

4. La zone naturelle

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 l'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 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.

| 30

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU 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.

En outre, la transformation des annexes (aux habitations) en habitations est interdite.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU 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 () :

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 - 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.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

2 – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

2.3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. La transformation des annexes en habitation est toutefois interdite.

2.4- Les constructions (y compris les extensions et annexes) 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.

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.

4. Les zones naturelles

4.1. Zone naturelle ordinaire

Zone N

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 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions respecteront les indications de recul portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications, elles respecteront les dispositions suivantes.

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

- Voies départementales : 25 mètres de l'axe
- Autres voies : 15 mètres de l'axe
- Cours d'eau : 10 m par rapport aux berges

| 33

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 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 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.

Annexes des constructions à usage d'habitation : l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².

Annexes des constructions à usage d'habitation : la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est limitée à 40 m².

Autres constructions

Néant.

| 34

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

Cas particuliers

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m dans le secteur Nr pour les constructions liés aux activités agricoles et pastorales

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.151-19 du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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°).

I 35

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.

4. Les zones naturelles

4.1. Zone naturelle ordinaire

Zone N

- 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 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

| 36

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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