

commune de **DOMFRONT**
DÉPARTEMENT DE L'ORNE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28.03 /2006

Modification n° 1 09.07 /2009

Révision simplifiée n° 1

Révision simplifiée n° 2

Révision simplifiée n° 3

Révision simplifiée n° 4

Modification n° 2 09.09 /2011

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **14 décembre 2017**

LE MAIRE
Bernard SOUL



RÈGLEMENT de la zone UA



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p.3
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2 : Portée du plan à l'égard des autres législations	p.3
Article 3 :-Division du territoire en zones	p.4
Article 4 : Adaptations mineures	p.4
Article 5 : Dispositions particulières	p.4
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 p.5
Chapitre 1 : Règles applicables à la zone UA	p.6
Chapitre 2 : Règles applicables à la zone UB	p.13
Chapitre 3 : Règles applicables à la zone UC	p.20
Chapitre 4 : Règles applicables à la zone UH	p.27
Chapitre 5 : Règles applicables à la zone UL	p.33
Chapitre 6 : Règles applicables à la zone UZ	p.38
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	 p.43
Chapitre 1 : Règles applicables à la zone 1AU	p.44
Chapitre 2 : Règles applicables à la zone 1AU zac	p.52
Chapitre 3 : Règles applicables à la zone AU	p.58
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	 p.65
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	 p.71

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES U

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES
DITES ZONES N

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, A Urbaniser, Agricole ou Naturelle et Forestière) où est situé le terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier P.L.U. 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,
- L'étude de zonage d'assainissement,
- La carte de repérage des sites archéologiques.

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.

Les chapitres des titres II, III, IV et V comportent, chacun en ce qui le concerne, tout ou partie des sections et articles suivants :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

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

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21.

2) S'appliquent en outre au présent règlement

- a) les prescriptions fixées en application des articles L 146-1 à L 146-9 du Code de l'Urbanisme.
- b) les articles L 111-10, L 123-6 et L 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
- c) la législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par: « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse- Normandie (Service Régional de l' Archéologie 13 bis rue Saint Ouen 14052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »
- d) la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par: « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- e) l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- **Les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.
- **Les règlements de lotissements**, dans le délai légal de leur application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones différentes: zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du

présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles.
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au P.L.U.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions définies par le règlement de chacune des zones 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 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions repérées par un poché rouge dans le plan de patrimoine comme immeubles de qualité architecturale, sont soumis au permis de démolir.

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié. Le mode de calcul de l'isolement des façades figure en annexe au présent règlement.

Ces prescriptions s'appliquent pour la RD 976 (catégorie 3) et la RD 962 (catégorie 4).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES« U »

CHAPITRE 1

Caractère de la zone (pour information)

Il s'agit de la zone centrale la plus dense de l'agglomération correspondant à la ville ancienne et aux faubourgs traditionnels. Cette zone est affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable, notamment les commerces, bureaux et services.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- UAp: sous-secteur d'intérêt patrimonial correspondant à la Haute Ville, aux faubourgs de Notre-Dame sur l'Eau et de Saint-Front ;
- UApi: sous-secteur d'intérêt patrimonial inondable ;
- UAr: sous-secteur de renouvellement urbain faisant l'objet d'un plan masse d'ensemble fixant les possibilités de construction.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centre-ville, et notamment:

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension de bâtiments industriels ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- 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 d'un quartier d'habitation ;
- La démolition des immeubles de qualité architecturale, repérés au Plan de Patrimoine par un poché rouge, qui seront maintenus et restaurés en tant que de besoin, et ce en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où l'un de ces bâtiments présenterait des caractéristiques telles que sa conservation et son entretien ne soient plus assurés, une reconstruction pourra être envisagée sous les conditions suivantes :
 - o le volume existant devra être reconstitué ;
 - o l'aspect extérieur, et notamment la façade devra rappeler l'ordonnancement de l'immeuble initial.
- Dans le secteur UApi, tout ce qui n'est pas autorisé en UA2 dont toute construction nouvelle, tout affouillement ou exhaussement du sol ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets ;
- Toute construction entre la rue des Fossés Plissons et les remparts.

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

I - Sont admis :

- Les ouvrages publics ou d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;
- seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements ou opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisées ;

II - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés ne conduisent pas à un classement supérieur et qu'ils soient de nature à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans la zone ou qu'elles soient liées à des garages réservés au stationnement des véhicules ou à des stations services. Pour ces types d'occupation du sol, des dispositions particulières doivent être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les appareils de distribution de carburants sous réserve qu'ils soient disposés de telle sorte que le stationnement des voitures se fasse en dehors de la chaussée livrée à la circulation et que la circulation des piétons ne soit pas gênée ;

III - Dans le secteur UApi ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'exposer davantage de personnes au risque ou d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque :

- les extensions des bâtiments existants, limitées à 20% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'opposabilité du PLU.
- Le changement de destination sous réserve des interdictions prévues par UA1

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

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

2) Eaux pluviales:

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

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions doivent être édifiées:

- soit à l'alignement (= limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées) ;
- soit à l'alignement de fait formé par le front bâti (continu ou non) des constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, escaliers, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, qui seraient pour tout ou partie implantés sur le domaine public, sous réserve que la distance avec leur façade et celle de toute construction à usage d'habitation ou d'activité économique ne soit pas réduite si elle est inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus haute des parties de façades en vis-à-vis.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

En zone UA, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.
En secteur UA_P, aucun retrait minimum n'est imposé.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou des constructions existantes ;
- pour permettre l'amélioration, le réaménagement et l'extension des bâtiments existants ;
- dans le secteur UA_{Pi}, pour permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue de la Varenne.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le secteur UArU :

- dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement : les constructions sont implantées le long des limites séparatives de propriétés, (ce qui n'exclut pas la possibilité d'accéder au terrain en fond au moyen d'un passage sous porche).
- Au delà, les constructions (y compris les extensions) sont implantées soit en limite séparatives de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

Nota : cet article ne concerne pas les constructions ou parties de constructions implantées sur l'espace public.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au plus trois niveaux droits et un niveau sous combles. Leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 9m.

Cependant :

- dans les terrains en pente, pour assurer une continuité architecturale, cette hauteur pourra être augmentée jusqu'à concurrence des hauteurs des constructions voisines (+/- 1m) ;
- dans le cas d'extension de constructions présentant des éléments de plus grande hauteur, cette hauteur pourra être augmentée pour la cohérence architecturale de l'ensemble ;

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions doivent s'inscrire harmonieusement dans la trame du tissu urbain ancien. Cette trame sera rappelée par le rythme des façades (décrochements, composition des ouvertures, modénatures, ...) la forme et l'aspect des toitures et des clôtures, afin d'assurer une continuité du paysage de la rue.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives devront être constituées d'un mur bahut ou muret traditionnel de pierre ou d'enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant excédant cette hauteur.
- En limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

2. Immeubles existants repérés (sur le plan de patrimoine) :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les chiens-assis sont interdits ;
- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions (H>L), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture ;
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture irrégulière sont interdits ; Les enduits ciment sont interdits.
- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu, au moins:

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ;
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher hors-œuvre affectée à ces usages dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m2 de salle de restaurant ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion, et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place pour 25 m2 de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.
- pour les maisons de retraite, une place pour 0,7 places par lit.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Les aires de stationnement public ou privé doivent être plantés d'arbres à haute tige dont le nombre minimal est fixé à un arbre pour 4 places de stationnement,

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Cependant :

- Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.
- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.
- Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

Département de l'Orne



Commune de Domfront

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :

18 NOV. 2011

PLU approuvé le 24 février 2006

Modification n°1, Révisions simplifiées n°1, 2, 3, 4, approuvées le 9 juillet 2009

Modification n°2

enquête du 6 juin 2011 au 6 juillet 2011

approbation le 9 septembre 2011

Vu pour être annexé à la Délibération du 09 septembre 2011
approuvant la modification n° 2 du PLU.

Le 17 novembre 2011

Le Maire,



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

p. 4

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p.
4	
Article 2 : Portée du plan à l'égard des autres législations	
Article 3 : Division du territoire en zones	p.
5	
Article 4 : Adaptations mineures	
Article 5 : Dispositions particulières	

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES U

p. 6

Chapitre 1 : Règles applicables à la zone UA	p.
7	
Chapitre 2 : Règles applicables à la zone UB	p.
15	
Chapitre 3 : Règles applicables à la zone UC	p.
21	
Chapitre 4 : Règles applicables à la zone UH	p.
28	
Chapitre 5 : Règles applicables à la zone UL	p.
34	
Chapitre 6 : Règles applicables à la zone UZ	p.
39	

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU

p. 44

Chapitre 1 : Règles applicables à la zone 1AU	p.
45	
Chapitre 2 : Règles applicables à la zone 1AUzac	p.
53	
Chapitre 3 : Règles applicables à la zone AU	p.
59	

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A

p. 66

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

p. 72

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES U

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

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, A Urbaniser, Agricole ou Naturelle et Forestière) où est situé le terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier P.L.U. 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,
- L'étude de zonage d'assainissement,
- La carte de repérage des sites archéologiques.

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.

Les chapitres des titres II, III, IV et V comportent, chacun en ce qui le concerne, tout ou partie des sections et articles suivants :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

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

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21.
- 2) S'appliquent en outre au présent règlement
 - a) les prescriptions fixées en application des articles L 146-1 à L 146-9 du Code de l'Urbanisme.
 - b) les articles L 111-10, L 123-6 et L 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
 - c) la législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint Ouen 14052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »
 - d) la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
 - e) l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

Les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.

Les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones différentes: zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitre du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles.
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au P.L.U.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions définies par le règlement de chacune des zones 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 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions repérées par un poché rouge dans le plan de patrimoine comme immeubles de qualité architecturale, sont soumis au permis de démolir.

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié. Le mode de calcul de l'isolement des façades figure en annexe au présent règlement.

Ces prescriptions s'appliquent pour la RD 976 (catégorie 3) et la RD 962 (catégorie 4).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES « U »

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Il s'agit de la zone centrale la plus dense de l'agglomération correspondant à la ville ancienne et aux faubourgs traditionnels. Cette zone est affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable, notamment les commerces, bureaux et services.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- UAp : sous-secteur d'intérêt patrimonial correspondant à la Haute Ville, aux faubourgs de Notre-Dame sur l'Eau et de Saint-Front ;
- UApi : sous-secteur d'intérêt patrimonial inondable ;
- UAru : sous-secteur de renouvellement urbain faisant l'objet d'un plan masse d'ensemble fixant les possibilités de construction.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centre-ville, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les lotissements industriels ;
- 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'habitations ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- 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 d'un quartier d'habitation ;
- La démolition des immeubles de qualité architecturale, repérés au plan par un poché rouge, qui seront maintenus et restaurés en tant que de besoin, et ce en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où l'un de ces bâtiments présenterait des caractéristiques telles que sa conservation et son entretien ne soient plus assurés, une reconstruction pourra être envisagée sous les conditions suivantes :
 - . le volume existant devra être reconstitué ;
 - . l'aspect extérieur, et notamment la façade devra rappeler l'ordonnancement de l'immeuble initial.
- Dans le secteur UApi, toute construction nouvelle, tout affouillement ou exhaussement du sol ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,

autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics ou d'opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ;

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères ;

- Toute construction entre la rue des Fossés Plissons et les remparts.

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

I - Sont admises, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et les extensions des bâtiments à usage :

- . d'habitation ;
- . hôtelier ;
- . d'équipement collectif ;
- . de commerce ;
- . de bureaux et de services ;
- . d'annexe ;
- . de stationnement ;

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements ou opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général précités ;

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

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés ne conduisent pas à un classement supérieur et qu'ils soient de nature à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;

- Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans la zone ou qu'elles soient liées à des garages réservés au stationnement des véhicules ou à des stations services. Pour ces types d'occupation du sol, des dispositions particulières doivent être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;

- Les appareils de distribution de carburants sous réserve qu'ils soient disposés de telle sorte que le stationnement des voitures se fasse en dehors de la chaussée livrée à la circulation et que la circulation des piétons ne soit pas gênée ;

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 ;

- Les établissements soumis à déclaration directement liés à la vie quotidienne ;

- Les chaufferies et installations diverses qui, par destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires ou hospitaliers ou à but social.

III – Dans le secteur UAp i, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'exposer davantage de personnes au risque ou d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque :

- les extensions des bâtiments existants, limitées à 20% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'opposabilité du PLU.
- Le changement de destination dans les conditions exposées au I).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

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

2) Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions et formes des parcelles de la zone UA sont données par l'état cadastral existant. Néanmoins, dans le cas d'un regroupement de parcelles, le rythme du parcellaire existant devra se traduire architecturalement en façade.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies publiques ou privées ;
- soit, en recul de la limite d'emprise des voies, mais au droit de l'alignement de fait donné par l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Dans le secteur UAru, l'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme au plan de masse : les constructions nouvelles seront édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer

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

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

En zone UA, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m. En secteur UAp, aucun retrait minimum n'est imposé.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou des constructions existantes;
- pour permettre l'amélioration, le réaménagement et l'extension des bâtiments existants;
- dans le secteur UApi, pour permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue de la Varenne.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le secteur UAru, les constructions seront édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu sur une profondeur de 15 mètres depuis l'alignement, avec possibilité d'accéder au terrain en fond au moyen d'un passage sous porche. Au delà d'une profondeur de 15 mètres, les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives devront s'en écarter d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout, avec un minimum de 3 mètres. Cette dernière disposition s'applique également aux extensions de constructions existantes.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur UAr, les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'emprise prévus au plan masse.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur hauteur, doivent s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant et ne peuvent excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, c'est-à-dire deux étages droits sur rez-de-chaussée (9 m à l'égout de la couverture). Au delà de cette hauteur, il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles de la toiture.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée sur avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Ainsi, les constructions doivent traduire le rythme parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.

Les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent autant que possible rappeler par des décrochements de toiture, des dispositions de façade, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité dans le paysage de la rue.

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

- Toiture et volumes : la toiture à deux pans est prescrite à l'image de l'architecture traditionnelle avec une pente comprise entre 45° et 55° ; les matériaux de couverture sont soit de la tuile plate de pays à pureau plat, soit de l'ardoise naturelle posée avec des crochets inox ou teintés noirs.

- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

- La pose de frisette en extérieur, est interdite

- Les clôtures éventuelles sur rue et en limites séparatives devront être constituées d'un mur bahut ou muret traditionnel de pierre ou d'enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant excédant cette hauteur.

En limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

2. Immeubles existants repérés :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;

- Les chiens-assis sont interdits ;

- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement ($H > L$) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;

- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;

- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;

- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions ($H > L$), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;

- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;

- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;

- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture irrégulière sont à proscrire ;

- Les enduits ciment sont interdits.

- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu, en secteur UA, au moins :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre affectée à ces usages dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion, et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.
- pour les maisons de retraite, une place pour 0,7 places par lit.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Les aires de stationnement public ou privé doivent être plantés d'arbres à haute tige dont le nombre minimal est fixé à un arbre pour 4 places de stationnement,

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité relativement élevée, située en périphérie du centre ancien. Cette zone est affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel souhaitable, notamment les commerces, bureaux et services. Ces affectations prennent soit la forme de petits collectifs soit de constructions individuelles, en implantation groupée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- 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'habitations ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- 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 d'un quartier d'habitation ;
- La démolition des immeubles de qualité architecturale, repérés au plan par un poché rouge, qui seront maintenus et restaurés en tant que de besoin, et ce en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où l'un de ces bâtiments présenterait des caractéristiques telles que sa conservation et son entretien ne soient plus assurés, une reconstitution pourra être envisagée sous les conditions suivantes :
 - . le volume existant devra être reconstitué ;
 - . l'aspect extérieur, et notamment la façade devra rappeler l'ordonnancement de l'immeuble initial.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères.

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

I - Sont admises, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et les extensions des bâtiments à usage :
 - . d'habitation ;
 - . hôtelier ;
 - . d'équipement collectif ;
 - . de commerce ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'annexe ;
 - . de stationnement ;
- Les lotissements à usage :
 - . d'habitation ;
 - . mixte habitat et activité ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;

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

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés ne conduisent pas à un classement supérieur et qu'ils soient de nature à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans la zone ou qu'elles soient liées à des garages réservés au stationnement des véhicules ou à des stations services. Pour ces types d'occupation du sol, des dispositions particulières doivent être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les appareils de distribution de carburants sous réserve qu'ils soient disposés de telle sorte que le stationnement des voitures se fasse en dehors de la chaussée livrée à la circulation et que la circulation des piétons ne soit pas gênée ;
- Les constructions à usage artisanal sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 ;
- Les établissements soumis à déclaration, directement liés à la vie quotidienne ;
- Les chaufferies et installations diverses qui, par destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires ou hospitaliers ou à but social.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2) Liquides industriels :

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions en vigueur.

3) 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 le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. 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.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies publiques ou privées ;
- soit à l'alignement de fait donné par l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.
- Soit en recul d'au moins 5 mètres s'il n'existe pas d'alignement de fait.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Toute construction doit :

- soit être implantée en limite séparative,
- soit en être écartée d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de la configuration des parcelles ou des constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur hauteur, doivent s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant et ne peuvent excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, c'est-à-dire deux étages droits sur rez-de-chaussée (9 m à l'égout de la couverture). Au delà de cette hauteur, il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles de la toiture.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée sur avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

2. Immeubles existants repérés :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;

- Les chiens-assis sont interdits ;

- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement ($H > L$) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;

- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;

- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;

- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions ($H > L$), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;

- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;

- L'utilisation du PVC en menuiserie extérieure est déconseillée sauf si les profils rappellent les menuiseries bois et s'ils sont de couleur blanc cassé ;

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;

- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;

- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture irrégulière sont à proscrire ;

- Les enduits ciment sont interdits.

- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

3. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue devront être constituées d'un mur bahut ou muret traditionnel de pierre ou d'enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales

convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les portails cocher pourront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre affectée à ces usages dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion, et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale ou pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents dans un délai d'un an suivant l'abattage. Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il doit être aménagé un espace commun dont la superficie et la nature seront définies en accord avec la commune.

Les aires de stationnement public ou privé doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- chaque aire de stationnement doit être planté d'arbres à haute tige dont le nombre minimal est fixé à un arbre pour 4 places de stationnement,
- des boisements formant écran doivent être disposés à la périphérie de tout parking d'une superficie totale supérieure à 1000 m².

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Elle correspond à une zone destinée aux extensions périphériques de densité relativement peu élevée correspondant à un habitat de type pavillonnaire. Elle est affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour le secteur de Bois Hâlé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- 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'habitations ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- 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 d'un quartier d'habitation ;
- La démolition des immeubles de qualité architecturale, repérés au plan par un poché rouge, qui seront maintenus et restaurés en tant que de besoin, et ce en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où l'un de ces bâtiments présenterait des caractéristiques telles que sa conservation et son entretien ne soient plus assurés, une reconstitution pourra être envisagée sous les conditions suivantes :
 - . le volume existant devra être reconstitué ;
 - . l'aspect extérieur, et notamment la façade devra rappeler l'ordonnancement de l'immeuble initial.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères.

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

I - Sont admises, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et les extensions des bâtiments à usage :
 - . d'habitation ;
 - . hôtelier ;
 - . d'équipement collectif ;
 - . de commerce ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'annexe ;
 - . de stationnement ;
- Les lotissements à usage :
 - . d'habitation ;
 - . mixte habitat et activité ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;

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

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sous réserve que les travaux contribuent envisagés ne conduisent pas à un classement supérieur et qu'ils soient de nature à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans la zone ou qu'elles soient liées à des garages réservés au stationnement des véhicules ou à des stations services. Pour ces types d'occupation du sol, des dispositions particulières doivent être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les appareils de distribution de carburants sous réserve qu'ils soient disposés de telle sorte que le stationnement des voitures se fasse en dehors de la chaussée livrée à la circulation et que la circulation des piétons ne soit pas gênée ;
- Les constructions à usage artisanal sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 ;
- Les établissements soumis à déclaration, directement liés à la vie quotidienne ;
- Les chaufferies et installations diverses qui, par destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires ou hospitaliers ou à but social.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Pour le secteur de Bois Hâlé, le principe de voirie inscrit en Orientations d'aménagement ne sera pas remis en cause par les dessertes particulières.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes au zonage d'assainissement de la commune et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) Liquides industriels :

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions en vigueur.

3) 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 le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. 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.

4) Réseaux divers :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain. Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseaux publics d'assainissement dans les secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement est faible, la surface minimum des terrains constructibles devra tenir compte des difficultés techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome ; elle ne pourra être inférieure à 1000 m².

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies publiques ou privées ;
- soit à l'alignement de fait donné par l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.
- Soit en recul d'au moins 5 mètres s'il n'existe pas d'alignement de fait.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou d'un ensemble de « maisons de ville » de plus de 5 unités présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu environnant.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Toute construction doit :

- soit être implantée en limite séparative,
- soit en être écartée d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de la configuration des parcelles ou des constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur hauteur, doivent s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant et ne peuvent excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, c'est-à-dire un étage droit sur rez-de-chaussée (6 m à l'égout de la couverture). Au delà de cette hauteur, il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles de la toiture.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée sur avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

2. Immeubles existants repérés :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les chiens-assis sont interdits ;

- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions (H>L), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- L'utilisation du PVC en menuiserie extérieure est déconseillée sauf si les profils rappellent les menuiseries bois et s'ils sont de couleur blanc cassé ;
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant sont à proscrire ;
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

3. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue devront être constituées d'un mur bahut ou muret traditionnel de pierre ou d'enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les portails cocher pourront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre affectée à ces usages dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;

- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion, et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale ou pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents dans un délai d'un an suivant l'abattage. Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il doit être aménagé un espace commun dont la superficie et la nature seront définies en accord avec la commune.

Les aires de stationnement public ou privé doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- chaque aire de stationnement doit être planté d'arbres à haute tige dont le nombre minimal est fixé à un arbre pour 4 places de stationnement,
- des boisements formant écran doivent être disposés à la périphérie de tout parking d'une superficie totale supérieure à 1000 m².

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

⇒ Ces dispositions s'appliquent dans le secteur de Bois Hâlé faisant l'objet d'Orientations d'aménagement.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

Elle correspond aux hameaux diffus, situés en campagne, et de densité relativement peu élevée. Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, et notamment :

- 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'habitations ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le camping et le caravanning sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée ;
- Le stationnement isolé des caravanes, qu'elle qu'en soit la durée ;
- 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 d'un quartier d'habitation ;
- La démolition des immeubles de qualité architecturale, repérés au plan par un poché rouge, qui seront maintenus et restaurés en tant que de besoin, et ce en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où l'un de ces bâtiments présenterait des caractéristiques telles que sa conservation et son entretien ne soient plus assurés, une reconstitution pourra être envisagée sous les conditions suivantes :
 - . le volume existant devra être reconstitué ;
 - . l'aspect extérieur, et notamment la façade devra rappeler l'ordonnancement de l'immeuble initial.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères.

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

I - Sont admises, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions et leurs annexes ;
- Les constructions à usage de commerce limité à la vente à la ferme ;

- Les constructions à usage d'hébergement de type gîte ou chambre d'hôtes ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dans le cadre de travaux d'intérêt général ou d'utilité publique ;
- L'aménagement, la transformation et l'extension des activités existantes, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes au zonage d'assainissement de la commune et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau d'assainissement dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

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

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.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseaux publics d'assainissement dans les secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement est faible, la surface minimum des terrains constructibles devra tenir compte des difficultés techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome; elle ne pourra être inférieure à 1000 m².

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées à l'intérieur des marges de recul, le long des RD 976, RD 907, RD 908 et RD 962, portées au plan.

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 et l'extension des constructions existantes.

En bordure des autres voies de circulation, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de fait donné par l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.
- Soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, ce recul étant réduit à 3 mètres pour les annexes et les extensions.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Il en est de même pour l'extension des constructions existantes et les annexes de l'habitation.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être imposées s'il y a nécessité de maintenir une

haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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 rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

2. Immeubles existants repérés :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les chiens-assis sont interdits ;
- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement ($H > L$) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions ($H > L$), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- L'utilisation du PVC en menuiserie extérieure est déconseillée sauf si les profils rappellent les menuiseries bois et s'ils sont de couleur blanc cassé ;
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant sont à proscrire ;
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

3. Clôtures :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert simple torsion ;
- muret traditionnel de pierre ou d'enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant.

Tout autre type de clôtures est interdit.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone sur laquelle sont implantés plusieurs équipements destinés aux activités scolaires, sportives, et celles liées aux loisirs et au tourisme.

Le secteur ULr correspond au périmètre de protection contre les risques de dangers toxiques autour de la tour de réfrigération de la Société Fromagère de Domfront

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées aux activités scolaires, sportives, et celles liées aux loisirs et au tourisme, notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal et industriel ;
- 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'habitations ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- 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 de la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères.
- De plus, dans le secteur ULr, toute implantation d'établissements recevant du public des première, deuxième, troisième et quatrième catégories.

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

I - Sont admises, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et les extensions des bâtiments à usage d'équipement collectif liés aux activités scolaires, sportives, et celles liées aux loisirs et au tourisme;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes au zonage d'assainissement de la commune et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) 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 le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. 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.

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

En bordure des voies publiques existantes ou à créer, les constructions peuvent s'implanter à

l'alignement de ces voies ou en retrait compris entre 5 et 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de la configuration des parcelles.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur hauteur, doivent s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation

avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

2. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent répondre à un des types suivants :

- haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 2,00 m, doublée ou non d'un grillage ;
- mur bahut ou muret traditionnel de pierre ou d'enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les clôtures entre fonds voisins ne pourront excéder 2,00 m, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Le nombre de places est évalué en fonction des besoins d'exploitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale ou pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents dans un délai d'un an suivant l'abattage. Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il doit être aménagé un espace commun dont la superficie et la nature seront définies en accord avec la commune.

Les aires de stationnement public ou privé doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- chaque aire de stationnement doit être planté d'arbres à haute tige dont le nombre minimal est fixé à un arbre pour 4 places de stationnement,
- des boisements formant écran doivent être disposés à la périphérie de tout parking d'une superficie totale supérieure à 1000 m².

Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le secteur UZr correspond au périmètre de protection contre les risques de dangers toxiques autour de la tour de réfrigération de la Société Fromagère de Domfront

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées au bon fonctionnement des activités du secteur considéré et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements et intégré aux bâtiments ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- De plus, dans le secteur UZr, toute implantation d'établissements recevant du public des première, deuxième, troisième et quatrième catégories.

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

I - Sont admises, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes ;
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place d'un bâtiment de même destination ;
- Les constructions d'habitation dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;

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

- Les logements de fonction et leurs annexes sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée ;
- Les installations classées à condition :
 - . que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,

. qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 12 mètres.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- a) Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.
- 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 existant.
- c) Dans tous les cas, 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.

Assainissement :

1) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous deux conditions :

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il

sera réalisé. Le bénéficiaire de cette dérogation est tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Les installations doivent satisfaire aux dispositions prévues au zonage d'assainissement de la commune.

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

2) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. 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.

3) Eaux résiduaires industrielles :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

En dehors des marges de recul, toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, un recul variable pourra être imposé compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes ou s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum 5 m, ou 3 m lorsqu'il s'agit de constructions à usage de bureaux ou d'habitation.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur hauteur, doivent s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume. Les matériaux de façades seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, et de préférence auto-lavables.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

2. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent répondre à un des types suivants :

- haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert simple torsion, d'une hauteur maximale de 2,00 m ;
- grillage simple sur poteau vert, en treillis soudé de couleur verte, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures pleines 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 cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- une place pour 2 emplois ;
- deux places par logement de fonction ;
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre affectée à ces usages dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces.

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

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents dans un délai d'un an suivant l'abattage.

Les aires de stationnement public ou privé doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- chaque aire de stationnement doit être planté d'arbres à haute tige dont le nombre minimal est fixé à un arbre pour 4 places de stationnement,
- des boisements formant écran doivent être disposés à la périphérie de tout parking d'une superficie totale supérieure à 1000 m².

Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES « AU »

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, destinée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs pouvant s'urbaniser conformément au présent règlement :

- 1AUc : secteur réservé aux activités commerciales et de services ;
- 1AUli : secteur réservé aux équipements sportifs, de loisirs ou liés au tourisme, situé en zone inondable ;
- 1AUm : secteur à usage d'habitat ou à usage mixte habitat/activités.
- 1AUz : secteur réservé aux activités industrielles, artisanales et commerciales.
- 1Aux : secteur ouest du site de l'Usine
- 1AUy : secteur Est du site de l'Usine

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf application de l'article AU 2 ci-après, et notamment :

- Les constructions isolées à usage d'habitation, de commerce et de bureau ;
- Les établissements industriels de toute nature ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 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'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
- Toute construction dans le secteur 1AUli

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis, dans les conditions énoncées en introduction du chapitre :

- Les lotissements ou ensembles de constructions y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement ainsi que les activités et services nécessaires à la vie des quartiers, sous réserve :

- . que la totalité des équipements d'infrastructure qui en découle directement ou indirectement soit à la charge du lotisseur ;
- . qu'ils respectent le schéma de principe d'organisation éventuellement défini.

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service publique ou leur concessionnaire, dans un

but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;

- Les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ainsi que les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à leur complète réalisation.

- Le changement de destination et l'extension des constructions existantes sous réserve :

- . que la construction d'origine présente un intérêt architectural

- . que la nouvelle destination ne remette pas en cause la vocation de la zone.

- . Les démolitions des immeubles existants repérés au plan patrimoine doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

- Dans le secteur 1AUc :

Les constructions sous forme individuelle ou de lotissement, liées aux activités commerciales ou de services conformes aux orientations d'aménagement du secteur.

- Dans le secteur 1AUli :

Les constructions et occupations du sol liées aux activités sportives, de loisirs ou liés au tourisme, conformes aux orientations d'aménagement du secteur, à condition qu'elles ne fasse pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux et n'aggravent pas le caractère inondable de la zone..

- Dans le secteur 1AUm :

Les constructions sous forme individuelle ou de lotissement, à usage d'habitat ou à usage mixte habitat/activités conformes aux orientations d'aménagement du secteur.

- Dans le secteur 1AUz :

Les constructions sous forme individuelle ou de lotissement, liées aux activités industrielles, artisanales et commerciales conformes aux orientations d'aménagement du secteur.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement.

Dans le secteur 1AUz, la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 12 mètres.

Dans le secteur de l'Usine , en sus des dispositions précédentes :

- Le principe de voiries inscrit en orientations d'aménagement ne sera pas remis en cause par les dessertes particulières.
- Des aménagements en vue d'assurer la sécurité des piétons seront réalisés en accompagnement des voies de desserte interne ;
- La création de cheminements piétons et de pistes cyclables peut être exigée, notamment pour assurer les liaisons interquartier et pour intégrer le site au maillage des chemins de randonnée.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le secteur 1AUz, 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.

Assainissement :

1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes au zonage d'assainissement de la commune et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

2) Eaux pluviales :

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

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.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

Dans le secteur de l'Usine, en sus des dispositions précédentes :

Toute construction présentant une superficie de toiture de plus de 50 m² doit disposer d'un dispositif de stockage des eaux pluviales.

3) Electricité, télécommunications et télédistribution :

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations 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 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§1. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées à l'intérieur des marges de recul, le long des RD 976, RD 907, RD 908 et RD 962, portées au plan.

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 réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

§ 2. En bordure des autres voies de circulation, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies publiques ou privées ;
- soit à l'alignement de fait donné par l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.
- Soit en recul d'au moins 5 mètres s'il n'existe pas d'alignement de fait.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Il en est de même pour l'extension des constructions existantes et les annexes de l'habitation.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

§ 3. En secteurs 1AUm, 1AUz et 1AULi, en bordure des voies publiques existantes ou à créer, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

En secteur 1AUc, en bordure de la RD 962, les constructions devront s'implanter à une distance de 25 mètres par rapport à l'axe de la route. En bordure des autres voies publiques existantes ou à créer, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation ou pour permettre, dans le secteur 1AULi, le libre écoulement des eaux en cas de crues de la Varenne. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise

§4. Dans le secteur de l'Usine :

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 976 et de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale n°1. Les bâtiments et les parties de bâtiment faisant face aux voies de desserte interne seront implantés parallèlement à ces voies.

Dans le secteur 1AUx : les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres de la limite d'emprise des voies de desserte interne.

Dans le secteur 1AUy : les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies de desserte interne.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise

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

§1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H > 5m$), 3 mètres pour les locaux à usage de bureaux ou d'habitation. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation ou pour permettre, dans le secteur 1AULi, le libre écoulement des eaux en cas de crues de la Varenne .

§ 2. Dans le secteur de l'usine :

1AUx : les constructions seront implantées sur une limite séparative au moins, les parties en retrait devant être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

1AUy : les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

Pour le secteur 1AUm, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 6 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée sur avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Prescriptions générales :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

2. Immeubles existants repérés :

Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les chiens-assis sont interdits ;
- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions (H>L), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;

- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- L'utilisation du PVC en menuiserie extérieure est déconseillée sauf si les profils rappellent les menuiseries bois et s'ils sont de couleur blanc cassé ;
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant sont à proscrire ;
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

3. Clôtures

Les clôtures éventuelles sur voie doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUz, les clôtures éventuelles sur voie seront constituées soit d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2,00 m, soit d'un grillage seul, sur poteau vert, en treillis soudé de couleur verte, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Dans le secteur de l'Usine :

En sus des dispositions précédentes :

Les portails et portillons peuvent être fixés sur poteaux maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20m et 2m. Il sera revêtu au moins en partie par des pierres jointoyées ou des briques.

En secteur 1AUy :

En sus des dispositions précédentes :

Les sous sols, demi sous sols et citernes enterrées (sauf réserve d'eau) ne sont pas autorisés.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être assurés en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places de stationnement par logement ;
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre affectée à ces usages dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est évalué en fonction des besoins d'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.

Les aires de stationnement public ou privé doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- chaque aire de stationnement doit être planté d'arbres à haute tige dont le nombre minimal est fixé à un arbre pour 4 places de stationnement,
- des boisements formant écran doivent être disposés à la périphérie de tout parking d'une superficie totale supérieure à 1000 m².

Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

Dans le secteur de l'Usine, en sus des dispositions précédentes

- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales devront être réalisées selon les indications portées au plan « orientations d'aménagement ».
- Les poiriers et les châtaigniers devront dominer en nombre les autres essences.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate bande engazonnée ou plantée d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies.
- Les marges de recul des constructions par rapport aux voies de desserte interne doivent être maintenues en pleine terre et plantées, à l'exception d'un accès piéton et d'un accès voiture par logement.

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUzac

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future organisée. Elle est destinée à l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur 1AUzac-a.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUzac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf application de l'article 1AUzac 2 ci-après, et notamment :

- Les constructions de toute nature sous réserve de l'article 1 AUzac 2 paragraphe I et II.
- Sous réserve des dispositions de l'article 1 AUzac 2, paragraphe II, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, etc....
- 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'habitations.
- Les installations et travaux divers: exhaussements et affouillements du sol, sauf dans les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les entrepôts et les dépôts permanents.
- Les dépôts temporaires sur le Domaine Public.
- Les dépôts temporaires sur les parcelles privatives, sauf pendant la durée des travaux.

ARTICLE 1AUzac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les annexes aux habitations existantes.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, commerces, bureaux, services y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, technique...).

- Les installations et travaux divers : aires de stationnement.

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) ;

II - 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, commerce, bureaux, services y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, technique...),

Sous réserve :

. que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur.

D'autre part, les équipements d'infrastructures nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participation du ou des pétitionnaires.

. qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement et le schéma de principe d'aménagement.

Chaque parcelle a pour vocation à être bâtie.

- 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.

- Dans le secteur 1AUzac-a, les constructions ne pourront être autorisées qu'après arrêt ou transfert de l'installation classée liée à l'activité agricole voisine, située à moins de 100 m.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUzac 3 : ACCES ET VOIRIE

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, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUzac 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les parcelles seront desservies par ce même réseau.

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

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

3) Electricité, télécommunications et télédistribution :

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 1AUzac 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement du Domaine Public et de 3 mètres au moins des voies piétonnes.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau, transformateur, ...).

ARTICLE 1AUzac 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.

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

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

ARTICLE 1AUzac 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 2, y compris les combles aménageables (R + C).
- Les surélévations du sol sont interdites.
- Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

ARTICLE 1AUzac 11 : ASPECT EXTERIEUR

- La qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêts général. 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.

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, 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.

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.

- Afin d'assurer la conformité du projet avec les règles 1 et 2 ci-dessus, chaque permis de construire fera l'objet d'une consultation auprès d'un service de conseil gratuit en architecture exerçant localement (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'ORNE - C.A.U.E., Service Départemental d'Architecture).

L'orientation des faîtages principaux et des façades (les pignons n'étant pas des façades) sera parallèle aux voies conformément au plan 2c: orientation des constructions.

Toutefois pour les lots 1,7,8,25,26,37,38,43,44,49,50 repérés par le symbole  sur le plan masse joint au dossier, cette orientation sera définie par un service de conseil gratuit en architecture exerçant localement (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'ORNE - C.A.U.E., Service Départemental d'Architecture).

FACADES :

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

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

- Les constructions en pierre de pays sont recommandées.

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec les pierres de pays traditionnelles.

A cet effet, les seuls enduits admis seront dans les tons soutenus. Les tons blanc pur et blanc cassé sont notamment interdits.

- Dans le cas où le béton serait utilisé, béton banché, lavé ou bouchardé, son parement et ses joints seront particulièrement soignés et sa granulométrie et profils bien étudiés. Les agrégats, le sable et le ciment seront choisis de telle sorte que la tonalité de ces bétons s'harmonise avec les pierres de pays traditionnelles comme indiqué au 4^{ème} alinéa précédent.

TOITURES :

- Les toitures des bâtiments de la zone devront être à deux versants de pente compris entre 37 degrés et 45 degrés ou de forme traditionnelle à la Mansard.

- Les ouvertures en toitures :

- a) les types d'ouvertures autorisées : lucarne, châssis, fenêtre de toit, trappe, houteau, chatière et, notamment, les types d'ouvertures traditionnelles photographiées dans le centre-ville dont il est conseillé de s'inspirer,

- b) les chiens-assis, queue de geai et en défoncé sont interdites.

- Les souches de conduit de cheminée sortiront à proximité du faîtage et seront de même nature de

matériau que celle des façades.

- Les matériaux autorisés pour la couverture du bâtiment principal et de l'annexe éventuelle sont l'ardoise naturelle, l'ardoise Fibrociment et la tuile d'au moins 27 au m² sans côte apparente.

ANNEXES

- Les annexes telles que garage, débarras, petit atelier seront de préférence incorporées dans le volume principal de la construction. A défaut, elles seront adossées au volume principal de même nature de matériau de façade et de couverture (même pente) que le volume principal.

Les garages enterrés ne seront admis que sur les lots 1, 2, 3, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50 (voir plan masse annexé). Les autres annexes tels que les serres, sont autorisées non incorporées et non adossées au volume principal.

CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, en limite du domaine public, elles seront dans ce cas matérialisées par une bordure.

- Lorsqu'il en sera édifié, les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies d'essences locales (voir liste en annexe), éventuellement doublées d'un grillage.

Dans ce cas, en limite du domaine public, les haies seront plantées de façon à être visibles de la rue.

ARTICLE 1AUzac 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 desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins:

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement (ou 25 m² de surface par place réservée au stationnement) par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement (ou 25m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre net plus une place par logement ;
- Pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre affectée à ces usages dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;
- Pour les restaurants, une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les hôtels, une place (ou 25 m² de surface réservée de 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 d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 ml du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUzac 13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes (Publiques ou Privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (voir liste en annexe). L'étude de la construction sera faite en tenant compte du maintien de ces arbres. Toutefois, en cas de difficulté technique, un accord devra être trouvé avec la commune conduisant à modifier le projet de construction en priorité, et à défaut à remplacer ou à déplacer l'arbre existant.

Toutes les plantations prévues au schéma d'aménagement ou non, seront d'essences locales

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future organisée, et protégée à ce titre.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- AU : secteur destiné à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable, notamment les commerces, bureaux et services.
- AUz : secteur destiné à recevoir des établissements classés ou non classés, industriels, artisanaux et des entrepôts.
- AUL: secteur réservé aux équipements sportifs, de loisirs ou liés au tourisme,
- AULr. : secteur correspond au périmètre de protection contre les risques de dangers toxiques autour de la tour de réfrigération de la Société Fromagère de Domfront.
- AULg : secteur soumis à des risques de glissement de terrain.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas définies actuellement, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal et nécessitera une modification, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf application de l'article AU 2 ci-après, et notamment :

- Les constructions et lotissements de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- De plus, dans le secteur AULr, toute implantation d'établissements recevant du public des première, deuxième, troisième et quatrième catégories.
- Dans le secteur AULg, toute construction est interdite.

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

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone :

- L'exploitation du sol qui ne nécessite pas la construction de bâtiments agricoles ;

- Le cas échéant, la construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances ;
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, etc...).
- Dans le secteur AUz, les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ainsi que les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à leur complète réalisation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes au zonage d'assainissement de la commune et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

2) Eaux pluviales :

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

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.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

3) Electricité, télécommunications et télédistribution :

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations 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 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'attente de la modification ou de la révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté qui viendra préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs, les conditions d'implantation demeureront identiques à celles des zones N et seront les suivantes :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées à l'intérieur des marges de recul, le long des RD 976, RD 907, RD 908 et RD 962, portées au plan.

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 réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

En bordure des autres voies de circulation, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Il en est de même pour l'extension des constructions existantes et les annexes de l'habitation.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans l'attente de la modification ou de la révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté qui viendra préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs, les conditions d'implantation demeureront identiques à celles des zones N et seront les suivantes :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans l'attente de la modification ou de la révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté qui viendra préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs, les conditions d'implantation demeureront identiques à celles des zones N et seront les suivantes : pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'attente de la modification ou de la révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté qui viendra préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs, les conditions de hauteur demeureront identiques à celles des zones N et seront les suivantes : la hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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 rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect,

de volume et de matériaux.

- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

2. Immeubles existants repérés :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;

- Les chiens-assis sont interdits ;

- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement ($H > L$) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;

- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;

- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;

- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions ($H > L$), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;

- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;

- L'utilisation du PVC en menuiserie extérieure est déconseillée sauf si les profils rappellent les menuiseries bois et s'ils sont de couleur blanc cassé ;

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;

- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;

- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant sont à proscrire ;

- Les enduits ciment sont interdits.

- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

3. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert.

Tout autre type de clôtures est interdit.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux constructions ou établissements est évalué en fonction des besoins d'exploitation.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le présent règlement est applicable à toutes les zones d'habitat individuel et collectif, à l'exception des zones de protection des monuments et des sites classés, des zones de protection des sites classés et des zones de protection des sites classés.

Les dispositions de l'article 11-1 sont applicables aux zones de protection des sites classés et des zones de protection des sites classés.

ARTICLE 11-1 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dispositions de l'article 11-1 sont applicables aux zones de protection des sites classés et des zones de protection des sites classés.

L'habitat individuel et collectif

Les dispositions de l'article 11-1 sont applicables aux zones de protection des sites classés et des zones de protection des sites classés.

Les dispositions de l'article 11-1 sont applicables aux zones de protection des sites classés et des zones de protection des sites classés.

Les dispositions de l'article 11-1 sont applicables aux zones de protection des sites classés et des zones de protection des sites classés.

Les dispositions de l'article 11-1 sont applicables aux zones de protection des sites classés et des zones de protection des sites classés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES « A »

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole et susceptible d'en gêner le fonctionnement et/ou le développement, et notamment :

- Les lotissements de toute nature ;
- Toute construction à usage d'habitation sauf dans les cas visés à l'article A2 ;
- Toute construction et installation qui n'est pas directement liée à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- Dans le secteur Ai, toute construction nouvelle, tout affouillement ou exhaussement du sol, excepté pour les opérations d'intérêt général ou d'utilité publique.

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

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles et implantées, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires, à proximité immédiate du siège d'exploitation :

Il s'agit :

- . des constructions nécessaires au logement des exploitants,
 - . des constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales,
 - . des installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées, à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les Installations Classées et Règlement Sanitaire Départemental) ;
 - . la construction d'ouvrages de stockage des effluents d'élevage (fumière, fosse à lisier).
- Les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) à la condition qu'ils soient situés à proximité de l'exploitation.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol, dans le cadre de travaux déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Le nombre d'accès aux routes nationales et départementales devra être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne pourront être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes au zonage d'assainissement de la commune et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais, sur le réseau d'assainissement dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

2) Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. 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 sans stagnation, conformément aux avis des dits Services.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées à l'intérieur des marges de recul, le long des RD 976, RD 907, RD 908 et RD 962, portées au plan.

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 ou l'extension des constructions existantes.

En bordure des autres voies de circulation, les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement des autres chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale, ce recul pouvant être réduit à 5 m pour les constructions à usage d'habitation et à 3 m pour les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Il en est de même pour l'extension des constructions existantes et les annexes de l'habitation.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ou dans le but de permettre le libre écoulement des eaux, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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 hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc... n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'habitations, la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres

superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 9 m.

La rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

2. Immeubles existants repérés :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les chiens-assis sont interdits ;
- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement ($H > L$) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions ($H > L$), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- L'utilisation du PVC en menuiserie extérieure est interdite.

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture irrégulière sont à proscrire ;
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

3. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert.

Tout autre type de clôtures est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans un délai de trois ans suivant abattage.

Afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des écrans de végétation ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales seront prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés. Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elles comprennent plusieurs sous-secteurs :

- Nh : sous-secteur correspondant aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants ;
- Nc : sous-secteur correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage des eaux de la Varenne ;
- Nci : sous-secteur inondable correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage des eaux de la Varenne ;
- Ni : sous-secteur correspondant aux zones inondables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après, et notamment :

- Les lotissements de toute nature ;
- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les villages de vacances et hôtels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés ;
- La démolition des immeubles de qualité architecturale, repérés au plan par un poché rouge, qui seront maintenus et restaurés en tant que de besoin, et ce en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où l'un de ces bâtiments présenterait des caractéristiques telles que sa conservation et son entretien ne soient plus assurés, une reconstitution pourra être envisagée sous les conditions suivantes :
 - . le volume existant devra être reconstitué ;
 - . l'aspect extérieur, et notamment la façade devra rappeler l'ordonnancement de l'immeuble initial.
- Le camping et le caravanning sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée ;
- Le stationnement isolé des caravanes, qu'elle qu'en soit la durée ;
- Dans les secteurs N, Nci et Ni, toute construction nouvelle, tout affouillement ou exhaussement du sol, excepté pour les opérations d'intérêt général ou d'utilité publique ;

- Dans les secteurs Nc et Nci, les occupations ou utilisations du sol mentionnées par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection autour du captage des eaux de la Varenne au lieu-dit « les Tanneries ».

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

I – En zone N sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

- Les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines ;
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place d'un bâtiment de même destination ;
- L'extension des activités existantes, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement ;
- L'aménagement, l'amélioration ou l'extension limitée à 100 m² de SHON supplémentaire, des habitations existantes ;
- Les bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existant dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale ;

II – En secteur Nh, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles, et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- L'aménagement, l'amélioration ou l'extension limitée à 100 m² de SHON supplémentaire, des habitations existantes ;
- L'aménagement, l'amélioration, l'extension limitée et le changement de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien ;
- Les bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existant dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou agricoles existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et que la topographie l'exige ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dans le cadre de travaux d'intérêt général ou d'utilité publique.

III – En secteur Ni, sous réserve de ne pas exposer les personnes aux risques d'inondations :

- Le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article 123-1-7^{ème} alinéa.

IV - En secteur Nc et Nci, sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

- Les seules occupations ou utilisations du sol mentionnées par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection autour du captage des eaux de la Varenne au lieu-dit « les Tanneries ».

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes au zonage d'assainissement de la commune et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau d'assainissement dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

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

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.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées à l'intérieur des marges de recul, le long des RD 976, RD 907, RD 908 et RD 962, portées au plan.

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.

En bordure des autres voies de circulation, les constructions devront être implantées à 10 m au moins de l'alignement des autres chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale.

En secteur Nh, les constructions seront édifiées selon le même type d'implantation que les constructions ou les groupes de constructions voisines avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'emprise du domaine public des chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...)
- pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ,
- s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation
- pour permettre, dans les secteurs Ni et Nci, le libre écoulement des eaux en cas de crues de la Varenne .
- Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation, dans le prolongement du bâti existant.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ou dans le but de permettre le libre écoulement des eaux, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peu être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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 rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

2. Immeubles existants repérés :

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter, notamment, les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les chiens-assis sont interdits ;

- Les châssis de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions (H>L), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- L'utilisation du PVC en menuiserie extérieure est déconseillée sauf si les profils rappellent les menuiseries bois et s'ils sont de couleur blanc cassé ;
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture ;
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant sont à proscrire ;
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les moellons sont, suivant les dispositions originelles, soit enduits, soit rejointoyés ; le mortier sera à la chaux aérienne de couleur du sable local et des enduits anciens du domfrontais.

3. Clôtures :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- muret traditionnel de pierre ou d'enduit, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant.

Tout autre type de clôtures est interdit.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute demande de

défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans un délai de trois ans suivant abattage.

Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies, talus, vergers, bois, arbres isolés repérés au document graphique doivent être préservés.

Pour les haies et talus, seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité commerciale et artisanale, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les haies ou talus plantés pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...), ceci dans la mesure où la structure bocagère du paysage n'en est pas altérée.

Pour les vergers, bois et arbres isolés, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations de même essence.