III - 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, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Tout changement de destination au profit d'occupations qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité agricole
- Tout lotissement,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- 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.

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

Art. A.2

Sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.
- Le changement de destination et l'extension de construction existante au profit de gîte(s) ou chambre(s) d'hôtes dès lors qu'ils permettent la préservation du patrimoine bâti.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

a) ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

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. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

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

Aucun nouvel accès direct sur la RD974 ne sera autorisé.

b) VOIRIE :
- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

a) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction destinée à l'hébergement, le travail, le repos ou l'agrément de personnes.

b) EAUX USEES : En application du SCHÉMA DIRECTEUR 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 individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

c) EAUX PLUVIALES : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

d) - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE : Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone 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 constructions sont implantées :
- à une distance des berges de cours d'eau, au moins égale à 10m.

- à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9m. Cette distance est portée à 15m, pour les constructions à usage agricole.

Sauf :

- le long de la RD974 où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 100m
- le long des RD900 et RD972 : où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 75m ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent :

- ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- ni à l'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

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

Art. A.7

Constructions à usage agricole :

Elles peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ; cette distance ne peut être inférieure à 5m.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient 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.

Autres constructions :

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

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.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, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

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 deux niveaux droits et un niveau sous combles.

Sous-sols : Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales .
Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux)sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m

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

Art. A.11

1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

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.

Est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage normand.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet »de couleur bois clair (couleur pin ou chêne clair par exemple) sont interdites.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.
La construction en matériaux de fortune est interdite.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise ou grise. L'emploi de zinc est autorisé.
Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :
La couleur des enduits sera choisie dans les nuances de gris, beige, blanc cassé ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires (ou d'autres teintes) pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.
Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.
Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés.

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

2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE :

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.
Les bardages seront choisis dans des nuances foncées et non vives. Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

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.
Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
L'aménagement de l'entrée des parcelles sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée de la parcelle, et ceci en dehors de la chaussée.

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

Art. A.13

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

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 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 ; elles faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

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

art. A.14

Néant.