Approbation de la 10ème modification

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté
en date du **3 octobre 2013**
approuvant la modification du Plan d'Occupation des Sols
de la commune de CERISE.

Pour le Président de la Communauté Urbaine,
Le Vice-Président délégué,

Ahamada DIBO

Approuvé le	:	25-01-1979
1ère Révision	:	13-02-1995
6ème Modification	:	14-09-1995
7ème Modification	:	25-01-1996
Mise à jour	:	30-09-1999
8ème Modification	:	20-12-2001
9ème Modification	:	18-12-2008
10ème Modification	:	03-10-2013

COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNE DE

CERISE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION n°10

REGLEMENT	2

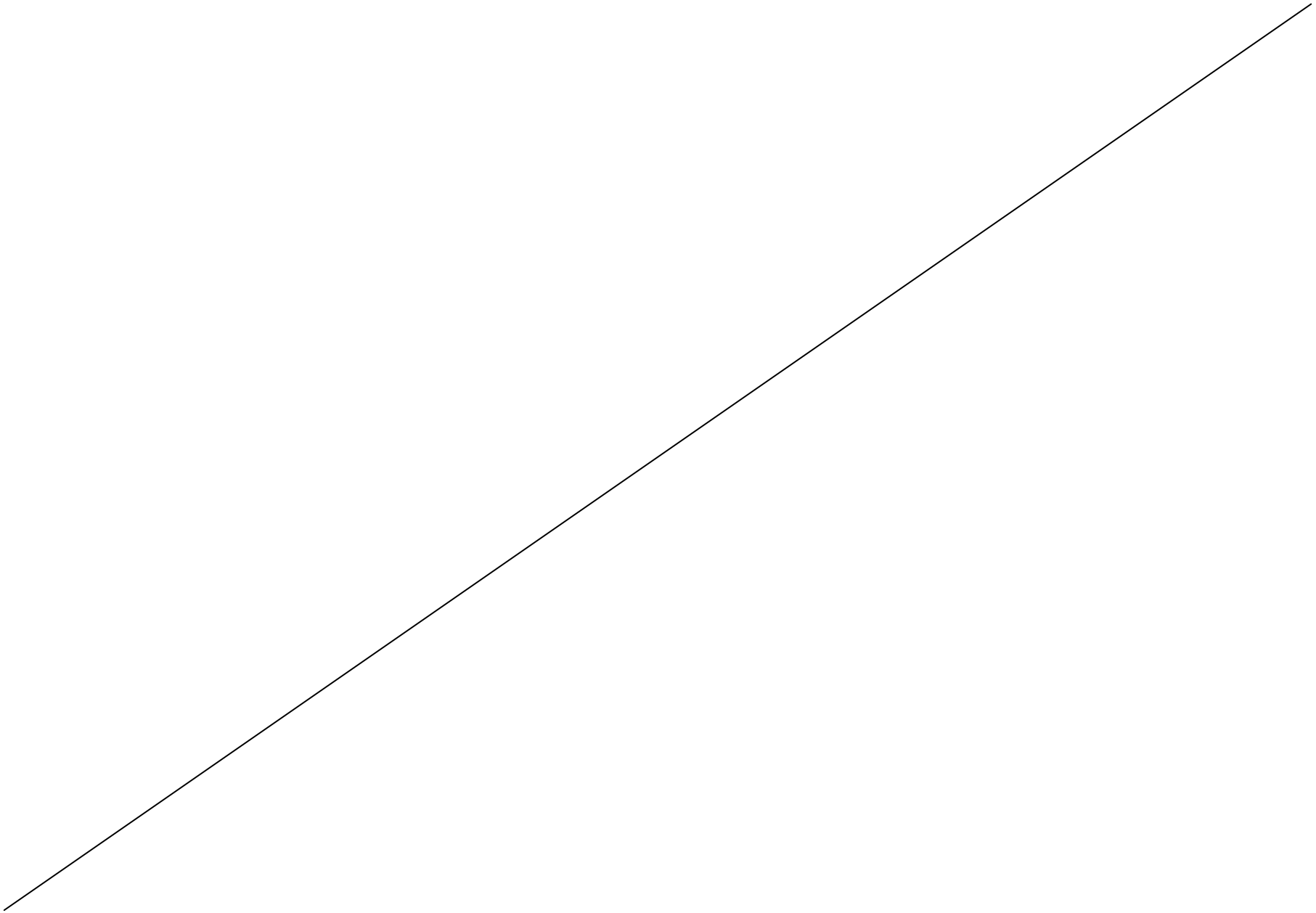
SOREPA 99 rue de Vaugirard
75 006 PARIS - Tel : 01 42 22 61 22

Communauté Urbaine d'Alençon
Direction de l'Aménagement, de l'urbanisme et du
Développement Durable – Service Planification Prospectives
Hôtel de Ville – CS 50362 - 61014 ALENÇON Cedex
Tel : 03 33 32 40 00

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

P.O.S. CERISE



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en trois titres :

TITRE I : Dispositions générales.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles.

Afin de connaître les règles propres à un terrain, on doit utiliser ce règlement ainsi :

- lecture des dispositions générales du Titre I
- lecture du règlement relatif à la zone (urbaine ou naturelle) où est situé le terrain : ce règlement de zone fixe le corps de règles applicables à ce terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier de P.O.S. peuvent avoir une influence sur la constructibilité d'un terrain, à savoir notamment :

- les servitudes d'utilité publique
- les emplacements réservés pour les équipements publics
- les voies frappées d'alignement
- les réseaux d'alimentation en eau
- les réseaux d'assainissement

NOTA : Dans le cas ou une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles applicables à chaque zone demeureront applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan d'occupation des sols s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

ARTICLE R.111-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

ARTICLE R.111-3-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE R.111-4 :

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciées compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé à la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

ARTICLE R.111-14-2 :

"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N°76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

ARTICLE R.111-15 : (extrait)

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

ARTICLE R.111-21 :

"Le permis de construire peut être refuse ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R.111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

3 - Le plan d'occupation des sols s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique (plan N°5) accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes (document N°5).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le Plan d'Occupation des Sols divise le territoire visé à l'article 1 :

- en zones urbaines
- en zones naturelles

1 - Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines suivantes :

ZONE UA : Zone Urbaine correspondant au centre ancien de forte densité. Elle est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable, notamment les services, les commerces, les bureaux et équipements publics.

ZONE UB : Zone Urbaine péricentrale de moyenne densité. Elle est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable, notamment les services, les commerces, les bureaux et équipements publics.

ZONE UX : Zone Réservée aux établissements artisanaux, commerciaux ou de service.

2 - Les dispositions du titre III du présent règlement s'appliquent aux zones naturelles suivantes :

ZONE NA : Zone Naturelle non équipée et réservée strictement à l'urbanisation future à long terme. Elle est protégée à ce titre.

ZONE 1NA : Zone naturelle réservée à l'urbanisation, sous forme d'opérations d'ensemble. Elle peut recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux,...

ZONE NAZ : Zone naturelle non équipée et réservée strictement à l'urbanisation future à long terme pour des activités. Elle est protégée à ce titre.

ZONE 1NAZ : Zone naturelle réservée à l'urbanisation, sous forme d'opération d'ensemble. Elle peut recevoir des activités secondaires et tertiaires.

ZONE NC : Zone comprenant des terrains non équipés et réservés pour l'exploitation agricole.

ZONE 1ND : Zone naturelle protégée. Elle est destinée à recevoir des activités liées au tourisme, aux loisirs et au sport.

ZONE OND : Zone comprenant les terrains exposés à un risque naturel (inondations,...) ou protégés en raison du site dont ils font partie.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des règles 1 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures telles que prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme font l'objet d'un examen concerté préalable entre les élus et services du District, le Service Départemental d'Architecture et les services de la Direction Départementale de l'Equipement au sein de la Commission Municipale et Districale d'Urbanisme.
Elles sont autorisées par l'autorité compétente après avis motivé du Maire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES
LES ARTICLES DU REGLEMENT

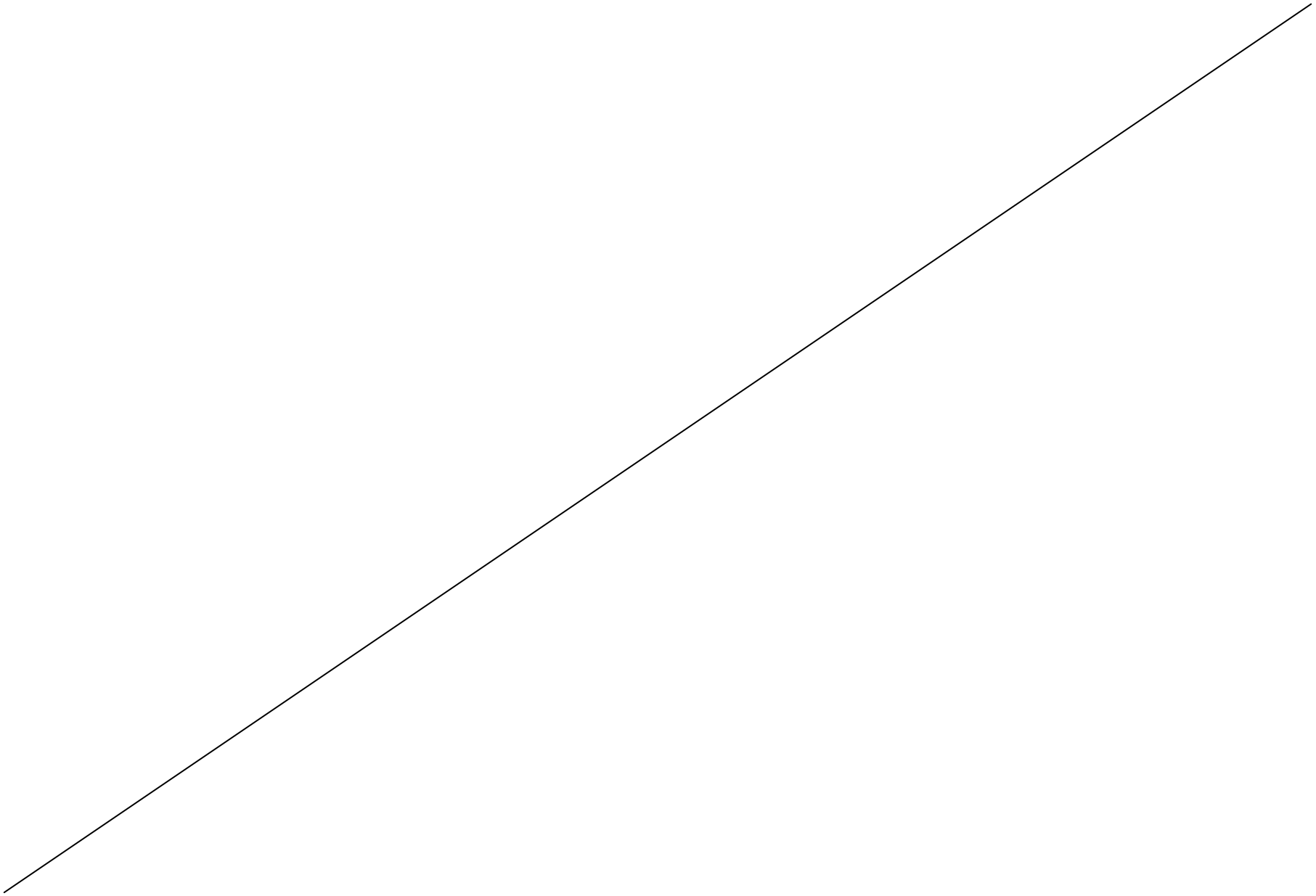
SECTION		ARTICLES	
	-nature de l'utilisation du sol	1 2	Occupations ou utilisations du sol admises Occupations ou utilisations du sol interdites
2	-conditions de l'occupation du sol pour mémoire pour mémoire pour mémoire	3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13	Accès et voirie Desserte par les réseaux : alimentation en eau potable assainissement Caractéristiques des terrains (forme, surface) Implantation des constructions par rapport aux voies Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives Implantation des constructions sur une même propriété Emprise au sol Hauteur des constructions (maximum) Aspect extérieur (forme, matériau) Stationnement des véhicules Espaces libres et plantations
3	-possibilités maximales d'occupation du sol	14 15	Possibilités maximales d'occupation du sol Dépassement du COS

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES URBAINES ET DES ZONES NATURELLES

	ZONE	
ZONES URBAINES	UA	Zone ayant un caractère de centre avec une densité assez forte
	UB	Zone intermédiaire ou péricentrale de moyenne densité
	UX	Zone artisanale ou commerciale ou de service
ZONES NATURELLES	1NA	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (habitat)
	1NAZ	(activités)
	NA	Zone réservée strictement à l'urbanisation future (habitat)
	NAX	(activités)
	NC	Zone de protection agricole
	1ND	Zone de détente et de loisirs
	OND	Zone de protection du site et de risques naturels

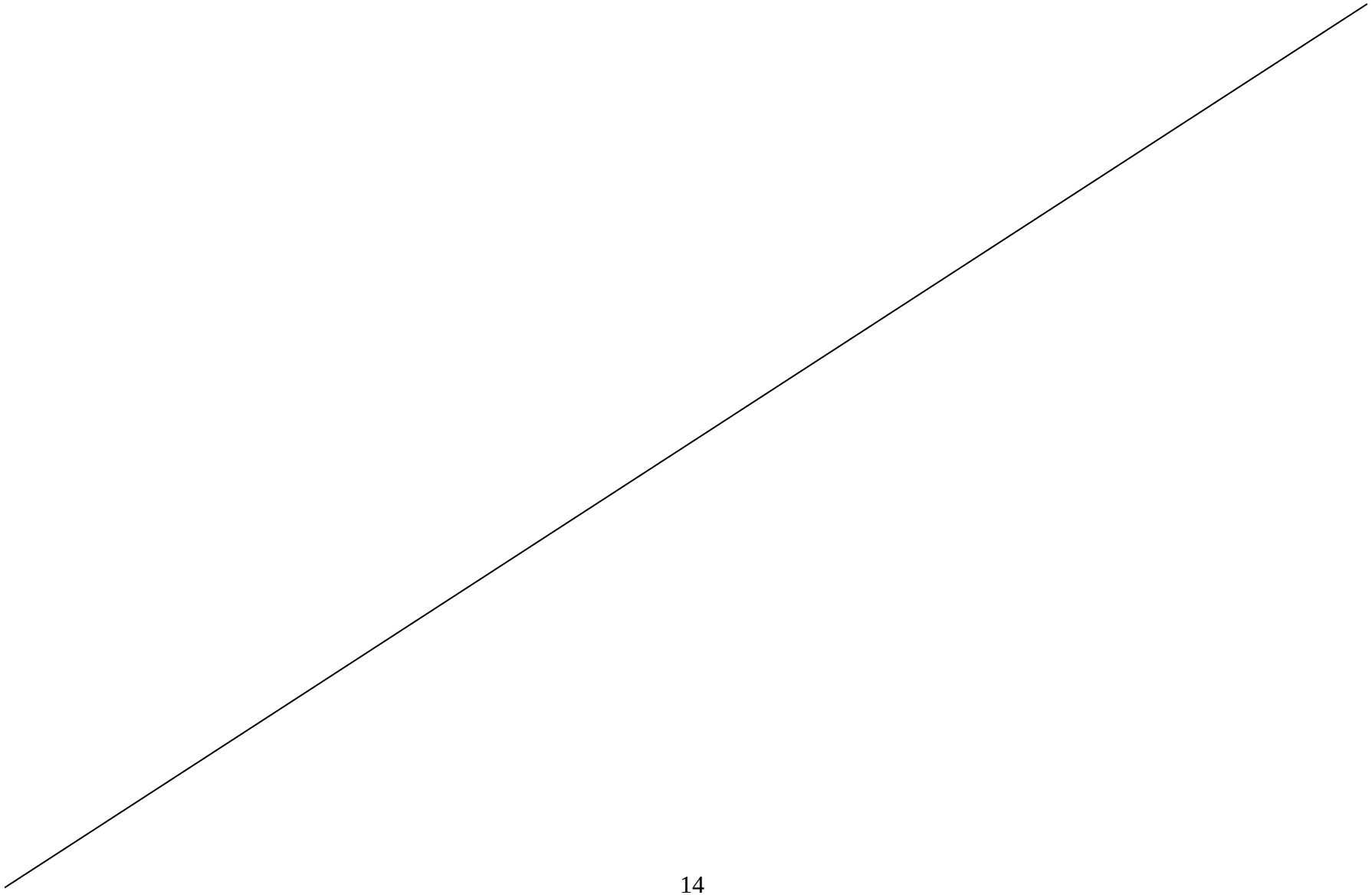
Leur délimitation est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage".

P.O.S. CERISE



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone urbaine ayant le caractère de centre ancien. C'est la zone équipée la plus dense de la commune ; elle est réservée à l'habitat et aux activités compatibles, aux services et aux équipements publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES UA1

I - Rappels

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,

a. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration administrative ;
b. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage :
   - d'habitation
   - hôtelier
   - de commerce
   - de bureaux et de services
   - d'équipement collectif
   - artisanal ainsi que leurs extensions et leurs annexes.

Ainsi que les annexes à ces constructions.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et directement liées à la vie quotidienne à condition que la nécessité de leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et que leur volume et leur aspect s'accordent avec le caractère des lieux et les milieux environnants.

2. les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES UA2

I. - RAPPEL

SANS OBJET.

II.- INTERDICTIONS :

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article UA1 :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
3. Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les terrains de camping et caravaning.

6. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
7. Le dépôt de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, véhicules désaffectés.
8. Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes servant à l'entraînement de véhicules motorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE UA3

I. – ACCES

Sont inconstructibles, les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics chargés d'assurer la sécurité des habitants (largeur d'au moins 3,50 m permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie).

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

II.- VOIRIE

Les caractéristiques des voies seront définies au cas par cas. Leur dimensionnement correspondra à une volonté de hiérarchisation en fonction des trafics réels.

Dans les lotissements, les voies en impasse doivent, dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères) de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX UA4

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées
Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement vu impérativement en liaison avec les Services Techniques Conseillers de la commune. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux Pluviales
Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau, les constructions sont admises sous réserve que le constructeur prenne à sa charge et réalise, conformément aux avis des Services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
En outre, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les dits services.
Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS UA5

SANS OBJET.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES UA6

Toute construction doit s'inscrire de manière concordante dans la composition urbaine du bourg.

A cette fin, elle devra être implantée à l'alignement des constructions existantes. Dans le cas où les constructions situées sur les parcelles contigües ne seraient pas dans le même alignement, il conviendra de prendre en compte la bande comprise entre ces deux alignements.

Par ailleurs, l'implantation à l'alignement des voies existantes (ou à la limite qui s'y substitue) pourra être imposée pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES UA7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE UA8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL UA9

SANS OBJET.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS UA10

La hauteur des constructions devra respecter le profil général de la rue.

Le nombre maximum de niveaux de construction est fixé à 3, y compris les combles mais non compris le sous sol (soit R + 1 + C) avec un maximum de 7 m à l'égout de la toiture.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS UA11

Pour tout projet, il est possible au pétitionnaire d'obtenir un conseil architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon, ...).

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation au sol
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes
- l'aspect des matériaux
- le rythme, le nombre ainsi que les proportions des ouvertures
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions principales et leurs annexes doivent être réalisées en matériaux dont la tonalité et l'aspect sont similaires à ceux des matériaux traditionnels utilisés dans la région sauf s'il s'agit de constructions justifiant d'un caractère architectural contemporain.
Dans le cas de constructions anciennes existantes, les éléments d'architecture remarquables (tels que, par exemple, lucarnes, escaliers, linteaux, encadrements, corniches, etc...) seront conservés.

Façades :
Les teintes principales des façades devront se rapprocher des teintes d'enduits d'origine sur le site et par conséquent, elles ne devront être ni blanches ni trop claires mais plutôt se rapprocher des beiges et des ocres de la couleur des sables locaux. Les enduits auront une finition de type grattée.

Couvertures : Les matériaux de couverture se rapprocheront de l'aspect, du module et de la tonalité des matériaux de couverture traditionnels utilisés dans la zone (tuile, ardoise).

Clôtures : Sur rue, elles doivent être constituées :

- soit de parois de maçonnerie pleine d'aspect traditionnel et de tonalité conforme aux prescriptions prévues pour les façades de la construction principale.
- soit d'un muret enduit ou d'aspect traditionnel, surmonté d'une grille ou de lisses en bois ou doublé d'une haie vive d'essences régionales.

Les portails doivent être constitués de vantaux de menuiseries ou de grilles.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES UA12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière ou dans un rayon de 300 m en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective et les groupes d'habitations unifamiliales, une place de stationnement par tranche de 60 M² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'immeuble.

4 - Pour les établissements artisanaux, une place de stationnement par 60 m² de la surface hors-oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 M² de la surface hors-oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

5 - Pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement pour les commerces courants. Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement par 10 M² de salle de restaurant, pour les hôtels et restaurants.

Si les besoins réels sont supérieurs à ces normes, des places supplémentaires pourront être exigées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS UA13

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun planté d'un seul tenant d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) UA14

SANS OBJET.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. UA15

SANS OBJET.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone urbaine périphérique composée d'un habitat individuel à dominante discontinue. C'est la zone équipée la moins dense de la commune ; elle est réservée à l'habitat et aux activités compatibles, aux services et aux équipements publics.
Dans le sous-secteur UBa : toutes les constructions doivent respecter une règle particulière d'implantation :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES UB1

I - RAPPELS

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,

a. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration administrative ;
b. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

II - SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

1. Les constructions à usage :
   - d'habitation
   - hôtelier
   - de commerce
   - de bureaux et de services
   - d'équipement collectif
   - artisanal

   Sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 2 et des dispositions du paragraphe III ci-après.

Ainsi que les annexes à ces constructions.

III - TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et directement liées à la vie quotidienne à condition que la nécessité de leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et que leur volume et leur aspect s'accordent avec le caractère des lieux et les milieux environnants.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES UB2

I. - RAPPEL

SANS OBJET.

II.- INTERDICTIONS :

Ne sont interdits que :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Le dépôt de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes servant à l'entraînement de véhicules motorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE UB3

I. - ACCES

Sont inconstructibles, les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics chargés d'assurer la sécurité des habitants (largeur d'au moins 3,50 m permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie).

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

II.- VOIRIE

Les caractéristiques des voies seront définies au cas par cas. Leur dimensionnement correspondra à une volonté de hiérarchisation en fonction des trafics réels.

Dans les lotissements, les voies en impasse doivent, dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères) de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX UB4

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement vu impérativement en liaison avec les Services Techniques Conseillers de la commune. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux Pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions sont admises sous réserve que le constructeur prenne à sa charge et réalise, conformément aux avis des Services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les dits services.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS UB5

SANS OBJET.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES UB6

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres sous réserve qu'aucune partie de cette construction ne crée par son implantation et son volume une gène pour la circulation publique en diminuant notamment la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Des dispositions différentes pourront être accordées :

- pour les extensions de constructions existantes ;
- pour les équipements d'intérêt général.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES UB7

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative touchant une voie;
- soit en retrait par rapport à toutes les limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (transformateur, château d'eau,...)

Toutefois, dans le secteur UBa, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite séparative.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE UB8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL UB9

SANS OBJET.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS UB10

La hauteur des constructions devra respecter le profil général de la rue.

Le nombre maximum de niveaux de construction est fixé à 3, y compris les combles mais non compris le sous sol (soit R + 1 + C) avec un maximum de 7 m à l'égout de la toiture.

La hauteur est mesurée du point de référence défini ci-après au point le plus haut de la construction, exception faite des saillies ponctuelles pour équipement technique (cheminées, etc...). Le point de référence sera le point le plus haut du terrain naturel dans le périmètre de la construction ou le point le plus haut de la voirie pris au droit de la parcelle, s'il est supérieur au premier.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS UB11

Pour tout projet, il est possible au pétitionnaire d'obtenir un conseil architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon, ...).

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :
- l'adaptation au sol
- leurs dimensions et les proportions de leur volume
- l'aspect des matériaux
- le rythme des ouvertures
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture régionale typiquement étrangère à l'environnement est interdite.

Les constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux dont la tonalité et l'aspect sont similaires à ceux des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
Façades :
Dans le cas de constructions existantes, les éléments de pierre (tels que, par exemple, linteaux, encadrements, corniches, etc...) seront conservés.
Les teintes principales des façades devront se rapprocher des teintes d'enduits d'origine sur le site et par conséquent, elles ne devront être ni blanches ni trop proches du blanc (blanc cassé) ni de teintes vives mais plutôt se rapprocher des beiges et des ocres de la couleur des sables locaux.

Couvertures : Les matériaux de couverture se rapprocheront de l'aspect et de la tonalité des matériaux anciens comme la tuile plate ou l'ardoise lorsqu'ils existent à proximité.

Bâtiments annexes et extensions : Les constructions doivent être traitées avec un souci de qualité architecturale identique à celui qui s'appliquerait au bâtiment principal auquel elles se rattachent.

Clôtures : Elles doivent être constituées :

- soit de parois de maçonnerie à condition que ces parois soient entièrement pleines et présentent une surface continue sans échancrure ni saillie de potelets ou poteaux et que leur aspect soit conforme aux prescriptions prévues pour les façades des constructions.
- soit de grilles, barrières de bois (ou de plastique) surmontant ou non un muret.
- soit de haies vives (d'essences régionales) doublées ou non de grillages.

Les portails doivent être constitués de vantaux de menuiseries pleines ou de grilles.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES UB12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière ou dans un rayon de 300 m en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective et les groupes d'habitations unifamiliales, une place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'immeuble.

4 - Pour les établissements artisanaux, une place de stationnement par 60 m2 de la surface hors-oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m2 de la surface hors-oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m2. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

5 - Pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement pour les commerces courants. Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant, pour les hôtels et restaurants.

Si les besoins réels sont supérieurs à ces normes, des places supplémentaires pourront être exigées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS UB13

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun planté d'un seul tenant d'au moins 30 m2 par logement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) UB14

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

Les constructions scolaires, sanitaires ainsi que les équipements publics et d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle du C.O.S.. Il en est de même pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

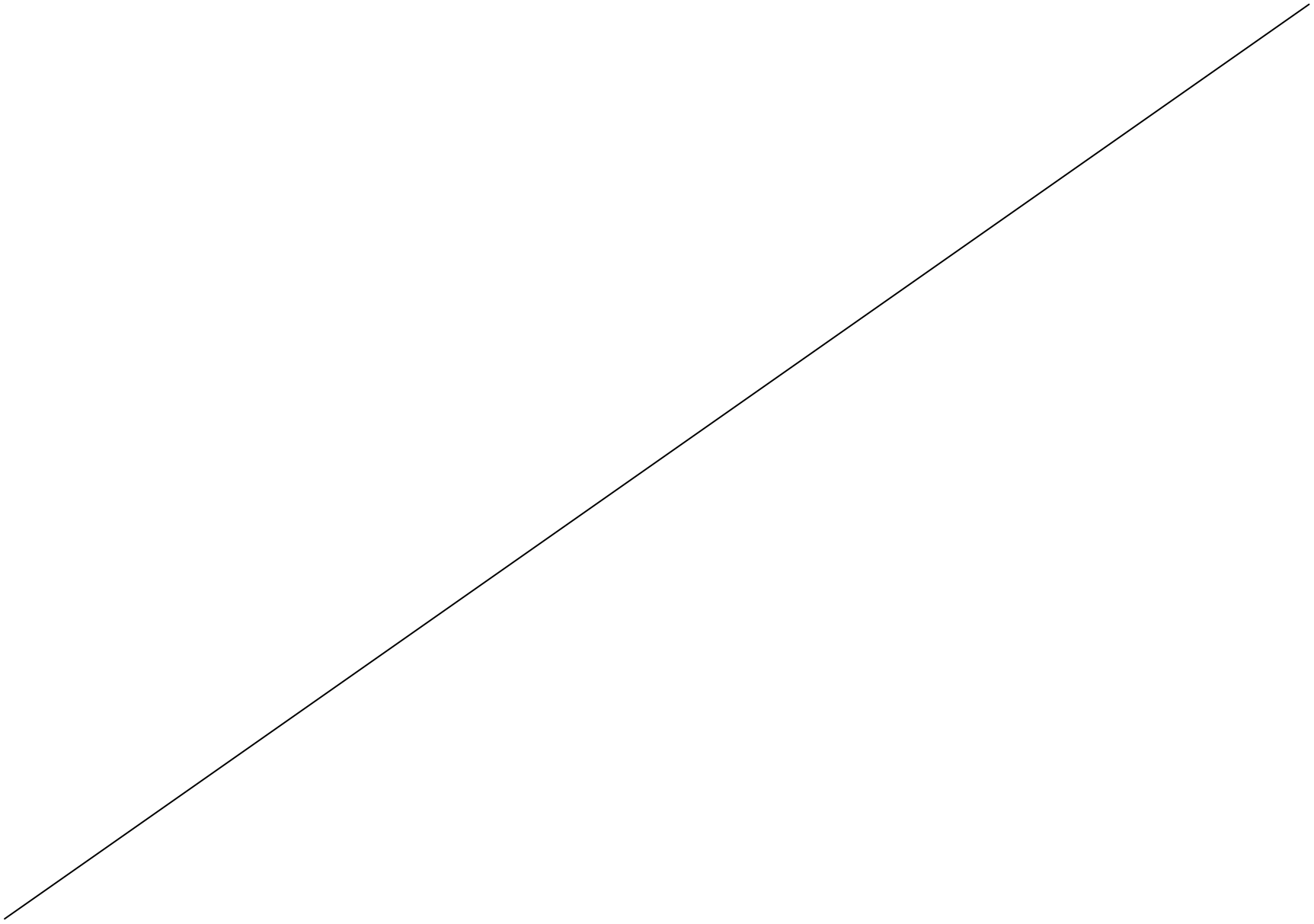
ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. UB15

Lorsque l'application des règles 3 à 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S., le dépassement de ce dernier peut être autorisé dans la limite d'un C.O.S. de 1 et dans les cas suivants :

- pour les unités foncières situées à l'angle de 2 voies ;
- pour les unités foncières situées entre deux constructions existantes le long d'une voie dans la limite des hauteurs des bâtiments contigüs ;
- pour l'aménagement et l'extension de l'habitat existant ;
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre ;

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue aux articles L.332-1 à L.332-5 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées aux articles R.332-1 à R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

P.O.S. CERISE



ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil et au développement des établissements de nature artisanale, commerciale, industrielle ou de service qui n'exercent pas une activité dangereuse, insalubre ou incommode.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES UX 1

I. RAPPELS

a. Les clôtures : l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 et R 441-1 à R 441-13 du Code de l'Urbanisme.

b. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

Les constructions sous forme individuelle ou de lotissement liées aux activités de type artisanal, commercial, industriel ou de service (services marchands ou non rendus aux entreprises ou aux particuliers et services d'intérêt général), sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UX 2.

III. TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Leur localisation devra être déterminée en tenant compte des marges d'isolement réglementaires liées à certaines activités classées afin de ne pas perturber les implantations industrielles existantes, à étendre ou à créer.

2. L'extension, la transformation d'établissements classés existants si les travaux envisagés ont pour effet de ne pas augmenter, voire de réduire, la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces établissements.

3. Les dépôts de fuel ou de gaz nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans la zone à condition que des dispositions particulières soient prises pour réduire les risques d'incendie et en limite l'extension.

4. Les terrains de jeux et de sports directement liés à une activité existante.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES UX 2

I. RAPPEL

SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS :

Sont interdits :

1. Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du voisinage.

2. Les lotissements à usage d'habitation.

3. Les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article UX 1-111-1.

4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

5. Les terrains de camping et caravaning.

6. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.

7. Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes servant à l'entraînement d'engins motorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE UX 3

I - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

2 - VOIRIE

A l'occasion des demandes de permis de construire, une cession de terrain sera demandée pour porter l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile à 9 mètres au minimum. Les voies à créer devront répondre à ces mêmes caractéristiques.

Les voies en impasse doivent, dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX UX 4

1 - ALIMENTATION EN EAU

Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues. La consultation préalable des Services Techniques Conseillers de la commune est obligatoire dans tous les cas.

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, le branchement au réseau public est obligatoire.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) 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 collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les constructions seront admises sous réserve que le constructeur prenne à sa charge et réalise, conformément aux avis des Services Techniques Conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, vers un déversoir désigné par les dits services.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

c) Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformes à la réglementation en vigueur.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ARTICLE UX 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES UX 5

SANS OBJET.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES UX 6

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres sous réserve qu'aucune partie de cette construction ne crée par son implantation et son volume une gêne pour la circulation publique en diminuant notamment la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (transformateur, château d'eau,...).

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES UX 7

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative touchant une voie,
- soit en retrait par rapport à toutes les limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 m.

Lorsque l'unité foncière sur laquelle le bâtiment doit être construit, est en limite de zone, les constructions doivent être en retrait par rapport à cette limite d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade intéressée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (transformateur, château d'eau,...).

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE UX 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL UX 9

SANS OBJET.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM UX 10

SANS OBJET.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS UX 11

Pour tout projet, il est possible au pétitionnaire d'obtenir un Conseil Architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture ; d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne (C.A.U.E.) ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon...) .

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :
- l'adaptation au sol ;
- leurs dimensions et les proportions de leur volume ;
- l'aspect des matériaux ;
- le rythme des ouvertures ;
- l'harmonie des couleurs ;

Les enseignes, pré-enseignes et publicités doivent se conformer à la réglementation districale en vigueur en la matière.

VOLUMES :
Elles présenteront, autant que possible, une diversité de volumes. Une étude de coloration sur l'ensemble des constructions devra être présentée à l'occasion de chaque projet.

CLOTURES :
Les clôtures doivent être constituées de haies vives et de grilles ou grillages. Les clôtures pleines en maçonnerie pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée. Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES — UX 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Une place de stationnement par 60 m2 de surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m2 de cette surface pour les entrepôts dont la densité d'occupation est inférieure à un emploi par 25 m2.

- Deux places de stationnement par unité de logement de fonction.

A ces espaces de stationnement doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, des divers véhicules utilitaires et des visiteurs.

S'il s'avère que les besoins réels sont supérieurs à ces normes, des places supplémentaires pourront être exigées.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS UX 13

Il doit être aménagé un espace planté hors circulation et stationnement automobiles d'au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Toutes les clôtures comportant un grillage devront être doublées par une haie. En bordure de rue et en limite de zone, ces haies devront comporter un mélange d'arbustes et d'arbres de haute tige choisis parmi les essences régionales.

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des aires de stationnement qui pourront être également plantées.

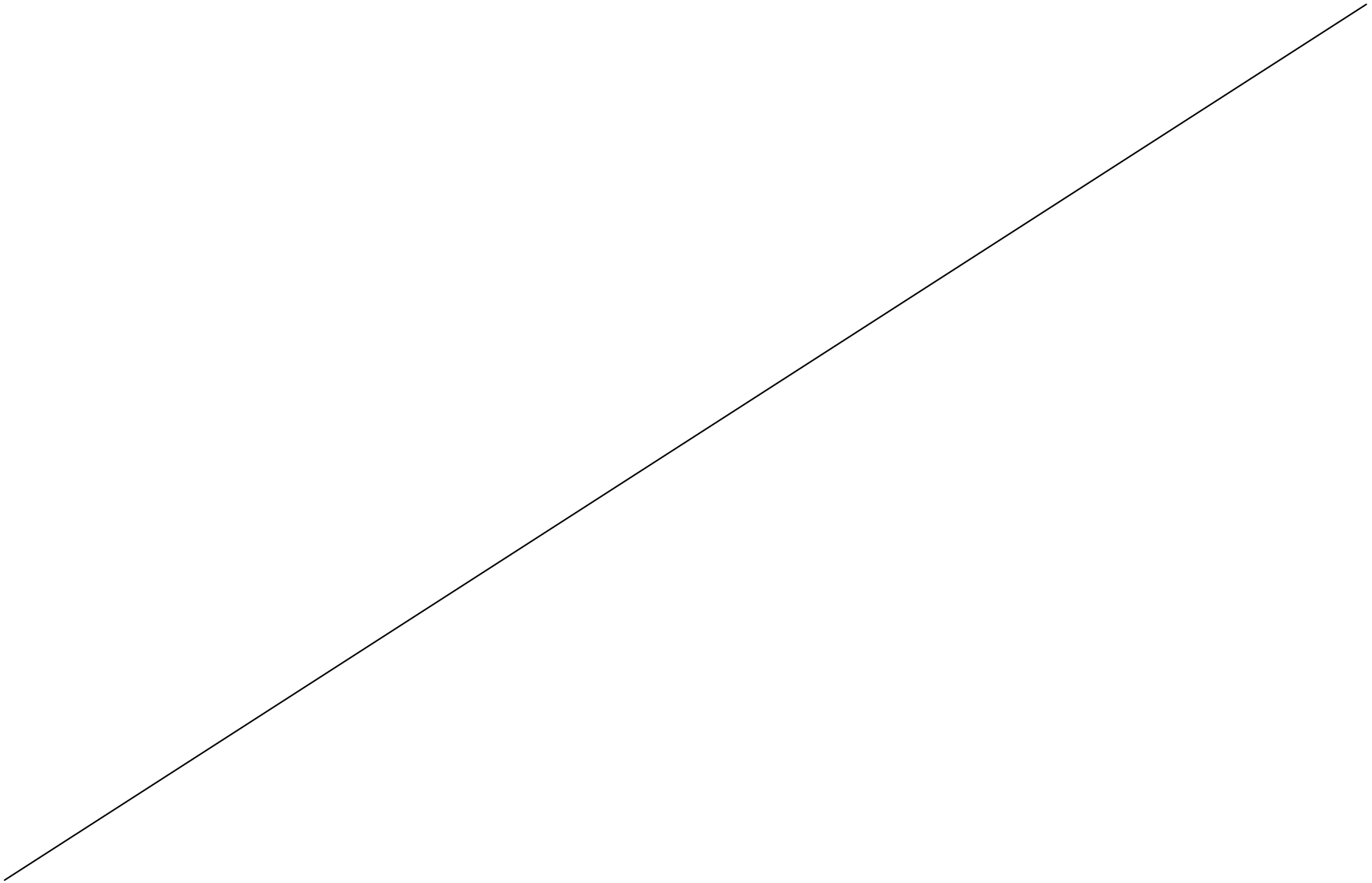
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS UX 14

Le rapport du volume maximum des constructions mesuré en mètres cubes, à la surface de l'unité foncière mesurée en mètres carrés sera au plus égal à 5.

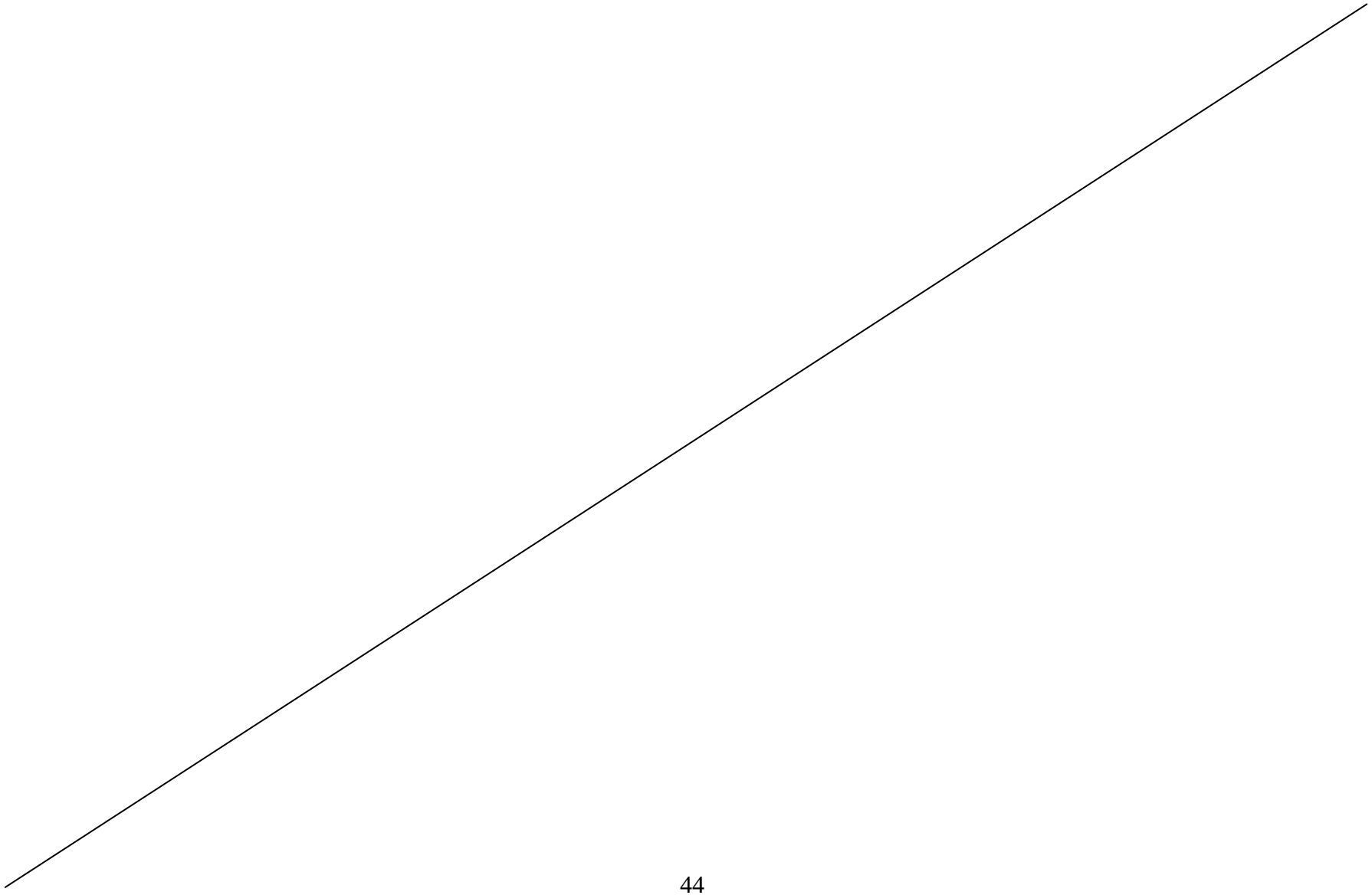
ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS UX 15

SANS OBJET.



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Z O N E NA

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et réservée strictement à l'urbanisation future à long terme (habitat et activités compatibles avec l'habitation). Elle est protégée à ce titre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES NA 1

I. RAPPELS

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

a. Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration.

b. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration administrative.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

SANS OBJET.

III. TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- l'aménagement, l'extension et la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que la construction concernée soit destinée à l'habitation.
- l'extension n'est possible que dans les limites de l'application la plus favorable des deux règles suivantes :
  - construction d'une surface hors-oeuvre nette maximale de 100 m2
  - extension de 50 % de la surface hors-oeuvre nette existante.
- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES NA 2

I. RAPPEL
SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS
Sont interdits :

1. Les lotissements de toute nature.
2. Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article NA 1, paragraphes II et III.
3. L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures), de véhicules désaffectés.
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
6. Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE NA 3

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX NA 4

SANS OBJET.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (formes, surface, ...) NA 5

SANS OBJET.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES NA 6

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise d'une voie.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES NA 7

SANS OBJET.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE NA 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL — NA 9

SANS OBJET.

ARTICLE NA 1O - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS — NA 10

SANS OBJET.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR (forme, matériaux, ...) — NA 11

Pour tout projet, il est possible au pétitionnaire d'obtenir un Conseil Architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture , d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne (C.A.U.E) ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon...).

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation au sol ;
- leurs dimensions et les proportions de leur volume ;
- l'aspect des matériaux ;
- le rythme des ouvertures ;
- l'harmonie des couleurs.

Les enseignes, pré-enseignes et publicités doivent se conformer à la réglementation districale en vigueur en la matière.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES — NA 12

SANS OBJET.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS NA 13

A l'occasion d'un projet, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans un délai d'un an suivant l'abattage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL NA 14

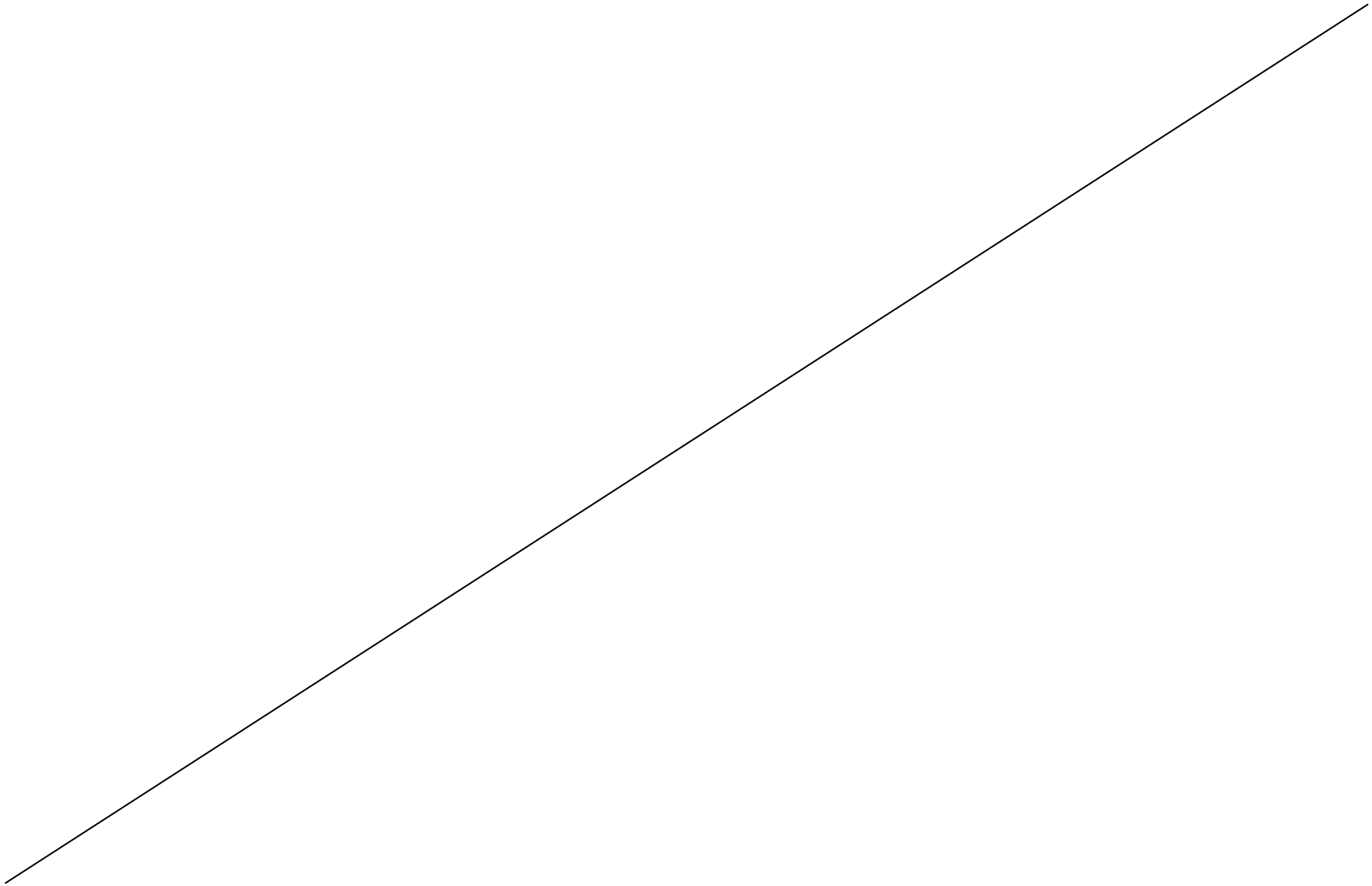
SANS OBJET.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. NA 15

SANS OBJET.

_____

P.O.S. CERISE



Z O N E NAZ

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et réservée strictement à l'urbanisation future à long terme (établissements secondaires et tertiaires). Elle est protégée à ce titre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAZ 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES NAZ 1

I. RAPPELS
conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

a. Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration.

b. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration administrative.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

SANS OBJET.

III. TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole (à titre provisoire)

- Les affouillements et exhaussements de sol pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- l'aménagement, l'extension et la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que la construction concernée soit destinée à l'habitation.
- l'extension n'est possible que dans les limites de l'application la plus favorable des deux règles suivantes :
  - construction d'une surface hors-oeuvre nette maximale de 100m2
  - extension de 50% de la surface hors-oeuvre nette existante.
  - les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE NAZ 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES NAZ 2

I.RAPPEL

SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS :

Sont interdits :

1. Les lotissements de toute nature.
2 Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article NAZ 1, paragraphes II et III
3. L'aménagement des terrains de camping et caravaning.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures), de véhicules désaffectés.
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
6. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAZ 3 - ACCES ET VOIRIE NAZ 3

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du code de l'urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

ARTICLE NAZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX NAZ 4

SANS OBJET

ARTICLE NAZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORMES, SURFACES, ...) NAZ 5

SANS OBJET

ARTICLE NAZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES NAZ 6

Aucune construction (sauf celles visées à l'article NAZ 1 – III) ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise d'une voie.

ARTICLE NAZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES NAZ 7

SANS OBJET

ARTICLE NAZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE NAZ 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE NAZ 9 - EMPRISE AU SOL NAZ 9

SANS OBJET.

ARTICLE NAZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NAZ 10

SANS OBJET.

ARTICLE NAZ 11 - ASPECT EXTERIEUR (forme, matériaux, ...) NAZ 11

Pour tout projet, il est possile au pétitionnaire d'obtenir un conseil Architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne (C.A.U.E.) ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon...).

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :
- l'adaptation au sol ;
- leurs dimensions et les proportions de leur volume ;
- l'aspect des matériaux ;
- le rythme des ouvertures ;
- l'harmonie des couleurs.

Les enseignes, pré-enseignes et publicités doivent se conformer à la réglementation districale en vigueur en la matière.

ARTICLE NAZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES NAZ 12

SANS OBJET

ARTICLE NAZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS NAZ 13

A l'occasion d'un projet, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans un délai d'un an suivant l'abattage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAZ 14 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL NAZ 14

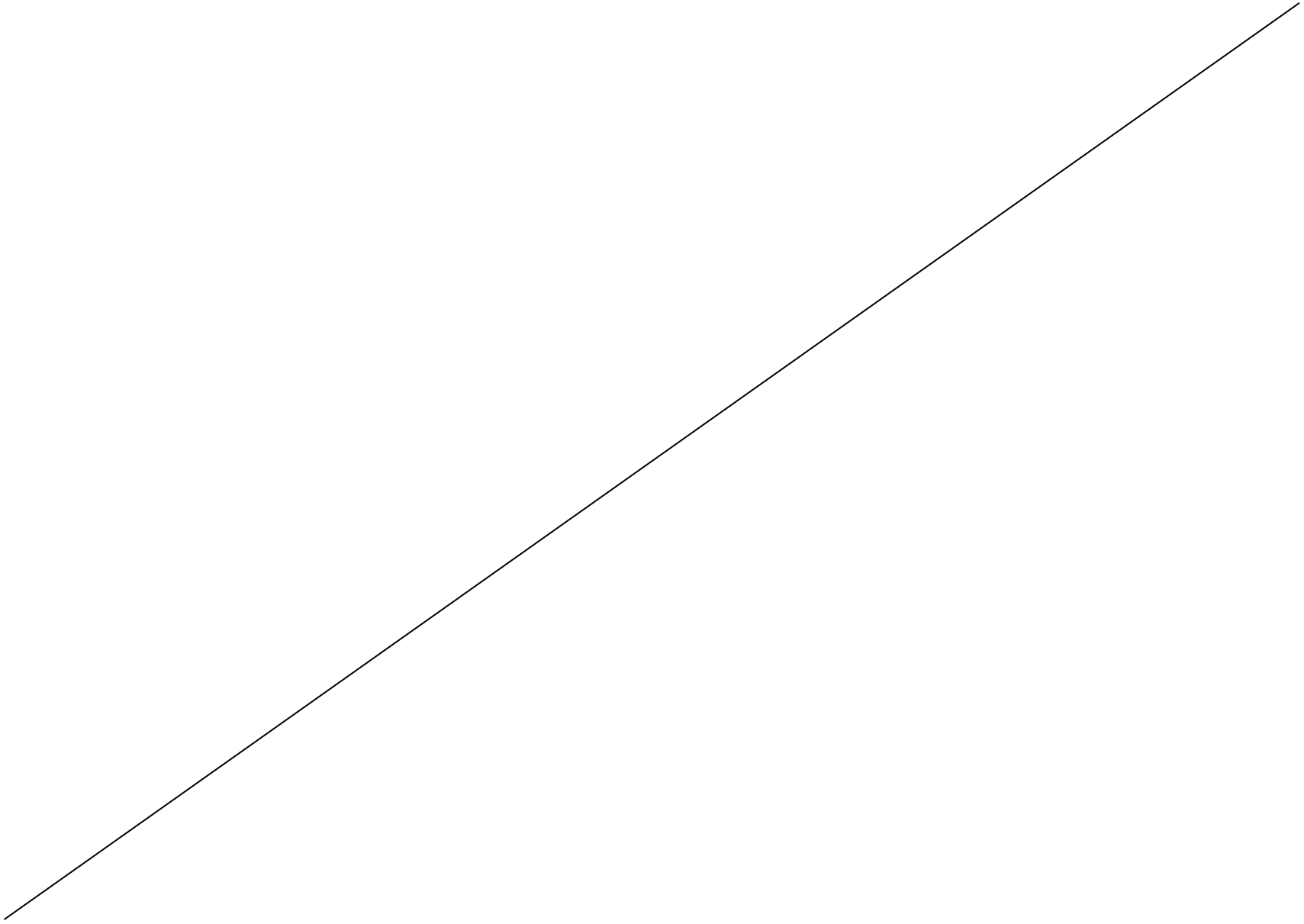
SANS OBJET.

ARTICLE NAZ 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. NAZ 15

SANS OBJET.

_____

P.O.S. CERISE



Z O N E 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone comprend des terrains non équipés réservés à l'urbanisation organisée sous forme d'opérations d'ensemble (lotissement, collectifs, commerces, bureaux,résidences, . . .)**.**
Elle est destinée à l'habitat, aux services ou équipements compatibles avec l'habitation.

La zone 1NA comporte 1 secteur : 1NAb (à vocation principale d'habitat de faible densité). Les projets devront justifier de la prise en compte des exigences de développement durable et des préoccupations de qualités environnementales (telles que des mesures liées aux économies d'énergies, la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération…).
Dans le secteur 1 NAb, des précautions seront prises quant à l'aménagement des sous-sols éventuels de la zone 1 NA b compte-tenu de la nature du sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES 1 NA 1

I. RAPPELS

a. Les clôtures : L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des Articles L 441-1 à L 441-3 et R 441-13 du Code de l'Urbanisme.

b. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

1. Les annexes aux habitations existantes (dans la limite de 20 m2).

2. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition que la construction concernée soit destinée à l'habitation et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher développées hors-oeuvre brutes nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5.

III. TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Dans la zone 1NA

Les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation, bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques).

SOUS RESERVE QUE :

- Les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires

Dans le secteur 1NAb :

- Les lotissements ou ensembles de constructions à usage principal d'habitation,
- Les commerces et services de moins de 150m² de SHON,
- Les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques).

SOUS RESERVE QUE :

- Les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 1 NA 2

I. RAPPEL

SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS

Sont interdits :

1. Les constructions isolées de toute nature.
2. Les établissements industriels ou artisanaux de toute nature.
3. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
4. L'aménagement des terrains de camping, de caravaning et de loisirs.
5. Les carrières et exhaussements de sol.
6. Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE 1 NA 3

1 - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants. (largeur d'au moins 3,50m permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie).

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

2 - VOIRIE

Toute opération d'ensemble devra avoir un schéma de voirie assurant les services cités au premier alinéa du présent article. Les caractéristiques des voies seront définies au cas par cas. Leur dimensionnement correspondra à une volonté de hiérarchisation en fonction des trafics réels. Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse doivent, dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre, s'il est prévu qu'ils y accèdent, aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 1 NA 4

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, de service ou d'équipement doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique sera interdit.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Dans la zone 1NAb

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le projet devra justifier de systèmes techniques de récupération ou de stockage des eaux pluviales et de ruissellement afin de limiter tout rejet direct dans le milieu naturel et les réseaux existants.

3 - Electricité - Téléphone

Le lotisseur devra prendre à sa charge la réalisation des réseaux de distribution du courant électrique et de téléphone, de façon à ce que chaque construction puisse être raccordée aisément.

Lors de la réalisation de ces réseaux, le lotisseur se conformera aux directives qu'il sollicitera des services publics intéressés : Electricité de France et Télécommunications.

Les réseaux seront exécutés par câbles enterrés sous l'emprise des voies de circulation, côté trottoir s'il en existe. Ils seront complétés par la mise en place de fourreaux jusqu'en limite de propriété de chaque parcelle.

Enfin, un éclairage public approprié et économe en énergie sera prévu pour les voies de desserte intérieures à l'opération d'ensemble, également à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE) 1 NA 5

Toute parcelle non desservie par un réseau d'assainissement devra avoir une superficie ou égale ou supérieure à 1000 m².

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 1 NA 6

Dans la zone 1NA :

Voies existantes ou à créer :

Des alignements particuliers pourront être imposés afin d'améliorer la qualité urbaine du projet.

Dans le secteur 1NAb :

- Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.
Cette distance peut être ramenée à 3 mètres minimum pour les éléments transparents tels que marquise, véranda, terrasse.
- Le long de la voie future qui reliera la rue de Cerisé à la zone du Londeau, toute construction doit être implantée à 5 mètres en retrait de l'alignement de cette voie.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau, transformateur)

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 NA 7

Dans la zone 1NA :

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative touchant une voie,
- soit en retrait par rapport à toutes les limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 3 m.

Dans le secteur 1NAb :

Toute construction doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives touchant une voie,
- soit en retrait par rapport à toutes les limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 3 m.

Toute construction, à l'exception des annexes d'une hauteur inférieure à 4 mètres, doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

Le long de la voie future qui reliera la rue de Cerisé à la zone du Londeau, toute construction doit être implantée sur une des limites séparatives touchant une voie. Les retraits par rapport aux autres limites séparatives doivent être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 3 m.

Le long de la zone d'activités du Londeau, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 30 mètres.

Dans toute la zone :

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (transformateur, château d'eau, ...).

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 1 NA 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL 1 NA 9

SANS OBJET.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (MAXIMUM) 1 NA 10

Dans la zone 1NA :

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 3, (rez-de-chaussée + 1 étage et un comble aménageable ou non) non compris le ou les sous-sols.
Toutefois, des possibilités de dépassement ponctuel pourront être accordées pour permettre l'adaptation des constructions à la topographie des terrains.

Le niveau supérieur du plan du rez-de-chaussée ne peut en aucun point excéder de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel ou le niveau de la voie située en limite de propriété.

Dans le secteur 1NAb :

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un comble, pouvant être en atttique, aménageable ou non.
La hauteur des constructions implantées le long de l'emprise publique future reliant la rue de Cerisé à la zone du Londeau est limitée à un rez-de-chaussée + 1 étage et un comble, pouvant être en atttique, aménageable ou non.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX) 1 NA 11

Dans la zone 1NA :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Les constructeurs projetant une réalisation ayant un impact sur le site urbain sont invités à prendre un contact préalable avec un des organismes de conseil architectural travaillant au niveau du District.

Dans le secteur 1NAb :

Toiture : - Les constructions doivent être couvertes par une toiture à double pente, respectant un angle minimum de 40° sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse .

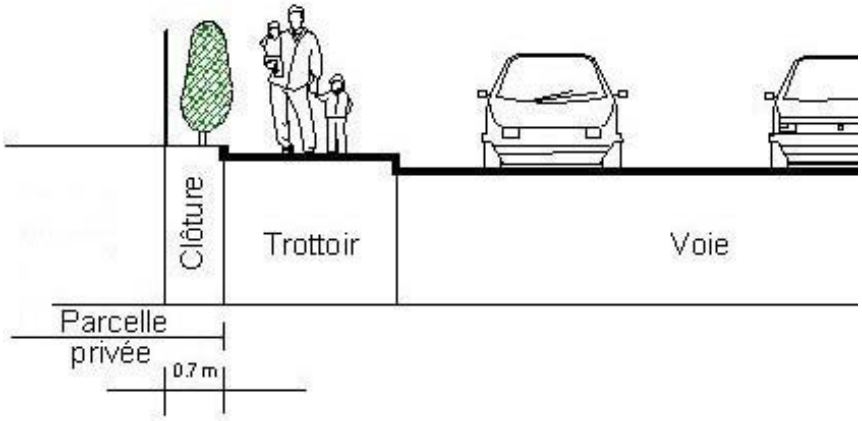
- Les récupérateurs d'énergie solaire doivent être conçus comme des éléments d'architecture (intégration à la toiture, garde corps, auvent, brise soleil …)

- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées et/ou ont pour vocation l'accueil d'installations de récupérateur d'énergie renouvelable de type panneau solaire.
- Le système de récupération et de stockage des eaux pluviales doit être intégré au volume bâti ou enterré.

Ouverture :
- Les ouvertures de toitures doivent être implantées harmonieusement par rapport aux ouvertures des étages inférieurs.
- Les ouvertures en châssis de toit seront de préférence équipées de stores ou de volets occultants.
- Les coffrets techniques des volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie de la construction sans débord sur les façades.

Matériaux :
- Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un revêtement adapté.
- Les constructions annexes doivent être réalisés avec le même soin que la construction principale.

Clôtures :
- La clôture en façade sur rue doit être implantée à une distance de 70 cm des limites de l'emprise publique. Elle doit être constituée d'une haie végétalisée à essences variées doublée d'un grillage vert non visible de la voie publique, d'une hauteur de 2 m maximum. La haie doit être implantée dans une bande de 70 cm par rapport aux limites de l'emprise publique.



- La clôture en façade sur rue doit intégrer les boites techniques de raccordement aux réseaux (électricité, gaz, téléphone…) et un enclos fermé pour le stockage des containers à déchets des constructions collectives.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 1 NA 12

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :
1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher hors-oeuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre de l'immeuble.

4 - Pour les établissements artisanaux, une place de stationnement par 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m2 de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m2. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

5 - Pour les établissements commerciaux suivants :

- Les commerces courants une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de l'établissement ;
- Les hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- Les restaurants : une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant.

6 - En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra être autorisé à :
aménager les surfaces de stationnement nécessaires ou obtenir une concession à long terme (15 ans) sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Dans le secteur 1NAb :

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements et la création d'aires de stationnement pour les cycles.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET ESPACES COMMUNS PLANTES 1 NA 13

Dans toute la zone :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales dans un délai d'un an suivant l'abattage. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces plantés seront réalisés. La surface et la nature seront définies en fonction de chaque opération. Les aires de stationnement pourront être plantées.

Dans le secteur 1NAb :

50% des espaces libres devant les constructions implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, doivent être traitée en espace vert.

Les allées de circulation et les aires de stationnement privatives doivent être composées d'un matériau perméable.

Les parcelles doivent être plantées avec un minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espace vert.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 1 NA 14

Dans la zone 1NA :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'Article R.123-22 du Code de l'Urbanisme applicable est fixé à 0,40 pour les opérations sous forme de lotissements individuels. Il est porté à 0,60 pour les projets sous forme d'opérations groupées (permis de construire unique portant sur plusieurs unités d'habitations).

Dans le secteur 1NAb :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme applicable est fixé à 0,40.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. 1 NA 15

NEANT

Z O N E 1NAZ

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone comprend des terrains non équipés et réservés à l'implantation future d'établissements secondaires et tertiaires. Toutefois, des opérations peuvent y être autorisées à la stricte condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini après une étude d'ensemble.
Elle comprend un secteur 1NAZa. Un schéma de principe, joint au présent règlement, fixe les conditions de desserte du secteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAZ 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES 1NAZ1

I. RAPPELS

a. Les clôtures : L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 et R 441-1 à R 441-13 du Code de l'Urbanisme.

b. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Dans le secteur 1NAZ sauf 1NAZa :

1. Les établissements industriels et tertiaires sous la forme de lotissement ou non, et leurs extensions dans le cadre du présent règlement.

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dans le respect de la règlementation qui les concerne.

3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

Elles devront être intégrées aux activités et ne pourront en être dissociées ultérieurement. Leur localisation devra être déterminée en tenant compte des marges d'isolement règlementaires liées à certaines activités classées.

4. Les dépôts de fuel ou de gaz nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans la zone à condition que des dispositions particulières soient prises pour réduire les risques d'incendie et en limiter l'extension.

Dans le secteur 1NAZa, sous réserve du respect du principe d'accès tel que défini dans le présent règlement :

1. Les centres routiers permettant le stationnement, l'accueil et la restauration des transporteurs routiers
2. Les pistes d'entrainement pour les écoles de conduite.
3. Les logements de fonction liés à ces activités pourront être autorisés à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités et qu'ils ne puissent pas être dissociés ultérieurement.

NUISANCES SONORES
Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE 1NAZ 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 1NAZ 2

I.RAPPEL

SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS :

Sont interdits :

1. Les lotissements à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 1NAX 1-II-2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

4. Les terrains de camping et caravaning.
5. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
6. Les stands et champs de tir
7. Les pistes servant à l'entraînement d'engins motorisés sauf en secteur 1NAZa
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAZ 3 - ACCES ET VOIRIE 1NAZ 3

I - ACCES

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

2 - VOIRIE

Toute opération d'ensemble devra avoir un schéma de voirie assurant les services cités au premier alinéa du présent article.

Les caractéristiques des voies seront définies au cas par cas. Leur dimensionnement correspondra à une volonté de hiérarchisation en fonction des trafics réels.

Les voies en impasse doivent, dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour.

En outre dans le secteur 1NAZa, l'accès au site devra se faire selon les dispositions prévues sur le schéma de principe.

ARTICLE 1NAZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 1NAZ 4

1 - ALIMENTATION EN EAU

Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues. La consultation préalable des services techniques conseillers de la commune est obligatoire dans tous les cas.

a) pour les établissements autorisés dans la zone, le raccordement au réseau public est obligatoire.

b) pour les autres constructions (logements etc...), le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques :
Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

b) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Eaux usées industrielles
Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les établissements autorisés dans la zone ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformes à la règlementation en vigueur.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ARTICLE 1NAZ 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES 1NAZ 5

SANS OBJET.

ARTICLE 1NAZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 1NAZ 6

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite d'emprise du domaine public ou de la limite en tenant lieu au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres sous réserve qu'aucune partie de cette construction ne crée par son implantation et son volume une gêne pour la circulation publique en diminuant notamment la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Dans la zone 1NAZ sauf le secteur 1NAZa :

Hors agglomération, toute construction doit être implantée :

- à une distance de 50m de part et d'autre de l'axe des autoroutes pour les constructions liées à l'habitation (40m dans les autre cas).
- à une distance de 35m de part et d'autre de l'axe de la RN12 pour les constructions destinées à l'habitation (25m dans les autres cas).

Dans le secteur 1NAZa, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la RN12.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions pourront être levées par une étude urbaine établie en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1NAZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1NAZ 7

Toute construction doit :

- Soit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 5 m.

- Soit être implantée en limite séparative, à la condition que toutes les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Dans la zone 1NAZ sauf en secteur 1NAZa, lorsque l'unité foncière, sur laquelle le bâtiment doit être construit, est en limite de zone, les constructions doivent être en retrait par rapport à cette limite d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade intéressée.

ARTICLE 1NAZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE 1NAZ 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE 1NAZ 9 - EMPRISE AU SOL 1NAZ 9

SANS OBJET.

ARTICLE 1NAZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM 1NAZ 10

Dans la zone 1NAZ sauf 1NAZa :

Les bâtiments ou installations d'une hauteur supérieure à 12m pourront être refusés s'ils ne s'intègrent pas dans la volumétrie d'ensemble de la zone.

Dans le secteur 1NAZa :
La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.
Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,…).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1NAZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 1NAZ 11

Pour tout projet de construction nouvelle, une esquisse préalable au dépôt de la demande de permis de construire prenant en compte les préoccupations de plan masse, d'architecture, de circulations et de plantations devra être présentée à la Communauté Urbaine d'Alençon.

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte à l'environnement de la zone d'activités (en particulier en limite de zone).

Dans la zone 1NAZ sauf dans le secteur 1NAZa :

VOLUMES :

Elles présenteront, autant que possible, une diversité de volumes et de toitures. Une étude de coloration sur l'ensemble des constructions projetées devra être présentée à l'occasion de chaque opération.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées de grillages doublés d'une haie, ou, si une transparence est souhaitée, d'une grille (par exemple treillis à maille rectangulaire plastifié). Les clôtures pleines en maçonnerie pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité

foncière intéressée. Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Dans le secteur 1NAZa :

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

Les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé éventuellement d'une haie vive.

ARTICLE 1NAZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 1NAZ 12

Dans le secteur 1NAZ sauf 1NAZa :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière ou dans un rayon de 300 mètres en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Bureaux, commerces, services : une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre de la construction.
- Industrie, artisanat : une place de stationnement par 60 m2 de surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m2 de cette surface pour les entrepôts dont la densité d'occupation est inférieure à un emploi par 25 m2.

- Hôtels, restaurants : une place par chambre et une place par 10 m2 de salle de restaurant.

- Deux places de stationnement par unité de logement de fonction.

A ces espaces de stationnement doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, des divers véhicules utilitaires et des visiteurs.

S'il s'avère que les besoins réels sont supérieurs à ces normes, des places supplémentaires pourront être exigées.

Dans le secteur 1NAZa, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
De plus, les espaces de stationnement sont interdits dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la RN12.

ARTICLE 1NAZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 1NAZ 13

Il doit être aménagé un espace planté hors circulation et stationnement automobiles d'au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. En limite de zone, des plantations (arbres et arbustes choisis parmi les essences régionales) doivent être prévues pour assurer une bonne transition entre la zone d'activités et les terrains voisins.

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des aires de stationnement qui pourront également être plantées.

Dans le secteur 1NAZa :
Les plantations existantes doivent être maintenues sauf en cas de création d'accès. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.
Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 10 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAZ 14 - FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 1NAZ 14

Le rapport du volume maximum des constructions mesuré en mètres cubes, à la surface de l'unité foncière mesurée en mètres carrés, sera au plus égal à 5.

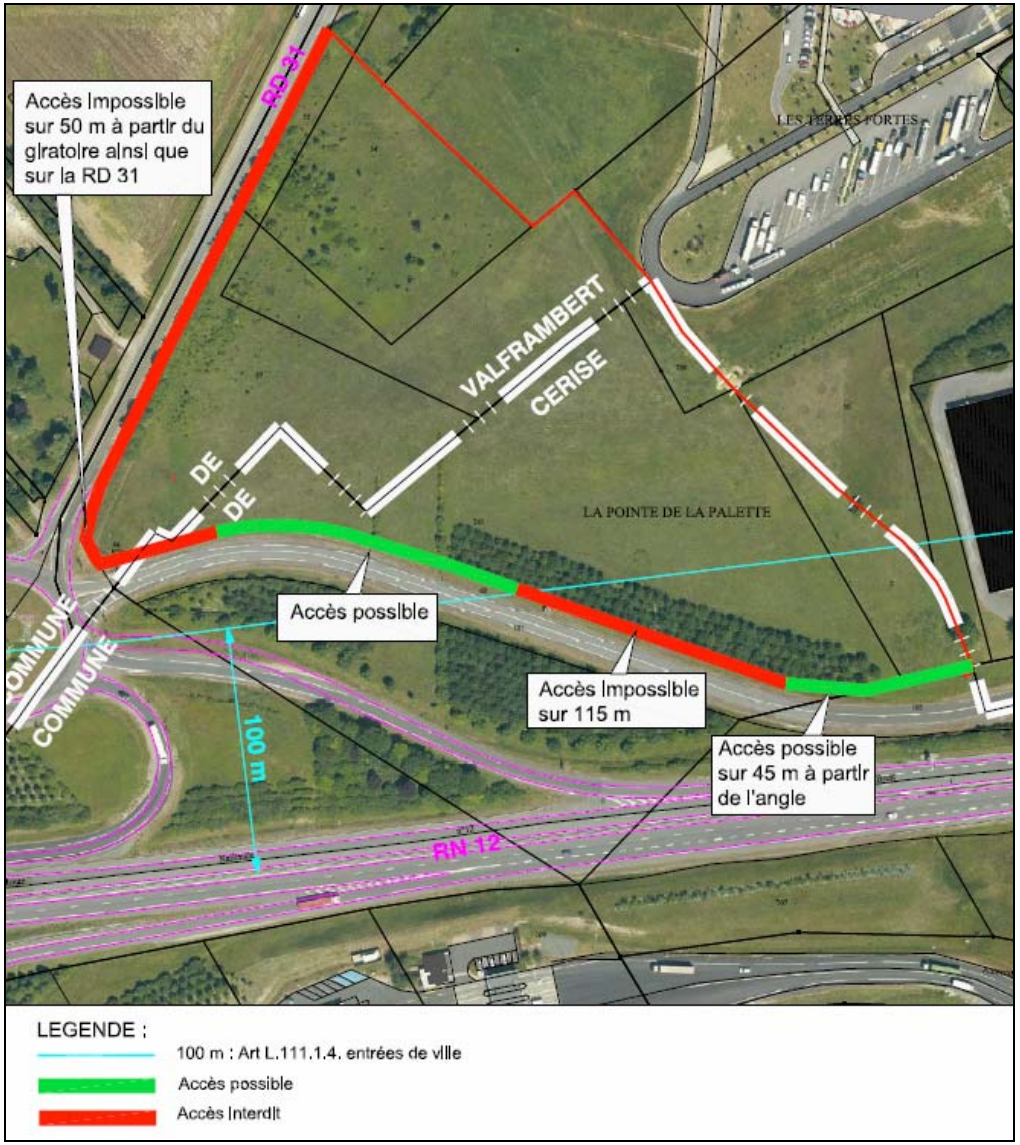
Dans le secteur 1NAZa, il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE 1NAZ 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 1NAZ 15

SANS OBJET.

PRINCIPE D'ACCES DU SECTEUR 1NAZa

En raison du trafic et de la configuration des voies aux abords du site, l'accès devra se faire selon les principes définis sur le schéma ci-après. Ainsi, les accès au site sont interdits depuis la RD31. L'accès devra se faire depuis la RD912.



Z O N E NC

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone comprend des terrains non équipés et réservés pour l'exploitation agricole. Dans le périmètre de protection immédiat du forage, toute construction est interdite à l'exception des constructions d'intérêt général.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES NC 1

I. RAPPELS
Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

a. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration administrative.

b. Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

1. Les constructions et installations classées ou non, liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants exerçants localement leur profession, les habitations des salariés agricoles (logement de fonction).

2. Les annexes à l'habitation dans la limite de 20m2

3. Les activités d'accueil à caractère touristique, hôtelier développées ou de vente de produits agricoles sur les exploitations agricoles et constituant le prolongement de cette activité agricole.

III. TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que la construction concernée soit destinée à l'habitation.
- un changement de destination pourra être accordé pour les constructions antérieures à 1976.
- l'extension n'est possible que dans les limites de l'application la plus favorable des deux règles suivantes :
    - construction d'une surface hors-oeuvre nette maximale de 100 m2
    - extension de 50 % de la surface hors-oeuvre nette existante.
- les affouillements et exhaussements de sol, ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.
- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES NC 2

I. RAPPEL

SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS

Sont interdits :

1. Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article NC1, paragraphes II et III.

2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3. Les affouillements et exhaussements de sol, sauf pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.

4. Les terrains de camping et de caravaning (sauf camping à la ferme visé à l'article NC 1 II)

5. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.

6. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE NC 3

I. ACCES

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, y compris défense contre l'incendie, accès ambulance, collecte des ordures.

Tout accès présentant un danger réel pour la sécurité des usagers pourra être interdit.

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

II. VOIRIE

Les voies et les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité des différents usagers de la route. A cet effet, tout portail permettant l'accès sur une parcelle destiné au passage d'un véhicule devra comporter un retrait minimum de 5m par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR RESEAUX

I. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé à titre exceptionnel après accord préalable du District, à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations règlementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement vu en liaison avec les Services Techniques du District .
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b. Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et soient conformes aux avis des Services Techniques du District.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (forme, surface) NC 5

La superficie minima des terrains destinés à recevoir une habitation sera de 1000 m2.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES NC 6

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement opposé des voies publiques ou privées d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade intéressée.

Hors agglomération, toute construction doit être implantée :

- à une distance de 50 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes pour les constructions liées à l'habitation (40m dans les autres cas).
- à une distance de 35 m de part et d'autre de l'axe de la RN12 pour les constructions destinées à l'habitation (25m dans les autres cas).

Toutefois, des dispositions différentes pourront être accordées voire imposées :

- pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme si les constructions voisines forment un alignement différent,
- pour la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants qui méritent d'être conservés pour leur qualité architecturale.
- pour les extensions de constructions existantes.
- pour les équipements publics (château d'eau, transformateur,...).

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES NC 7

Les constructions doivent être :
- soit appuyées sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des autres limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être accordées pour :
- la réhabilitation, la reconstruction, l'aménagement, ou l'extension d'immeubles ou d'installations existants,
- les équipements publics (château d'eau, transformateur,...).

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE NC 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL NC 9

SANS OBJET.

ARTICLE NC 1O - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NC 10

Pour les constructions à usage d'habitation (exploitants agricoles) :

- Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2, y compris les combles aménageables, mais non compris le ou les sous-sols,
- le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra en aucun point excéder de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel ou le niveau de la voie située en limite de propriété,
- la pente de la voie d'accès au garage ne devra pas excéder 15 %.

Pour les autres types de construction, les bâtiments ou installations d'une hauteur supérieure à 12m pourront être refusés s'ils ne s'intègrent pas dans la volumétrie d'ensemble du site.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR (forme, matériaux,...) NC 11

Pour tout projet, il est possible au pétitionnaire d'obtenir un Conseil Architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture , d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne (C.A.U.E) ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon...).

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :
- l'adaptation au sol ;
- leurs dimensions et les proportions de leur volume ;
- l'aspect des matériaux ;
- le rythme des ouvertures ;
- l'harmonie des couleurs.

Les enseignes, pré-enseignes et publicité doivent se conformer à la règlementation en vigueur en la matière.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES NC 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements, toutefois il est exigé au moins :

- deux places par logement individuel, autorisé dans la zone.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS NC 13

A l'occasion d'un projet, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Pour en juger, l'implantation des arbres existants figurera sur le plan-masse de la demande de permis de construire ou de déclaration des travaux.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL NC 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone (C.O.S. : Néant).

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. NC 15

SANS OBJET.

_____

Z O N E 1ND

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone fait l'objet d'une protection en raison du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle est destinée à recevoir des activités liées au tourisme, aux loisirs et au sport, à l'exclusion de toute autre occupation du sol.
Dans le secteur 1NDa : toutes les constructions sont interdites.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES 1ND 1

I. RAPPELS
Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

a. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration administrative.

b. Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

sauf dans le secteur 1NDa :
- les annexes aux installations liées au tourisme et au sport
- les logements de gardien.

III. TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

sauf dans le secteur 1NDa

- les constructions et installations directement liées au tourisme, aux loisirs et au sport, à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée et sous réserve que des conditions d'alimentation en eau et assainissement satisfaisantes puissent être réalisées conformément à l'article 1ND 4,
- Les constructions communales liées aux loisirs (salle polyvalente,...)
- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes en gardant leur destination d'origine.
- les installations nécessaires aux équipements publics (château d'eau, transformateur,...).

ARTICLE 1ND 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 1ND 2

I. RAPPEL

SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS

Sont interdits :

1. Les lotissements de toute nature.

2. Les constructions et installations de toute nature, sauf, en dehors du secteur 1NDa, celles visées à l'article 1ND 1 paragraphes II et III.

3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.

5. Les exhaussements et affouillements du sol, sauf dans les opérations d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND 3 - ACCES ET VOIRIE 1ND 3

I. Accès

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, y compris défense contre l'incendie, accès ambulance, collecte des ordures .

Tout accès présentant un danger réel pour la sécurité des usagers pourra être interdit.

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

II. VOIRIE

SANS OBJET.

ARTICLE 1ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 1ND 4

I. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé à titre exceptionnel après accord préalable du District, à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations règlementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b. Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et soient conformes aux avis des Services Techniques du District.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ARTICLE 1ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME, SURFACE, ...) 1ND 5

SANS OBJET.

ARTICLE 1ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 1ND 6

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade intéressée.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être accordées voire imposées :

- pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme si les constructions voisines forment un alignement différent.
- pour la réhabilitation, la reconstruction, l'aménagement, ou l'extension d'immeubles ou d'installations existants,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les équipements publics (château d'eau, transformateur,...).

ARTICLE 1ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1ND 7

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des autres limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être accordées pour :

- la réhabilitation, la reconstruction, l'aménagement, ou l'extension d'immeubles ou d'installations existants,
- les équipements publics (château d'eau, transformateur,...).

ARTICLE 1ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE 1ND 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE 1ND 9 - EMPRISE AU SOL 1ND 9

SANS OBJET.

ARTICLE 1ND 1O - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 1ND 10

Les constructions à usage d'habitation (logement de gardien) doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et un niveau de combles, aménageables ou non, (R + C).

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut en aucun point excéder de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel ou le niveau de la voie située en limite de propriété.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres types de construction sous réserve que leurs proportions soient compatibles avec le caractère du site environnant.

ARTICLE 1ND 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX,...) 1ND 11

Pour tout projet, il est possible au pétitionnaire d'obtenir un Conseil Architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture , d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne (C.A.U.E) ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon...)

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :
- l'adaptation au sol ;
- leurs dimensions et les proportions de leur volume ;
- l'aspect des matériaux ;
- le rythme des ouvertures ;
- l'harmonie des couleurs.

Les enseignes, pré-enseignes et publicité doivent se conformer à la règlementation districale en vigueur en la matière.

ARTICLE 1ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 1ND 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Toutefois, il est exigé au moins :

deux places par logement individuel autorisé dans la zone.

ARTICLE 1ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 1ND 13

A l'occasion d'un projet, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Pour en juger, l'implantation des arbres existants figurera sur le plan-masse de la demande de permis de construire ou de déclaration des travaux.

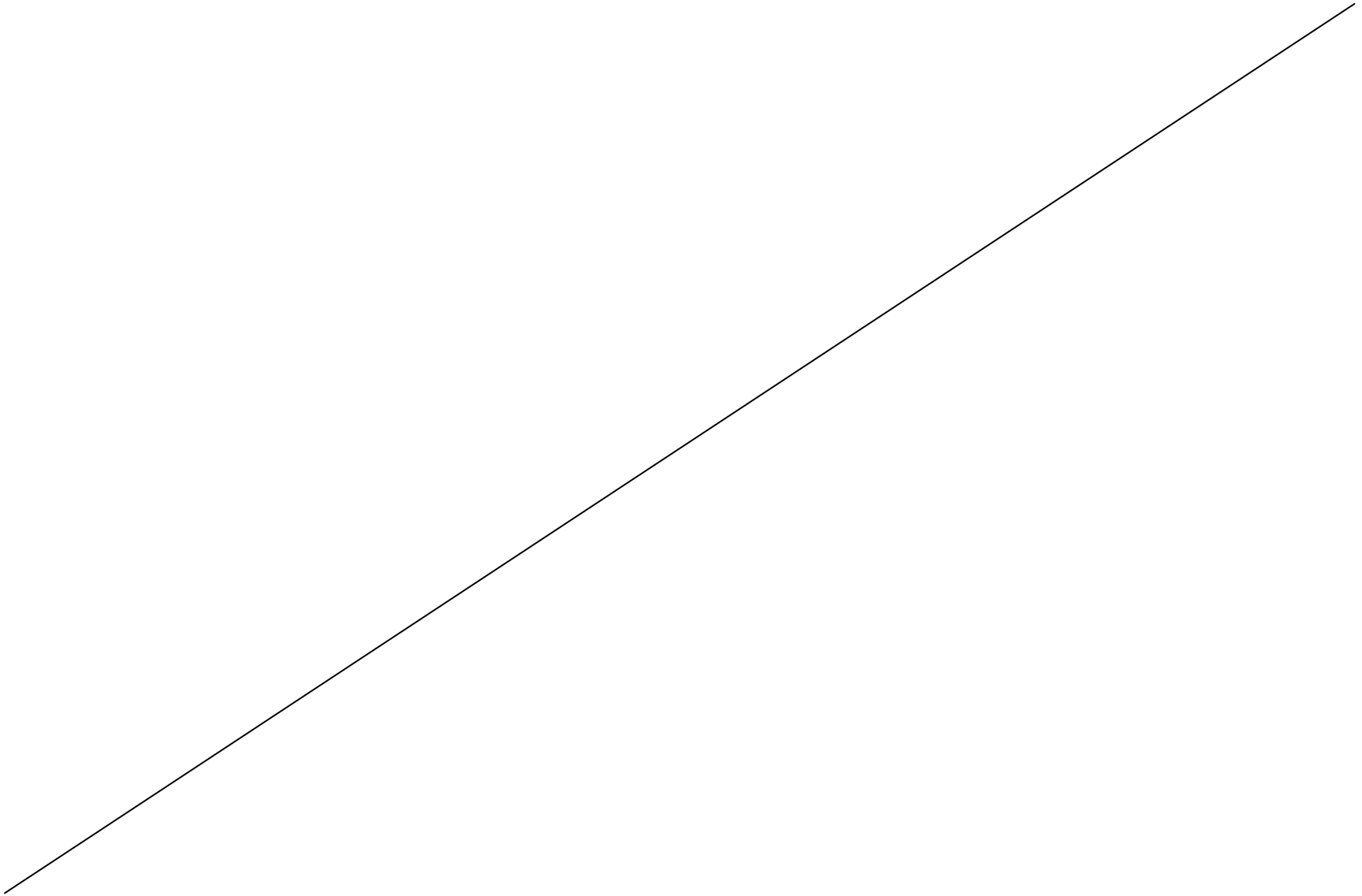
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 1ND 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone (C.O.S. : Néant).

ARTICLE 1ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. 1ND 15

SANS OBJET.



Z O N E OND

CARACTERE DE LA ZONE : La zone OND comprend les terrains exposés aux risques naturels, ou boisés, ou protégés en raison du site dont ils font partie. Dans le périmètre de protection immédiat du forage, toute construction est interdite à l'exception des constructions d'intérêt général.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE OND 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES — OND 1

I. RAPPELS
Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

a. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration administrative.

b. Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration.

II. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

1. Les constructions (à l'exclusion de l'habitation) et installations classées ou non, liées à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve que les bâtiments agricoles fassent l'objet d'une étude poussée d'intégration au paysage (implantation, matériaux, coloris et environnement planté).
2. Les activités d'accueil à caractère touristique, hôtelier développées ou de vente de produits agricoles sur les exploitations agricoles et constituant le prolongement de cette activité agricole.
3. Les annexes à l'habitation existante dans la limite de 20 m2.
4. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

5. Les installations nécessaires aux équipements publics.
6. Les affouillements et exhaussements de sol ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE OND 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OND 2

I. RAPPEL
SANS OBJET.

II. INTERDICTIONS
Sont interdits :

1. Les lotissements de toute nature.

2. Les constructions et installations de toute nature, sauf celles visées à l'article OND1 paragraphes II.

3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

4. Les affouillements et exhaussements de sol, sauf pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.

5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.

6. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.

7. Les parcs d'attractions permanents de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes servant à l'entrainement des véhicules motorisés.

8. Les terrains de camping et de caravanning sauf le camping à la ferme

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE OND 3 - ACCES ET VOIRIE OND 3

I. ACCES

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, y compris défense contre l'incendie, accès ambulance, collecte des ordures.

Tout accès présentant un danger réel pour la sécurité des usagers pourra être interdit.

La création d'un nouvel accès devra se faire en conformité avec l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. En tout état de cause, tout nouvel accès pourra être refusé s'il présente un danger vis-à-vis de la sécurité des usagers.

II. VOIRIE

Les voies et les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité des différents usagers de la route. A cet effet, tout portail permettant l'accès sur une parcelle destiné au passage d'un véhicule devra comporter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE OND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX OND 4

I. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé à titre exceptionnel après accord préalable du District, à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations règlementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b. Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et soient conformes aux avis des Services Techniques du District.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ARTICLE OND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORMES, SURFACE,...) OND 5

SANS OBJET.

ARTICLE OND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OND 6

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement opposé d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade intéressée.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être accordées voire imposées :

- pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme si les constructions voisines forment un alignement différent,
- pour la réhabilitation, la reconstruction, l'aménagement, ou l'extension d'immeubles existants qui méritent d'être conservés pour leur qualité architecturale,
- pour les extensions de constructions existantes.
- pour les équipements publics (château d'eau, transformateur,...).

ARTICLE OND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OND 7

Les constructions doivent être :
- soit appuyées sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait d'une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des autres limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être accordées pour :
- la réhabilitation, la reconstruction, l'aménagement, ou l'extension d'immeubles ou d'installations existants,
- les équipements publics (château d'eau, transformateur,...).

ARTICLE OND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE OND 8

A moins que les bâtiments ne soient contigüs, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE OND 9 - EMPRISE AU SOL OND 9

SANS OBJET.

ARTICLE OND 1O - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS — OND 10

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, leur hauteur ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres types de construction, sous réserve d'une bonne intégration au site.

ARTICLE OND 11 - ASPECT EXTERIEUR (FORME, MATERIAUX,...) — OND 11

Pour tout projet, il est possible au pétitionnaire d'obtenir un Conseil Architectural gratuit auprès de l'un des services exerçant localement (Service Départemental d'Architecture ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne (C.A.U.E) ; Atelier d'Urbanisme du District d'Alençon...)

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement par :
- l'adaptation au sol ;
- leurs dimensions et les proportions de leur volume ;
- l'aspect des matériaux ;
- le rythme des ouvertures ;
- l'harmonie des couleurs.

Les enseignes, pré-enseignes et publicité doivent se conformer à la règlementation districale en vigueur en la matière.

ARTICLE OND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES — OND 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

ARTICLE OND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — OND 13

SANS OBJET.

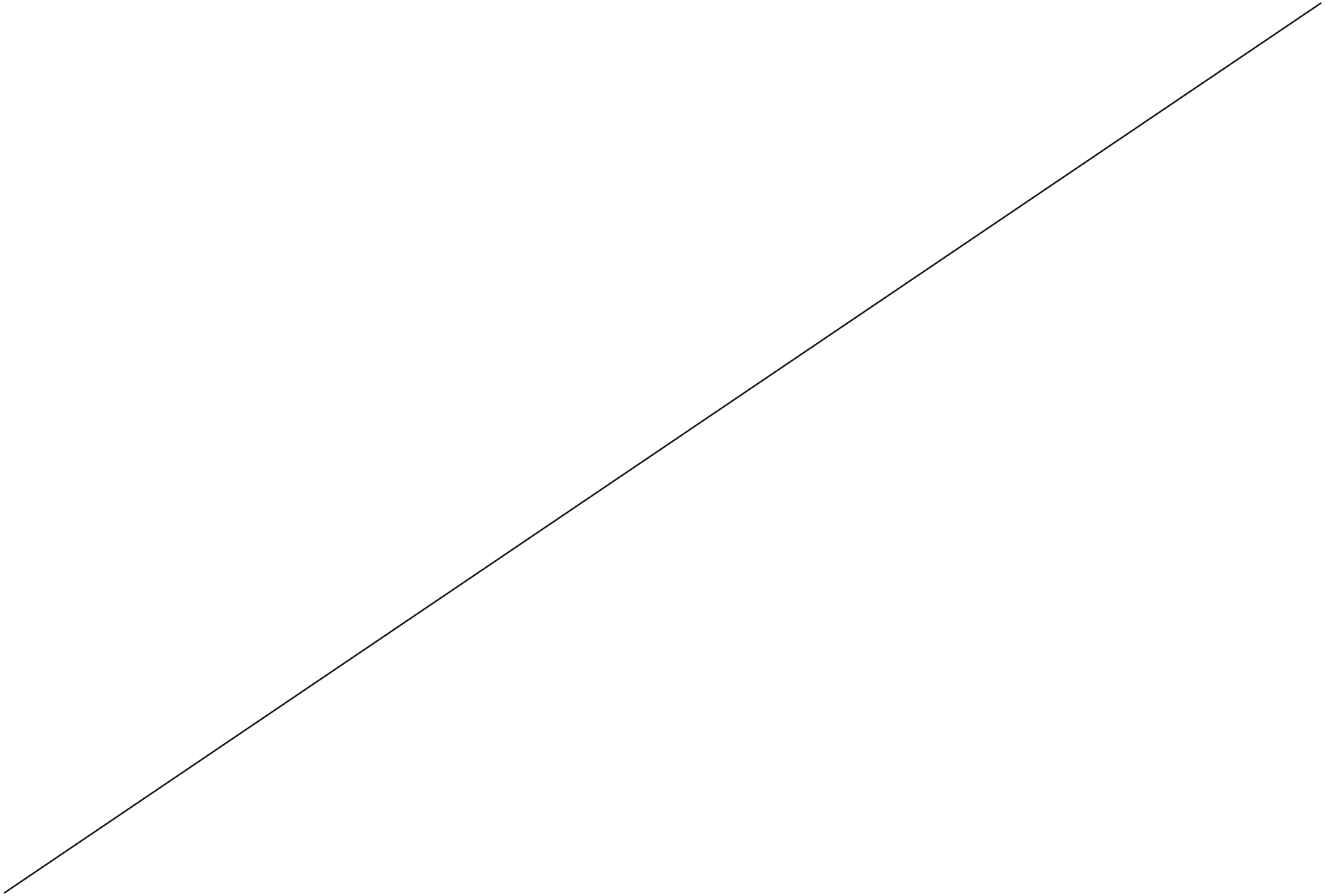
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE OND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL OND 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone (C.O.S. : Néant).

ARTICLE OND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. OND 15

NEANT.

_____

P.O.S. CERISE