

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

#### Caractère de la zone

Sont classés en zone agricole 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 aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou d'utilisations du sol non autorisées à l'article A.2 sont interdites et en particulier :

- Tout lotissement ou groupe d'habitations,
- Le changement de destination au profit d'habitations non-liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- Tout hébergement léger de loisirs autre que le 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.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, 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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Toutes constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et en particulier :
  - Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et liés à lui. Ainsi, leur situation dans la zone agricole sera justifiée par des nécessités fonctionnelles et ne constituera pas un mitage de cette zone.
  - Le camping à la ferme, et les changements de destination au profit d'activité autorisées par le statut agricole (gîtes, ...)
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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.

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 de sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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 à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; 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 SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

### **Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. A.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1500m<sup>2</sup> dès lors que l'occupation projetée requiert un dispositif d'assainissement des eaux usées.

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

**Art. A.6**

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75m de l'axe de la RD971,

- 25m de l'axe des autres routes départementales,
- 15m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

Néanmoins, lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions pourront le poursuivre, dès la lors que la sécurité des échanges sera assurée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **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 la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure 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 existantes qui ne respecterait 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 publics ou 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**

*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.*

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.

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

#### **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. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11m au faitage. Celle-

ci est comptée par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.  
Les constructions à usage agricole auront une hauteur maximale de 11m. Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise.

Dans la partie ouest de la commune, telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, la réalisation de sous-sol est interdite.

Sur le reste de la commune, 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, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel (avant travaux) 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.

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 » recouvertes de bois clair sont interdites. Sont seulement autorisés :

- Le bardage ou l'essentage de bois naturel (destiné à devenir gris)
- les matériaux simili-bois dans la gamme de couleur autorisée,

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 peint soit teinté dans la masse.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

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

Couvertures : elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat et préférentiellement de couleur ardoise.

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.  
L'emploi de zinc est autorisé.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris ou beige-jaune. L'emploi de blanc pur ou de couleur très claire ou vive est interdit. Les éléments de modénature d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres,...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les murets de pierres, existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

En bordure de voie, sont seulement autorisés les éléments suivants, seuls ou combinés :

- les lisses normandes,
- les murets surmontés ou non de lisses normandes ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,5 m.
- les haies vives doublées ou non de grillages.

## **2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :**

### Hangars à usage d'activités

Les volumes sont simples. L'emploi de bardage de bois en façade est recommandé. Les maçonneries de parpaings non enduites sont autorisées, dès lors que les joints sont réalisés dans la tonalité du parpaing. Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques similaires (matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage : les constructions de grandes dimensions seront préférentiellement formées de plusieurs volumes ;

### Autres constructions

Les volumes sont simples, nettement plus longs que larges. Les balcons sont interdits.

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente de 40 à 50°. Les annexes à pente unique auront une pente comprise entre 30° et 50°.

On privilégiera la réalisation de lucarnes coutançaises ; Les chiens-assis sont interdits. Les châssis de toit seront plus hauts que larges ; ils seront implantés dans le plan de la toiture

Les maçonneries en moellons apparents présenteront des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient réalisées en maçonnerie de pierres seront enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### **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 plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser sont constituées de haies bocagères.

Les clôtures grillagées sont doublées de haies.

Des haies vives 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.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.