# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

- 1° Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou l'existence d'un risque d'inondation (ces secteurs sont signalés sur les plans par une trame spécifique) justifie qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation; lls sont regroupés dans un secteur NP
- 2° Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la topographie et le cadre paysager, la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Y est délimité un secteur Nc plus spécifiquement réservé à la création d'un crématorium.

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

Art. N.1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues par l'article N2
- En NP: tout hébergement léger de loisirs.
   Sur le reste de la zone: Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping.
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- les installations et travaux divers, à l'exception de ceux prévus par l'article N2,
- Les abris de fortune.
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones inondables: s'appliquent de plus l'ensemble des interdictions prévues par le règlement du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION de la VIRE, dont le plan de zonage et le règlement sont joints dans le dossier de servitudes du présent P.L.U.

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

Art. N.2

En NP, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- les aménagements, installations et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public.

<u>Dans les zones inondables du PPRI</u>: seules les occupations et utilisations précédentes autorisées par le PPRI sont autorisées.

En Nc: sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées à la création d'un crematorium. Elles feront l'objet d'aménagements paysagers d'accompagnement indispensables à leur bonne insertion dans le paysage.

### Sur le reste de la zone:

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises, elles le sont sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- 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 ou son extension,
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général, dont les cimetières
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, sous réserve que leur situation dans la zone naturelle, soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de la zone.
- L'aménagement, le changement d'affectation, l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,
- Les installations à vocation de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à l'accueil du public qui leur sont liés.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

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

Art. N.3

### a) ACCES:

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

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 la parcelle. Ils doivent être 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.

Aucun nouvel accès direct sur les RD900, RD972 et RD974 ne sera autorisé.

### b) VOIRIE:

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Celles-ci auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Art. N.4

a) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction destinée à l'hébergement, le travail, le repos ou l'agrément de personnes.

b) EAUX USES: En application du SCHÉMA DIRECTEUR 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 individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

c) EAUX PLUVIALES: L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

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

### d) - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5

Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Néant

Article N.6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. N.6

Les constructions sont implantées à une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 10m.

Les constructions respecteront les indications portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9m. Cette distance est portée à 15m, pour les constructions agricoles, sauf :

- <u>le long de la RD974 :</u> où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 100m
- <u>le long des RD900 et RD972</u>: où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 75m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent :

 ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

- ni à l'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Ni à la construction d'une annexe au sein d'un ensemble bâti qui serait plus proche de l'axe de ces voies, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

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

Art. N.7

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire; cette distance ne peut être inférieure à 3m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. Elles s'appliquent sous réserve des dispositions spécifiques du règlement sanitaire départemental ou de toute autre réglementation prise pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.

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

Art. N.8

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.

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

Art. N.9

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 20 % l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure ou nécessaires aux services d'intérêt général.

### Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et un niveau sous combles.

<u>Sous-sols</u>: Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Ils seront desservis par des rampes de pente inférieure à 15%.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar, stabulation,...)
   ou assimilé (manèges à chevaux, etc.)
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### Article N.11 Aspect extérieur

Art. N.11

### 1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES:

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.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage normand.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet »de couleur bois clair (couleur pin ou chêne clair par exemple) sont interdites.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

<u>Couvertures</u>: elles seront de couleur ardoise ou grise. L'emploi de zinc est autorisé.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

### Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les nuances de gris, beige, blanc cassé ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires (ou d'autres teintes) pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

<u>Clôtures</u>: elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

<u>Sur rue</u>: Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés):

- · un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.
- des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

# 2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS :

Un soin particulier sera apporté pour assurer leur insertion dans l'environnement. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances foncées et non vives. Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### 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.

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

L'aménagement de l'entrée des parcelles sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée de la parcelle, et ceci en dehors de la chaussée.

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

Art. N.13

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 (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

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 de grandes dimensions.

Rappel: les haies sont plantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative, les arbres à une distance minimale de 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

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

art. N.14

Néant.