26.1
- à 12 m de l'axe des autres voies départementales.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc.).

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

Pour les constructions à usage d'habitation, la largeur (L) des marges d'isolement devra être au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et au droit des limites séparatives aboutissant aux voies, **avec un minimum de 3 m.**

En application de l'article L 111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à **100 m.**

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces principales créées à l'occasion des travaux respectent les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

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

Non réglementé

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel au faîtage ou au couronnement (pour les toitures terrasses) **ne peut pas excéder 7 mètres**.

Un seul étage habitable est autorisé dans les combles.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à **12m** au faîtage, sauf contraintes techniques justifiant une hauteur plus importante.

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

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages naturels ou urbains, au caractère de la Vallée de l'Eure, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

##### Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être à deux versants, de pente comprise entre 35° et 50°.

Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées de préférence à toute autre ouverture dans la toiture.

##### Matériaux

Pour la couverture des bâtiments à usage d'habitation la tuile plate sans cote est recommandée, sont également autorisées l'ardoise, et la tuile vieillie ou brunie d'aspect petit moule.

Pour les constructions à usage agricole, d'autres matériaux sont admis à l'exclusion du fibrociment non teinté et de la tôle ondulée non teintée.

##### Clôtures

Quand elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

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

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales ou exotiques. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales ou exotiques, formant un écran.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Supprimé

