

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

#### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE N

Cette zone est définie sur les espaces naturels identifiés dans la vallée et l'estuaire de l'Orne, mais aussi aux abords du château du Mariquet. Leur intérêt qu'il soit écologique, historique ou encore paysager, justifie la mise en œuvre d'une protection.

La zone naturelle comprend :

- **Des secteurs Na**, de taille et de capacité limitée, où la réalisation de nouvelles constructions est autorisée, sans qu'il puisse toutefois être porté atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.
- **Un secteur Nb**, qui accueille le musée de Pegasus Bridge et quelques constructions à usage d'habitation.
- **Un secteur Nc**, qui prend en compte les besoins liés à l'aménagement et à l'évolution de la nouvelle station d'épuration.
- **Un secteur Nr**, qui délimite les espaces remarquables de la Vallée et de l'Estuaire de l'Orne, au sens de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme.

Elle est en outre concernée par :

- Des secteurs (  ) compris dans les périmètres de protections de la Source de Longueville et du forage du Mariquet (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement).
- Des immeubles ou ensembles bâtis (  ) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt patrimonial et/ou architectural.
- Un secteur (  ) soumis aux risques d'inondation de l'Orne (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. **Pour tout projet dans cette zone**, il convient donc de se référer au chapitre 4 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Des secteurs potentiellement exposés à un risque de mouvement de terrain par fluage, glissement de pente ou coulée de boue. **Pour tout projet dans cette zone**, il convient de se référer au chapitre 5 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 2.
- Des secteurs (  ) exposés au risque d'inondation par débordement de l'Aiguillon.

## **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

**En secteur Nr** : est en outre interdit tout type de travaux susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, notamment les dépôts, exhaussements et affouillements de tout volume, sauf s'ils répondent strictement à l'article N2 ou sont entrepris dans le cadre d'opérations de restauration de la biodiversité.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **1. SAUF EN SECTEURS Nc ET Nr**

---

#### **a) En dehors des secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon ( ) :**

- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- L'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, nonobstant les autres dispositions du présent règlement.

#### **Sont de plus autorisés :**

- **Dans les secteurs Na** : Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;
- **Dans le secteur Nb** : Les nouvelles constructions si elles sont liées à la valorisation ou à la gestion du site historique de Pegasus Bridge.

#### **b) Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon ( ) sont seuls autorisés :**

- L'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve que les travaux soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque ;
- Les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque et sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants.

---

**2. EN SECTEUR Nc**

---

Sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants, sont seules autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration.

---

**3. EN SECTEUR Nr**

---

Sont seuls autorisés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - les postes d'observation de la faune,
  - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

---

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE N 4 : RESEAUX

---

### 1. EAU :

---

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### 2. ASSAINISSEMENT :

---

- **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau 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 pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

**Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.**

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

---

Les retraits minimums exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- Route départementale n°514 : .....75 mètres de l'axe
- Autres voies départementales : .....25 mètres de l'axe
- Autres voies : .....15 mètres de l'axe
- Cours d'eau : ..... 10 m par rapport aux berges

### 2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

---

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus et sous réserve des dispositions de l'article N2, l'extension, l'aménagement ou la

reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

---

### 3. CAS PARTICULIERS

---

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

---

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

---

### 2. CAS PARTICULIERS

---

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

---

## ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des distances différentes pourront être autorisées, lorsqu'au moins l'une des deux constructions, est une construction annexe.

---

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

**En secteurs Nb et Nc**, en cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des constructions pourra être portée à 70% de la parcelle.

---

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

---

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 9 mètres. Cette hauteur peut-être portée 12 mètres pour les constructions avec combles, si la pente de ce dernier est comprise entre 40° et 60°. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

- à 3,50 mètres en secteur Nr, pour les constructions liées aux activités agricoles et pastorales.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel\*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

**(\*) Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

---

## 2. CAS PARTICULIERS

---

**2.1 En d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants**, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

**2.2 Les équipements publics d'infrastructure** sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat.

**2.3 L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant**, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

**2.4** - Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur **les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme** ( ), afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

---

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

---

### 1. ESTHETIQUE GENERALE

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

---

### 2. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

---

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

#### 2.1 Les façades

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou

de chaux, soit peint dans des tons se rapprochant de celui de la pierre de Caen. Le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

## **2.2 Les couvertures**

Sauf pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate naturelle ou vieillie ou tout autre matériau de même aspect ;
- L'ardoise naturelle ou tout autre matériau de même aspect, la pose en diagonale étant interdite.

## **2.3 Volume des toitures**

Sont interdites :

- Les toitures à un seul versant, -à l'exception des annexes implantées en limite séparative de propriété ;
- Les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°).

---

## **3. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE**

---

### **3.1 Matériaux et couleurs**

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, tuile ardoise, etc...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs allant du beige clair au brun sombre, le vert amande et le gris graphite pour les façades ;
- Les valeurs se rapprochant de celles de la tuile naturelle vieillie ou de l'ardoise pour les couvertures.

### **3.2 Formes et volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure qui doivent aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

**Sont interdites :**


- Les toitures de 4 pans à faible pente (inférieure à 40°),
- Les toitures terrasse,
- Les toitures à une seule pente faible (inférieure à 40°), sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

---

## **4. INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT**

---

- a) Les paragraphes 2°(Les constructions à usage d'habitation) et 3° (Les constructions à usage d'activité) ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
- c) Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme (  ), doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

---

#### 5. CAS PARTICULIERS

---

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 du présent article, pourront être autorisées, pour **les constructions bioclimatiques**, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (Les constructions à usage d'habitation) du présent article, pourront être autorisées, pour **les vérandas et les serres**, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement **des services publics ou d'intérêt collectif**, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par **des moyens de fortunes** sont interdites

---

#### ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

---

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

---

#### ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

---

#### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

