

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone A comprend le plateau agricole et les corps de ferme encore en activité de la commune. 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.*

**Rappel :** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les secteurs de risques technologiques repérés au plan de zonage par une trame spécifique, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que les seules installations annexes, sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante et d'avoir une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.
- 2- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités d'accueil touristique). Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production et avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire.

- 3- Les réhabilitations et restaurations de **bâtiments référencés au plan de zonage en qualité de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et/ou patrimonial avec changement d'affectation**, à condition que la destination prévue du bâtiment soit habitation ou activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, **sous réserve que :**
  - **ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole et, notamment que le principe de réciprocité soit respecté;**
  - **que la desserte existante du projet soit suffisante ;**
  - **que le caractère traditionnel du bâtiment soit rigoureusement respecté ;**
  - **que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée. Seule une extension mesurée par bâtiment sera tolérée**
- 4- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments sinistrés sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 6- Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie.
- 6- Tout accès direct privatif sur la RD90, la RD 144 ou la RD 313 est interdit en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

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

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction, installation ou occupation du sol nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement afin de mettre en place les dispositifs adaptés à l'opération et conformes au règlement du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot ; la pièce n°6-2 du dossier de PLU présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans pré traitement dans les fossés, les cours d'eau et sur la voie publique est strictement interdite.

**L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.**

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

Les aménagements nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain et à la limitation des débits évacués de la propriété sur le domaine public ou sur la propriété d'un tiers sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser dans sa propriété les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et se conformer aux articles 640 et 641 du Code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement**. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90, de la RD144 et de la RD313 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas particuliers :

La règle fixée ci-dessus pourra ne pas être respectée :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que, dans le cas d'une extension, celle-ci n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cas général :

Une distance de **8 mètres minimum** devra être établie entre deux constructions à destination d'habitation. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.

La définition de la vue, au sens juridique, est consultable dans le lexique du présent règlement

Cas particuliers :

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations de bâtiments existants. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C.
- 2- La hauteur des constructions destinées à l'activité agricole est limitée à **12 mètres** au faîtage.
- 3- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.
- 4- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements avec les constructions existantes.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mâs provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume
- 6- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.

**11-2 Les constructions à destination d'activité agricole :**

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
2. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

### 11-3 Cas des constructions à destination d'habitation :

- 1- Les volumes des constructions à destination d'habitation doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées.
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont :
  - o les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ; ils ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être identique à celui utilisé dans la région ;
  - o le torchis, la bauge ;
  - o la brique ;
  - o la pierre de taille ;
  - o le silex taillé/jointoyé ;
  - o le bois ;
  - o les essentages de bois ou d'ardoises ;
  - o les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 3- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 4- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 5- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 6- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.
- 7- Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 8- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.

9- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison. Les toitures à la Mansart sont interdites.

10- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :

- o l'ardoise naturelle ;
- o le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite ;
- o la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m<sup>2</sup> minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
- o le chaume ou le roseau ;
- o les matériaux similaires d'aspect et de module.

11- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type « fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

#### 11-5 Les annexes :

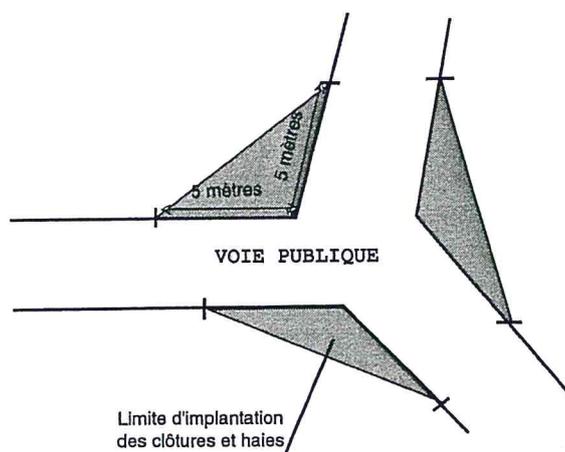
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

#### 11-6 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).

### 11-7 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
5. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



### 11-8 Les antennes et paraboles :

Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Pour tous travaux touchant les éléments recensés du paysage, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
  - o les haies et talus repérés au plan de zonage par des petits ronds pleins (éventuellement après déplacement) ;
  - o les mares repérées au plan de zonage par un cercle rempli de tirets ;
  - o les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de ronds à l'intérieur desquels une croix a été dessinée ;
  - o les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

**Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.**

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.