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.

On y distingue **un secteur Av,** correspondant au fuseau dans lequel seront inscrits la déviation de la RD40 et ses ouvrages.

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 ;
- 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 de caravanes pendant plus de 3 mois sur une unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- 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 en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant au règlement graphique ;

Sont de plus interdites en Av :

- Toute nouvelle construction ou installation qui viendrait empêcher ou renchérir l'aménagement d'une nouvelle route (en déviation de la RD40) et des ouvrages qui lui sont liés.

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

Art. A.2

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 de classement.

Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression, telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de

protection des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le transporteur (GRTgaz).

Dans les périmètres de protection de forage :

Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les sols argileux :

Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites

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 équipements d'intérêt général sont autorisés dès lors que, du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs.

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 la réglementation en vigueur ; elles feront l'objet d'un contrôle par le SPANC.

b) Eaux pluviales : 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. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.

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

Néant.

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 RD613 : 75m ; cependant les extensions ou annexes nécessaires à un site d'exploitation agricole implanté (avant l'entrée en application du PLU) à une distance moindre sont autorisées dès lors qu'elles sont sans effet sur la visibilité et la sécurité le long de la voie.
- Le long des RD40 et RD47 : 75m,
- Le long des autres voies : 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 qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques..

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 parcelle bâtie en zone urbaine, en zone à urbaniser ou en zone naturelle et forestière.
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 qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques..

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

Constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage ; elle est comptée par rapport au terrain naturel avant construction.

Autres constructions : Néant.

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

HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau 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 annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis,...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques harmonieuses avec celui-ci.

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.

Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen, ou au Pays d'Auge,
- La construction en matériaux de fortune.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

À l'exception des constructions d'architecture contemporaines, les constructions à usage d'habitation présenteront des façades où les couleurs claires domineront. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. Les bardages de couleurs vives ainsi que les couvertures de couleurs claires sont interdites.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite d'origine naturelle. Sont de plus autorisés :
- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées.

FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :
- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,

- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures-terrasses.

Enterrement des sous-sols : 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 0,60m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures des parcelles bâties seront obligatoirement constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.
Néanmoins, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de Caen à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements de constructions anciennes en pierre de Caen existants, avec des hauteurs similaires.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables repérées en application de l'article L123-1 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues.

Elles pourront être remplacées, si leur état le nécessite.
Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront reconstitués en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Pour cela une déclaration préalable devra être déposée.

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

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres 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.
Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

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

Art. A.14

Néant.