

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général visés en A2.
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

Hors les zones "d'affleurement de nappe" *: Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

* : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dispositions supprimées par la Loi ALUR

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :

- le long de la RD41 : 35m,

- le long des autres voies : 20m.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des chemins au moins égale à 15m.

Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

L'extension limitée* de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, ... ne sont pas pris en compte.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Constructions à usage d'habitation : elles comprendront au maximum 3 niveaux superposés, y compris les combles, non-compris les sous-sols.

Autres constructions : néant.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Pour les façades des constructions à usage agricole on privilégiera l'emploi de bardages de bois ou de bardages métalliques de couleur sombre. Il ne sera utilisé qu'une couleur de bardage par façade

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux de couleur et d'aspect similaire ; Ainsi, les nuances ocre clair sont interdites (type « champagne », etc.).

Les toitures des autres constructions seront de teintes ardoise ou gris foncé.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,

Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Enterrement des sous-sols des constructions à usage d'habitation : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère, plantées d'essences locales. *Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.*

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article A.14 Densité

Art. A.14

Pas de disposition retenue