

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 seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements publics et aux services 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 l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux activités autorisées par le statut agricole,
- Tout hébergement léger de loisirs (implantation de mobil-home, bungalows) à l'exception du camping à la ferme,
- 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 défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont de plus interdites du fait de la nature des sols les constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. A.2

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage agricole
- La construction de nouveaux logements, sous réserve que leur situation soit justifiée par le fonctionnement d'un siège agricole ; Ils seront implantés à proximité de constructions ou installations à usage agricole et ne constitueront pas un mitage de la zone.
- Le changement d'affectation et l'extension mesurée de constructions existantes pour permettre l'accueil des activités autorisées par le statut agricole (gîtes, chambres d'hôtes, etc...) dans la limite de la capacité des dessertes et des réseaux existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

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.

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.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

Les constructeurs et aménageurs prendront les dispositions techniques nécessaires à la mise hors d'eau des réseaux qui risquent d'être submergés par la remontée des nappes phréatiques.

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées 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.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ce Schéma. Des études à la parcelle pourront permettre de préciser suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa 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 occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1500m², pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

Les nouvelles constructions seront implantées :

- à une distance de l'axe des routes départementales : au moins égale à 25 m,

- à une distance de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile, y compris agricole : au moins égale à 15 m.
- à une distance des berges de cours d'eau : au moins égale à 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent :

- ni équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- ni à l'extension d'une construction qui existe et qui est implantée à une distance moindre, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'axe de la voie.
- Ni aux nouvelles constructions ou extensions de constructions inscrites au sein ou en continuité d'un ensemble bâti existant.

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 des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension limitée de constructions qui existent et ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, 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

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. A.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

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

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Bessin est interdit.

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 similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.

Le bois en façade sera utilisé naturel ; l'emploi de bois (ou parement simili-bois) coloré ou vernis clair est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera choisi dans la gamme de teinte de la pierre de pays ou des constructions en terres du marais : gris, beige, sable ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre dans les nuances de terres ou de ciel (beige, gris, gris-bleu, etc...) ou en bois naturel.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

TOITURES ET COUVERTURES :

Les constructions qui ne seraient pas couvertes d'ardoises petit module, le seront avec des matériaux de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé.
- Les couvertures de tuiles naturelles (de teinte foncée) ou vieilles si elles concernent l'extension ou de la construction d'annexes de constructions déjà couvertes de tuiles ou lorsque qu'elles s'inscrivent à proximité d'ensemble de constructions déjà couvertes en tuiles et sont ainsi nécessaires à une bonne intégration dans le paysage environnant.

CLÔTURES :

Elles ont une hauteur maximale de 2m.

Lorsque dans un hameau ou au sein d'un ensemble de constructions, des fronts bâtis ou des murs de clôtures traditionnels en pierre de pays existent, alors ils pourront être prolongés par des clôtures de même type ou par des murets enduits, de hauteur inférieure à 0,60m ; Ces derniers pourront être surmontés de lisses

normandes ou de ferronneries traditionnelles (barres verticales espacées d'une dizaine de centimes).

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

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit.

Les autres nouvelles clôtures sur voies sont faites de haies et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages. Les ouvrages de maçonneries ne sont autorisés que dans la zone d'accès de la parcelle.

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES:

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Néanmoins :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés et reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) des haies pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère sur talus, plantées d'essences locales dans les trois tailles qui compose une haie traditionnelle. 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.

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.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies, les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; elle contribuera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Rappel :

- *Les haies de moins de 2m de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative au moins égale 0,50m ; au-delà la règle suivante s'applique.*
- *Les arbres sont implantés à distance de la limite séparative au moins égale à 2m.*
- *La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).*

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

art. A.14

Néant.