

ZONE A

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

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires
A l'exploitation agricole
Aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Aa et Ab, voir les interdictions supplémentaires du règlement des périmètres de protection du forage du Marais.

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

Les équipements nécessaires à la vente directe de produits fermiers, d'hébergement touristique, et de restauration à la ferme, sont autorisés dans le respect des normes particulières à cet effet, dès lors que les activités ont pour support l'exploitation agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement .
Les bâtiments agricoles , qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, répertoriés au document graphique au titre de l'article L. 123.3.1 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE A- 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, ...

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 A- 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)

Aptitude des sols et dispositifs d'assainissement (Voir schéma d'assainissement).

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 A-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 A-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

▪ par rapport à l'axe des voies :

Autoroutes , routes express et déviations : 100 m

Routes à grande circulation : 75 m

▪ par rapport à l'alignement:

Routes départementales : 10 m (pour toutes les

Voies communales : 5 m constructions)

2 - Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole ;

- les réseaux d'intérêt public ;

- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent

être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Sans objet.

ARTICLE A-9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A-10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 14 m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, ...)

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions est limitée à RDC+1+combles.

ARTICLE A-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.

Construction à usage d'habitation uniquement

FORME: VOLUME.

Les formes et les volumes de constructions doivent être simples et s'apparenter à la volumétrie des constructions existantes

Les formes et les volumes de constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et s'adapter au relief.

VOLUME DE COUVERTURE.

Toiture du volume principal à deux versants avec une pente comprise entre 40 à 50°.

Toutefois, d'autres volumes de couverture sont autorisés si la conception architecturale au bâtiment le justifie.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour:

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal;
- les appentis et vérandas;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

MATERIAUX DE COUVERTURE.

Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect et leur teintes, un objectif de cohérence avec le bâti avoisinant.

NATURE DES ASPECTS EXTERIEURS.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

TEINTE DES MATERIAUX.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

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 A-12- STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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 dessertes internes aux établissements.

ARTICLE A-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 défrichage 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 pourront être exploités à leur maturité ou en cas de problème sanitaire. Dans ce cas ils seront remplacés par des plantations de même nature.

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

Sans objet.

