

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 et économique des terres agricoles. Y sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les équipements publics ou 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.
- Tout lotissement,
- 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.

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

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'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.

De plus :

- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du forage du VAUCULEY pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux instituant le classement des infrastructures terrestres (routes et voies ferrées).
- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les nouvelles constructions sur sous-sol seront

interdites sauf si le pétitionnaire justifie de dispositions techniques particulières permettant la mise hors eau des infrastructures enterrées dans les zones où le risque d'affleurement à faible profondeur existe.

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.

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. Conformément au règlement d'assainissement communautaire, elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au S.P.A.N.C. auquel la commune a délégué sa compétence.

b) Eaux pluviales :

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

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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

Supprimé par la LOI ALUR

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

Art. A.6

1°- Implantation le long des routes et chemins :

- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m. Cependant, lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie, les constructions pourront le poursuivre.

2°- Implantation le long de la voie ferrée :

- Les constructions sont implantées à une distance de son alignement au moins égale à 20m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou 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 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou 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

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux superposés, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale

Sont interdits :

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées.

II – MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes. Les façades présenteront des teintes claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (tels que les bardages de bois) devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions avec combles sont recouvertes de petites tuiles plates vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- pour les constructions agricoles, les équipements publics ou d'intérêt général et les annexes : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le cuivre, le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

III- IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Le niveau le plus haut du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,6m.

IV - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés ; s'ils sont prolongés, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux et leur hauteur ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant ; Ils pourront être percés d'ouvertures.

L'emploi de panneaux de béton pleins n'est autorisé que pour les soubassements de clôtures d'une hauteur inférieure à 0,4m.

Les nouvelles clôtures seront composées à partir des éléments suivants:

- de murs pleins ;
- de haies basses d'essences locales doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets;
- de dispositifs à claire voie

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace rural ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

Elles auront une hauteur :

- au plus égale à 1,6m en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile ; lorsqu'elles comprennent un mur ou une clôture pleine, celui-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,20m, mais il pourra être surmonté par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,60m.
Cette disposition ne s'applique pas au haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement : leur hauteur qui pourra atteindre 2m ;
- au plus égale à 2m le long des autres limites séparatives de propriété ;

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

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 les voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères, des bosquets ou des alignements d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; ils faciliteront l'insertion dans le paysage de plaine des constructions.

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. A.14

Néant.