V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE
N

Caractère de la zone
La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux.
L'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

Sont classées en Zone Naturelle les parties du territoire communal équipées ou non :

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages, la présence d'une zone inondable, ou de secteurs de glissement de terrains, justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **NP** (« P » comme protection)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voies et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol non-autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois sur une unité foncière ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements de sol en NP ; Sur le reste de la zone : ils sont interdits à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Les carrières ;
- Les abris de fortune ;

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

Art. N.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : Les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les sols argileux :

Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites

Dans les zones de glissement de terrains repérées sur le règlement graphique ;

L'extension limitée des constructions existantes est autorisée sous réserve de l'application de l'article R111-2. Ainsi, les risques de glissement de terrains seront étudiés par un bureau compétent, dans le cadre d'une étude de sols. Si la nature des sols le permet, alors l'étude de sols précisera les mesures techniques à prendre pour assurer la stabilité de la construction.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisés :

- Les aménagements, travaux et installations d'intérêt général, nécessaires à la lutte contre les inondations, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte sans compensations aux zones d'expansion de crues ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantées ailleurs,
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve :
  - qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
  - qu'elle soit sans sous-sol, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée par le pétitionnaire ;

DE PLUS :

1) En NP sont seulement autorisés, sous réserve de leur intégration dans l'environnement:

- La reconstruction à l'identique après sinistre seulement si celui-ci n'est pas dû à un glissement de terrain ou une inondation.
- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers , etc ...).
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- Les abris pour animaux de moins de 20m2 de surface de plancher

2) Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette, que l'assainissement autonome soit techniquement possible dans les zones qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, et que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur localisation soit justifiée par le fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elle n'apporte pas des nuisances, du fait d'un voisinage trop rapproché, aux constructions à usage d'habitat préexistantes ;
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient

pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant ;

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou au fonctionnement des services d'intérêt général ;
- Les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts ;
- les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure, aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs, de mares ou de piscines.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.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 desservis.

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.

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

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

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

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 la réglementation en vigueur ; elles feront l'objet d'un contrôle par le SPANC.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge 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 existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Néant.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions et installations respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

En bordure des cours d'eau : Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

En bordure de la RD613 :
Les constructions sont implantées à une distance de son alignement au moins égale à 5m ; cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la voie et sous réserve qu'elle soit sans effet sur la visibilité et la sécurité routière.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) :
Les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ; cependant :

- l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la voie et sous réserve qu'elle soit sans effet sur la visibilité et la sécurité routière ;
- La construction (mur de clôture, nouveau bâtiment ou extension d'un bâtiment) dans le prolongement d'un front bâti existant (continu ou non) est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité et la sécurité routière.

Le long des voies (chemins pédestres, voies cyclables, ...) :
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si la hauteur maximale de la partie comprise dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative de propriété, est inférieure à 4m ou si elle vient en adossement à une construction de plus grande hauteur implantée sur le fond voisin.
Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 4m.
L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui 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 de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. N.8

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général : Néant

Autres constructions : La hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage ; elle est comptée par rapport au terrain naturel.

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

Art. N.11

HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau 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.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis,...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen, ou au Pays d'Auge,
- La construction en matériaux de fortune.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires domineront. 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 ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit, soit un parement.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. Les couleurs vives en bardage ainsi que les couleurs claires en toiture sont interdites.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite d'origine naturelle. Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées,

FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toiture-terrasse.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

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

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

En limite avec l'espace naturel, les clôtures des parcelles bâties seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1m. Néanmoins, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de Caen à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements de constructions anciennes en pierre de Caen existants, avec des hauteurs similaires.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées en application de l'article L123-1 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues.

Elles pourront être remplacées, si leur état le nécessite.
Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront reconstitués en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Pour cela une déclaration de travaux devra être déposée.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement.

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

Art. N.13

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes ;
Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.
Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Obligation de planter :

- Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres 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 de grandes dimensions.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m^2 de superficie de terrain.

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

Art. N.14

Néant.