

## **CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**



## 7.1 Zone agricole (A)

---

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone regroupe l'ensemble des exploitations agricoles du territoire, ainsi que quelques secteurs d'habitat diffus.

## 7.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Exploitation forestière	A		
Habitation	Logement		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Hébergement	A		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Restauration	A		
	Commerce de gros	A		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A		
	Hôtels		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Autres hébergements touristiques		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Cinéma	A		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A	Voir conditions énoncées pour le secteur A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A		
	Salles d'art et de spectacles	A		
	Équipements sportifs	A		
	Lieux de culte	A		
	Autres équipements recevant du public	A		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	A		
	Entrepôt	A		
	Bureau	A		
	Centre de congrès et d'exposition	A		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » englobe les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (ex : unités de vente directe) sont autorisées sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

Les constructions à vocation d'habitation sont autorisées sous réserve :

- ✓ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- ✓ qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve :

- ✓ que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- ✓ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Logement**

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol des extensions n'excède pas :
  - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m<sup>2</sup>.
  - 40m<sup>2</sup> lorsque celle-ci est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- ✓ que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol globale des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup> à compter de l'approbation du PLUi ;
- ✓ que leur hauteur n'excède pas :
  - 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
  - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines existantes, régulièrement autorisées à la date d'approbation initiale du PLUi, qui peuvent être couvertes sous réserve :

- ✓ que la surface de plancher créée n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- ✓ que l'emprise au sol créée soit strictement limitée aux plages ainsi qu'aux murs extérieurs.
- ✓ que la hauteur de la construction n'excède pas :
  - 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
  - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLUi.

- **Artisanat et commerce de détail, Hôtels, Autres Hébergement touristiques**

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » sont uniquement autorisées dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (cf. Chapitre 2 – Article 2.5).

Le changement de destination ainsi que les travaux et aménagements extérieurs y étant associés (aires de stationnement, cheminements, clôtures...) seront autorisés sous réserve :

- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

- ✓ Du respect des règles édictées dans le présent règlement concernant :
  - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
  - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
  - Le stationnement.
  - Les équipements et réseaux.

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 7.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*



## 7.2 Secteur agricole à vocation para-agricole (As)

---

Le secteur Agricole à vocation para-agricole, noté As, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il regroupe les sites de silos implantés sur le territoire, le long de la RD.13, et est composé de 2 sites distincts à Auzouville-sur-Ry et Fresne-le-Plan.

Ce zonage est retenu pour ces deux secteurs de stockage afin de permettre leur maintien et leur éventuelle évolution dans les emprises définies.

## 7.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	As		
	Exploitation forestière	As		
Habitation	Logement	As		
	Hébergement	As		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	As		
	Restauration	As		
	Commerce de gros		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Hôtels	As		
	Autres hébergements touristiques	As		
	Cinéma	As		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	As		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	As		
	Salles d'art et de spectacles	As		
	Équipements sportifs	As		
	Lieux de culte	As		
	Autres équipements recevant du public	As		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Entrepôt		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Bureau		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As
	Centre de congrès et d'exposition	As		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		As	Voir conditions énoncées pour le secteur As

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt, bureau, et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les sous-destinations « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont autorisées si elles sont directement en lien avec la valorisation des productions agricoles locales.

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 40% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

#### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;

- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

## 7.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 7.3 Secteur agricole à vocation d'infrastructures routières structurantes (Ar)

---

Le secteur Agricole à vocation d'infrastructures routières structurantes, noté Ar, correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen – Liaison A28-A13.

Il s'étend sur une partie des communes de Préaux et de Bois-l'Evêque.

## 7.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ar		
	Exploitation forestière	Ar		
Habitation	Logement	Ar		
	Hébergement	Ar		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ar		
	Restauration	Ar		
	Commerce de gros	Ar		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ar		
	Hôtels	Ar		
	Autres hébergements touristiques	Ar		
	Cinéma	Ar		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ar		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ar	Voir conditions énoncées pour le secteur Ar
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ar		
	Salles d'art et de spectacles	Ar		
	Équipements sportifs	Ar		
	Lieux de culte	Ar		
	Autres équipements recevant du public	Ar		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ar		
	Entrepôt	Ar		
	Bureau	Ar		
	Centre de congrès et d'exposition	Ar		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ar		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Seule sont autorisés :

- ✓ les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique ;
- ✓ toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets ;
- ✓ tout équipement, ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Façades**

Sans objet.

- **Toitures**

Sans objet.

- **Clôtures**

Sans objet.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Sans objet.

## ■ **Stationnement**

Sans objet.

### 7.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- ***Accès***

Sans objet.

- ***Voirie***

Sans objet.

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- ***Eau potable***

Sans objet.

- ***Assainissement des eaux usées***

Sans objet.

- ***Assainissement des eaux pluviales***

Sans objet.

- ***Autres réseaux***

Sans objet.



## 7.4 Secteur agricole économique (Ay)

---

Le secteur Agricole à vocation économique, noté Ay, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé de 2 sites distincts :

- ✓ Emprise accueillant des activités économiques, Route de Montmain à Mesnil-Raoul ;
- ✓ Emprise accueillant des activités économiques, Route de Lyons à Mesnil-Raoul ;

En retrait des centralités urbaines délimitées, ces secteurs sont identifiés comme STECAL afin de permettre le maintien des activités artisanales ou de services et d'encadrer leur évolution.

## 7.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ay		
	Exploitation forestière	Ay		
Habitation	Logement	Ay		
	Hébergement	Ay		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Restauration	Ay		
	Commerce de gros		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Hôtels	Ay		
	Autres hébergements touristiques	Ay		
	Cinéma	Ay		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ay		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ay		
	Salles d'art et de spectacles	Ay		
	Équipements sportifs	Ay		
	Lieux de culte	Ay		
	Autres équipements recevant du public	Ay		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Entrepôt		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Bureau		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay
	Centre de congrès et d'exposition	Ay		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Ay	Voir conditions énoncées pour le secteur Ay

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Commerce et activités de service, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Pour les sous-destinations autorisées, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve que :

- ✓ les nuisances olfactives, sonores et visuelles générées par l'extension ne soient pas de nature à générer de nouvelles contraintes dans le cadre environnant ;
- ✓ l'emprise au sol des extensions et annexes ne représentent pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale implantée à la date d'approbation du PLUi.

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 30% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

#### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;

- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

- **Toitures**

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- ✓ à 1,80 m en limite d'emprise publique ;
- ✓ 2 m en limite séparative.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

#### ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### **7.4.3 Section 3 : Equipements et réseaux**

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*



## 7.5 Secteur agricole touristique (At)

---

Le secteur Agricole à vocation touristique, noté At, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond au secteur d'hébergements touristiques, situé Route de la Bellevue à Préaux.

## 7.5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	At		
	Exploitation forestière	At		
Habitation	Logement		At	Voir conditions énoncées pour le secteur At
	Hébergement	At		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	At		
	Restauration		At	
	Commerce de gros	At		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		At	
	Hôtels		At	
	Autres hébergements touristiques		At	
	Cinéma	At		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	At		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		At	Voir conditions énoncées pour le secteur At
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	At		
	Salles d'art et de spectacles	At		
	Équipements sportifs	At		
	Lieux de culte	At		
	Autres équipements recevant du public	At		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	At		
	Entrepôt	At		
	Bureau	At		
	Centre de congrès et d'exposition	At		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	At		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Logement

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes et leurs annexes seront autorisés sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 10% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique.

Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 7.5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 7.6 Secteur agricole d'équipement (Ae)

---

Le secteur Agricole à vocation d'équipement public, noté Ae, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond au site de la maison de retraite Mishkane, à Bois-l'Evêque.

## 7.6.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ae		
	Exploitation forestière	Ae		
Habitation	Logement	Ae		
	Hébergement		Ae	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ae		
	Restauration	Ae		
	Commerce de gros	Ae		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ae		
	Hôtels	Ae		
	Autres hébergements touristiques	Ae		
	Cinéma	Ae		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	Salles d'art et de spectacles	Ae		
	Équipements sportifs	Ae		
	Lieux de culte	Ae		
	Autres équipements recevant du public	Ae		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ae		
	Entrepôt	Ae		
	Bureau	Ae		
	Centre de congrès et d'exposition	Ae		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ae		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à l'activité d'hébergement et de santé de la maison de retraite ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.6.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### • **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

#### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 7.6.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

## 7.7 Secteur agricole de loisirs (AI)

---

Le secteur Agricole à vocation de loisirs, noté AI, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond à deux sites :

- une partie du terrain de motocross situé à Elbeuf-sur-Andelle et qui pourrait accueillir une construction pour les besoins de fonctionnement du site (vestiaire, club-house,...) ;
- l'emprise de l'espace Dugelay, à Servaville-Salmonville, qui comprend un parcours santé et des espaces de loisirs (terrain de pétanque), à l'Ouest du centre-bourg.

## 7.7.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### ■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AI		
	Exploitation forestière	AI		
Habitation	Logement	AI		
	Hébergement	AI		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	AI		
	Restauration	AI		
	Commerce de gros	AI		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AI		
	Hôtels	AI		
	Autres hébergements touristiques	AI		
	Cinéma	AI		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AI		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AI	Voir conditions énoncées pour le secteur AI
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AI		
	Salles d'art et de spectacles	AI		
	Équipements sportifs		AI	
	Lieux de culte	AI		
	Autres équipements recevant du public	AI		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	AI		
	Entrepôt	AI		
	Bureau	AI		
	Centre de congrès et d'exposition	AI		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AI		

## ■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

## ■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### • Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

### • Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

### • Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

## ■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 7.7.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 5% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### • **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

### • **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

### • **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;

- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

## ■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

## ■ **Stationnement**

*Cf. chapitre 3 du présent règlement.*

### 7.7.3 Section 3 : Equipements et réseaux

#### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Voirie**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

#### ■ **Desserte par les réseaux publics**

- **Eau potable**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux usées**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Assainissement des eaux pluviales**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*

- **Autres réseaux**

*Cf. chapitre 4 du présent règlement.*