

---

## ZONE N

---

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- Ng : secteur identifiant un terrain réservé pour les gens du voyage
  - Ns : secteur identifiant la station d'épuration
  - Nu : secteur pouvant admettre des activités touristiques et culturelles
  - L'indice « i » caractérise la zone inondable
- 

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

### ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sauf en secteur Ng, Nu, Ns, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes
- Les équipements publics d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations autorisées
- Les abris pour animaux de moins de 20m<sup>2</sup>

En zone Ng :

- Sont autorisés uniquement les équipements et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage sédentarisés ou non.

En zone Nu :

Sont uniquement autorisés l

- Les équipements et constructions nécessaires au développement touristique et à la mise en valeur et à l'animation du Parc de la Fresnaye (aires de jeux, activités de loisirs ou culturelles...) et du musée existant dans l'ancienne fromagerie
- Les campings et parcs résidentiels de loisirs

En zone Ns :

- Sont autorisés uniquement les équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration

*Dans les secteurs concernés par le risque inondable, sont uniquement autorisées :*

- L'extension mesurée des constructions existantes et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière; réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.

### ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains de collecte des ordures ménagères (gabarit libre de 3m de large minimum).
- Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire et sera soumis aux services gestionnaires de la voirie.
- Aucun accès automobile ne sera autorisé sur les chemins piétonniers.

## ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
  - Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. S'il n'existe pas de réseau d'eau potable des exceptions pourront être accordées si le pétitionnaire démontre l'existence d'un puits d'alimentation d'eau potable de débit suffisant, légalement déclaré et contrôlé, conforme à la réglementation en vigueur.
  
- Assainissement :
  - Eaux usées domestiques : Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. En l'absence de réseau collectif, le recours à l'assainissement non-collectif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé.
  - Eaux usées non domestiques : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction  
Suivant les dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.  
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
  - Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.  
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.  
Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.  
Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.
  
- Autres réseaux :
  - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.
  
- Déchets ménagers :
  - Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

## ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé pour répondre aux normes en vigueur.

## ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à :
  - 100 mètres de la RN158 (future A88)
  - 75 mètres de la RD658
  - 15 mètres des autres départementales et voies communales
  - 10 mètres des autres voies

## Zone N

- Des reculs différents pourront être autorisés :
  - En cas d'alignement existant
  - Pour l'extension limitée d'une construction existante

### ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à cinq mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

### ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

### ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

### ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de :
  - 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

### ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les fenêtres de toit, les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager. Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.

#### Habitations:

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocré). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.

## Zone N

- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.
- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 30°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
  - les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
  - l'ardoise modèle carré posée en diagonale.
  - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

### Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.
- En secteur inondable, les haies et les clôtures devront veiller à ne pas présenter un obstacle à l'écoulement des crues.

### Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manoeuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

### Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.

## Zone N

---

- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

### Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC )
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

### **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

- Pour les logements, il est exigé 2 places de stationnement sur la parcelle dont une éventuellement couverte ou intégrée au bâti.
- Les projets de rénovation ou d'aménagement doivent prévoir des aires de stationnement suffisantes pour assurer sur la parcelle le stationnement des véhicules des usagers de la construction, y compris ceux des personnes de passage.
- Les aires réservées aux manoeuvres des véhicules doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.
- De même pour les aires de déchargement et stockage des matières et des matériels qui devront être autant que possible regroupées et situées dans la zone de moindre impact visuel.
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

### **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- En milieu ouvert, toute plantation ayant pour effet de fermer le paysage est proscrite, seules sont autorisées les plantations limitées aux abords immédiats des constructions.
- Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'essences régionales.
- Les bâtiments à usage agricole ou artisanal doivent être isolés des voies et des propriétés voisines par une rangée d'arbres à haute tige.

### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé