

ZONE NH2

ARTICLE NH2-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs Nh2b et Nh2c voir les interdictions supplémentaires du règlement des périmètres de protection des captages.

ARTICLE NH2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 a,b,c,d,e,f,g du Code de l'Urbanisme.

Dans le NH2a, seul les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Les exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, sauf pour la création de plan d'eau, d'étangs de mares dont l'existence est attestée historiquement, sauf pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général, sauf ceux qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les extensions des constructions si elles sont inférieures à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette ou inférieure à cent mètres carrés plancher hors œuvre nette.(Choisir la règle la plus favorable au pétitionnaire).

Les annexes et piscines.

ARTICLE NH2- 3- ACCES ET VOIRIE.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité, ...

Tout nouvel accès sur la RN 138 est interdit.

II – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile destiné à être ultérieurement inclus dans la voirie publique, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux sujets aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NH2- 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction disposant d'un puit privé doit être équipée, sur son réseau interne d'eau potable, d'un dispositif permettant de séparer le réseau public du réseau privé.

il en va de même pour toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II –ASSAINISSEMENT.

1. EAUX USEES.

Le dispositif d'assainissement doit être compatible à celui prévu par le schéma d'assainissement.

2. 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.

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 aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

En supplément, dans le secteur hachuré :

Le creusement de puits ou de forages pour les prélèvements d'eau souterraine est interdit.

Le rejet des eaux usées et des eaux pluviales dans un puisard, un puit filtrant, ou une excavation est interdit.

Les stockages d'hydrocarbures ou produits chimiques : les citernes enterrées devront posséder une double enveloppe conforme aux prescriptions de la réglementation générale ou seront aériennes avec un cuvelage étanche capable de recueillir les volumes en cas de fuite ou débordement.

ARTICLE NH2-5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

La surface d'un terrain constructible doit être satisfaisante pour l'utilisation d'un réseaux d'assainissement non collectif réglementaire.

ARTICLE NH2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement du domaine public (des voies publiques ou privées).

Cependant, peuvent être admises :

sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux,

sans distance minimale de recul, les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du document implantées à moins de 5 m.

ARTICLE NH2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE NH2-8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE NH2-9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE NH2-10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt général et à la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

La hauteur maximale des constructions est de R+1+comble
RC+1.

ARTICLE NH2-11- ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Toute construction est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Orne de décembre 1998 relative à la lutte contre les nuisances sonores.

Clôtures

Les clôtures seront :

Soit minérales :

Parois de maçonnerie pleines en pierre apparentes ou enduites de mortier de chaux ;

Murets en pierres apparentes ou enduits de mortier de chaux surmontés d'une grille.

Soit végétales d'essence locale

Soit allieront les deux

Soit végétales d'essence locale doublées d'une grille ou grillage.

En limite de domaine public, les haies seront plantées de manière à masquer la grille ou le grillage de la rue.

Soit en bois

ARTICLE NH2-12- STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Il assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de dessertes interne aux établissements.

ARTICLE NH2-13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation.

Les ensembles paysagers végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Haies en bordure de chemin ou de route (en rose)

Toute suppression et défrichement sont soumis à autorisation préalable à l'exception :

Des accès aux parcelles. Cet accès doit se limiter à la largeur nécessaire pour un accès facile avec les engins appropriés.

Des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même mètre

linéaire respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Des améliorations de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée un même mètre linéaire respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Haies en limites parcellaire (en vert).

Toute suppression et défrichage sont soumis à autorisation préalable à l'exception d'une replantation d'un même mètre linéaire respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Les ensembles paysagers architecturaux localisés (puits, lavoirs, maison, château,...) aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation.

Toute destruction est soumise à permis de démolir.

Végétaux interdits pour la conception d'une haie :

Thuya Plicata : thuya ;

Euonymus Japonica : fusain du Japon ;

Prunus laurocerasus : laurier palme ;

Chamaecyparis lawsauniana : chamaecyparis ou cyprès ;

Cupressus : cyprès ;

X Cupressocyparis leylandii : x Cupressocyparis ;

Thuya : thuya .

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas

En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

ARTICLE NH2-14- POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.