

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, 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. On y distingue :
 - **un secteur Nt** qui pourra recevoir de nouveaux équipements et de nouvelles installations à vocation sportive ou récréative.
 - **Un secteur Nx** : qui reçoit un centre d'enfouissement technique maintenu dans son emprise actuelle.

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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- En Nt : le changement de destination au profit de l'habitat,
- Tout hébergement léger de loisirs, sauf en Nt,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf en Nx
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, sauf en Nx
- Les abris de fortune,

DE PLUS :

- Dans les zones "d'affleurement de nappe" *: les sous-sols sont interdits ;
* : *elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie*

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

Art. N.2

1°- En Np : Sont seulement autorisés :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire sous réserve que les risques de glissement de terrains soient 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. En l'absence de ces éléments, il sera fait application de l'article R111-2.
Leurs annexes seront implantées à moins de 30m d'une construction existante.
- La reconstruction à l'identique après sinistre seulement si celui-ci n'est pas dû à un glissement de terrain,
- 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 à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2°- En Nt : Sont seulement autorisés :

- L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes ; Cette disposition ne s'applique qu'hors les zones inondables et sous réserve, qu'elles ne conduisent pas à la création (d'annexes ou d'extensions), en une ou plusieurs fois de plus de 40m² de surface de plancher. Les annexes seront implantées à moins de 30m d'une construction existante ; les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront être transformées en nouveaux logements ;
- Les aires de stationnement non imperméabilisées,
- Toutes voies vertes : chemins, pistes cyclables, etc.,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les terrains de camping ou de caravanning,

3°- En Nx : Sont seulement autorisés :

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au centre d'enfouissement technique,
- Les aménagements paysagers qui les accompagnent.

4° 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'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 ;
- L'aménagement et le changement de destination des constructions visées sur le règlement graphique ; Ils sont possible pour un usage d'habitation, d'hébergement ou d'exploitation agricole.

- L'extension et la construction des annexes des constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire, en une ou plusieurs fois. Cependant, nonobstant la disposition précédente, toute unité foncière pourra recevoir des annexes ou extensions jusqu'à concurrence 40m2 d'emprise au sol supplémentaire. L'emprise au sol de référence sera celle existante sur l'unité foncière lors de l'approbation de la modification N°3 du PLU ; les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront être transformées en nouveaux logements ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 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 ou de mares.

5°- LES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL PRECEDENTES SONT AUTORISEES DANS LA LIMITE DES DISPOSITIONS SUIVANTES :

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 zones d'affleurement de nappe portées sur le règlement graphique :

- Les constructions et réseaux seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

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

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- 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.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (dans la limite des dispositions précédentes) sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - 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 3m.

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.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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 les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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 prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposées avant rejet dans le réseau ou le milieu.

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

Dispositions supprimées par la Loi ALUR

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :

- RD37, RD80, RD231a : 35m de l'axe.
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 15m de l'axe.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des chemins au moins égale à 10m.

Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

Cependant, l'extension 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 l'alignement des voies.

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.

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

Art. N.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 de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le

point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, ... ne sont pas pris en compte.

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 sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.8

En Nt et Nx : néant.

Sur le reste de la zone : 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.

Sur l'ensemble de la zone : l'annexe d'une construction à usage d'habitation ne pourra pas être distante d'une construction existante sur l'unité foncière, de plus de 30m.

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. Cependant, jusqu'à concurrence de 160m² d'emprise au sol, la limitation précédente ne s'appliquera pas.

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

En Nx : néant.

Sur le reste de la zone : Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols. De plus :

- une annexe d'une construction à usage d'habitation ne pourra compter plus d'un niveau, soit 4m à l'égout ou à l'acrotère et 6m au faitage.
- une extension d'une construction à usage d'habitation ne pourra compter plus de niveaux que les constructions existantes ;

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux constructions agricoles (manèges, etc.)
- ni aux équipements publics,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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,...), 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, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et 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.

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.

Sont interdits :

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Les toitures seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux de couleur et d'aspect similaire ; Ainsi, les nuances ocre clair sont interdites (type « champagne », etc.).

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage économique ou les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

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 0,80m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

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

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,6m.

PROTECTION DES ÉLEMENTS 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 (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère, plantées d'essences locales. *Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.*

Constructions remarquables repérées au règlement graphique : les éléments de décor présents en façade et les éléments de clôture ou portail seront maintenus et restaurés selon les dispositions d'origine, sans destruction ni masquage.

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'essence locale ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes ;

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale 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.

Article N.14 Densité

Art. N.14

Pour les constructions à usage de logements, la densité résulte des dispositions des articles N2, N9 et N10.