

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Cette zone correspond au bourg de Passais-la-Conception et à ses extensions anciennes et récentes. Le secteur Uaa correspond au centre bourg ancien dont le bâti est à préserver.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les dépôts de ferraille ;
- les constructions à usage agricole y compris leurs annexes et leurs extensions ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière :
 - les installations et clôtures de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
 - les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.
 - les nouvelles constructions

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'activités son autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les dépôts de matériaux sont autorisés :
 - . s'il s'agit du complément d'une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone,
 - . si leur hauteur est limitée à 3 m
 - . et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments... ;
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-L, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ; de plus les changements de destination et les extensions mesurées sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques ou d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

À la place du symbole graphique figurant au plan, tout accès nouveau sur la Rd 21 (route de Domfront) sera interdit.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Assainissement des eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). 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 à l'exclusion de tout système d'infiltration directe ou de bassin d'infiltration. Des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement seront si nécessaire prévus sur la parcelle.

Électricité et télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La surface minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur ; cette surface minimum sera égale ou supérieure à 600 m².

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : le nombre de niveaux habitables ne dépassera pas R + 1 + C et la hauteur hors tout sera limitée à 12 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Autres constructions et installations : la hauteur à l'égout du toit sera limitée à 12 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief de teinte brunie, l'ardoise ou les matériaux identiques d'aspect et de teinte. D'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de leur bonne intégration architecturale ou paysagère.

Pour les annexes (donc non accolées) et abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte sombre, la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre et le bois.

Façades

Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées.

Autres constructions :

Toitures

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve que les couvertures soient de teinte brunie ou ardoise.

Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grilles, grillages et treillages en bois ou en métal, laissés naturels ou peints d'une teinte foncée, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de même teinte que les façades, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; les planches de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Architecture dite « **haute qualité environnementale** » ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

Constructions et installations nécessaires aux services **publics** ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Secteur Uaa

Constructions nouvelles :

La toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 45° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief de teinte brunié, l'ardoise ou les matériaux identiques d'aspect et de teinte. D'autres matériaux et d'autres pentes pourront être acceptés sous réserve de leur bonne insertion paysagère et architecturale. Les lucarnes doivent respecter les forme, proportion et aspect des modèles traditionnels existants ; les chéniens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

Pour les annexes (donc non accotées) et abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardoux d'asphalte de teinte sombre, le bois et la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre.

Façades :

Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées.

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels (pierre, brique, terre, bois laissé naturel ou peint, maçonnerie enduite...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles. Pour les abris de jardin, le bois est autorisé peint ou laissé naturel, de même que la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grilles, grillages et treillages en bois ou en métal, laissés naturels ou peints d'une teinte foncée, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de même teinte que les façades, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; les planches de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Réhabilitation et évolution de l'existant :

Pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vives affleurant les têtes des moellons. Le bois, y compris les colombages, peut être accepté sous réserve de sa bonne insertion paysagère et architecturale. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits. Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées. La création de **nouveaux percements** doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de haute composition, modénatures, finitions, profils... Les percements seront de proportion plus traditionnelle. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles. Les **vérandas** peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

Extensions : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Architecture dite « **haute qualité environnementale** » ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. 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 réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement sur la propriété.

Opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés...) : il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinalis*) etc.

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'**urbanisme** et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles. Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences exigées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Autres constructions (y compris changements de destination, réhabilitation etc.) : article non réglementé.