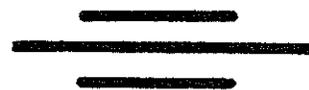


**S^t
C
E
N
E
R
I
L
E
G
E
R
E
I
..**



**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**



2. Reglement

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DE L'ORNE

GEA URBANISME et
AMENAGEMENT

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.

Le présent règlement d'urbanisme 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.

Toutefois, d'autres documents du dossier 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 équipements publics.
- Les réseaux d'alimentation en eau.
- Les réseaux d'assainissement.

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN -

Le présent règlement du plan d'occupation des sols s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de ST CENERI LE GEREI

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, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, 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".

ARTICLE R 111-3 :

"La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 Juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission Départementale de l'Urbanisme".

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 appréciée 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.

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 :

"En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties des communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1585 du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir".

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 :

"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 de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c) de l'article R 122-15".

ARTICLE R 111-21 :

"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".

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 territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ; sur les plans figurent également les terrains boisés classés par le P.O.S. ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les dispositions du Titre II du présent règlement s'appliquent aux zones URBAINES suivantes :

ZONE UC : Zone du Bourg.

2 - Les dispositions du Titre III du présent règlement s'appliquent aux zones NATURELLES suivantes :

ZONE NB : Zone de hameaux.

ZONE NC : Zone de protection agricole.

ZONE O ND : Zone de protection de site ou de risques naturels.

ARTICLE 4 :

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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

T I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E U C

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone urbaine. Cette zone est réservée à l'habitat et aux constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux et artisanat.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

a) Sont notamment admises les constructions, sous forme individuelle
à usage :

- d'habitation
 - d'équipement collectif
 - de service et de commerce
- ainsi que leur extension et leurs annexes.

b) Sont également admis :

- 1 - Toute construction à l'exception de celles visées à l'article UC 2.
- 2 - L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage.
- 3 - Les établissements directement liés à la vie quotidienne.
- 4 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient directement liées à des garages ou stations services et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 5 - Les chaufferies et installations diverses qui, par destination sont liées à l'habitat ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires, ou à but social.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

- 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 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4 - Les terrains de camping et caravaning.
- 5 - 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.

- 6 - Les aires de stationnement des caravanes.
- 7 - Le dépôt de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 8 - Les lotissements et groupes d'habitations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante.

Cet accès aura une largeur minimum de 3,50m afin de permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction nouvelle ou ancienne faisant l'objet de restauration, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT.

Les dispositions d'assainissement individuel doivent se conformer aux prescriptions du règlement sanitaire du Département de l'Orne.

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa superficie doit être égale ou supérieure à 1000 m².

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lors de travaux de restauration sur des bâtiments, les alignements existants seront conservés.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

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 trois 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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans Objet.

ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder la valeur de 2 niveaux + combles aménageables en considérant 3,00 m comme un maximum de hauteur par niveau. Les sous-sols, lorsqu'ils existent, ne seront pas comptés comme niveau à condition qu'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.

Les extensions de constructions existantes en hauteur ne pourront se faire que dans la limite de 2 niveaux + combles aménageables au total (existant + extension).

Dans le cas de terrain à forte pente, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser celle des constructions environnantes.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - ADAPTATION AU SOL.

SONT INTERDITS :

- Les dépendances de plein-pied avec le jardin obligeant à surélever le rez-de-chaussée de l'habitation principale.
- Les stationnements de véhicules en sous-sol entraînant la création de rampe d'accès à ce dernier.
- Les murets de soutènement et les talus de remblais et de déblais entraînant une différence de côtes altimétriques entre la cote terrain naturel avant travaux et la cote projet supérieure à 1 mètre.

EST EXIGEE :

- Une inscription au sol des constructions nouvelles s'apparentant à celle des bâtiments anciens existants.

2 - VOLUMETRIE.

SONT EXIGES :

- Un ou des volumes, pour les constructions nouvelles s'apparentant à ceux des bâtiments anciens existants.

3 - COUVERTURE.

SONT INTERDITS :

- Les matériaux de couverture autres que tuile plate petit moule (en terre cuite) et ardoise naturelle.

4 - FACADES.

SONT INTERDITS :

- Les imitations de matériaux ; fausse brique, faux bois, les panneaux dits "décoratifs".
- Les murs enduits en ciment taloché ou tyrolien et/ou peints.
- Les ferronneries d'art.
- Les panneaux publicitaires.
- L'utilisation "décorative" de pierre locale ou non.
- Les vernis brillants.

IL EST EXIGE QUE :

- La maçonnerie de moellons en pierre de pays soit mise en oeuvre, en surface telle qu'elle, soit considérée comme élément porteur et non comme bandeau décoratif.
- Les matériaux de construction ne soient pas détournés de l'usage pour lequel ils sont conçus.
- Les enduits de parement extérieur soient de teinte et de grains proches des enduits anciens de nuances ocres (chaux + sable).

5 - PERCEMENTS.

SONT INTERDITES :

- Les couleurs vives sur les menuiseries extérieures.

IL EST EXIGE QUE :

- Les baies (fenêtres et portes) soient traitées dans les proportions des baies des bâtiments anciens existants (plus hautes que larges).
- Les couleurs de peintures appliquées sur les menuiseries extérieures et ferronneries restent sobres et soient en harmonie avec les couleurs des pierres et enduits anciens locaux.

6 - CLOTURES.

IL EST EXIGE QUE :

- Les clôtures soient aussi discrètes que possible et constituées, soit de haies vives en essences locales, soit en claires-voies ; le mur bahut doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de matériaux naturels d'origine locale ou régionale. La forme du faitage et la hauteur moyenne de ces murs bahut seront inspirées des murs de clôture anciens existants.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction prévue doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Le stationnement de longue durée, supérieur à 3 mois, de caravane, remorque ou véhicule utilitaire est interdit à l'air libre sur l'unité foncière.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan de végétation indiquant l'essence, la force, l'état sanitaire des haies et des arbres doit être annexé au dossier du permis de construire.

Ce plan indiquera la position précise des arbres (existants ou projetés) dont le diamètre à 1,20m du sol est (ou sera) supérieur à 0,10 m, à une échelle suffisamment fine pour permettre d'apprécier l'incidence des travaux sur la végétation.

Les murets de soutènement ne pourront être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont le diamètre à 1,20 mètre du sol est supérieur à 0,10 mètre.

Dans la zone de prospect des bâtiments, le choix des plantations d'un développement inférieur à 4 mètres de hauteur est libre.

En dehors de cette zone, les plantations devront être effectuées avec des essences locales spontanées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

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

NEANT.

T I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Z O N E N B

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone est destinée à l'extension, sous forme de constructions isolées, des hameaux qui ne présentent pas un caractère agricole prédominant.
Elle comprend un secteur NBa où le permis de démolir est obligatoire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

a) NE SONT ADMISES QUE :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, d'équipement public, de services et d'activités artisanales ainsi que leurs annexes.
- 2 - Les constructions à usage de commerce et de bureaux.
- 3 - Les extensions de bâtiments agricoles non soumis à autorisation.
- 4 - La restauration et l'extension de bâtiments existants.

b) NE SONT ADMIS QUE :

- 1 - Les établissements classés ou non pour la protection de l'environnement soumis à déclaration sous réserve qu'ils ne présentent pas de gêne pour le voisinage.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions d'établissements de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- 2 - Les lotissements (1) ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur d'un terrain constituant un ensemble immobilier.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 6 - Les démolitions de constructions existantes dans les périmètres explicitement délimités sur le plan de zonage (NBa).

(*) - constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique existante.

Cet accès aura une largeur minimum de 3,50m afin de permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Il en est de même de toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou extension.

2 - ASSAINISSEMENT.

Les dispositifs d'assainissement individuel devront se conformer aux prescriptions du règlement sanitaire du Département de l'Orne.

ARTICLE NB 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Pour qu'une unité foncière soit constructible, la superficie doit être égale ou supérieure à 1000 m².

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées sur un mode identique aux constructions anciennes existantes notamment en tenant compte de :

- la direction principale des bâtiments d'habitation et annexes, par rapport à l'axe de la voie publique.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

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 trois 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.

Cette implantation sera utilisée le plus possible pour assurer une continuité optique du bâti dans chaque hameau.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans Objet:

ARTICLE NB 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage autre qu'agricole devra tenir compte du paysage environnant et des bâtiments existants dont la ligne de faitage ne devra pas être dépassée (maximum : rez-de-chaussée + 1 étage+ combles aménageables).

Dans le cas de terrain à forte pente, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser celle des constructions environnantes.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - ADAPTATION AU SOL.

SONT INTERDITS :

- Les dépendances de plein-pied avec jardin obligeant à surélever le rez-de-chaussée de l'habitation principale.
- Le stationnement de véhicules en sous-sol entraînant la création de rampe d'accès à ce dernier.
- Les murets de soutènement et les talus de remblais et de déblais entraînant une différence de cotes altimétriques entre la cote terrain naturel avant travaux et la cote projet supérieure à un mètre.

EST EXIGEE :

- Une inscription au sol des constructions nouvelles s'apparentant à celle des bâtiments anciens existants.

2 - VOLUMETRIE.

SONT EXIGES :

- Un ou des volumes, pour les constructions nouvelles s'apparentant à ceux des bâtiments anciens existants.

3 - COUVERTURES.

SONT INTERDITS :

- Les matériaux de couverture autres que tuile plate petit moule (en terre cuite) et ardoise naturelle.

4 - FACADES.

SONT INTERDITS :

- Les imitations de matériaux : fausse brique, faux bois, les panneaux dits "décoratifs".
- Les murs enduits en ciment taloché ou tyrolien et/ou peints.
- Les ferronneries d'art.
- Les panneaux publicitaires.
- L'utilisation "décorative" de pierre locale ou non.
- Les vernis brillants.

IL EST EXIGE QUE :

- La maçonnerie de moellons en pierre de pays soit mise en oeuvre en surface telle qu'elle, soit considérée comme élément porteur et non comme bandeau décoratif.
- Les matériaux de construction ne soient pas détournés de l'usage pour lequel ils sont conçus.
- Les enduits de parement extérieur soient de teintes et de grains proches des enduits anciens de nuances ocres (chaux + sable).

5 - PERCEMENTS.

SONT INTERDITS :

- Les couleurs vives sur les menuiseries extérieures.

IL EST EXIGE QUE :

- Les baies (fenêtres et portes) soient traitées dans les proportions des baies des bâtiments anciens existants (plus hautes que larges).
- Les couleurs de peintures appliquées sur les menuiseries extérieures et ferronneries restent sobres et soient en harmonie avec les couleurs des pierres et enduits anciens locaux.

6 - CLOTURES.

IL EST EXIGE QUE :

- Les clôtures soient aussi discrètes que possible et constituées, soit de haies vives en essences locales, soit en claire-voie ; le mur bahut doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de matériaux naturels d'origine locale ou régionale.
- La forme du faitage et la hauteur moyenne de ces murs bahut seront inspirées des murs de clôture anciens existants.

7 - STOCKAGES EXTERIEURS.

IL EST EXIGE QUE :

- Les stockages de combustibles divers en citerne ou en vrac, les dépôts de matériaux ou engins de chantier soient rendus le plus discret possible par des masques végétaux, entre autres solutions.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction prévue doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Le stationnement de longue durée (supérieure à 3 mois) à l'air libre, de caravane, remorque ou véhicule utilitaire est interdit sur l'unité foncière.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan de végétations indiquant l'essence, la force, l'état sanitaire des haies et des arbres doit être annexé au dossier du permis de construire.

Ce plan indiquera la position précise des arbres (existants ou projetés) dont le diamètre à 1,20m du sol est (ou sera) supérieur à 0,10 m, à une échelle suffisamment fine pour permettre d'apprécier l'incidence des travaux sur la végétation.

Les murets de soutènement ne pourront être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont le diamètre à 1,20 m du sol est supérieur à 0,10 m.

Dans la zone de prospect des bâtiments, le choix des plantations d'un développement inférieur à 4 mètres de hauteur est libre. En dehors de cette zone, les plantations devront être effectuées avec des essences locales spontanées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

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

NEANT.

Z O N E N C

CARACTERE DE LA ZONE : Cette zone comprend des terrains non équipés et réservés pour l'exploitation agricole. Elle comprend un secteur NCa où le permis de démolir est obligatoire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ou forestières, ne sont admis que :

1 - Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction) ainsi que le camping à la ferme dans la limite de 20 campeurs ou 6 emplacements.

2 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'immeuble concerné soit destiné à l'habitation. L'extension n'est autorisée que dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface de plancher hors-oeuvre nette.

S'il s'agit d'une maison paysanne traditionnelle, le maintien de son caractère architectural original doit être assuré.

3 - La reconstruction de constructions à l'identique après sinistre.

4 - Les annexes à l'habitation.

5 - Les dépôts d'hydrocarbures liés à des installations de distribution de carburant au détail et le logement de fonction qui est lié.

6 - Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.

7 - L'extension des activités existantes.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les lotissements de toute nature.

- 2 - Toute construction à usage d'habitation sauf dans les cas visés à l'article précédent.
- 3 - Toute construction et installation qui n'est pas directement liée à l'exploitation agricole.
- 4 - L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 6 - Les démolitions dans le secteur NCa.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie ouverte à la circulation automobile, notamment aux engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Toute construction nouvelle ou ancienne faisant l'objet de restauration, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable (que la construction soit à usage d'habitation ou d'élevage).

2 - ASSAINISSEMENT.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent se conformer aux prescriptions du règlement sanitaire du Département de l'Orne.

ARTICLE NC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans Objet.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans Objet.

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

Sans Objet.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Sans Objet.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - ADAPTATION AU SOL.

Les talus de déblai-remblai sont évités au maximum et ne dépassent jamais 1 mètre en plus ou en moins par rapport au terrain naturel.

2 - VOLUMETRIE.

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec celui des constructions anciennes existantes et avec le paysage environnant par les volumes ainsi que par les couleurs.

3 - COUVERTURE.

L'emploi de matériaux brillants, comme la tôle galvanisée est interdit.

4 - FACADES.

Les murs verticaux seront réalisés en parpaing de ciment correctement jointoyés et sans enduit ou bardés de bois, ceci pour les bâtiments dits agricoles.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés figurant au plan à ce titre sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

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

NEANT.

Z O N E O N D

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.

Le secteur ONDa correspond à l'emprise du camping existant.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE OND 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NE SONT ADMIS QUE :

- 1 - Les travaux d'entretien des constructions existantes.
- 2 - En secteur ONDa, la construction et l'extension des constructions existantes liées au tourisme et aux loisirs.

ARTICLE OND 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- 1 - Les constructions de toute nature sauf les cas cités à l'article précédent.
- 2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4 - L'aménagement de terrain de camping et de caravaning sauf en secteur ONDa.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE OND 3 à OND 12

NEANT.

ARTICLE OND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés figurant au plan à ce titre sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE OND 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

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

NEANT.