

TITRE III





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE A


Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A".

Elle compte :



- Un secteur () compris dans les limites du P.P.R.I. de la basse-vallée de l'Orne (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. Pour tout projet dans cette zone, il convient donc de se référer au chapitre 4 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Un secteur () où un débordement de la nappe phréatique a déjà été observé.
- Des secteurs () exposés au risque d'inondation par débordement de l'Aiguillon.
- Un secteur () compris dans les périmètres de protections du forage du Mariquet (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement).

Sont identifiés :

- Des secteurs () protégés en raison de la richesse du sous-sol. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

Dans les secteurs () soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon et dans le secteur (), où la nappe phréatique a déjà débordé, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation et à destination de l'exploitant exclusivement lorsque sa présence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de son activité.

Dans les secteurs () protégés en raison de la richesse du sous-sol :

Sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, peuvent être autorisées durant l'exploitation et pour une durée limitée, fixée par l'autorisation d'ouverture :

- Les carrières existantes et leurs extensions autorisées ;
- Les constructions liées à l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de merlons ;
- Les dépôts provenant de l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : RESEAUX

1. EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

2. ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les retraits minimums exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- Route Départementale n°514 :75 mètres de l'axe
- Autres voies départementales :25 mètres de l'axe
- Autres voies :15 mètres de l'axe
- Cours d'eau : 10 m par rapport aux berges

2. CAS PARTICULIERS

- Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative de propriété ;
- Soit avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2. CAS PARTICULIERS

- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 12 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout de couverture. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

2. CAS PARTICULIERS

2.1 En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

2. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2.1 Les façades

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux, soit peint dans des tons se rapprochant de celui de la pierre de Caen. Le blanc pur est strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 Les couvertures

Sauf pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate naturelle ou vieillie ou tout autre matériau de même aspect ;
- L'ardoise naturelle ou tout autre matériau de même aspect, la pose en diagonale étant interdite.

2.3 Volume des toitures

- Les toitures à un seul versant, à l'exception des annexes implantées en limite séparative de propriété ;
- Les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°).

3. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

3.1 Matériaux et couleurs:

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, tuile ardoise, etc...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs allant du beige clair au brun sombre, le vert amande et le gris graphite pour les façades ;
- Les valeurs se rapprochant de celles de la tuile naturelle vieillie ou de l'ardoise pour les couvertures.

3.2 Formes et volumes:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure qui doivent aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

4. CAS PARTICULIERS

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (Les constructions à usage d'habitation) et 3 (Les constructions à usage d'activités) du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (Les constructions à usage d'habitation) du présent article, pourront être autorisées, pour les **vérandas et les serres**, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des **services publics ou d'intérêt collectif**, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des **moyens de fortunes** sont interdites.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage.

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

