



6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone A définit de manière générale les espaces agricoles à préserver. Elle comprend deux secteurs « Stecal » et un sous-secteur :

- Le secteur **A Stecal « ht »** correspondant à des secteurs restreints d'accueil et d'hébergement touristique sur le territoire ;
- Le secteur **A Stecal « s »** correspondant au secteur d'équipement scolaire, site du lycée agricole d'Auzebosc ;
- Le secteur **A Stecal « t »** correspondant aux secteurs de valorisation touristique et patrimoniale du territoire ;
- Le secteur **A Stecal « a »** correspondant au secteur de développement de l'aérodrome d'Yvetot ;
- Le secteur **A Stecal « r »** correspondant aux secteurs de l'aire d'autoroute d'Ecretteville les Baons ;
- Le secteur **Ap** correspondant au secteur paysager non boisé qui se situe au sein du site classé du Val au Cesne.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone A , Ap et le Stecal « s », toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

Dans la zone A Stecal « ht », « t », « a » et « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.2.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement directement nécessaires à l'activité agricole, avec le renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension ou les travaux de comblements de cavités, sont interdits.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone A, Ap, hormis les secteurs A Stecal « ht » A Stecal « t », et A Stecal « s » , sont autorisés, sous conditions :

- Les extensions des habitations existantes sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - > L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - > L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 35% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
 - > Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisé par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage similaires.
- Les annexes des habitations sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - > L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 50m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol maximum ;
 - > Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière ;
 - > Les annexes doivent se situer dans un rayon maximum de 50m par rapport à l'habitation existante.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient identifiées au plan de zonage en application de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme et que la nouvelle destination soit liée à l'habitation ou l'hébergement de loisirs et touristique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'un traitement paysager de qualité et de ne pas compromettre les activités agricoles en présence sur le terrain d'implantation.

En sus dans le secteur A uniquement, sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les logements de fonction de l'exploitant, exclusivement pour les activités nécessitant la surveillance et la présence de personnes, dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments d'activité, pour conserver l'unité et la fonctionnalité de l'exploitation, et dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
- Les locaux de diversification de l'activité agricole (conditionnement, vente) dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments existants, et dans la limite de 250 m² d'emprise au sol ;

En sus dans le sous-secteur Ap uniquement, sont autorisées :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités agricoles à condition qu'ils se situent dans un rayon de 100 mètres en tout point d'un des bâtiments formant le corps d'exploitation d'agricole.
- Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne

dénaturent pas le caractère naturel des sites : les cheminements et sentes de promenade et randonnée, les postes d'observation et de découverte de la faune et de la flore ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires ;

- Les constructions d'abris et d'annexes nécessaires aux activités agricoles dans la limite de 100 m² d'emprise au sol,

En sus, dans le secteur A Stecal « s » uniquement, sont autorisées :

- Les équipements publics.
- Les constructions à vocation de logement de fonction liées et nécessaires à l'activité agricole et au fonctionnement du lycée agricole.
- Les constructions, installations et aménagements directement nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions, installations et aménagements liés à l'équipement public.

Dans le secteur A Stecal « ht » uniquement, sont autorisées :

- Les constructions à vocation d'accueil et d'hébergement touristique dans la limite de 10% de l'emprise foncière du Stecal ;
- Les extensions des habitations existantes sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - > L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - > L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 35% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
 - > Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisé par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage similaires.
- Les annexes sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - > L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 50m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol maximum ;
 - > Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière ;
 - > Les annexes doivent se situer dans un rayon maximum de 50m par rapport à l'habitation existante.

Dans le secteur A Stecal « t » uniquement, sont autorisées :

- Les constructions nécessaires aux activités touristiques et de loisirs à condition qu'elles contribuent à la mise en valeur du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - > L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10% de l'emprise foncière du Stecal ;
 - > Une composition architecturale harmonieuse et en cohérence avec les éléments de patrimoine bâtis existants sur le secteur devra être recherchée ;
- Les aménagements et travaux liés aux activités touristiques et de loisirs nécessaires

Annexes du règlement

à la mise en sécurité des sites ou aux opérations de rénovation à condition de s'inscrire dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi ;

- Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace touristique et de loisirs et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère paysager et patrimonial des sites : les cheminements et sentes de promenade ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'un traitement paysager de qualité et de ne pas compromettre le caractère paysager et patrimonial de la zone, ni les activités agricoles en présence le cas échéant.

Dans le secteur A Stecal « a » uniquement, sont autorisées :

- Les constructions liées au développement de l'aérodrome d'Yvetot, dans la limite de 20% de l'emprise foncière du Stecal et à condition d'un traitement paysager de qualité et de ne pas compromettre le caractère paysager et patrimonial de la zone

Dans le secteur A Stecal « r » uniquement, sont autorisées :

- Les constructions liées au développement de l'aire d'autoroute d'Ecretteville-lès-Baons, dans la limite de 5% de l'emprise foncière du Stecal et à condition d'une insertion harmonieuse du bâti et d'un traitement paysager de qualité.

Article A2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Caractéristiques urbaines, architecturales,
environnementales et paysagères

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone A, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit \leq à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins supérieure à 3 mètres.

En zone Ap, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit \leq à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins supérieure à 5 mètres.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone A et Ap, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

3.4. Emprise au sol

L'article n'est pas réglementé au-delà des dispositions sous conditions inscrites à l'article 1.2 du règlement de la zone agricole.

3.5. Hauteur des constructions

En zone A et Ap :

- La hauteur des extensions est limitée à l'acrotère et au faitage à la hauteur de la construction existante ;
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ;

En sus, en secteur A :

- La hauteur des constructions nécessaires aux activités agricoles est limitée à 15 mètres au faitage ;

En sus, en secteur Ap :

- La hauteur des constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités agricoles est limitée à 12 mètres au faitage ;
- La hauteur des constructions d'abris et d'annexes nécessaires aux activités agricoles est limitée à 6 mètres au faitage

En sus, en secteur A Stecal « ht », la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faitage soit R+1+C.

En sus, en secteur A Stecal « t », la hauteur des constructions nécessaires aux activités touristiques et de loisirs ne pourront excéder 6 mètres au faitage.

En sus, en secteur A Stecal « a », la hauteur des constructions nécessaires aux activités touristiques et de loisirs de l'aérodrome ne pourront excéder 8 mètres au faitage.

En sus, en secteur A Stecal « r », la hauteur des constructions nécessaires à l'aménagement des aires d'autoroute ne pourront excéder 6 mètres au faitage.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Voir dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

4.1.1. Toiture

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pour les constructions à vocation agricole, des pentes inférieures pourront être autorisées, ainsi que sans débord. Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les bâtiments agricoles.

Les toitures monopentes pour les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes contiguës à une construction principale existante.

Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes et extensions dont l'emprise au sol correspond à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale.

Des pentes de toitures plus faibles pour les annexes pourront être autorisées.

4.1.2. Clôture

Les clôtures pleines et les soubassements sont interdits, sauf exception suivante :

- Les murs pleins sur un pan de la propriété, uniquement en cas d'utilisation de matériaux pleins traditionnels, et à condition de prévoir le passage de la petite faune. Des justifications seront à fournir lors des demandes d'autorisation d'urbanisme pour justifier de la perméabilité des clôtures.

Sont autorisés par ailleurs :

- Les grillages sans muret de soubassement s'ils sont doublés d'une haie côté emprise publique,
- Des haies végétales,
- Des clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois, ...).

Annexes du règlement

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Dans les zones de corridors inscrits au plan de zonage, les clôtures doivent se composer de haies seules.

Des clôtures agricoles à mailles larges peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient perméables.

En cas de limite séparative, la hauteur des clôtures est définie à 1,6m maximum et à 1,8m maximum en cas de haie végétale.

En cas de limite avec l'emprise publique, la hauteur des clôtures est définie à 1,5m maximum et à 1,5m maximum en cas de haie végétale.

4.2. Performances énergétiques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.4. Risques naturels sur le territoire

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.5. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 100m² de terrain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (cf liste en annexe).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Annexes du règlement

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur d'un arbre, ou un bosquet pour 2 places de stationnement.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementée.

Article A6 – Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Equipements et réseaux

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à toutes les zones.

Article A8 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à toutes les zones.

