

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone couvrant les terrains utilisés pour la mise en valeur des sols et du sous-sol. Elle est réservée aux activités, exploitations et installations liées à l'agriculture, à l'arboriculture et à l'élevage.

Elle est repérée au plan par le symbole A.

Elle comprend trois secteurs particuliers :

- **Ab** : bandes de terrains agricoles occupées ou non par des vergers et destinées à isoler les zones résidentielles, actuelles et futures, des terrains où sont susceptibles d'être construits des bâtiments ou dépôts (compris agricoles) relevant du régime des installations classées.
- **Ac** réservé à l'exploitation de carrières,
- **Ai** soumis aux risques d'inondation de l'Orne, où les dispositions spécifiques au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (règlement du PPRI ; dispositions applicables en zone d'expansion des crues)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

Tout changement de destination est soumis à Permis de Construire.

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans la totalité de la zone :

- les lotissements ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2 ;
- les constructions à usage professionnel autre qu'agricole : hôtelier, commercial et artisanal, de bureaux et de services, industriel, entrepôts commerciaux ou agro-industriels, de stationnement collectif ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et/ou non agricoles ;
- les garages collectifs de caravanes autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les caravanes isolées, les mobiles home et les habitations légères de loisirs ;
- les abris autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les terrains de camping et de caravaning autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- l'ouverture et l'extension de carrières autres que celles mentionnées à l'article A 2 ;
- les installations classées et les éoliennes autres que celles mentionnées à l'article A 2 ;
- la création de plans d'eau alimentés en dérivation des cours d'eau.

1.2 - En secteur Ai :

les constructions, clôtures et travaux autres que ceux mentionnés à l'article A 2, et notamment

- les installations classées,

- l'aménagement et la construction d'ouvrages de stockage de produits potentiellement polluants sous la cote de la crue de référence définie dans le PPRI,
- les remblais et les constructions, dépôts ou stockages agricoles, d'une manière générale tout projet aggravant les conditions de submersion et/ou les conséquences d'une inondation.

1.3 – En secteur Ab :

Les bâtiments ou dépôts (compris agricoles) présentant des risques ou potentiellement nuisants.

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

2.1 - Dans la totalité de la zone :

- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442-2 à condition d'être nécessaires . à la réalisation des opérations ou constructions susceptibles d'être autorisées dans la partie de la zone concernée. . aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, en particulier ceux nécessaires à l'épuration des eaux, à la distribution et au transport d'énergie (électricité, gaz), aux télécommunications.
- la confortation et l'extension des bâtiments existants dont la destination est compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sein du "camping à la ferme".

2.2 - Dans la partie non indicée de la zone :

- la construction ou l'aménagement des bâtiments à usage professionnel ou destinés au « tourisme vert » à condition d'être directement liés aux exploitations agricoles ainsi qu'à la valorisation de leurs produits ;
- les constructions pour l'aménagement de dépôts et installations agricoles ou sylvicoles implantées conformément aux textes en vigueur, en particulier aux distances réglementaires par rapport aux habitations des tiers et aux limites des zones d'urbanisation ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance et à la conduite de l'exploitation, à condition d'être localisées à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation préexistants, dûment autorisés, ceci dans la mesure où la destination et l'importance des dits bâtiments le justifient ;
- les installations classées agricoles ainsi que les installations de stockage de déchets inertes (décharge de classe 3) et les dépôts de boues urbaines sous réserve de l'obtention préalable des autorisations administratives requises au titre d'autres codes ou réglementations ;
- les dépôts de véhicules agricoles rattachés à une exploitation ayant son siège à ETAIN ;
- les projets d'équipements collectifs en hôtellerie de plein air sous réserve de leur compatibilité avec le Schéma Départemental d'équipement touristique.

2.3 - Dans le secteur Ab

les abris (de jardin, de loisirs, pour animaux à usage non professionnel) sous réserve de ne pas constituer une gêne pour l'activité agricole ni risquer de créer un trouble de voisinage et à condition qu'ils respectent les caractéristiques fixées dans la section II.

2.4 - Dans le secteur Ac

l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions liées à l'activité extractive et l'éventuelle reconversion du site carrier en décharge de classe 3, sous réserve d'être compatible avec la proximité de la base aérienne.

2.5 - Dans le secteur Ai

celles des constructions nouvelles, extensions, réfections des constructions existantes, reconstructions, clôtures et travaux divers admis dans le règlement du PPRI.

Les prescriptions particulières applicables y sont contrôlées par le service gestionnaire du cours d'eau l'Orne, obligatoirement consulté pour d'autres travaux que ceux de pose de clôtures agricoles ou d'entretien courant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès seront fixés par le gestionnaire de la voirie.

Dans le secteur Ai, les voies d'accès seront arasées au niveau du terrain naturel.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 - Assainissement

Rappel :

Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics et les fossés est interdit.

Les effluents d'élevage de toute nature doivent être dirigés sur des dispositifs de stockage, conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur, réalisés à la charge de l'exploitation.

En l'absence de réseau public complet d'assainissement, un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé pour toute construction à usage résidentiel (habitation ; équipements touristiques...).

Dans le secteur Ai, les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Toute construction doit être implantée à au moins 25 mètres de part et d'autres de l'axe des voies classées à grande circulation

Les constructions doivent être édifiées au minimum à dix (10) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de cinq (5) mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers et aux limites des zones d'habitat et de loisirs conformément aux textes réglementant ce type d'activités.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la mise en conformité des installations existantes.

Les autres constructions agricoles devront respecter les distances d'implantation prévues par le règlement sanitaire départemental.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq (5) mètres.

Dans le secteur Ai, l'espacement minimum entre les bâtiments ne doit pas être inférieur à 15 m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol des constructions est déterminée par projection verticale de tous points de la construction débords compris (vérandas, auvents, etc...).

Dans le secteur Ab, l'emprise des abris ne pourra excéder 20 m² et il ne pourra être autorisé qu'un seul abri par îlot foncier de propriété.

ARTICLE A 10 : Hauteur maximum des constructions

Définition :

la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder neuf (9) mètres.

Dans le secteur Ab, les "abris" ne doivent avoir qu'un seul niveau et leur hauteur absolue ne pourra pas excéder 3,5 mètres.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le blanc pur, les teintes vives et les matériaux brillants sont proscrits en parement comme pour les toitures.

Pour les bâtiments ou constructions (silos verticaux) à fort impact visuel, l'autorisation de construire pourra être subordonnée selon les cas à une localisation moins "sensible" sur le même îlot foncier et/ou à des prescriptions architecturales (coloris, éclatement des volumes, etc...) et paysagères (plantations) atténuant l'impact du projet.

Dans le secteur Ab, les "abris" devront en outre respecter les règles suivantes :

- couverture en matériaux traditionnels ou, à défaut, en matériaux modernes teintés sombres
- ouvertures réduites à une fenêtre d'au plus d'un m² et à une seule porte.

ARTICLE A 12 : Stationnement

Le stationnement de tous véhicules, matériel tracté compris, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Dans le secteur Ai, les travaux de création ou d'aménagement d'aires de stationnement ne doivent pas occasionner de remblaiement ni créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement à l'intérieur de laquelle un rideau arbustif doit être implanté.

Dans le secteur Ab, l'autorisation de construire un abri de jardin est subordonnée à la plantation d'un arbre fruitier par are de terrain à concurrence de composer une verger ou une ligne fruitière d'au moins dix sujets, compris des arbres fruitiers existants épargnés par le projet.

Dans le secteur Ac, l'autorisation de construire est subordonnée à la réalisation, préalable ou concomitante, d'un programme de plantations en rapport avec la nature et l'importance du projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.