

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE  
N**

## Caractère de la zone

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

- Où l'intérêt des milieux naturels ou du paysage, l'existence d'une zone inondable, les nuisances dues à la proximité de la RN13 ou les orientations du projet d'aménagement et de développement durable justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np**
- Où la desserte par les réseaux et voirie, la proximité de la RN13, les enjeux paysagers et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable justifient la limitation du développement de l'urbanisation. Elles se divisent en :
  - **Des secteurs Nv** qui pourront recevoir des aménagements ou des installations légères pour les sports ou les loisirs
  - **Un secteur Nz** qui reçoit en particulier la station d'épuration et la déchetterie
  - **Un secteur Ns** qui comprend les constructions présentes le long de la RN13, au carrefour avec la RD613, à l'ouest de la ville.

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

**Art. N.1**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée ci-après est interdite, soit en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Tout hébergement léger de loisir,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure.

1°- En Np : Sont seulement autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur paysagère ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aménagements paysagers, ...),
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- 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 Nv, sont seulement autorisés :

- Les abris de jardins ou installations sportives dépendants de constructions situées sur la même unité foncière ; ces abris de jardins auront une emprise au sol inférieur à 10m<sup>2</sup> et ne pourront pas faire l'objet d'extension.
- Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aménagements paysagers, aires de stationnement,...) ou aux sports et aux loisirs (aires de jeux, installations sportives, et équipements sanitaires et techniques liés...)
- 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.

3°- En Nz, sont seulement autorisés :

- 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 aménagements nécessaires à la mise en valeur paysagère du site,

4°- En Ns, sont seulement autorisés : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette :

- 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 aménagements nécessaires à la mise en valeur paysagère du site,

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

**Art. N.2**

Sur l'ensemble de la zone : Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve de l'application 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 l'utilité publique du forage du VAUCULEY pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les nouvelles constructions sur sous-sol seront interdites sauf si le pétitionnaire justifie de dispositions techniques particulières permettant la mise hors eau des infrastructures enterrées dans les zones où le risque d'affleurement à faible profondeur existe.

**Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. N.3**

**I - ACCES :**

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.

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 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. Conformément au règlement d'assainissement communautaire, elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au S.P.A.N.C. auquel la commune a délégué sa compétence.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant leur évacuation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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**

*SUPPRIMÉ PAR LA LOI ALUR*

#### **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. N.6**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

De plus :

- En Np : ce recul est porté à 100m de l'alignement, le long de la RN13
- En Nv : ce recul est porté à 5m de l'alignement, le long de la RN13 ; les abris de jardin ainsi construits ne pourront faire l'objet d'aucune extension qui porterait leur SHON à plus de 12 m2.
- En Ns : Seul le recul applicable par rapport à la RD613 est applicable.

Ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- 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 d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou 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 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Ces dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

**Art. N.8**

Néant.

**Article N.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

Néant.

**Article N.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

Néant.

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

**Art. N.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

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 présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs).

Sont interdits :

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

**II – MATERIAUX**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes.

Les façades présenteront des teintes claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (tels que les bardages de bois) devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions sont recouvertes de tuiles plates naturelles ou vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements publics ou d'intérêt général et les annexes,
- le zinc.

- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

### III - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés ; s'ils sont prolongés, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux. Ils pourront être percés d'accès.

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

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.

### IV – 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 existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

#### **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. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies publiques.

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

**Art. N.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Des haies bocagères, des bosquets ou des alignements d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; ils faciliteront l'insertion dans le paysage de plaine des équipements, constructions et installations.

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

**Art. N.14**

Néant.