

Commune de LE CHÂTELLIER

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



ELABORATION

Prescrite en Octobre 2009

Enquête publique du
08/12/2012 au 08/01/2013

Approuvée par le C.M.
le

Approbation préfectorale
du



Cabinet Dominique BELLANGER

Géomètre Expert DPLG

73, Rue de la Gare - BP 90195 - 61104 FLERS Cedex

t. 02 33 64 80 87 - f. 02 33 96 33 45 - flers@cabinet-bellanger.fr

SOMMAIRE

Généralités sur la carte communale
Contenu du dossier
Usage de la carte communale

1^{ère} Partie : Etat initial de l'environnement et prévisions de développement

Chapitre 1 : Analyse du territoire

- 1 – Généralités**
- 2 – Données naturelles**
- 3 – Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs**
- 4 – Servitudes d'Utilité publique – Autres contraintes**
- 5 – Protection de l'environnement – Risques naturels**
- 6 – Paysages et végétation**
- 7 – Espaces urbanisés**

Chapitre 2 : Analyse des données socio-économiques

- 1 – Démographie**
- 2 – Données économiques**
- 3 – Logements**
- 4 – Equipements publics**
- 5 – Infrastructures**

Chapitre 3 : Perspectives de développement et objectifs d'aménagement

- 1 – Motivations de la carte communale**
- 2 – Objectifs de développement et d'aménagement**

2^{ème} Partie : Justification des choix d'aménagements retenus

Chapitre 1 : Documents d'urbanisme antérieurs

Chapitre 2 : Définition de l'offre en logements

Chapitre 3 : Définition des secteurs constructibles et évaluation de leurs incidences

- 1 – Risques naturels**
- 2 – Intérêt agricole**
- 3 – Contexte environnemental**

- 4 – Accessibilité**
- 5 – Insertion dans le paysage**
- 6 – La desserte des réseaux**

3^{ème} Partie : Recommandations pour l'application du Règlement National d'Urbanisme

Chapitre 1 : Réaménagement des constructions anciennes

Chapitre 2 : Recommandations pour les secteurs bâtis existants

Chapitre 3 : Recommandations pour les constructions nouvelles

Généralités sur la carte communale

La carte communale est définie par les articles L 124-1 à L 124-4 et R 124-1 à R 124-8 du Code de l'Urbanisme.

Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte communale vise également à :

- préserver le caractère groupé du centre ancien de vie,
- protéger l'identité du village,
- assurer l'équilibre entre le développement urbain, d'une part, et, les espaces ruraux, agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- prendre en compte les risques naturels,
- conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants, présentant un niveau d'équipement suffisant (utilisation économe et équilibrée du territoire),
- respecter la typologie architecturale.

La carte communale constitue un document d'urbanisme opposable aux tiers (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Elle est :

- établie pour une durée indéterminée,
- révisable en fonction de l'évolution de la commune,
- soumise à enquête publique avant son approbation par le Préfet,
- compatible avec les lois d'aménagement et servitudes d'utilité publique,
- compatible avec le Scot.

La carte communale offre aussi la possibilité :

- du transfert de compétence en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol,
- d'instituer un droit de préemption dans des secteurs définis pour des équipements ou opérations projetées.

Contenu du dossier

Le dossier de carte communale est composé de :

- **un rapport de présentation, non opposable aux tiers,**
- **un (ou plusieurs) document graphique, opposable aux tiers.**

Le rapport de présentation :

- expose l'état initial de l'environnement et l'approche spatiale du territoire en analysant :
 - l'histoire, la géographie et la démographie de la commune,
 - les équipements, les réseaux,
 - l'environnement, les paysages présents sur la commune,
 - les espaces urbanisés (description, localisation, organisation, développement)
 - la vie quotidienne, les déplacements journaliers des habitants,
 - les servitudes existantes sur le territoire communal, l'architecture des hameaux et le patrimoine bâti et non-bâti ;
- expose les prévisions de développement et les futurs besoins de la commune, notamment en matière économique et démographique ;
- justifie les choix retenus notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
- évalue les incidences des choix opérés par la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- expose les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme prises en application des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, qui constituent le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le (ou les) document graphique

Ce document délimite les secteurs :

- constructibles ;
- éventuellement réservés à l'implantation d'activités ;
- où, éventuellement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ne serait pas autorisée ;

Usage de la Carte communale

L'instruction des demandes de certificats d'urbanisme et des permis de construire doit être faite au regard des zones constructibles définies par le document graphique, dans lesquelles s'applique le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

1^{ère} Partie

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

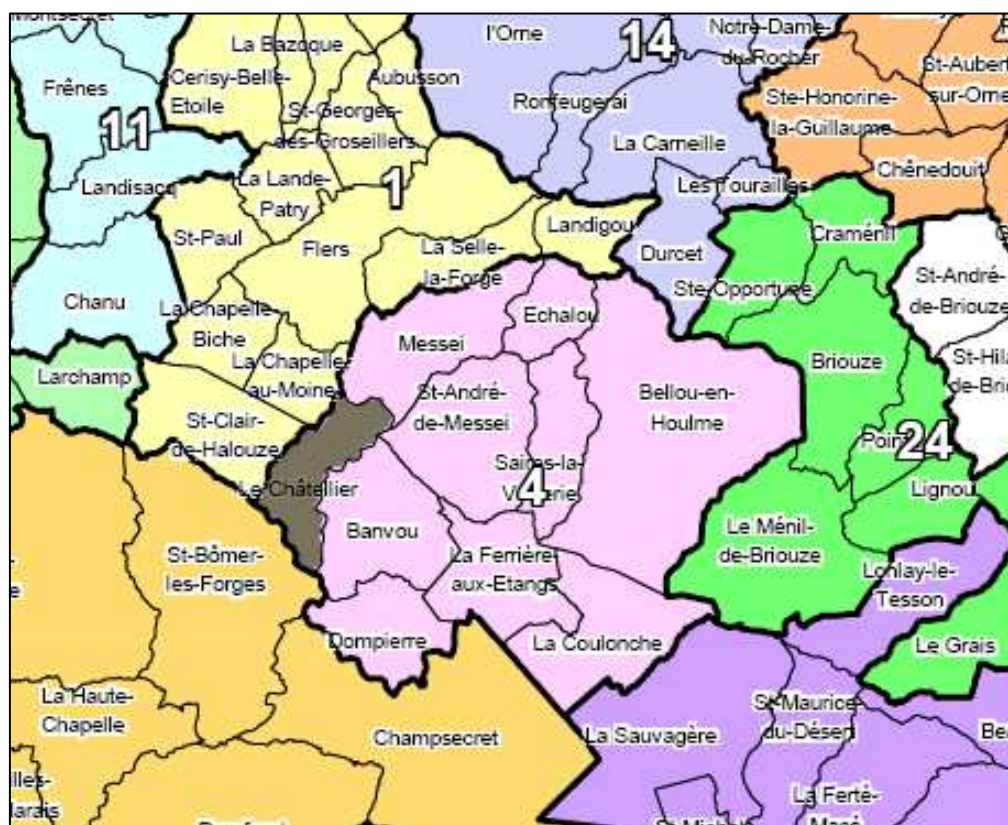
Chapitre 1 : Analyse du Territoire

1 – Généralités

1-1 – Situation administrative

Située dans le département de l'Orne, la commune du Châtellier se localise dans l'arrondissement d'Argentan et le canton de Messei.

Elle est membre de la Communauté de communes de *la Haute Varenne et du Houlme*, intercommunalité fondée en 1995, qui regroupe les communes de Messei, La Ferrière aux Etangs, Saint André de Messei, La Coulonche, Banvou, Dompierre, Echallou, Bellou en Houlme et Saires la Verrerie. La communauté détient plusieurs compétences, telles que l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de l'habitat visant à répondre aux besoins en logement l'aménagement de l'espace, le domaine économique, la politique du logement et du cadre de vie... Située à l'ouest de cette intercommunalité, la commune du Châtellier appartient, selon l'INSEE, à l'aire d'influence des pôles de services de proximité de Messei et à l'aire d'influence des pôles de services intermédiaires de Flers. Elle est incluse dans le bassin d'emploi de Flers.



D'une superficie de 135,37 km², cette intercommunalité compte 7559 habitants (recensement 2007) et a enregistré une croissance démographique entre les recensements de 1999 et 2007, sa population ayant progressée de 3,3 % sur cette période. Le département de l'Orne affiche, sur la même période, une légère croissance de 0,15%.

Avec 380 habitants recensés en 2007, Le Châtelier constitue une des trois communes les moins peuplées de cette intercommunalité, sa population représentant un peu plus de 5% de la population totale de cette intercommunalité.

1-2 – Situation géographique

Située à l'ouest du département de l'Orne, la commune du Châtelier se situe au sein du Bocage ornais et est localisée sur l'axe routier Flers-Domfront.

Elle est localisée à 9km au sud de Flers et à km à 12km au nord-ouest de Domfront, tandis qu'à une échelle plus locale, Messei se situe à 5km.



Le territoire communal du Châtelier est délimité par les communes de :

- La Chapelle-au-Moine, au nord,
- Messei, au nord,
- Saint-André-de-Messei, au nord-est,
- Banvou, à l'est,
- Saint-Bômer-les-Forges, au sud,
- Saint-Clair-de-Halouze, à l'ouest.

1-3 – Description du territoire communal

Principalement orienté Nord/Sud, le territoire communal du Châtellier présente une superficie de 818 hectares. Il s'étend sur plus de 5,2km dans le sens nord/sud et sur près de 1,7km d'est en ouest (Cf. image aérienne du territoire page suivante).

Cinq routes départementales traversent le territoire communal :

- ✓ la RD 962, de Flers à Domfront,
- ✓ la RD 225, de Chanu à Banvou,
- ✓ la RD 43, de *la Crépine* à Messei,
- ✓ la RD 264, de la Chapelle au Moine à Banvou,
- ✓ la RD 811, de la RD 962 en direction d'*Auvilliers* et le sud du territoire.

Ci-dessous, vue sur la RD 962 et l'entrée nord du bourg communal



2 – **Données naturelles**

2-1 – Climat

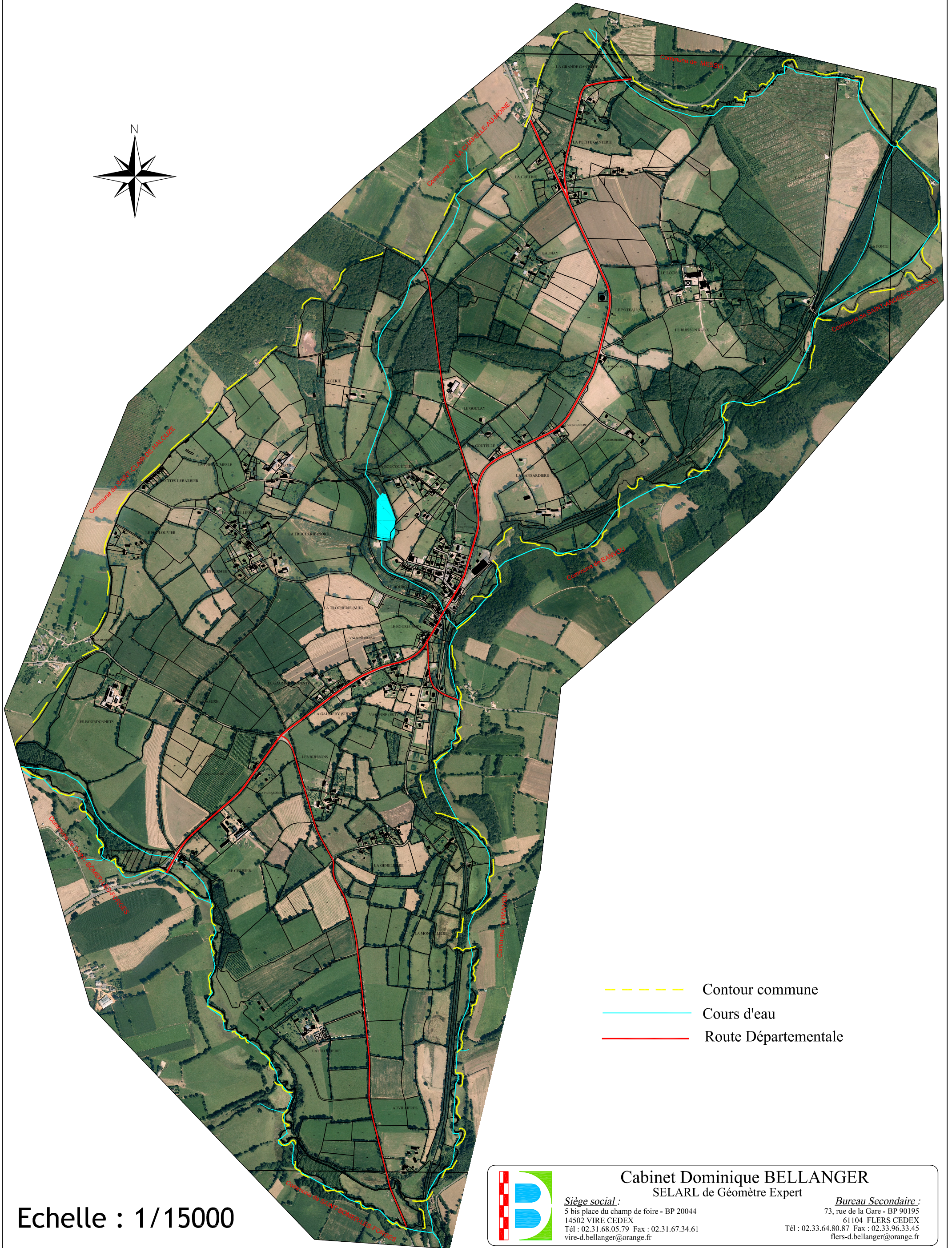
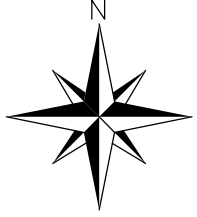
Le climat de la région est de type océanique tempéré et humide, marqué par un hiver doux et humide et un été chaud et humide. Les précipitations y sont abondantes, de l'ordre de 1000mm par an. Les influences maritimes limitent l'amplitude thermique annuelle, qui est de l'ordre de 10°C.

2-2 – Relief

Localisée au cœur du Bocage normand, la commune du Châtellier présente un relief relativement marqué par les derniers contreforts du Massif armoricain.

Carte communale du Châtellier

Carte du territoire communal



Echelle : 1/15000



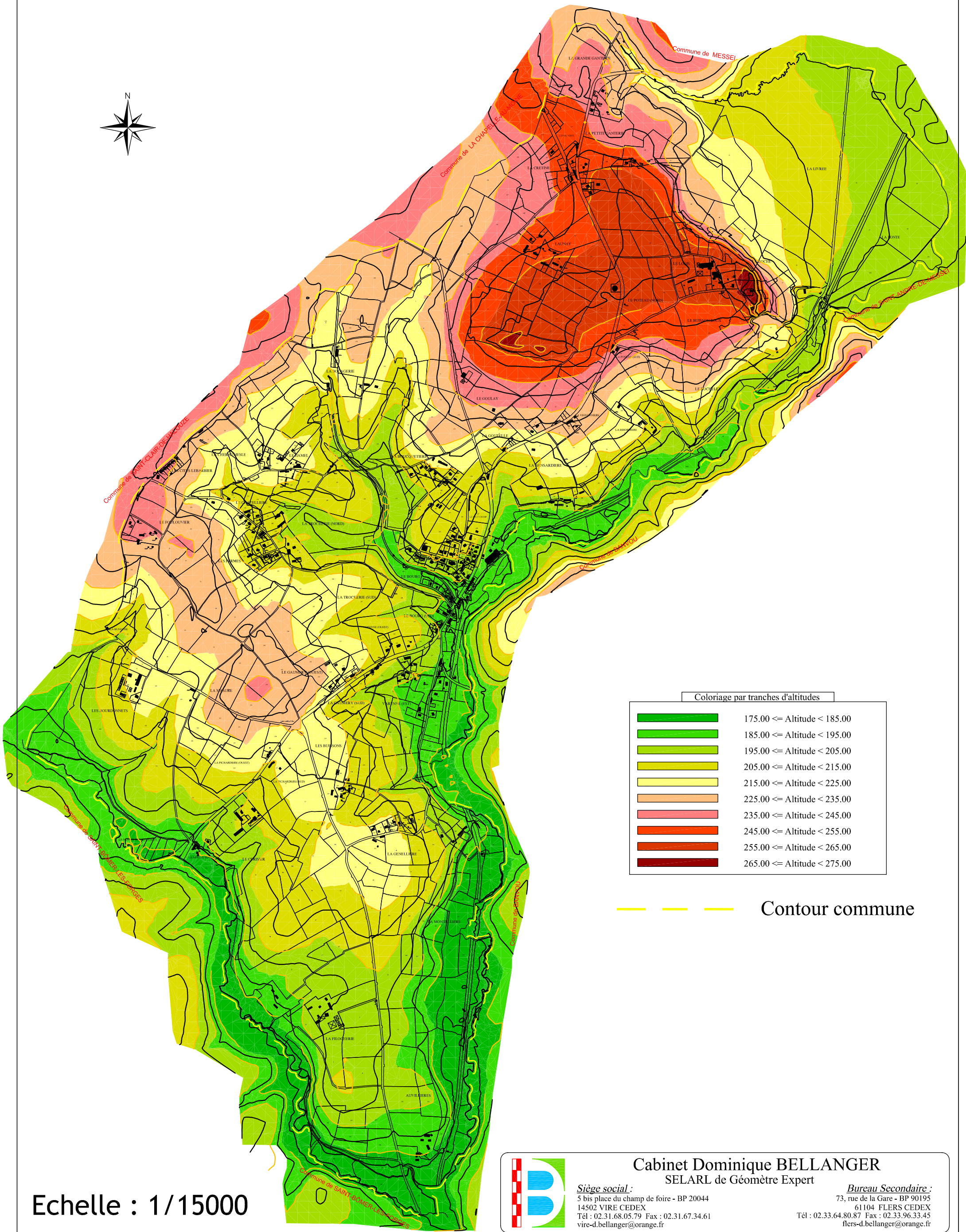
Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

Carte communale du Châtellier

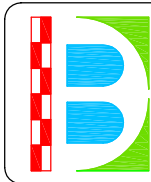
Cartographie du relief



Coloriage par tranches d'altitudes	
	175.00 <= Altitude < 185.00
	185.00 <= Altitude < 195.00
	195.00 <= Altitude < 205.00
	205.00 <= Altitude < 215.00
	215.00 <= Altitude < 225.00
	225.00 <= Altitude < 235.00
	235.00 <= Altitude < 245.00
	245.00 <= Altitude < 255.00
	255.00 <= Altitude < 265.00
	265.00 <= Altitude < 275.00

— — — — — Contour commune

Echelle : 1/15000



Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

Le contraste entre le nord et l'ouest du territoire, marqué par des altitudes relativement élevées, et l'est et le sud du territoire, globalement de faible altitude, constitue la caractéristique remarquable du relief communal. Sur le territoire, la différence entre l'altitude minimale et maximale s'élève à 100m, la cote maximale relevée étant de 275m (Cf. carte page suivante).

2-3 – Hydrographie

Localisé dans le bassin versant de la *Varenne*, le territoire de la commune du Châtelhier est traversé par plusieurs cours d'eau :

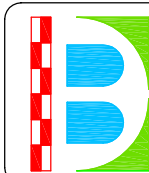
- la *Varenne* s'écoule le long de la limite est du territoire communal,
- la *Halouze* s'écoule au sud-ouest du territoire communal (Cf. photo ci-dessous),
- le *Tortillon Rau* longe toute la limite nord du territoire communal,
- un affluent de *la Varenne* prend sa source au nord du territoire et rejoint l'étang situé dans le bourg de la commune.



La DREAL a également recensé la présence de nombreuses zones humides (espaces de transition entre la terre et l'eau) sur le territoire communal.



Echelle : 1/15000



Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

2-4 – Géologie

D'après la carte géologique de Flers, les principaux types de sols rencontrés sur le territoire du Châtellier sont :

- des alluvions, qui sont en général peu épaisses et que l'on retrouve à proximité des cours d'eau,
- des roches sédimentaires métamorphiques de type cornéennes (roches compactes) ; les cornéennes, dures et massives à l'état non altéré, sont par nature peu perméables mais les contraintes tectoniques qu'elles ont subi ont provoqué de nombreuses fissures où l'eau parvient à s'infiltrer.

2-5 – Bruit et Qualité de l'air

Concernant le bruit, la commune est traversée par la RD 962, voie classée à grande circulation, et qui est empruntée quotidiennement par plus de 4600 véhicules. Par ailleurs, la commune ne compte pas d'établissement industriel ou artisanal générateur de nuisances sonores installé sur son territoire.

Il n'existe pas de station de relevé de la qualité de l'air sur la commune de Châtellier. Toutefois, la commune ne compte pas sur son territoire d'établissement industriel classé pour la protection de l'environnement, seules quelques exploitations agricoles peuvent momentanément être génératrices de nuisances olfactives. L'importance du trafic routier peut contribuer, localement, à une légère détérioration de la qualité de l'air.

3 – **Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs**

La commune de Châtellier n'est pas incluse dans un périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé ou en élaboration.

Avec la loi n°2004-338 du 21 Avril 2004, les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Aussi, la carte communale devra veiller à être compatible avec les orientations définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne, approuvées par arrêté le 18 Novembre 2009. Un SDAGE constitue un document de planification qui fixe, pour une période de six ans (2010-2015), « les orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne (L 212-1 du Code de l'environnement). Il précise la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, économiques et techniques. L'ambition annoncée par le Comité de bassin de ce SDAGE est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

A une échelle plus locale, la carte communale est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de *la Mayenne*, dont le périmètre avait été défini par un arrêté interpréfectoral en date du 6 Novembre 1997, approuvé le 28 Juin 2007,

qui est entré dans sa phase de mise en œuvre. Ce SAGE a retenu pour orientation une gestion raisonnée et diversifiée des ressources en eau et met en avant l'économie de l'eau, la diversification des ressources et l'amélioration de la qualité des eaux et des milieux naturels. Cette orientation constitue la clé de voûte du programme d'action du SAGE qui fixe les mesures et recommandations pour la préservation et la gestion des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux aquatiques du bassin de *la Mayenne*. Ce programme d'action comporte 43 mesures réparties en 10 « leviers d'action ». La carte communale devra donc être compatible avec les objectifs généraux d'utilisation de la ressource en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant fixé par ce SAGE (inventaire des plans d'eau et zones humides, meilleure gestion des plans d'eau existants...)

4 – Servitudes d'utilité publique – Autres contraintes

4-1 – Servitudes d'utilité publique

A l'heure actuelle, quatre servitudes d'utilité publique sont recensées sur le territoire communal (Cf. carte page 15) :

- le territoire communal est traversé par la ligne électrique HTB 225 KV Flers-Laval,
- la commune compte sur son territoire deux sites classés, la *Chapelle et le cimetière Notre Dame de la Roche* et leurs abords et le *Site des Roches*, pour lesquels s'applique une servitude pour la protection des sites et monuments naturels. Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Ce classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue (procédure très utilisée dans le cadre de la protection d'un paysage). En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), du Service Territorial de l'Architecture du Patrimoine (STAP) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.
- la commune est soumise aux dispositions de l'arrêté du 25 Juillet 1990, relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.
- situé sur la commune de Saint-Bômer-les-Forges, le captage d'eau potable du *Moulin d'Auvilliers*, exploité par la Communauté d'agglomération du Pays de Flers, empiète sur une partie du territoire communal du Châtelier. Un arrêté préfectoral, en date du 5 Novembre 2008, déclare d'utilité publique

l'établissement de périmètres de protection autour de ce captage et la dérivation des eaux et autorise l'utilisation des eaux prélevées en vue de la consommation humaine et le prélèvement d'eau. Aussi, plusieurs secteurs du territoire communal sont inclus à l'intérieur de ces périmètres de protection rapprochée et éloignée de ce point de captage. Le périmètre de protection rapprochée doit permettre de protéger efficacement le captage vis-à-vis des migrations des substances polluantes. Son étendue est déterminée en prenant en compte la durée et la vitesse du transfert de l'eau, le pouvoir de fixation et de dégradation du sol et du sous sol vis-à-vis des polluants, le pouvoir de dispersion des eaux. A l'intérieur de ce périmètre, les activités, les installations et les dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation sont interdites. Les autres activités doivent faire l'objet de prescriptions et sont soumises à une surveillance particulière. Enfin, le périmètre de protection éloignée est conçu comme une zone dans laquelle les projets devront être examinés par les services de l'Etat sous l'angle de l'incidence qu'ils peuvent avoir, par les rejets potentiels directs ou indirects qu'ils sont susceptibles d'introduire dans le sous-sol.

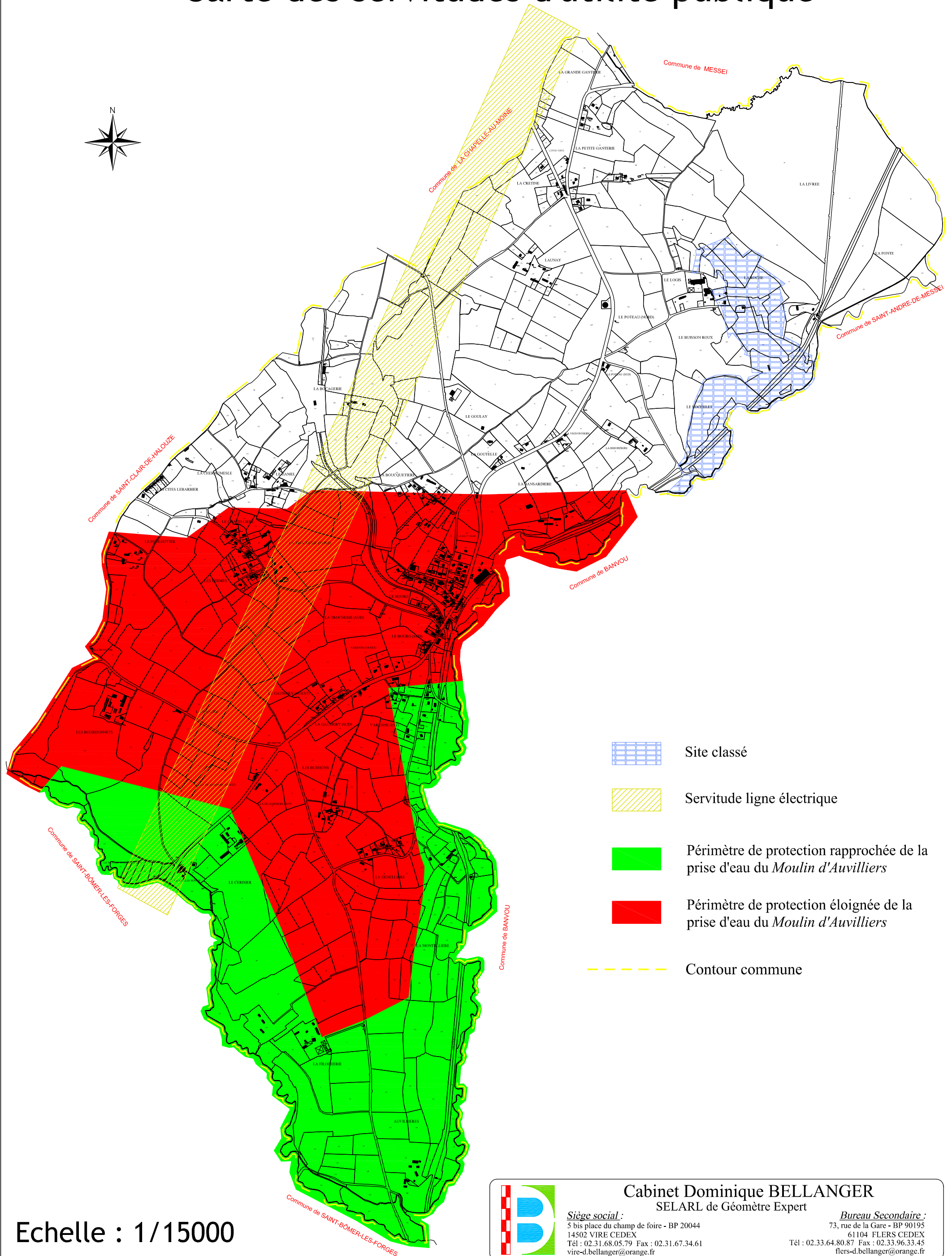
4-2 – Autres contraintes (Cf. carte page 16)

Une étude d'avant-projet sommaire d'itinéraire de la RD 962 entre Flers et Domfront a été réalisée par le Conseil général et a défini un fuseau d'aménagement désormais approuvé. Ce fuseau traverse le territoire du Châtellier, en contournant le bourg communal. Même si la réalisation de ce projet n'est pas prévue à court terme, sa faisabilité doit être préservée à travers le projet de carte communale.

La RD n°962, qui relie Flers à Domfront, traverse la commune du nord au sud et le bourg communal. Cette voie est classée à grande circulation et est donc concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif aux entrées de ville. En effet, la dégradation des entrées d'agglomération a un impact fort sur le paysage qui se répercute également sur l'image de l'agglomération. Pour maîtriser ce phénomène d'étalement urbain, la loi du 2 Février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. 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. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En outre, la loi n° 2005-157 du 23 Février 2005 a précisé les conditions dans lesquelles ces interdictions pourraient être levées dans les communes dotées d'une carte communale. En effet, dans ces communes, le conseil municipal peut, après l'accord du Préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Carte des servitudes d'utilité publique



Echelle : 1/15000



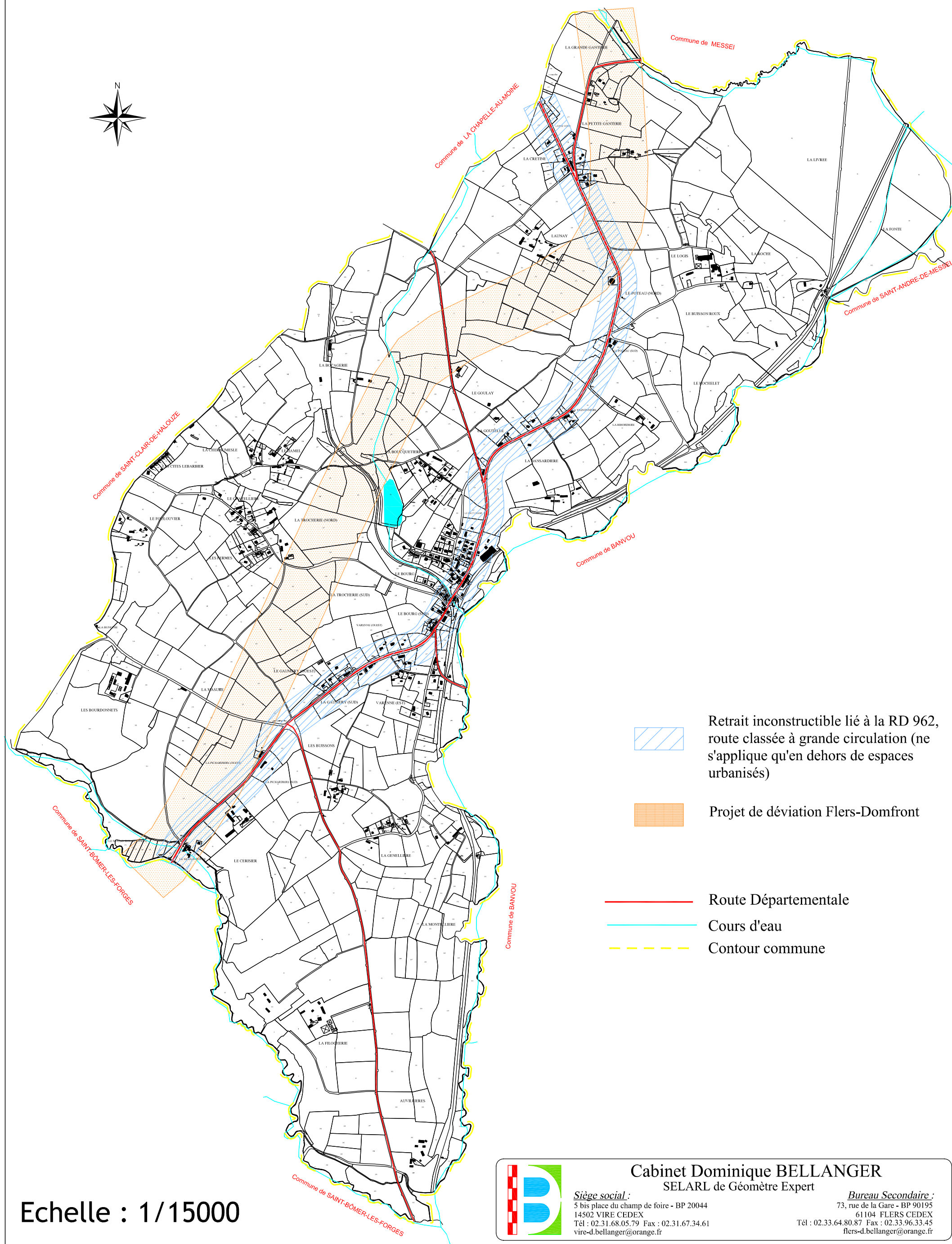
Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

Carte communale du Châtellier

Carte des autres contraintes



Echelle : 1/15000



Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

5 – Protection de l’environnement – Risques naturels

5-1 – Protection de l’environnement

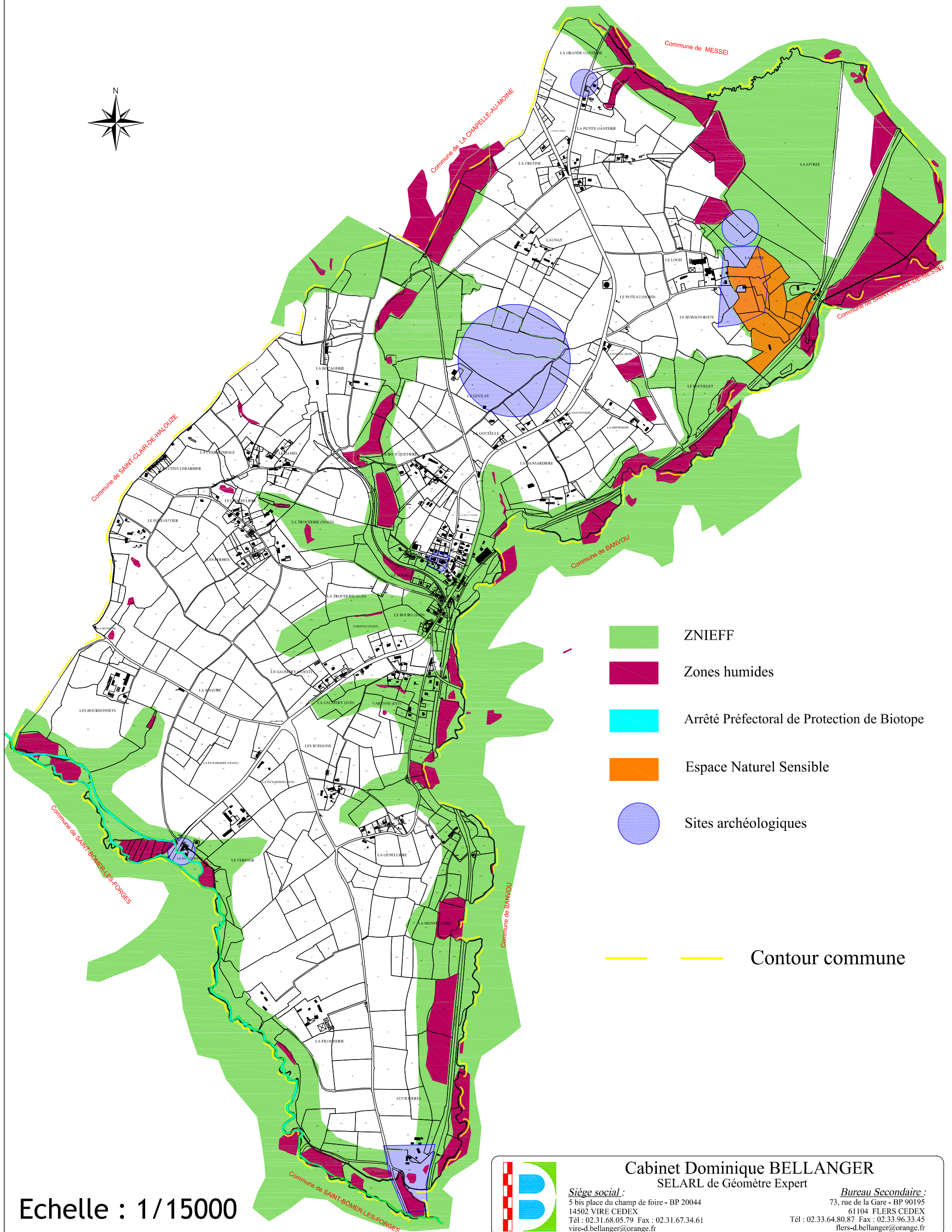
Concernant la protection de l’environnement, la commune de Châtelier est concernée par (Cf. carte page suivante) :

- un Arrêté Préfectoral de Protection des Biotopes (APPB) qui concerne *la Halouze* et ses affluents, pris le 19 Septembre 1991. Institués par la loi du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, ces arrêtes préfectoraux de protection de biotope ont pour objectif de favoriser la conservation de biotopes nécessaires à l’alimentation, la reproduction, le repos ou la survie d’espèces protégées sur le territoire français, qu’il s’agisse de faune ou de flore. Cet arrêté a pour but de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la protection des biotopes indispensables à la survie d’espèces protégées, en l’occurrence la truite fario.
- la présence de deux Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, qui concernent *la Varenne* et ses affluents et l’escarpement rocheux de *la Chapelle Notre Dame de la Roche*, et de deux ZNIEFF de type 2, qui concernent le Haut Bassin de *la Varenne* et la forêt de *Halouze*. Une ZNIEFF se définit par l’identification scientifique d’un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où sont identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Les ZNIEFF de type 2 sont donc des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.
- la Directive Nitrate, par arrêté préfectoral en date du 12/02/96, où il apparaît que la commune est classée en zone vulnérable,
- la Directive Eaux résiduaires urbaines concerne également la commune, qui est classée en zone sensible (09/01/2006), marquée par la présence d’un risque d’eutrophisation.

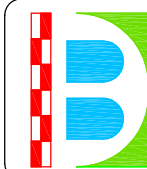
La DREAL Basse-Normandie fait état de la présence de nombreuses zones humides sur le territoire communal. Espaces de transition entre la terre et l’eau, les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu’elles remplissent (elles fournissent l’eau et les aliments à d’innombrables espèces de plantes et d’animaux). Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique et elles participent à l’autoépuration de l’eau, elles contribuent à l’atténuation de l’effet des crues et au soutien d’étiage. Au titre de la loi sur l’eau du 3 Janvier 1992 (et du SDAGE Loire Bretagne), leur maintien en état est souhaité.

Par ailleurs, concernant le monde agricole, au moment de l’élaboration de cette carte communale, 5 exploitations agricoles classées pour la protection de l’environnement sont installées sur le territoire communal (Cf. carte des espaces urbanisés et des sièges d’exploitation agricole).

Une partie de la forêt communale de Saint-Clair-du-Halouze se localise sur le territoire du Châtelier, à *la Bocagerie*, et est soumise au régime forestier. Plusieurs secteurs forestiers sont également recensés sur le territoire communal, dont celui de *la Livrée*, qui s’étend sur



Echelle : 1/15000



Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

plus de 70 hectares (forêt privée, Section C, n° 88 à 91 et n° 94). Le porter à connaissance rappelle l'importance de ces espaces pour l'équilibre physique et biologique des milieux : leur sauvegarde et leur aménagement sont donc un devoir qui s'impose aux collectivités publiques et aux particuliers. Aussi, il convient de ne pas affecter ces espaces à l'urbanisation, ni d'y localiser des équipements susceptibles d'en bouleverser l'équilibre naturel. Il importe également de maintenir une marge d'isolement entre les massifs boisés et les zones d'urbanisation.

Un Espace Naturel Sensible est également recensé sur le territoire de la commune, celui-ci concernant le site *Notre Dame de la Roche*. Créé par la loi n°85-729 du 18 Juillet 1985, un Espace Naturel Sensible constitue un espace écologiquement remarquable qui doit être pérennisé par une gestion appropriée, ou restauré et aménagé en vue d'accueillir du public. Ainsi, un ENS existe dès lors que le Conseil général le désigne par une délibération, ce qui est le cas du site *Notre Dame de la Roche*, qui a été classé en 2008 par le Conseil général de l'Orne. En effet, afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Enfin, la commune du Châtellier se situe dans un secteur archéologique sensible : 7 sites sont recensés sur le territoire communal :

- ✓ des occupations néolithiques, situées sur les hameaux de *la Grande Ganterie*, au nord de *la Chapelle de la Roche* et à l'ouest du hameau *le Poteau*, ces sites présentent un intérêt archéologique mais sont encore mal localisés ou mal identifiés,
- ✓ l'Eglise (Cf. photo page suivante), située dans le bourg de la commune, et une forge du XVI^e siècle, localisée sur le hameau du *Moulin Rouge*, ces sites présentant une importance patrimoniale pour l'histoire de la commune,
- ✓ une maison forte et une chapelle médiévale, localisées sur le hameau d'*Auvilliers* et un éperon barré d'origine gauloise, situé à *la Chapelle des Roches*, ces sites constituant des zones sensibles nécessitant une attention particulière pour tous les projets d'aménagement qui pourraient être entrepris à l'intérieur de ces périmètres définis. Le porter à connaissance signale également qu'un arrêté de zonage sera adressé à la commune pour ces deux sites.

La loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003, relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 Juin 2004, ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Pour la commune du Châtellier, devront être examinés quelle que soit leur localisation, les projets de lotissement, les Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) et les aménagements précédés d'une étude d'impact. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par Monsieur le Préfet de région.

Par ailleurs, la DRAC précise que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art l'archéologie ou la numismatique doit être signalée

immédiatement à la DRAC de Basse-Normandie (13 bis, Rue de 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal.



5-2 – Risques naturels et technologiques (Cf. carte page suivante)

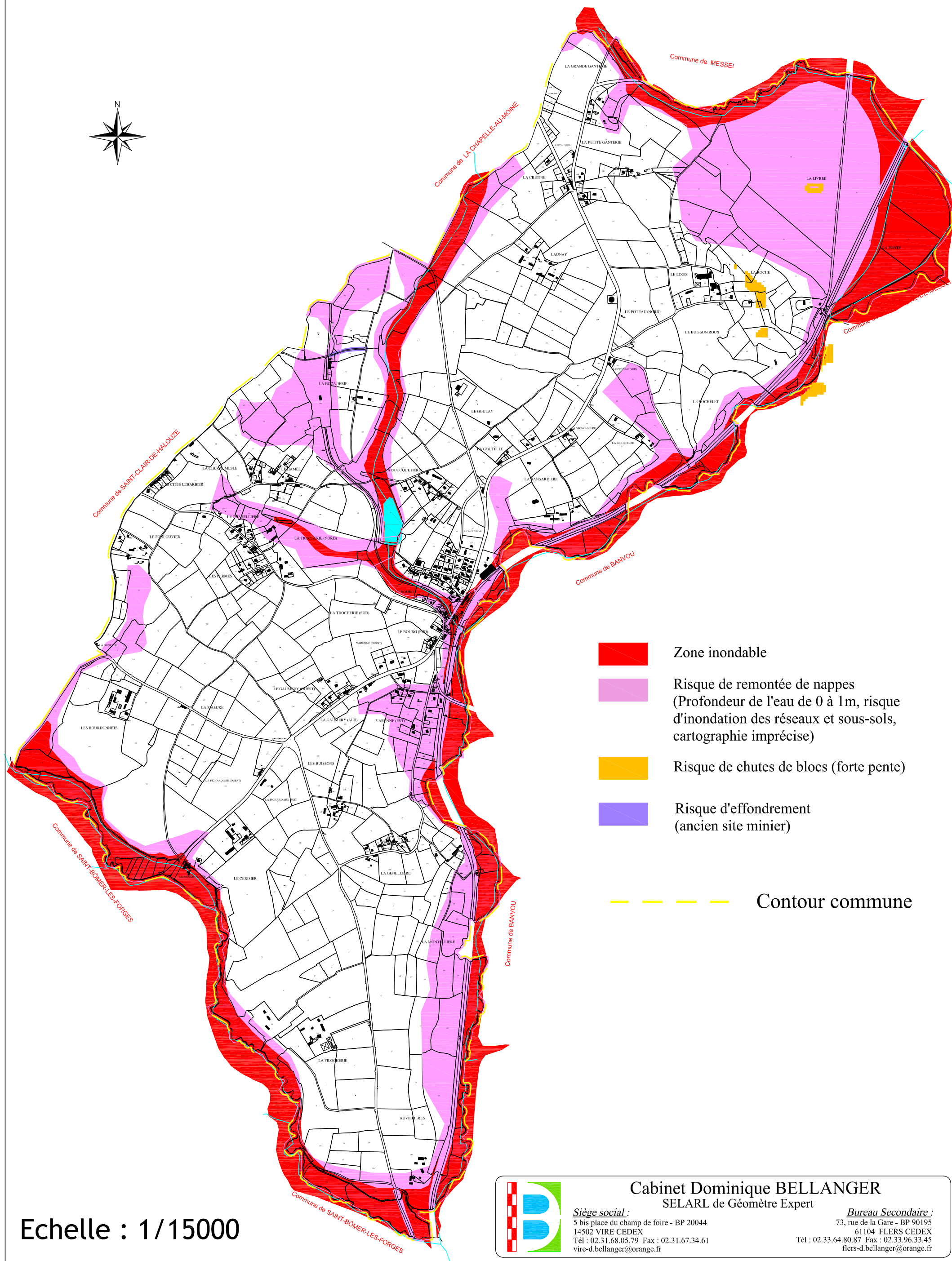
La commune du Châtellier fait partie de la liste annexée à l'arrêté préfectoral du 26 Avril 2011, qui fixe la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs. En effet, la loi du 30 Juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs et à la réparation des dommages a institué dans son article 77, codifié à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un droit à l'information pour l'acheteur ou le locataire de tout bien immobilier, bâti ou non bâti, portant sur les risques auxquels ce bien est exposé.

En effet, plusieurs risques naturels affectent le territoire communal du Châtellier :

- la DREAL Basse-Normandie a classé en zone inondable *la Varenne, la Halouze, le Tortillon*, ainsi que l'affluent de *la Varenne* qui s'écoule du nord du territoire communal en direction du bourg,
- concernant la prévention du risque sismique (décret du 22 Octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité), la commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible, règles de construction parasismique applicables à certains types de bâtiments),

Carte communale du Châtellier

Carte des risques naturels et technologiques



Echelle : 1/15000



Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

- même si la commune ne fait pas partie du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) du bassin ferrifère de la Ferrière aux Etangs, approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} Août 2011, la préfecture de l'Orne signale tout de même la présence d'un aléa d'effondrement de niveau moyen qui impacte une infrastructure routière, le chemin vicinal d'accès au hameau de *la Bocagerie*,
- la commune de Châtellier est également concernée par la présence d'un risque lié aux chutes de blocs (pentes fortes), celles-ci étant répertoriées sur l'atlas des chutes de blocs de la DREAL Basse-Normandie sur le *site des Roches* et dans la forêt de *la Livrée*,
- la commune est également recensée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) comme commune soumise à l'aléa retrait gonflement des argiles (aléa faible),
- de nombreuses zones de remontée de nappes sont également localisées sur une grande partie du territoire communal,
- concernant les aléas climatiques, deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris sur le territoire de Châtellier : un en date du 19 Mars 1999 (inondations et coulées de boue) et un second pris le 29 Décembre 1999 (inondations, coulées de boue et mouvements de terrain). Cet arrêté concernait l'ensemble des communes du département.

6 – Paysages et végétation

Le paysage de la commune est répertorié à l'Inventaire régional de Basse-Normandie dans la catégorie Paysages Montueux et Escarpés, au sein de l'unité 7.4.2 : les hauts pays de l'Ouest ornaï et du Mortainais, paysages rudes, marqués par un relief complexe modelé par les cours d'eau qui en divergent comme d'un château d'eau.

Le territoire communal de Châtellier est marqué par la présence de milieux écologiques variés, tels que :

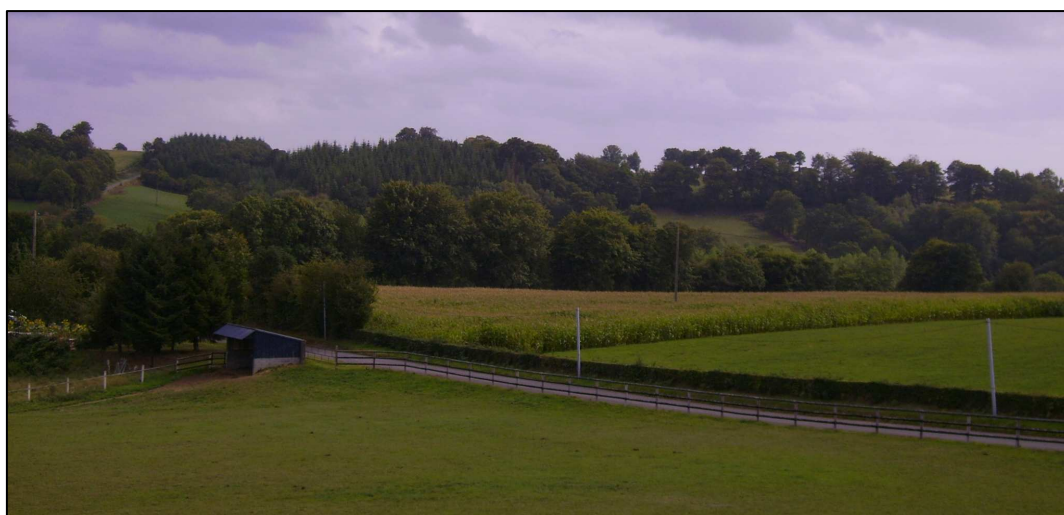
- des prairies naturelles, sèches sur les versants et humides dans les talwegs et les vallées,
- des bois et forêts, avec une partie de la forêt de Saint-Clair-de-Halouze et le Bois de *la Livrée*,
- des zones humides, associées à certaines sorties sourceuses.

Le paysage de la commune est principalement caractérisé par la présence des vallées encaissées de *la Varenne* et de *la Halouze*, qui longent les limites est et sud-ouest du territoire communal.

Sur la partie sud du territoire, le paysage est caractérisé par un relief peu marqué et la présence de vastes espaces cultivés et de prairies. Le paysage reste relativement ouvert et offre de multiples vues sur le paysage lointain. Localement, quelques haies restent présentes (Cf. deux photos ci-dessous prises depuis la RD 811 à l'extrême sud du territoire et depuis *les Bourdonnets*).



Les bois et forêts marquent le paysage local (Cf. vues sur des bois depuis les hameaux de Varennes et sur la forêt de Saint-Clair depuis le *Hamel* et la *Bocagerie*).



En direction du nord du territoire, le relief devient plus marqué sur ce secteur (ci-dessous, vue lointaine du hameau de la *Bihordière* et sur les bois environnants).



De nombreuses zones humides sont recensées sur le territoire communal et elles constituent un élément caractéristique du paysage communal (photos prises à proximité du hameau d'Auvilliers).





Enfin, la RD 962, qui traverse le territoire communal du nord au sud-ouest, constitue également un élément remarquable du paysage local.



7 – Espaces urbanisés (Cf. carte page 34)

7-1 – Le Bourg

Le bourg du Châtelier est caractérisé par la présence de la RD 962, qui le traverse du nord au sud. Le bâti s'est essentiellement implanté à l'ouest de cette voie, la Varenne s'écoulant à l'est.



Le bâti situé à proximité de cette RD reste majoritairement traditionnel, comme l'illustrent les photos ci-dessous.



L'urbanisation récente du bourg s'est donc effectuée donc en direction de l'ouest, entre cette RD et l'étang communal. Vue ci-dessous des lotissements du *Verger* et du *Clos de l'Etang*, composés de plusieurs logements locatifs.



Vue ci-dessous de l'Eglise communale et des constructions établies à proximité depuis une trentaine d'années.



Face aux contraintes urbanistiques qui touchent le bourg communal, l'urbanisation du bourg des dernières années s'effectue sur les hameaux de *la Bocquetière* et de *Varennnes*, qui concentrent de nombreuses constructions récentes (Cf. photos ci-dessous).



7-2 – Les hameaux

Le territoire communal est maillé par de nombreux hameaux composés de quelques habitations ou d'une exploitation agricole.

Accessible par une voie communale parallèle à la RD 962, et situé à proximité du bourg, le hameau de *Varennès* constitue un des hameaux les plus importants de la commune, où les bâtisses traditionnelles côtoient de nombreuses constructions récentes.



Au nord du territoire, les hameaux de *la Crépine* et de *la Grande Ganterie* font également l'objet d'une urbanisation récente, les bâtisses anciennes côtoyant des constructions récentes.





Situées à l'ouest du territoire, la cité *Lebarbier* est constituée de bâtisses traditionnelles du monde minier et appartient au patrimoine de la commune.



L'activité agricole constitue une composante importante de l'activité économique de la commune. De nombreux hameaux sont donc occupés par une exploitation agricole (Cf. photo ci-dessous d'une exploitation située sur le hameau *de la Filochère* et d'une seconde exploitation située au *Hamel*).





Etabli le long d'une voie communale, le hameau *des Fermes* constitue un des hameaux les plus denses de la commune et est occupé par un site secondaire d'une exploitation agricole. Ce hameau a reçu ces dernières années plusieurs constructions neuves.



La commune compte également sur son territoire un espace naturel remarquable et fortement protégé (Espace Naturel Sensible, site classé...), *le Site des Roches*. Celui-ci est situé à proximité d'une exploitation agricole.

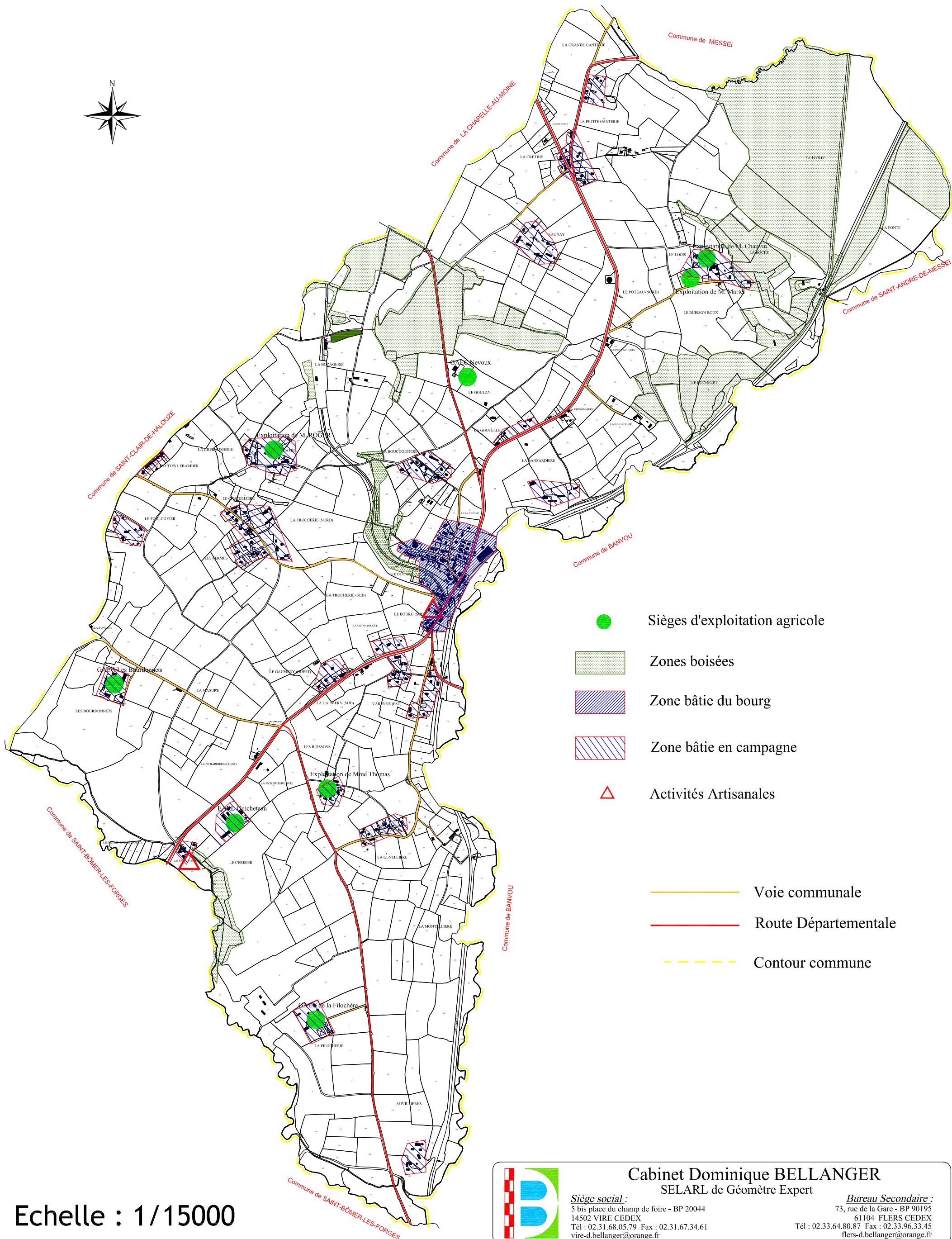


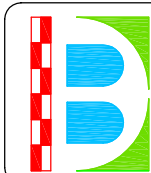
Enfin, un certain nombre de constructions sont établies le long de la RD 962, comme le hameau de *le Gaumery*.



Carte communale du Châtellier

Carte des espaces urbanisés et des sièges d'exploitation agricole





Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

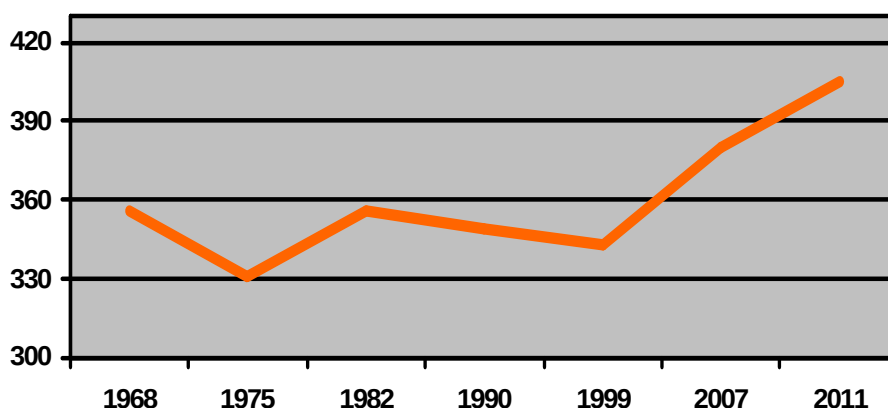
Chapitre 2 : Analyse des données socio-économiques

1 – Démographie (analyse des données INSEE)

1-1 – Evolution de la population

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2011
Population	356	331	356	349	343	380	405

Evolution de la population communale 1968-2011



Entre les recensements de 1968 et 1999, la population du Châtelier a connu quelques évolutions significatives mais elle est globalement restée stable, même si cette dernière avait amorcé une phase de lente décroissance depuis le recensement de 1982. Toutefois, depuis le début des années 2000, la population communale enregistre une phase de reprise démographique, celle-ci ayant progressé de 10,8% entre 1999 et 2007 et de 18% entre 1999 et 2011.

1-2 – Variation de la population

Recensement	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Naissances	34	29	27	47	35	40
Décès	25	33	24	27	28	22
Solde naturel	9	-4	3	20	7	18
Solde migratoire	-43	-21	22	-27	-13	19
Variation totale	-34	-25	25	-7	-6	37

Solde naturel : variation entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Solde migratoire : différence entre la variation de la population et le solde naturel

L'analyse des chiffres de l'évolution de la population communale laisse apparaître que le solde migratoire se révèle prépondérant dans les variations de population enregistrées par la commune depuis la fin des années 60. Excepté le recensement de 1982, ce solde a toujours été négatif et le solde naturel n'a jamais permis de compenser tous les départs enregistrés par la commune. Toutefois, le dernier recensement de 2007 marque une évolution importante dans l'évolution de la population communale car le solde migratoire est enfin positif et le solde naturel contribue dans les mêmes proportions à la croissance de population enregistrée par la commune, ce qui n'était pas arrivé depuis 1968.

Concernant le solde naturel, celui-ci a toujours été positif depuis le recensement de 1982 et il a même enregistré une forte croissance entre les deux derniers recensements. Depuis le recensement de 1990, le nombre des naissances est resté plus ou moins stable, alors que le nombre de décès a connu une légère diminution entre 1999 et 2007.

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux d'évolution global (%)	-1	+1	-0,2	-0,2	+1,3
dû au solde naturel	-0,2	+0,1	+0,7	+0,2	+0,6
dû au solde migratoire	-0,9	+0,9	-1	-0,4	+0,7
Taux de natalité (pour 1000)	12	11,2	16,6	11,2	12,2
Taux de mortalité (pour 1000)	13,7	10	9,6	9	6,6

1-3 – Répartition et évolution de la population par tranches d'âge

Structure et évolution de la population par tranche d'âge					
	1999		2007		Evolution 99/07
	valeur	%	valeur	%	%
0-14 ans	62	18,1	89	23,3	+43,5
15-29 ans	66	19,2	69	18,1	+4,5
30-44 ans	78	22,7	73	19,2	-6,4
45-59 ans	77	22,4	97	25,5	+26
60-74 ans	41	12	34	8,9	-17,1
75-89 ans	17	5	17	4,5	/
+ 90 ans	2	0,6	2	0,5	/
Total	343	100	381	100	+11,1

Entre les recensements de 1999 et 2007, la répartition de la population communale par tranches d'âges a connu de sérieuses évolutions. En effet, la représentation des classes des 0-14ans dans la population communale a progressé sur cette période, alors que le nombre de 60-74ans a diminué (en valeur et en pourcentage), ceci traduisant un rajeunissement de la

population locale. Il convient également de souligner la forte progression en valeur des 45-59 ans.

1-4 – Densité

Tableau de densité (hab/km²)					
Année	<i>1982</i>	<i>1990</i>	<i>1999</i>	<i>2007</i>	<i>2011</i>
Densité	43,5	42,7	41,9	46,4	49,5

Après être restée relativement stable depuis le recensement de 1982, la densité de population a progressé depuis 1999, pour désormais atteindre 49,5 habitants au kilomètre carré et ainsi dépasser la densité du département de l'Orne, qui s'élève, de son côté, à 48 hab/km².

2 – Données économiques

2-1 – Population active

Année	<i>1999</i>	<i>2007</i>
Population active ayant un emploi	148	169
Chômeurs	18	12
Population active	167	181

Alors que la population a progressé de 10,8% entre les recensements de 1999 et 2007, le nombre d'actifs a augmenté de plus de 8,4% sur la période et de plus de 14% pour les actifs qui ont un emploi. Le nombre de chômeurs a, lui, fortement diminué sur cette période et représente désormais 5% des actifs. Ces chiffres sont à mettre en relation avec la situation géographique de la commune, qui appartient au bassin d'emploi de Flers.

Concernant les inactifs, il est important de souligner la diminution du nombre des étudiants, qui représentaient, en 2007, 8,6% des 15-64 ans (contre 12,9% en 1999) et la croissance du nombre de retraités (7,7% des 15-64 ans en 1999 contre 9,4% en 2007).

Lieu de résidence-lieu de travail des actifs ayant un emploi en 1999 et 2007	<i>1999</i>	<i>2007</i>	Evolution 1999-2007 (%)
Ensemble	148	169	+14,2
Travaillent et résident :			
-dans la même commune	24	31	+29,2
-dans deux communes du même département	114	130	+14
-dans deux communes de départements différents	10	8	-20

L'étude des migrations domicile/travail démontre que la part des résidents qui travaillent sur le territoire de Châtelier est en progression de près de 30%. La part des habitants de la commune qui travaille dans le département de l'Orne a également progressé.

2-2 – Activités agricoles

Recensement agricole 2000	
Nombre d'exploitations	14
dont nombre d'exploitations professionnelles	10
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	19
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	25
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA)	25
Surface agricole utilisée des exploitations (ha)	524
Terres labourables (ha)	272
Superficie toujours en herbe (ha)	244
Nombre total de vaches	401

Pour rappel, 30 exploitations furent recensées lors du recensement agricole de 1988 sur le territoire communal. Toutefois, cette diminution fût partiellement compensée par une augmentation de leur taille moyenne, qui est passée de 19ha en 1988 à 37ha en 2000.

Ce phénomène de concentration s'est poursuivi au cours des années 2000, car, de source communale, 7 exploitations sont, à l'heure actuelle, recensées sur le territoire (Cf. carte page 34). Il est également important de noter qu'une exploitation a prévu de cesser son activité prochainement (exploitation de M. Martel). A l'heure actuelle, aucun projet de reprise de cette exploitation n'est connu.

Superficies agricoles	Exploitations		Superficie (ha)	
	<i>1988</i>	<i>2000</i>	<i>1988</i>	<i>2000</i>
Superficie agricole utilisée	30	14	573	524
Terres labourables	19	9	191	272
dont céréales	10	7	20	46
Superficie fourragère principale	30	14	543	461
dont superficie toujours en herbe	29	14	377	244

Les superficies renseignées dans ce tableau sont celles des exploitations ayant leur siège sur le territoire communal, quelle que soit la localisation des parcelles. Nous ne disposons pas du détail des superficies exploitées localisées sur la commune.

L'analyse de ces chiffres sur l'exploitation des terres agricoles communales, démontre d'abord que la Superficie Agricole Utilisée (SAU) de ces exploitations a diminué de 49ha au cours des années 90. L'élevage reste pratiqué par la totalité des exploitations, le nombre de bovins recensés étant stable. Le développement de la culture céréalière et la diminution de la superficie en herbe illustre surtout que, ces dix dernières années, le mode de faire-valoir des exploitants a fortement évolué.

Cheptel	Exploitations		Effectif	
	1988	2000	1988	2000
Total bovins	26	13	998	981
Dont total vaches	23	11	396	401
Total volailles	25	7	7879	8730

Enfin, la commune du Châtellier est concernée par trois Appellations d'Origine Contrôlée : le Calvados, le Camembert et le Pont-l'Evêque de Normandie.

2-3 – Activités artisanales – Tourisme

Au 1^{er} Janvier 2008, la commune comptait 4 établissements installés sur son territoire :

	Nombre
Ensemble	4
Industrie	1
Construction	2
Commerces	1
Services	0

Toutefois, à l'heure actuelle, la commune compte une graineterie, ainsi qu'une épicerie sur son territoire (deux entreprises ont cessé leur activité à la fin de l'année 2010).

Concernant le tourisme, la commune compte sur son territoire plusieurs sentiers de randonnée (dont la voie verte) et un étang, ainsi que le Pont Mégalithique et la Chapelle *des Roches*, qui présentent un fort intérêt patrimonial. En revanche, aucune infrastructure susceptible d'accueillir des touristes n'est recensée sur le territoire.

2-4 – Commerces

A l'heure actuelle, la commune dispose sur son territoire d'un unique commerce de proximité : une épicerie-bar-tabac-presse.

Elle est classée dans l'aire d'influence des pôles de services de proximité de Messei.

2-5 – Associations

Dix associations sont recensées sur le territoire communal :

- le Comité des Fêtes,
- l'association Famille rurale,
- *l'Avenir du Châtellier* (club de football),
- le Club de l'Amitié,
- l'association des Anciens Combattants,
- l'association des *Folkeux de la Varenne*,
- l'association des jeunes du Châtellier,
- l'association des parents d'élèves Banvou-le Châtellier,

- l'association « *le Savoir et le Fer* »,
- la CUMA du Châtelier.

3 - Logements

3-1 – Répartition des logements par type

	1982	1990	1999	2007	Evolution 99-07 (%)
Parc de logements	134	156	154	179	16,2
Résidences principales	124	124	134	148	10,4
Résidences secondaires	2	11	6	8	33
Logements vacants	8	21	14	23	64
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,9	2,8	2,6	2,6	/

Après avoir enregistré une croissance de plus de 16% entre les recensements de 1982 et 1990, alors que la population stagnait, le parc de logements est resté stable au cours des années 90. Toutefois, entre les recensements de 1999 et 2007, celui-ci a de nouveau connu une croissance de plus de 16%. Cette augmentation du nombre de logements s'est principalement portée sur les résidences principales, qui ont progressé de plus de 10% sur la période et elle doit être mise en relation avec la construction de logements sociaux sur le territoire communal entre 2003 et 2006.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires a fortement diminué et a connu une légère croissance au cours des années 2000. En 2007, elles représentaient moins de 5% du parc de logements.

L'évolution du nombre de résidences principales des dernières années est à mettre en relation avec les chiffres de l'évolution de la population par tranches d'âge, qui traduit ainsi l'arrivée sur le territoire communal d'une population jeune et composée d'enfants en bas-âge.

3-2 – Taille des résidences principales

Entre les recensements de 1999 et 2007, il apparaît que le nombre de résidences principales de moins de 2 pièces a diminué au profit des résidences de 3 pièces et plus.

Nombre de pièces	1999	2007
1	1	0
2	12	8
3	22	27
4	38	47
5 et plus	61	65
Total	134	148

Le nombre de résidences composées de 4 pièces a fortement progressé sur cette période, alors que le nombre de résidences a légèrement augmenté. La construction, ces dernières années, de plusieurs logements sociaux peut expliquer cette tendance.

3-3 – Evolution de la vacance des logements

	1990	1999	2007
Parc de logements	156	154	179
Logements vacants	21	14	23
Taux de vacance (%)	13,5	9,1	12,8

Depuis 1990, le nombre de logements vacants a toujours été important sur le territoire communal. Même si celle-ci avait légèrement diminué au cours des années 90, le taux de vacance a progressé lors du dernier recensement, pour atteindre près de 13% du parc de logements. Cette évolution doit être mise en relation avec l'interruption d'un projet de rénovation des logements de la Cité *Lebarbier*.

3-4 – Epoque de construction des logements

Date d'achèvement des résidences principales construites avant 2005		
	Nombre	%
avant 1949	64	46
de 1949 à 1974	13	9,5
de 1975 à 1989	39	27,7
de 1990 à 2004	23	16,8
Total	139	100

Avec 46% des logements de la commune qui datent d'avant 1949, la commune de Châtellier dispose d'un parc relativement récent, qui se renouvelle régulièrement, comme l'atteste les 17% de résidences principales construites entre 1990 et 2004.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale (%)	2007	%
Ensemble	148	100
depuis moins de 2 ans	20	13,8
de 2 à 4 ans	27	18,6

de 5 à 9 ans	12	8,3
10 ans ou plus	88	59,3

Ce tableau illustre également la dynamique de construction que connaît la commune. En effet, plus de 32% des ménages qui vivaient sur la commune en 2007 étaient installés sur le territoire depuis moins de 4 ans. Ce renouvellement régulier de la population locale constitue une caractéristique importante des tendances socio-économiques qui affectent la commune.

3-6 – Demande de logements et évolution

Les chiffres publiés par l'INSEE datent de 2007. Aussi, les chiffres révélés par la commune précisent, qu'entre 2003 et 2010, 17 permis de construire pour des constructions neuves ou des rénovations ont été accordés :

- 2003 : 3 permis accordés (deux constructions neuves et 3 logements locatifs)
- 2004 : 2 permis accordés (une construction neuve et 4 logements locatifs)
- 2005 : aucun permis accordé
- 2006 : 1 permis accordé (4 logements locatifs)
- 2007 : 4 permis accordés (4 constructions neuves)
- 2008 : 3 permis accordés (2 constructions neuves et un changement de destination)
- 2009 : aucun permis accordé
- 2010 : 4 permis accordés (4 constructions neuves)

Au final, au cours des huit dernières années (2003-2010), la moyenne annuelle des permis délivrés s'élève à 2 par an. Il convient également de signaler qu'un projet de lotissement de 6 lots est engagé au *Haut-Champ*, au nord du bourg (parcelle B n° 109). Quelques bâtiments (estimé à une petite dizaine) restent également restaurables mais les nombreuses contraintes présentes sur le territoire, alliées à des problèmes de desserte par les réseaux, rendent ces projets de réhabilitation difficilement réalisables.

4 – Equipements publics

4-1 – Bâtiments à usage public

La commune compte sur son territoire 6 bâtiments à usage public :

- ✓ l'Eglise,
- ✓ le stade,
- ✓ la Mairie,
- ✓ l'école primaire,
- ✓ l'étang communal (Cf. photo page suivante),
- ✓ la salle polyvalente.



Pour les loisirs, la voie verte (ancienne ligne de chemin de fer) traverse le territoire communal du nord au sud. Le site *des Roches* présente un intérêt patrimonial et touristique, de même que *les Fours de la Bocagerie* (ancien site minier). La commune compte également plusieurs sentiers de randonnée sur son territoire, dont le GR22B (Cf. carte page suivante).

4-2 – Réseau eau potable et défense incendie

Pour son alimentation en eau potable, la commune de Châtellier appartient au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau potable de Messei, la société VEOLIA exploitant les réseaux.

Pour la défense incendie, une analyse du réseau a été effectuée récemment et celle-ci laisse apparaître que le réseau ne présente pas de problèmes particuliers de débit ou de pression.

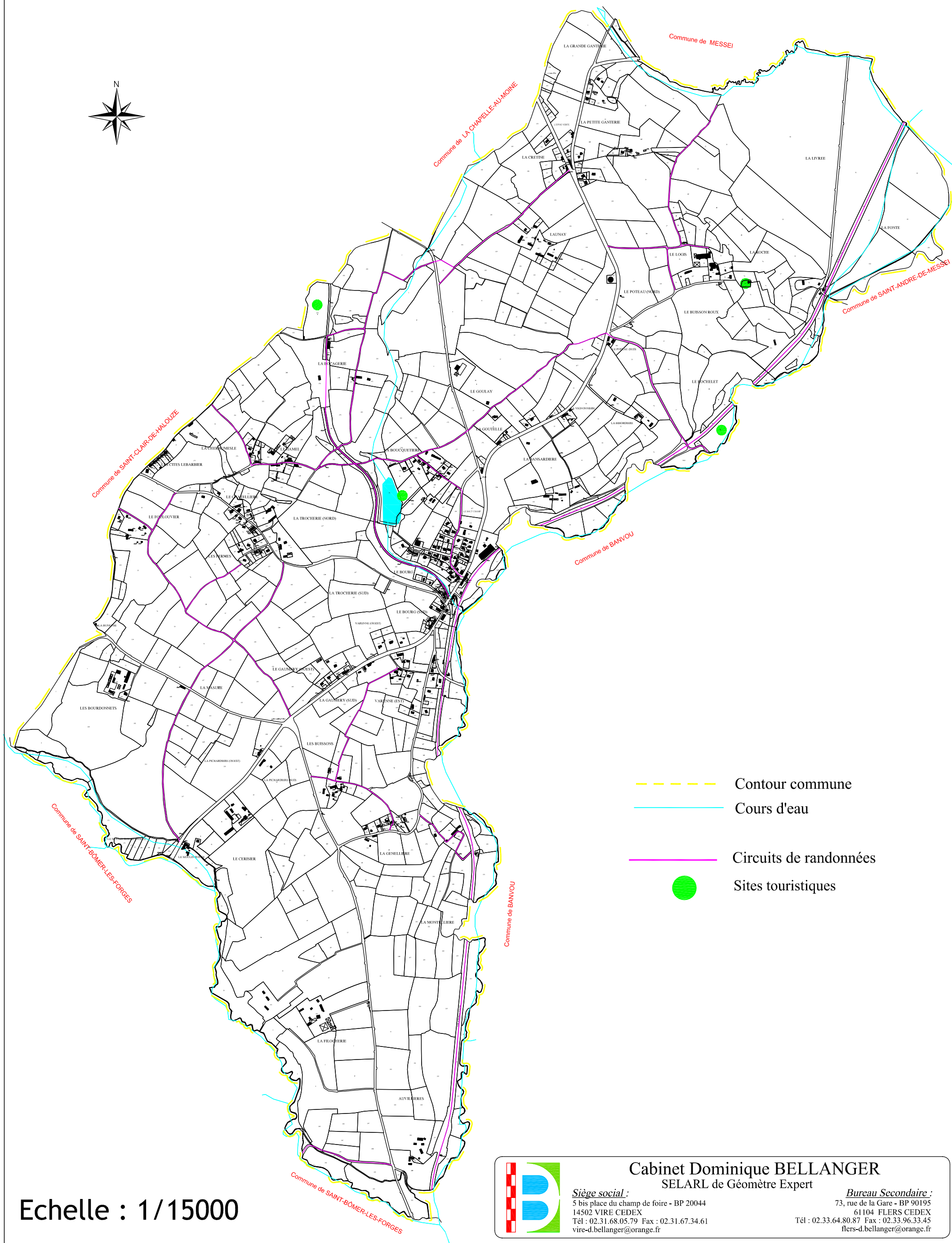
4-3 – Réseaux d'assainissement des eaux usées

La commune du Châtellier dispose sur son territoire d'un système d'assainissement collectif, avec une station d'épuration d'une capacité de 190EH de type lagune, datant de 2004 et localisée au niveau du hameau de *Varenne*. Cette station dispose, à l'heure actuelle, d'une capacité libre de 10-15%. Cette station est gérée par la commune, les habitations raccordées situées à *la Crétine* étant gérées par la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers.

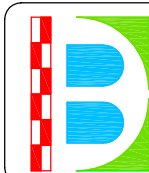
Par ailleurs, de nombreux hameaux sont concernés par l'assainissement autonome. Aussi, une étude de diagnostic a été réalisée en 2010 par le Cabinet GDS et il ressort de cette étude que la grande majorité des installations visitées ne présente aucune contrainte pour l'assainissement individuel. La commune de Châtellier appartient au SPANC de la communauté de communes de *la Haute Varenne et du Houlme*, créé en 2010. Ce syndicat a pour mission d'assurer le contrôle de conception et d'implantation puis de réalisation des ouvrages. Le règlement du SPANC s'applique à tout immeuble communal, existant ou à construire, affecté à l'habitation ou à un autre usage.

Carte communale du Châtellier

Carte des sentiers de randonnées



Echelle : 1/15000



Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
14502 VIRE CEDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61
vire-d.bellanger@orange.fr

Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers-d.bellanger@orange.fr

4-4 – Réseaux d'assainissement des eaux pluviales

La commune du Châtelier dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales dans le bourg communal. Dans les hameaux, de nombreux fossés permettent également de récupérer ces eaux.

Dans le porter à connaissance, l'Agence Régionale de Santé (ARS) rappelle que les dispositifs d'absorption (type puisard) des eaux pluviales et de ruissellement sont à proscrire car ils sont de nature à porter atteinte à la qualité des nappes. Il précise également que les zones d'urbanisation futures devront être étudiées de telle façon que des mesures soient prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Aussi, les futurs acquéreurs devront gérer de manière autonome la résorption de leurs eaux par infiltration superficielle sur leur propre terrain. De plus, la Municipalité pourra leur rappeler la nécessité de ne pas évacuer leurs eaux pluviales vers le domaine public et les bienfaits écologiques et économiques d'installer chez soi un système de collecte de ces eaux.

4-5 – Ordures ménagères

La commune de Le Châtelier adhère, dans un cadre intercommunal, au SIRTOM de Flers-Condé, chargé d'assurer le ramassage et le traitement des déchets ménagers et du tri sélectif.

Pour le tri sélectif, la commune dispose de deux points de collecte localisés à proximité de la salle polyvalente et au lieu-dit *Varenne*.

4-6 – Transport scolaire

Membre d'un SIVOS créé en 1976 avec la commune voisine de Banvou, la commune compte sur son territoire une école primaire qui reçoit les maternelles, les CP et CE1, le regroupement étant composé de 5 classes pour 120 élèves en 2010/2011. A ce sujet, il convient de signaler que la capacité d'accueil de ce regroupement est limitée. Elle devrait toutefois ne pas poser de problèmes lors de la prochaine rentrée de Septembre 2011.

Pour le collège, les élèves sont scolarisés à La Ferrière aux Etangs et à Flers pour le lycée. La commune compte deux points de ramassage pour le primaire : un dans le bourg et un second à *la Crépine*. Pour le collège, le bus marque un troisième arrêt à *la Filochère*, au sud du territoire communal.

4-7 – Réseaux numériques

Pour la téléphonie mobile, la commune ne compte pas de zones blanches sur son territoire (excepté avec l'opérateur Bouygues).

Pour Internet, plus de 95% des lignes de la commune sont éligibles à l'ADSL mais la qualité de la connexion reste limitée (1Mo au maximum). Une station de base Wimax (technologie hertzienne de transmission de données à haut débit) est localisée sur la commune de Saint-Bômer-les-Forges. Cette technologie permet aux habitants de disposer d'une connexion internet haut-débit (1Mo de connexion).

5 – Infrastructures

5-1 – Voies principales

Cinq routes départementales traversent le territoire communal :

- ✓ la RD 962, de Flers à Domfront,
- ✓ la RD 225, de Banvou à Chanu,
- ✓ la RD 264, de la Chapelle au Moine à Banvou,
- ✓ la RD 43, de *la Crétine* à Messei,
- ✓ la RD 811, en direction d'Auvilliers et le sud du territoire communal.

Le porter à connaissance signale qu'entre le 1^{er} Janvier 2003 et le 31 Décembre 2007, neuf accidents ont été recensés sur le territoire communal, tous localisés sur la RD 962.

Concernant le trafic automobile, 4601 véhicules empruntent quotidiennement la RD 962, tandis que 753 véhicules empruntent chaque jour la RD 225.

5-2 – Réseaux secondaires

La commune du Châtelier n'a pas été Rememberée.

Toutefois, tous les hameaux, maisons d'habitation et fermes sont desservis par des voies communales ou des chemins ruraux goudronnés.

Chapitre 3 : Perspectives de développement et objectifs d'aménagement

1 – Motivations de la carte communale

D'une part :

- Vu le riche patrimoine environnemental et paysager dont dispose la commune,
- Vu l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal et le souci de la préserver,
- Vu la règle de constructibilité limitée du sol en dehors des parties actuellement urbanisées définie par l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme qui s'opposait à cette demande,

Et, d'autre part, la commune souhaitant :

- Préserver son patrimoine environnemental,

- Protéger les zones agricoles, en évitant le mitage avec les nouvelles constructions qui s'implantent sur ces secteurs,
- Maîtriser l'implantation du bâti sur le territoire communal,

La commune a décidé de s'engager dans une réflexion globale sur son développement, marquée par le double souhait de protéger l'activité agricole et ses paysages et de maîtriser l'implantation du bâti. Elle a ainsi décidé de se doter d'une carte communale.

2 – Objectifs de développement et d'aménagement

En 2011, la commune compte 405 habitants et a vu sa population croître de plus de 18% depuis 1999, cette croissance étant à mettre en relation avec la situation géographique de la commune par rapport aux bassins d'emplois de Flers et Domfront. Ses prévisions de développement s'orientent vers une poursuite de cette croissance à un rythme sensiblement identique pour les dix prochaines années, ce qui revient à prévoir une croissance de population de l'ordre d'une soixantaine d'habitants sur cette période.

Face aux multiples contraintes urbanistiques et environnementales qui s'exercent sur le territoire communal, le parti d'aménagement de la commune s'est exclusivement orienté vers un renforcement de l'urbanisation du bourg, qui permettra, d'abord, de consolider l'attractivité de l'école primaire et de la nouvelle épicerie multi-services, puis, d'exploiter de façon optimale le réseau communal de collecte des eaux usées.

Localisé sur la parcelle B n°461, un imposant bâtiment artisanal marque l'entrée nord du bourg de la commune. Actuellement inutilisé, la collectivité a souhaité intégrer cette parcelle en zone constructible réservée à l'implantation d'activités artisanales, afin de permettre une requalification de ce bâtiment par le développement éventuel d'une activité non nuisante pour les riverains.

2^{ème} Partie

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

Chapitre 1 : Document d'urbanisme antérieur

A l'heure actuelle, la commune du Châtelier ne dispose pas de document d'urbanisme sur son territoire. Elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), définit aux articles R 111-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Chapitre 2 : Définition de l'offre en logements

Comme cela a été évoqué précédemment, la population communale a enregistré ces vingt dernières années une importante croissance, pour désormais atteindre 405 habitants (recensement 2011, source commune). Pour les dix prochaines années, la commune envisage ainsi l'arrivée d'une soixantaine d'habitants supplémentaires sur son territoire. Le taux d'occupation par logement en résidence principale étant de 2,6 habitants, cette croissance se traduirait, théoriquement, par l'arrivée de 25 ménages sur le territoire communal. Sans tenir compte des projets de rénovation ou de changement de destination de bâtiments existants et, en considérant des lots constructibles d'une superficie proche de 800m², la surface théorique à ouvrir à l'urbanisation s'établirait donc entre 2 et 2,5 hectares.

La commune du Châtelier souhaitant développer son urbanisation avec le double souci de préserver l'agriculture et le patrimoine environnemental dont elle dispose, ses objectifs d'aménagement se sont orientés vers un renforcement exclusif de l'urbanisation du bourg. Aussi, cette surface ouverte à l'urbanisation pourrait s'avérer être légèrement plus importante car la définition des secteurs constructibles est tributaire du parcellaire existant (« dents creuses » à combler) et de la configuration géographique des lieux (proximité de bâtis existants, présence de haies utilisées comme limites naturelles...). Compte tenu des accès et des constructions déjà existantes, la surface effective ouverte à l'urbanisation s'élève ainsi à 2.5 hectares.

Chapitre 3 : Définition des secteurs constructibles et évaluation de leurs incidences

En décidant de se doter d'une carte communale, la Municipalité du Châtelier s'est fixée comme objectif d'aménagement de densifier l'urbanisation du bourg, qui regroupe une épicerie multi-services et l'école primaire. En effet, la première partie de ce rapport de présentation a révélé la présence de multiples et diverses contraintes qui s'exercent sur le territoire communal et qui ne permettent pas d'envisager un développement de l'urbanisation sur d'autres secteurs du territoire communal. La présence d'une zone inondable dans le bourg justifie, d'ailleurs, que la zone constructible soit scindée en deux unités distinctes.

Présentation des terrains nus classés constructibles dans le bourg

La croissance démographique enregistrée par la commune ces quinze dernières années a eu pour conséquence de développer l'urbanisation du bourg, spécialement sur ses extrémités nord et sud.

Au nord du bourg, plusieurs constructions récentes se sont implantées sur les hameaux du *Haut-Champ* et de la *Bocquetière*, situés dans la continuité immédiate du bourg, et un projet de six lots est actuellement en cours de réalisation sur la parcelle B n°109 au *Haut-Champ*. La collectivité a ainsi souhaité poursuivre le développement de ce secteur en intégrant ces deux hameaux en zone constructible, afin de créer une zone bâtie continue et dense depuis le bourg. En outre, un aménagement piétonnier sera réalisé le long de la voie communale qui dessert ce secteur ; il permettra de favoriser les modes de déplacements doux,

propices au développement durable, en limitant les déplacements automobiles pour rejoindre les services situés dans le bourg communal.

Sur le hameau de la *Bocquetière*, plusieurs terrains nus localisés au sud-est de ce hameau ont été identifiés comme pouvant recevoir de nouvelles constructions. Les parcelles B n°176p, 169p et 424p, d'une superficie proche de 4500m², pourront ainsi recevoir quatre ou cinq constructions neuves. Au *Haut-Champ*, la parcelle B n°436p, d'une superficie de 3000m², est également inscrite en zone constructible, cette dernière étant destinée à recevoir quatre constructions neuves (Cf. images aériennes ci-dessous). Il convient de préciser que cette dernière parcelle est considérée comme partie intégrante des espaces urbanisés du bourg et qu'elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, relatif aux entrées de ville (Cf. page 14).



Au sud du bourg, le hameau de *Varenne* a également enregistré une importante urbanisation ces dernières années. Afin de densifier ce secteur, plusieurs terrains nus sont classés en zone constructible, dont les parcelles cadastrées C n° 137 et 381p, qui représentent une superficie de 12000m² (Cf. image aérienne ci-dessous).

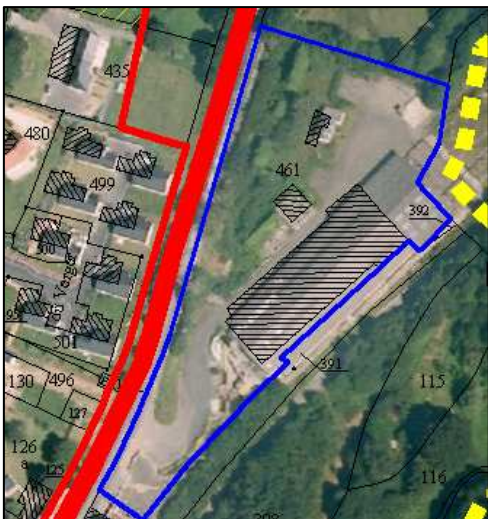


Dans un objectif de densification, l'urbanisation de ces terrains devra s'effectuer sous la forme d'un permis d'aménager, qui permettra également de gérer les limites du projet (gestion des clôtures...).

Enfin, de l'autre côté du chemin rural, la parcelle C n°373, d'une superficie de 5800m², est également intégrée en zone constructible, celle-ci étant destinée à recevoir entre cinq et sept constructions neuves.

Présentation du terrain classé constructible pour activités artisanales

Localisée à l'entrée nord du bourg, le long de la RD 962, la parcelle cadastrée B n°461 est occupée par un imposant bâtiment artisanal inoccupé à l'heure actuelle. Afin de permettre la requalification de cette friche par la restauration du bâtiment ou une construction nouvelle, la parcelle est classée en zone constructible réservée aux activités artisanales (Cf. image aérienne et photographie ci-dessous).



1 – Risques naturels

Par rapport aux risques naturels, il apparaît que les terrains nus classés constructibles sont localisés à l'extérieur des périmètres :

- des zones inondables recensées sur le territoire communal, excepté l'est de la parcelle réservée aux activités artisanales qui est inscrite en zone inondable et où il ne sera donc pas possible d'édifier de nouveaux bâtiments,
- des secteurs de la commune concernés par le risque de chutes de blocs.

Concernant le risque de remontée de nappes recensé sur le territoire communal, seule la partie sud du hameau de Varenne est située en zone de remontée de nappes (profondeur de l'eau de 0 à 2,5m, risque d'inondation des sous-sols) mais le fait que ces terrains seront

raccordés au réseau d'assainissement collectif de la commune atténue ce risque. En revanche, sur les parcelles concernées, la construction d'un sous-sol restera fortement déconseillée, voire interdite.

2– Intérêt agricole

Comme la première partie de ce rapport l'a souligné, la protection du monde agricole constitue une motivation essentielle dans la volonté de la Municipalité de se doter d'une carte communale.

Aussi, la définition des secteurs constructibles a été élaborée afin de ne pas compromettre l'activité agricole : aucune zone constructible n'est localisée à proximité d'un siège d'exploitation agricole.

3 – Contexte environnemental

La définition des secteurs constructibles s'est effectuée avec le souci de préserver de toute urbanisation les différentes zones classées pour la protection de l'environnement, dont l'espace naturel sensible *Notre Dame de la Roche* et les secteurs forestiers recensés sur le territoire communal.

Il apparaît que les terrains nus classés constructibles sont également localisés à l'extérieur des périmètres :

- des nombreux secteurs archéologiques que compte la commune,
- des zones humides,
- des exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement.

En revanche, la partie sud du hameau de *Varenne* classée constructible est incluse dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 du haut-bassin de la *Varenne*. Toutefois, les risques de pollution resteront limités car ces terrains seront raccordés au réseau communal de collecte des eaux usées.

Concernant les périmètres de protection du captage d'eau potable du *Moulin d'Auvilliers*, ceux-ci couvrent plus de la moitié de la superficie du territoire communal. Aussi, les terrains nus classés constructibles situés sur la partie nord du bourg sont tous inscrits dans le périmètre de protection éloigné de ce captage. Seul le secteur sud du hameau de *Varenne* est localisé dans le périmètre de protection rapproché mais le fait que celui-ci soit raccordable au réseau communal de collecte des eaux usées limitera fortement les risques de pollution du sous-sol.

4 – Accessibilité

La définition des terrains nus classés constructibles a été réalisée avec le souci de garantir des accès sécurisés pour les futurs acquéreurs. Tous les futurs accès des terrains nus classés constructibles s'effectueront sur des voies communales ou des chemins ruraux qui appartiennent au réseau secondaire de la commune. Aucun accès ne sera donc réalisé le long de la RD 962, l'axe de communication majeur qui traverse le territoire communal.

L'élaboration de la carte communale a permis de soulever un problème de sécurité routière au niveau du carrefour entre la RD 962 et la RD 225, en direction de Banvou. Ce carrefour est, en effet, utilisé par les habitants du hameau de *Varenne* et pose un problème pour les personnes souhaitant rejoindre la RD 962 en direction de Domfront, par manque de visibilité. Le conseil général fût consulté en phase d'étude pour étudier les possibilités d'aménagement visant à améliorer la visibilité au niveau de ce carrefour. Afin de solutionner ce problème, il est ainsi envisagé de décaler l'actuel carrefour d'une quarantaine de mètres vers l'est, la réalisation de cet aménagement étant prévue à moyen terme.

Pour le ramassage des déchets et le transport scolaire, il apparaît que les zones constructibles sont localisées sur ou à proximité de ces circuits de ramassage (présence d'un arrêt de bus scolaire dans le bourg de la commune). Précisons également qu'il existe un passage souterrain depuis le hameau de *Varenne* pour rejoindre le bourg, qui permet aux piétons d'éviter de traverser directement la RD 962.

5 – Insertion dans le paysage

La totalité des terrains nus classés constructibles est localisée dans le bourg de la commune. La présence de nombreuses habitations autour de ces terrains permettra d'assurer une insertion favorable des futures constructions dans le paysage local, en créant une zone bâtie dense et homogène. Sur le hameau de la *Bocquetière*, les futures constructions marqueront le paysage au niveau de l'entrée nord du bourg ; il serait donc souhaitable qu'une haie bocagère soit plantée le long de la limite nord de la parcelle B n°176, afin d'atténuer leur impact visuel.

6 – La desserte des réseaux

Concernant l'eau potable, les canalisations présentes dans le bourg communal permettront de desservir les futures constructions.

Pour la desserte en eaux usées, il apparaît que la majeure partie des terrains nus classés constructibles dans le bourg de la commune sera raccordée au réseau communal d'assainissement collectif. Il convient toutefois de signaler qu'une augmentation significative du nombre d'abonnés pourra entraîner, à terme, une saturation de la station d'épuration, comme cela a été signifié à la commune par les services du Conseil général de l'Orne. En fonction de l'évolution de ce nombre d'abonnés, la commune pourrait donc être amenée à effectuer des travaux d'extension sur cette station.

Seules les futures constructions qui s'implanteront sur le hameau de la *Bocquetière*, au nord du bourg, devront mettre en place un assainissement individuel, sachant que la nature des sols sur ce secteur est propice à la réalisation d'un assainissement individuel. Cette densification du bourg permettra également d'optimiser la gestion des eaux pluviales, le bourg étant doté d'un réseau de collecte.

Pour la desserte en électricité, il apparaît que les zones constructibles sont localisées à proximité de lignes basse-tension qui pourront permettre d'assurer l'alimentation des futures constructions. En fonction des projets qui seront réalisés, il est possible que des renforcements de réseau soient à effectuer.

3^{ème} Partie

RECOMMANDATIONS POUR L'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Pour compléter la préservation et la mise en valeur de l'environnement, les nouvelles constructions ou restaurations devront maintenir l'architecture locale rurale et respecter les principes d'intégration au site.

Cela pourra se faire en suivant les recommandations suivantes, résultant de l'application du R.N.U. et notamment des articles R. 111-1 à R. 111-21.

Chapitre 1 : Réaménagement des constructions anciennes

Du point de vue architectural, il est recommandé de :

- Conserver la volumétrie et l'aspect général
- Respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- Respecter les dimensions réduites des percements
- Mettre en œuvre les enduits ou rejointoiements de manière traditionnelle

Du point de vue des plantations à réaliser, il est recommandé de :

- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local
- Ne pas introduire d'espèces exotiques

Chapitre 2 : Recommandations pour les secteurs bâtis existants

Pour les secteurs bâtis existants, il est recommandé de :

- Conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine
- Respecter la nature et la couleur des matériaux existants
- Respecter la mise en œuvre traditionnelle

Chapitre 3 : Recommandations pour les constructions nouvelles

Implantation (Art. R111.3, R111.5, R111.16, R111.18 à 19, R111.24)

Respect du relief en évitant les mouvements de terre importants

Favoriser la discrétion des accès en limitant leurs longueurs et largeurs

Volume (Art. R111.21)

- Simplicité des formes
- Éviter les décrochements inutiles
- Intégration dans le relief

Hauteur (Art. R111.20 à 22)

- Harmonisation avec le bâti existant

Ouverture (Art. R111.20 à 22)

- Surface largement inférieures à celle des pleins
- Plus hautes que larges
- Menuiseries avec formes et couleurs locales

Annexes (Art. R111.20 à 22)

- Intégrées au volume de la construction principale

Clôtures (Art. R111.20 à 22)

- Discrètes et constituées par un muret, un grillage ou une haie
- Murs avec matériaux nobles et d'origine locale
- Maintien des haies naturelles existantes
- Privilégier les haies bocagères avec des essences locales

Toitures (Art. R111.21)

- Toitures terrasses déconseillées
- Toits à la Mansart autorisés
- Matériaux similaires des toitures environnantes, principalement ardoises
- Interdiction d'utiliser les matériaux ondulés, les bacs aciers, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment pour les habitations et bâtiments accolés
- Privilégier les toitures à deux pans

Enduits et couleurs (Art. R111.21)

- Couleurs vives à éviter
- Recouvrir d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux nécessitant un revêtement