

ZONE A

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et 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,
- La réalisation de construction sur sous-sol,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les abris de fortune
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de sous-sol est interdite sauf conditions particulières définies à l'article U2
-

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

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées, à proximité d'un siège agricole existant, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité de ce siège et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles.

L'implantation de serres est autorisée dès lors qu'elles n'ont pas de vocation commerciale.

Les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les constructions qui leur sont liées sont autorisées dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

Article A.3 : Conditions de desserte et d'accès

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 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

I – EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau.

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.
- b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée ; pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement du réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, 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 des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

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

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 15m.
Cette distance minimale est portée à 50m le long des RD225 et RD230.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

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 la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure 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'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. 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.

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

I – HARMONIE GENERALE

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, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

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

II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. 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 constructions à usage d'activité présenteront des façades ou les couleurs de terre ou de ciel (gris, bleu ardoise, etc.) dominant.

III – TOITURES ET COUVERTURES

Elles seront de couleur ardoise. Est de plus autorisé, l'emploi de zinc, de bardage métallique non brillant de couleur gris foncé ou de panneau solaire.

IV – CLOTURES :

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Sur rue : les clôtures des constructions à usage d'habitation auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.

Elles seront préférentiellement composées de maçonneries enduites, ou de lisses de couleur blanche, et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou lisses normandes blanches, doublées ou non de grillage.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article A.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

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 réalisations des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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 (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

Sans objet

