

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre VI - Règles applicables à la zone A**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*. Le secteur **Ap** correspond à des parties de la commune où la protection du paysage et de la biodiversité sont renforcées.

Il existe un « protocole de constructibilité en zone agricole » spécifique au département de l'Eure : le pétitionnaire s'y réfèrera.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

### **Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2.

- Tout remblai des mares repérées au titre de l'article L. 151-23 et figurant au document graphique du règlement. Les constructions sont interdites à moins de 15 m des mares repérées.
- Dans les zones humides repérées au plan de zonage, sauf si une étude atteste de l'absence de zone humide, les occupations et utilisations des sols susceptibles de leur porter atteinte sont interdites.

### **Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve qu'elles ne nuisent pas à une activité agricole.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus dans la mesure du possible.
4. Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
5. Sont en plus autorisés s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole :
  - le logement
  - l'hébergement
  - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - l'artisanat et commerce de détail
  - l'hébergement touristique
  - les bureaux
6. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, à leurs ouvrages hydrauliques...

7. Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au plan de zonage par une trame particulière, toute construction est 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 ni les projets d'extensions mesurées ni les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Sont **seuls** autorisés en secteur **Ap** :

1. les annexes et les extensions des constructions et installations à destination agricole si elles sont situées à proximité du site d'exploitation agricole existant ;
2. les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie minimale d'un hectare, à condition :
  - que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés ;
  - qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve qu'elles ne nuisent pas à une activité agricole.
4. Sont également autorisés s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole :
  - le logement
  - l'hébergement
  - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - l'artisanat et commerce de détail
  - l'hébergement touristique
  - les bureaux

### **Zones à risque d'inondation**

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et les constructions devront être distantes d'au moins 35 m de l'axe des rivières.

### **Ruissellement**

Dans les parties de la zone concernée par un axe de ruissellement figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement.

## **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

#### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Par rapport aux autres routes départementales :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

##### **Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

##### **Dans tous les cas**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

## **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à destination agricole doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m ; si la construction à édifier présente une hauteur mesurée à l'égout du toit égale ou inférieure à 4 m, elle doit être édifiée en contiguïté d'au moins une limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

## **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Constructions à destination autre qu'agricole : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la parcelle.

Autres constructions : article non réglementé.

## **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux : un rez-de-chaussée et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation n'est pas réglementée, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique**, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

## **Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

### **Constructions à destination agricole :**

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les teintes prescrites sont les teintes sombres comme par exemple : bleu vert et les teintes proches (équivalent RAL 5001), bleu saphir et les teintes proches (équivalent RAL 5003), bleu gris et les teintes proches (équivalent RAL 5008), bleu azur et les teintes proches (équivalent RAL 5009), gris anthracite et les teintes proches (équivalent RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalent RAL 7021). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple. Les clins de bois sont autorisés, s'ils sont laissés naturels ou peints dans les teintes ci-dessus.

**Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique :**

- Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. S'il s'agit de bâtiments anciennement à destination agricole (grange, écurie, laiterie...) ou devenus obsolètes pour l'exploitation agricole, une couverture en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate pourra être acceptée en vue de la préservation du bâti s'il n'y a pas changement de destination et s'il ne s'agit pas d'une habitation.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

**Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

Pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet adaptés à Saint-Pierre-de-Cormeilles, en privilégiant les essences déjà présentes sur le site. L'accompagnement végétal devra être renforcé si la construction se trouve implantée à la limite entre les espaces agricoles et la zone agglomérée.

Pour les **haies**, seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Pour les **plantations en ripisylve**, le Peuplier noir variété *Seine Plaine* est recommandé.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.