

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES AGRICOLES

---

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A couvre les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles ou extractives.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations 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.

- Les extensions de constructions existantes abritant des activités artisanales, commerciales ou de services, si elles ne sont pas nécessaires à l'activité agricole.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

- Dans la marge de 5 m en périphérie des mares, portée au document graphique : les constructions, installations, travaux et aménagements de toute nature.

Sur les axes d'écoulement des eaux figurés au document graphique, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.

De plus, dans une bande de 25 m de part et d'autre des axes d'écoulement des eaux, figurée au document graphique, toute nouvelle construction à usage d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Ces dispositions ne concernent pas les extensions, les annexes et les surélévations de bâtiments.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée à l'annexe "Risque de cavités souterraines", le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommages les constructions et installations projetées.

### I - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée), sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation et que l'implantation de la construction se situe à une distance inférieure à 100 m du corps de ferme existant. A défaut de cette proximité, l'habitation autorisée en zone agricole devra être contiguë aux secteurs urbanisés.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, transformation de produits issus de la ferme, vente directe, ferme-auberge...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve de leurs réglementations spécifiques et de ne pas exposer au bruit les habitants d'Elbeuf.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics relatifs à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, voirie...).

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée à l'annexe n° 13 "Risque de cavités souterraines", la construction de bâtiments et d'extensions agricoles dans les zones à risques est soumise au respect des quatre critères suivants :

- le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage
- le projet n'est pas directement situé au-dessus d'un risque avéré
- le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés
- le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement / réduction du risque possible dans le cadre du projet.

## II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La réhabilitation des systèmes d'assainissement existants.
- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination de bâtiments agricoles spécifiquement désignés au document graphique.
- L'installation de dispositifs d'épandage pour les bâtiments visés à l'alinéa précédent.
- La reconstruction dans le même gabarit d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.
- La construction d'une annexe par habitation, d'une emprise au sol limitée à 40 m<sup>2</sup> et à condition d'être implantée à moins de 40 m du bâtiment principal.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

## ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Toute voie créée doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services compétents.

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### Assainissement

#### ↳ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées soit gravitairement, soit par refoulement, par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## ~~ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant à la partie graphique du présent règlement.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à **au moins 10 m** de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation en limite d'emprise ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 15 m du domaine public ferroviaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement), les fosses à l'air libre, fumières et lagunes doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les logements de fonction autorisés à l'article A 2, la hauteur maximale est de **deux niveaux habitables**. Ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture ou au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est fixée à **trois mètres**.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire autorisés dans la zone n'est pas limitée.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'annexe 1 contient des recommandations architecturales dont il est souhaitable de s'inspirer.

Les travaux d'aménagement, de remise en état ou d'extension des bâtiments remarquables identifiés au document graphique seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

Les clôtures susceptibles de faire obstacle au libre écoulement de l'eau sont interdites dans la marge de 25 m délimitée au document graphique de part et d'autre des écoulements temporaires.

La hauteur maximale des clôtures autres que végétales est fixée à 1,80 m, sauf nécessités techniques liées aux activités autorisées dans la zone.

### **Éléments de paysage et de petit patrimoine**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

## **ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus, entretenus voire remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes. Des plantations de haies bocagères seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

## **~~ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Afin de réduire la pollution lumineuse, les dispositifs d'éclairage des voies et espaces de stationnement doivent être dotés de déflecteurs renvoyant la lumière vers le sol.

## **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant