

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

Cette zone comprend les secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

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

1. Les travaux, installations et aménagements s'ils sont à usage agricole.
2. Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités de diversification s'ils sont implantés à moins de 100 m des bâtiments existants sauf si des impératifs techniques ou liés à la propriété foncière justifient une plus grande distance.
3. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation.
4. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
5. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.
6. sont en plus interdits dans la zone inondable figurant au document graphique du règlement :
 - tout obstacle à l'écoulement des eaux
 - les sous-sols
 - toute nouvelle construction (sauf les extensions) dans les secteurs dont la submersion est supérieure à 1 m, ces secteurs figurent aux *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

Réseaux électriques : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Réseau de télécommunication

Toute construction nouvelle autre qu'à destination agricole devra prévoir le raccordement aux réseaux de télécommunication numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des 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'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif

d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux de ruissellement : des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

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 voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à :

- 15 m comptés à partir de l'alignement des routes départementales ;
- 10 m comptés à partir de l'alignement des autres voies.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites des parcelles limitrophes à usage d'habitation : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à la hauteur hors tout¹ de la construction à édifier.

Par rapport aux autres limites : les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m

Extensions de constructions existantes, construction d'annexes accolées : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

¹ **Hauteur hors tout**

la hauteur hors tout d'une construction est la différence entre :

- d'une part le niveau du sol, avant réalisation du projet au droit de l'emprise au sol du projet et en tout point de cette emprise ;
- et d'autre part, le niveau du point le plus haut de la construction.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Dans la **zone inondable** figurant au document graphique du règlement, le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de crue indiquée sur les *cartes d'aléas de l'Eure de la crue type 1841* jointes en annexe au présent règlement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions à condition de ne pas aggraver la situation existante ; elle ne s'applique pas non plus aux garages.

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

Prescriptions générales

Les constructions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Seuls les matériaux de teinte sombre et mate sont autorisés ; le bois est recommandé.

Pour le bâti ancien, un cahier de préconisations architecturales est joint en annexe au présent dossier.

Clôtures

Les planches ciment et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Pour les haies, seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.