

# ZONES N

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

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

- Les lotissements de toute nature
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les hébergements légers de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les abris de fortune
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure ou les installations et ouvrages autorisés.
- 1°- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de sous-sol est interdite sauf conditions particulières définies à l'article U2
- 

### Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seules les occupations et utilisations du sol ci après sont admises et 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 d'affectation

- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que leur extension mesurée et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant.
- Les équipements publics ou d'intérêt général
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que les aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

En Ns sont seulement autorisés :

- Les équipements et installations à vocation culturelle, sportive ou de loisirs, les aires de jeux
- Les affouillements et exhaussements de sols et les aires de stationnement qui leur sont liés
- Les constructions nécessaires au stockage du matériel et à l'accueil du public.
- Les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques qui ne sauraient être implantées ailleurs,
- Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

### Article N.3 : Conditions de desserte et d'accès

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 parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

## Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

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

### 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 toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
- b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée ; pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement du réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

### III – ELECTRICITE – TELEPHONE

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

## Article N.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

## Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les nouvelles constructions ou l'extension des constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

En Ns : elles sont implantées à 25m de l'axe de la RD230

Les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

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 sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas ses dispositions est autorisée si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, 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**

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.

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. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Sans objet

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

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante ou permettre la construction de bâtiments agricoles ou para-agricoles de grande dimension (hangar, manège, etc.).

Les dispositions de cet article ne s'applique ni au secteur Ns, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### **Article N.11 : Aspect extérieur**

#### 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, etc.), 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, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

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

## II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions à usage d'activités présenteront des façades où les couleurs de terre ou de ciel (gris, bleu ardoise) dominant. Les autres constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominant. 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.

## III – TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront 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 les constructions ou les équipements publics : dès lors qu'elles seront justifiées par une Architecture Contemporaine de qualité qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc.)

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m<sup>2</sup> ; *dans le cas d'une extension, est prise en compte la S.H.O.N qui s'ajoute à celle de la construction existante.*
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

Est interdite :

- la réalisation de tourelles

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Les couvertures des hangars ou constructions de grande dimension à usage d'activité seront de couleur ardoise.

Est de plus autorisé, l'emploi de zinc, de bardage métallique non brillant de couleur gris foncé ou de panneau solaire.

Les annexes présenteront la même couleur de toiture que la construction principale.

## IV – CLOTURES : (les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas en Ns)

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Sur rue : elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.

Elles seront préférentiellement composées de maçonneries enduites ou de lisses de couleur blanche, et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou lisses normandes blanches, doublées ou non de grillage.

#### EQUIPEMENTS PUBLICS

Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

#### **Article N.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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 (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Des haies bocagères 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 ou des installations sportives.

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

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

Sans objet