

Communauté urbaine de Caen-la-Mer  
Commune de **COLLEVILLE - MONTGOMERY**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 18.04 /1978  
RÉVISION N° 1 approuvée le 30.05 /1986  
RÉVISION N° 2 approuvée le 01.06 /1990  
RÉVISION N° 3 approuvée le 22.09 /1995  
RÉVISION N° 4 approuvée le 29.03 /2002  
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23.03/2017

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1 (procédure simplifiée)**  
**APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire  
en date du : **24 juin 2021**

LE PRÉSIDENT  
M. Joël BRUNEAU

**3a - RÈGLEMENT**

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE  
N

## **Caractère de la zone - Rappel du Rapport de présentation**

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue **des secteurs Nc** qui correspondent à la zone d'implantation au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation existantes (et sans lien avec un site d'exploitation agricole) pourront réaliser des extensions et des annexes ;

### A consulter :

- Les "Dispositions Générales" en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;
- En annexe : les recommandations applicables aux secteurs compris dans les zones potentiellement submersibles ;

## Règlement

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

**Art. N.1**

#### Sur l'ensemble de la zone :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- tout mouvement de terrain dans les zones humides protégées et, sur le reste de la zone : les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- La réalisation de nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré), dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) ;
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisirs, chalet, bungalows, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;

#### Sont de plus interdites en Nc, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions à l'exception de celles à usage d'exploitation agricole ou forestière et d'habitations qui sont autorisées en N2 ;

#### Sont de plus interdites sur le reste de la zone :

- toutes constructions dans les zones humides protégées,
- les nouveaux gabions ;

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

**Art. N.2**

**Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.**

En Nc :

Les occupations du sol qui suivent sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et à la qualité des paysages ;
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette ;

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes au profit de l'activité agricole ou forestière ;
- l'extension des logements existants ainsi que la construction de leurs annexes ; Elles resteront limitées à un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou en l'absence de décompte de surface de plancher, à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, en une ou plusieurs fois, et ce, par unité foncière bâtie existante à la date d'approbation du PLU ;

Sur le reste de la zone les utilisations et occupations du sol suivantes sont autorisées sous les réserves énoncées ci-après :

- les aménagements légers et objets mobiliers s'ils sont nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, poste de secours, aires de stationnement non imperméabilisées, etc.) et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (dont les zones humides) ; Ainsi les postes de secours et installations sanitaires ne pourront être implantées dans les Espaces Naturels Sensibles.
- les aménagements (dont les affouillements et exhaussements de sols), ouvrages (dont réseaux) et installations d'intérêt collectif nécessaires à l'accès en mer, la défense contre la mer, la sécurité en mer et sur les plages ou à la lutte contre les inondations/submersions, sauf dans les zones humides protégées ;
- la reconstruction d'un gabion s'il a été déclaré avant l'entrée en application du PLU ;

**DE PLUS :**

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol doit être conforme avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

Dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin : Les constructions autorisées le sont, si leur plancher le plus bas est établi à une hauteur au moins égale à 3,7m NGF. Cette disposition ne s'applique qu'en l'absence d'un plan de prévention des risques.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz (telles qu'elles résultent des études de sécurité), des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature, seront imposées, par le gestionnaire de l'infrastructure.

**Article N.3**            **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Art. N.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 de sortie de la parcelle.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

**Article N.4**            **Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

**Art. N.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

→ voir le règlement d'assainissement  
et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un assainissement. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de Caen-la-Mer.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsqu'un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est ainsi interdit.

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.
--

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

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

**Article N.5**            **Superficie minimale des terrains**

**Art. N.5**

*Supprimé par la loi ALUR*

**Article N.6** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**Art. N.6**

Les constructions sont implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m ;
- à une distance de l'axe des autres chemins : au moins égale à 5 m ;
- à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m ;

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à une berge ou si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques, à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m, après prise en compte de la sécurité routière.

**Article N.7** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Art. N.7**

Toute construction nouvelle est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3 m.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

**Art. N.8**

Pas de dispositions.

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

**Art. N.9**

En Nc : l'emprise au sol des constructions (y compris extensions et annexes) restera inférieure à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

**Article N.10** *Hauteur maximale des constructions*

**Art. N.10**

En Nc : les constructions à usage d'habitation (y compris extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage. Les annexes auront une hauteur maximale de 6m.

**Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur**

**Art. N.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux, ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs des matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- l'aménagement ou l'extension ainsi que les annexes d'un bâtiment existant doit présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

**II-FORMES ET MATERIAUX :**

---

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre, les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé et le zinc prépatiné sont ainsi autorisés.

Sont de plus autorisés, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les toitures végétalisées et les vitrages ou matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas.

**III- CLÔTURES (ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :**

---

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois naturel ou matériaux de couleur blanche.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Cependant, les murs en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

**IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :**

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,

- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

**Article N.12 Obligations en matière de réalisation d'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. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail (le cas échéant) et à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

**Article N.13**      **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs**

**Art. N.13**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.  
Les haies seront constituées d'essences locales.

*Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :*

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont moins de deux mètres de hauteur.  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article N.14**      **Densité**

**Art. N.14**

En Nc, la densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions des articles A2, A9 et A10.

**Article N.15**      **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. N.15**

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.