

DEPARTEMENT DE L'ORNE

# Commune de LA SELLE LA FORGE

Chemin Rural n°6

## **LOTISSEMENT** **« Langerie »**

### 6 - REGLEMENT du LOTISSEMENT

Modificatif- 29/11/2007- Réduction assiette foncière

Vu pour être annexé à mon arrêté

L' n° 66606F0004 M3 du 22 JUIL. 2008



Le Vice-Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Salles", written over a horizontal line.

Pierre SALLES

**Lotissement « Langerie »**

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 - Champ d'application**

Le présent règlement s'applique au terrain situé sur la commune de La Selle La Forge (Orne), chemin rural n°6 et cadastré Section ZA n° 51, le tout pour une superficie cadastrale de 52 060 m<sup>2</sup>.

Il a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol dans le lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale, comprend - outre les règles d'urbanisme relatives à la zone INA du plan d'occupation des sols de la commune de La Selle La Forge à l'intérieur de laquelle est situé le lotissement - des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 2 – Désignation de la propriété bâtie**

Le terrain est situé sur la commune de LA SELLE LA FORGE (Orne), chemin rural n°6, cadastré Section ZA n° 51.

L'îlot de propriété est désigné pour partie par la parcelle nommée :

Section ZA n°51 p pour 5ha 20ca 60a

Soit un total de 52 060 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du lotissement.

Il est destiné à des constructions individuelles à usage d'habitation.

### **Article 3 - Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)**

En secteur 1NA, le COS applicable est de 0.35,

Surface : 52 060 m<sup>2</sup>, soit une SHON égale à  $52\ 060 \times 0.35 = 18\ 221\ \text{m}^2$

La Surface Hors Oeuvre Nette attribuée pour chaque lot est de 300 m<sup>2</sup>

Soit  $300 \times 52 = 15\ 600\ \text{m}^2$

**SHON des lots n°1 à 52 : 300 m<sup>2</sup>**

La superficie définitive ne sera connue qu'après bornage des lots par le Géomètre.

## **TITRE II - DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DE LA ZONE 1 NA DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés**

Le présent lotissement comporte cinquante-deux (52) lots destinés à la construction de pavillons à usage principal d'habitation. Il ne pourra être implanté sur chacune des parcelles qu'une construction comportant un seul logement.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée est autorisé sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité du lotissement. Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser sur sa parcelle les stationnements nécessaires à cette activité.

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la zone 1NA actuellement applicables sur la commune. Elles devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire départemental et celles des règlements propres à l'édification des constructions à caractère d'habitation.

### **Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Les constructions de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article précédent, sont interdites.

### **Article 3 – Accès et voirie**

Un espace de 30 m<sup>2</sup> réservé au stationnement sera réalisé sur chaque parcelle de manière à permettre le stationnement en attente et éviter le

stationnement sur le trottoir. Cet espace pourra être réalisé au droit de l'accès véhicule de la parcelle.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de cet espace est à la charge de chaque acquéreur.

#### **Article 4 – Desserte par les réseaux**

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'eaux usées construits par le lotisseur. Les différentes taxes ou participations de raccordement aux réseaux demandés par les concessionnaires sont également à la charge de chaque acquéreur.

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de nécessité d'urbanisation future ou d'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de toute opération de lotissement ou de construction sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté de lotir et dans les documents annexes.

##### **4.1.– Eau potable**

Le branchement au réseau est obligatoire. Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable mis en attente sur la parcelle. La pose du compteur et du citerneau sont à la charge de l'acquéreur lors de la demande de raccordement.

Les lots n° 15 et 16 sont grevés d'une servitude de passage de conduite souterraine d'adduction d'eau potable.

##### **4.2.– Assainissement Eaux Usées**

Le branchement au réseau collectif est obligatoire.

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs (eaux vannes, eaux ménagères) vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses septiques est formellement interdit.

Les branchements seront à la charge de chaque acquéreur. Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont du syphon disconnecteur, au droit de la parcelle sur domaine privé. Le syphon disconnecteur et le regard seront à la charge de chaque acquéreur lors de la demande de raccordement.

Il est précisé que le réseau d'eaux usées et le branchement ne permettent pas de raccorder systématiquement les logements par un système d'écoulement gravitaire. Si tel est le cas, le dispositif de raccordement adopté est à la charge et

au risque du propriétaire, qui devra se prémunir des mises en charge du réseau (cf. Règlement Sanitaire Départemental).

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers syphon disconnecteur mis en place sur sa parcelle.

#### **4.3.– Assainissement Eaux Pluviales**

Les eaux de toitures et de parcelles seront recueillies et envoyées dans un dispositif drainant à créer sur chaque parcelle à la charge de chaque acquéreur.

#### **4.4.– Electricité**

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret EDF (obligatoirement téléreport collectif) raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété.

Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

#### **4.5.– Téléphone**

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté en souterrain à leurs frais par les services de France Télécom ou de tout autre opérateur.

### **Article 5 – Caractéristiques des parcelles**

Les parcelles seront telles qu'elles sont définies au plan des servitudes n°5.

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, telles qu'elles apparaissent sur le plan parcellaire des servitudes n°5.

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes à créer.

### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Conforme à l'article 1 NA7 du POS.

### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Conforme à l'article 1 NA8 du POS.

## **Article 9 – Emprise au sol**

Conforme à l'article 1 NA9 du POS.

## **Article 10 – Hauteur des constructions**

### **10.1. Généralités**

Conforme à l'article 1 NA10 du POS.

### **10.2. Sous-sols**

Dans le cas où un sous-sol serait prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer notamment de la nature du terrain et prendre toutes les précautions en ce qui concerne en particulier les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique, ...), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, les contraintes d'accès véhicules, etc..., sans déroger aux autres règles du présent règlement.

## **Article 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Généralités**

Conforme à l'article 1 NA11 du POS.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures en alignement des voies ne sont pas obligatoires. Cependant, il doit être prévu, qu'il y ait clôture ou non, une bordurette maçonnée ou un mur d'une hauteur maximum de 50 cm non augmenté de barrières, lisses, balustres, grilles, grillages, en limite de voie, si nécessaire, pour retenir les terres de la parcelle, ou dans le cas où la limite jouxte directement un trottoir, un cheminement ou une chaussée.

Si les clôtures sont réalisées, elles devront être conformes à l'article 1 NA11 du POS.

Les haies vives seront constituées d'essences régionales à l'exclusion des résineux.

Le projet de clôture et de portail devra figurer au plan de permis de construire. Toutes clôtures, portails et portillons, ainsi que les murets techniques incorporant les coffrets sont à la charge des acquéreurs.

La réalisation de ces murets et clôtures ou la pose des bordurettes ainsi que la réalisation des seuils des portails ou portillons devra intervenir obligatoirement avant l'exécution de la deuxième phase des travaux d'aménagement de voirie effectués par le lotisseur. Les murets, plaques, bordurettes et seuils de portails ou portillons devront être réalisés ou mis en place en prenant en compte l'altitude de la voie définitive, de façon à ce qu'en aucun cas ils ne se situent en dessous des

niveaux des voies, trottoirs et espaces publics ou collectifs après réalisation des travaux de finition.

Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés au moment du démarrage des travaux de la 2<sup>ème</sup> phase, une bordurette de type P1 sera posée le long de l'alignement et côté intérieur des lots.

Ces travaux seraient réalisés :

- aux frais du lotisseur pour les lots non vendus ;
- aux frais des acquéreurs si ceux-ci n'ont pas encore réalisé leur clôture.

### **Article 12 – Stationnement des véhicules**

Conforme à l'article 1 NA12 du POS.

### **Article 13 – Espaces libres et plantations**

Conforme à l'article 1 NA13 du POS. et en plus :

-Les acquéreurs des **lots n° 1 à 52** seront grevés d'une servitudes de plantation en limite séparative de leur propriété. Cette haie sera soit composée d'essences mixtes (persistants et caduques), ou soit composée uniquement d'essences caduques (liste des essences dans l'article 1NA 13 du POS).

-Les acquéreurs des **lots n° 15, 16, 17, 25, 27 et 29** situés sur la limite Nord-Est du lotissement, et les acquéreurs des **lots n° 33, 35, 36, 39, 40, 43, 44, 47, 48, 50, et 52** situés sur la limite Sud et Sud-Ouest du lotissement : devront préserver la haie existante bordant la limite de propriété de manière à en améliorer la qualité. Ils devront conserver les arbres et arbustes qui le méritent, et renforcer les espaces laissés vacants par des plantations d'essences régionales de manière à renforcer l'aspect visuel de cette haie bocagère qui structure l'espace naturel environnant.

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public, tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

### **Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Conforme à l'article 1 NA14 du POS.

### **Article 15 – Dépassement du coefficient du sol**

Conforme à l'article 1 NA15 du POS.

## **TITRE III – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS** **APPLICATION DU REGLEMENT**

### **Article 1**

Les voies et équipements communs seront, par convention entre la municipalité et le lotisseur, directement remis à la commune dès l'achèvement des travaux.

Si toutefois, la commune ne prend pas possession de la totalité des équipements communs et notamment des espaces verts, ceux-ci deviendront propriété de l'association syndicale qui sera mise en place par le lotisseur.

### **Article 2**

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de Permis de Construire préalable, en incluant le projet de clôture et de plantations.

### **Article 3**

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du Permis de Construire.

### **Article 4**

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal d'autorisation sera soumise aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 5**

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au delà de dix ans à compter de la date de l'arrêté de création, conformément aux articles L 315.2.1 et R315.44.1 du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables, sauf si la majorité des colotis s'y oppose dans les conditions fixées par l'article L 315.2.1 précité. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

A Saint-Contest, le 20 février 2007  
TECAM



**Maître d'Oeuvre :**

TECAM

Bureau d'études VRD Urbanisme

3, rue René Cassin

14280 SAINT - CONTEST

*Dossier T05 330*

**Maître d'Ouvrage :**

SOFIAL AMENAGEMENT

Groupe LELIEVRE

1, rue Charles Fabry

72013 LE MANS cedex 2

## Chapitre I : zone 1NA

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé...) compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que définis au règlement et illustré par les principes d'aménagement figurant au plan de zonage. Elle est destinée principalement à l'habitat.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article 1NA.1 Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumis à conditions spéciales

#### Rappels

- 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. 441-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-13 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger (haies, petit patrimoine bâti, etc.) repérés par une légende particulière au plan de zonage sont soumis aux prescriptions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme. En cas de modification, de coupe, d'abattage, une demande d'autorisation préalable en application article L. 442-2 du Code de l'urbanisme doit être déposée.

#### Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- les équipements liés aux différents réseaux collectifs (transformateurs, antennes, château d'eau, etc.) ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Pour les bâtiments techniques et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où ils s'intègrent dans leur environnement et qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone.

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

- Les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation, artisanat, commerces, bureaux y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous réserve :
- que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur ;
  - qu'ils respectent les principes d'aménagement tel qu'ils sont définis par le présent règlement et le plan de zonage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.

### Article 1NA.2 Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

### Article 1NA.3 Accès et voirie

#### Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

#### Voie

Tout lotissement devra avoir un schéma de voirie assurant les services cités au premier alinéa du présent article. Les chemins piétons repérés par une légende spécifique au plan de zonage sont à conserver.

### Article 1NA.4 Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

#### Assainissement des 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. Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements. Les effluents issus d'une activité artisanale devront, soit être traités et évacués par une installation de l'artisan, soit, si la station d'épuration de la collectivité peut l'accueillir et selon accord de celle-ci, formalisé par une convention de rejet, être rejetés après un prétraitement dans le réseau d'eaux usées de la collectivité.

#### Assainissement des 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 mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### Électricité, télécommunications

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

#### Article 1NA 5 Caractéristiques des terrains

Toute parcelle pour être constructible doit avoir une ~~surface~~ **surface minimale de 600 m<sup>2</sup>**.

#### Article 1NA 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement du domaine public (des voies publiques ou privées) : toutefois, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme, un retrait différent pourra être autorisé. La construction principale ne pourra s'édifier au delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement.

#### Article 1NA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

À 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 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 1NA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doivent observer une distance d'au moins 6 mètres.

#### Article 1NA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains.

#### Article 1NA 10 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction doit respecter simultanément les limites figurées ci-après ; au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée, gardes corps, antennes, etc.

#### Habitations

- Les constructions à usage d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, d'un étage et des combles (R + 1 + C).
- Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,60 mètre au dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

#### Autres constructions

La hauteur de la construction ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ni 13 m au faitage, la mesure étant prise par rapport à la voie de desserte au droit du bâtiment.

#### Article 1NA 11 Aspect extérieur

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages. Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est notamment interdit. En outre, il est précisé les obligations suivantes :

#### Façades et pignons

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc pur étant strictement proscrit, sont également proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbre, faux pans de bois, etc.). Les devantures de commerce doivent rester discrètes.

#### Clôtures

Les parcelles construites peuvent ou non être clôturées. Si elles le sont, les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage ou les murs bahuts. La hauteur maximale autorisée pour les grillages est de 1,20 m.

#### Article 1NA 12 Stationnement

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les établissements artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.
- Pour les établissements commerciaux courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les restaurants, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par chambre.

- Pour les hôtels restaurants, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres linéaires du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Article 1NA 13 Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés ou engazonnés.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp.*), etc. sont recommandées. Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

Sous les lignes électriques à haute tension (voir la fiche de servitude d'utilité publique) ou à proximité, il ne sera autorisé que des essences locales à faible développement (5 à 6 mètres de hauteur adulte, au maximum), comme par exemple le prunellier (*Prunus spinosa*), le fusain d'Europe (*Euonymus europæus*), le noisetier (*Corylus avellana*), etc.

Pour les plantations à réaliser (repérées au plan de zonage par une trame spécifique) les essences locales comme le pommier, le poirier, le hêtre (*Fagus sylvatica*), le chêne (*Quercus robur* et *Q. petraea*), le charme (*Carpinus betulus*) sont recommandées.

### SECTION III COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1NA 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour toute construction le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est au maximum de 0,35.

Pour les lotissements, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble du terrain loti, abstraction faite des emprises de voiries communes, publiques ou privées.

#### Article 1NA 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

## Chapitre II : zone NA

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone très faiblement équipée destinée à l'urbanisation future ; elle permettra le développement de La Selle-La-Forge. Il convient donc d'y exclure toutes les occupations et utilisations du sol qui compromettraient son utilisation ultérieure ou rendraient celle-ci plus difficile. Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation soit lors d'une modification du plan d'occupation des sols soit lors de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Article NA 1 Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumis à conditions spéciales

##### Rappels

- 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. 441-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 à R. 442-13 du Code de l'Urbanisme.

##### Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les reconstructions après sinistre ;
- les équipements liés aux différents réseaux collectifs (transformateurs, antennes, château d'eau, etc.) ;

Pour les bâtiments techniques et installations liées aux réseaux divers et pour les reconstructions à l'identique de bâtiments sinistrés, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où ils s'intègrent dans leur environnement et qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone.

#### Article NA 2 Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

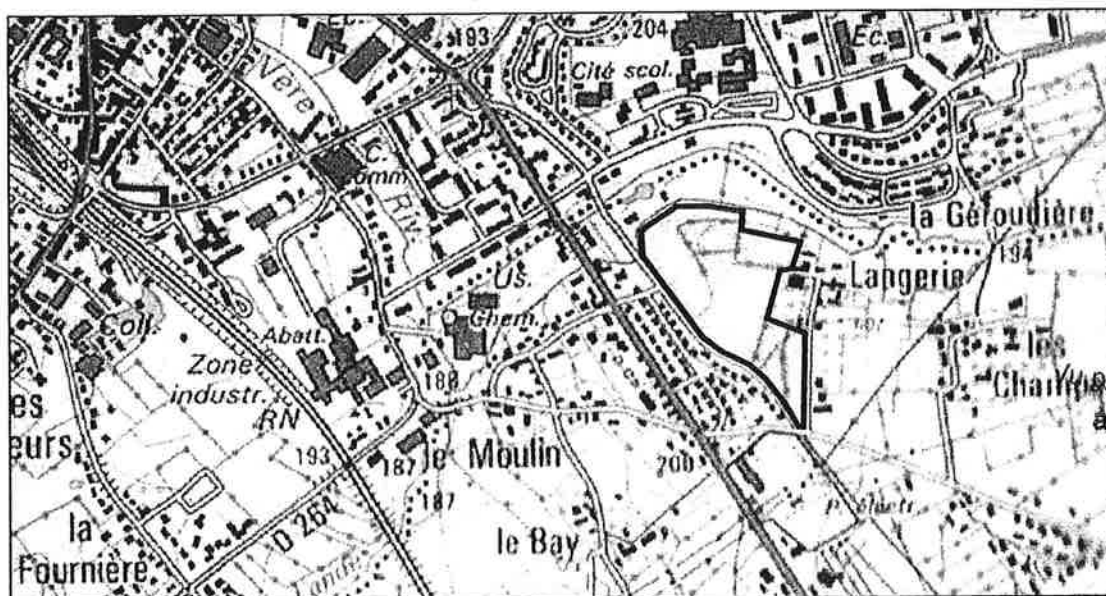
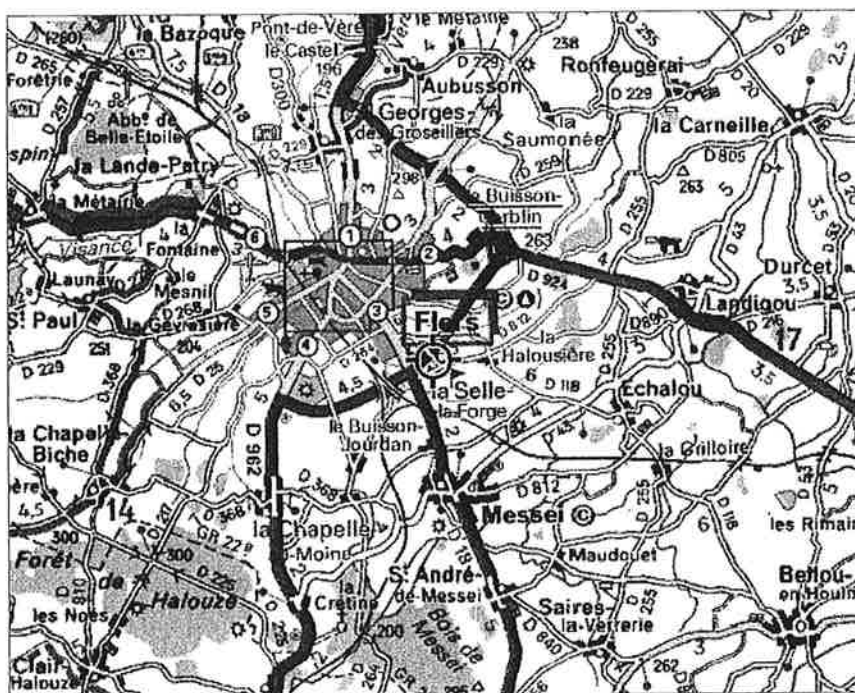
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

Département de l'Orne  
**Commune de La Selle La Forge**  
**LOTISSEMENT**

**" Langerie "**

**3**

**PLAN DE SITUATION**



Pour être Annexé  
à mon arrêté  
le Maire.

Réf : T05 330  
330-AVP.dwg  
330-AVP-03-sit-B.plt

SOCIÉTÉ  
DES TECHNIQUES  
D'AMÉNAGEMENT



URBANISME  
INFRASTRUCTURES  
ENVIRONNEMENT  
VRD



3, rue René Cassin - 14 280 SAINT-CONTEST  
Tél : 02.31.53.39.10 - Fax : 02.31.53.39.11  
Email : agence.caen@tecam.fr