

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE
N**

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

- 1°- Où l'intérêt des milieux naturels, des sites et paysages ou le caractère inondable des terrains justifie qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans **un secteur Nm** («m» comme marais).
- 2° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où 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** qui reçoit des équipements ou activités liées à la fréquentation touristique et aux loisirs.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

- 1°- Les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré) sont interdites
- 2°- Dans les secteurs inondables et les zones Nm : toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles désignées à l'article N2
- 3° - Sur le reste de la zone : les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:
 - Les lotissements de toute nature,
 - Les nouvelles constructions à l'exception de celles prévues à l'article N2,
 - Le camping, le caravanning et tout hébergement léger de loisirs, sauf en Nc
 - Les abris de fortune,
 - Le stationnement des caravanes.
 - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,

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

Art. N.2

En Nm et en zone inondable sont seulement autorisés :

- les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et à leur ouverture au public (chemins aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc...)
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liés qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

Dans 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 à la qualité des paysages,
- 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 ou para-agricoles (centre équestre, ...) à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- La construction de nouveaux logements, sous réserve que leur situation soit justifiée par le fonctionnement d'un siège agricole ; ils seront implantés à proximité de constructions ou installations agricoles existantes.
- 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 susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines, s'il en existe.
- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liés.

Sont de plus autorisés en Nc. :

- les terrains de camping et caravanning ; dans les zones inondables pendant l'hiver seule une occupation saisonnière sera autorisée.
- Les équipements et installations qui leur sont liés.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - 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.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles. Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.
- Aucune création d'accès ne sera autorisée sur les routes inondables
- Les accès des nouvelles constructions (ou de celle dont l'affectation change), seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors la chaussée.

II - VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies doivent avoir 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

Les constructeurs et aménageurs prendront les dispositions techniques nécessaires à la mise hors d'eau des réseaux qui risquent d'être submergés par la remontée des nappes phréatiques.

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ce Schéma. Des études à la parcelle pourront permettre de préciser suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

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 milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Sauf en Nc : Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1500m², pour en permettre la réalisation.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Lorsque le long d'une voie, un front bâti ou un mode particulier d'implantation existe (pignons ou façades à l'alignement ou alignés en retrait de l'alignement), alors les nouvelles constructions le respecteront. Néanmoins, elles pourront être implantées avec un retrait supérieur, si un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle assure la continuité du bâti.

Sinon, les constructions sont implantées :

- à une distance de l'axe des routes ouvertes à la circulation automobiles départementales, au moins égale à 10 m,
- à une distance de l'axe des chemins, au moins égale à 5m,
- à une distance des berges de cours d'eau, au moins égale à 10 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni à l'extension mesurée d'une construction qui existe et ne respectent pas les dispositions précédentes, dès lors que cette extension 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

Toute construction nouvelle est implantée :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale 4m.

Néanmoins :

- l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecteraient 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 annexes de moins de 10m² d'emprise au sol pourront être implantées à une distance moindre des limites séparatives de propriété.

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.

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 unité foncière 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

Art. N.9

Néant.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Néanmoins, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre :

- l'extension d'une construction existante dans le prolongement de sa toiture, ou l'adossement à une telle construction
- la réalisation de constructions agricoles ou para-agricole de grande dimension (manège, hangar,...)

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni à l'extension limitée d'une construction existante ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. N.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Bessin est interdit.

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.

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.

Le bois en façade sera utilisé naturel ; l'emploi de bois (ou parement simili-bois) coloré ou vernis clair est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera choisi dans la gamme de teinte de la pierre de pays ou des constructions en terre du marais : gris, beige, sable ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.

COUVERTURES :

Les constructions qui ne seraient pas couvertes d'ardoises petit module, le seront avec des matériaux de couleur et d'aspect similaire.

Sont de plus autorisés :

- En Nc et pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Les couvertures de tuiles naturelles (de teinte foncée) ou vieilles si elles concernent l'extension ou la construction d'annexes de constructions existantes déjà couvertes de tuiles ou lorsqu'elles s'inscrivent à proximité d'ensemble de constructions déjà couvertes en tuiles et sont ainsi nécessaires à une bonne intégration dans le paysage environnant.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre (blanc, beige, gris, gris-bleu, etc...) ou en bois naturel. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades arrières pauvres.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLÔTURES :

Elles ont une hauteur maximale de 2m.

Lorsque dans un hameau ou au sein d'un ensemble de constructions, des fronts bâtis ou des murs de clôtures traditionnels en pierre de pays existent, alors ils pourront être prolongés par des clôtures de même type ou par des murets enduits, de hauteur inférieure à 0,60m ; Ces derniers pourront être surmontés de lisses normandes ou de ferronneries traditionnelles (barres verticales espacées d'une dizaine de centimes) jusqu'à une hauteur maximale de 2m.

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

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit.

1°- Les autres nouvelles clôtures sur voies sont faites de haies et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages. Les ouvrages de maçonneries ne sont autorisés que dans la zone d'accès de la parcelle.

2°- En limite séparative de propriétés, les autres nouvelles clôtures auront une hauteur totale inférieure à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

Celles réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole, qui ne seraient pas des murs de maçonnerie de pierre sont obligatoirement composées d'une haie, doublée ou non de grillage ou de lisses normandes.

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES:

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Néanmoins :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés et reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) des haies pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère sur talus, plantées d'essences locales dans les trois tailles qui compose une haie traditionnelle. Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat : deux places de stationnement par logement.

L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. N.13

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

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées sont doublées de haies.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies, les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40 % de la superficie totale de la parcelle ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière.

Rappel :

- *Les haies de moins de 2m de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative au moins égale 0,50m ; au-delà la règle suivante s'applique.*
- *Les arbres sont implantés à distance de la limite séparative au moins égale à 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.