

Commune de **Saint-Samson-de-la-Roque**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
Dossier d'enquête publique



## Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 05/07/2018  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bourg-Achard,

**ARRÊTÉ LE : 05/07/2018**

Etude réalisée par :



**Agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**Agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**Agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39

**Agence Ouest Evreux**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**Agence Ouest Le Havre**  
186 Boulevard François 1<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
Tél. 02 35 46 55 08

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
TITRE I.....	2
PREAMBULE .....	2
TITRE II.....	6
DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE III.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	13
TITRE IV.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	27
TITRE V.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	41
TITRE VI.....	52
ANNEXES.....	52

# TITRE I

## PREAMBULE

### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Samson-de-la-Roque.

### II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

#### 1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis au niveau de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).
- La zone U comporte un **sous-secteur Up, urbain protégé**. Ce secteur regroupe des emprises en frange du village (chemin du Magasin, route du Phare) et dont l'urbanisation nouvelle est limitée à l'évolution des habitations existantes.
- La zone U comporte un **sous-secteur Ua, urbain d'activités**. Ce secteur concerne des activités économiques aux abords de la RD6178.

#### 2. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A englobe également certains secteurs bâtis éloignés et/ou isolés de la zone agglomérée dense du territoire.

- **La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation agricole situé au sein de la vallée de la Risque et concerné par des enjeux environnementaux forts.

### **3. Les zones naturelles et forestières :**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés.

La zone N englobe également certains secteurs bâtis éloignés et/ou isolés de la zone agglomérée dense du territoire.

- **La zone N comporte un sous-secteur NI, naturel d'équipements.** Ce sous-secteur a été défini sur le site du phare de la Roque afin de permettre sa valorisation touristique.

## **III. CONTENU DU REGLEMENT**

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.
- Une trame graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation par submersion marine est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-34,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule (Titre I),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (Titre VI) comprenant :
  - un lexique,
  - des recommandations architecturales,
  - des recommandations paysagères
  - une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme,
  - les références réglementaires du code de l'urbanisme.

## TITRE II

### DISPOSITIONS GENERALES

#### I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- le code de l'urbanisme.

#### II. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
  - a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
  - b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
  - c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Les clôtures et les façades** sont soumises à déclaration.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
5. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.
6. **La reconstruction après sinistre est autorisée.**

### III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

#### 1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En dehors des bâtiments d'exploitation forestière, les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

#### 2. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

### **3. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies, mares, parcs arborés... identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de création d'accès ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres par rapport aux mares.

### **4. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme**

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

### **5. Emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

#### **IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE**

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs risques et contraintes :

##### **1. Le risque submersion marine**

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs à risques d'inondation par submersion marine répertoriés par le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement. Sur la commune, la cartographie du Ministère localise des zones d'aléa fort et des zones d'aléa moyen. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

##### **2. Le risque inondation**

L'atlas des zones inondées de l'Eure localise sur la commune les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de la Risle. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

##### **3. Le risque de cavités souterraines**

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

##### **4. Le risque de chutes de blocs et d'éboulement**

La commune est concernée par l'étude relative à l'identification et à la hiérarchisation des zones prédisposées au risque de chutes de blocs et éboulements dans le département de l'Eure (phase 1) réalisée par le BRGM. Ces zones sont matérialisées sur le plan de zonage. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

##### **5. Le risque technologique**

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses dû à la présence de plusieurs canalisations de gaz exploitées par GRT Gaz et par une canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL. Aux abords de ces linéaires, des règles particulières sont à respecter.

La commune est également concernée par la zone de danger maximale de l'entreprise ERAMET d'une distance de 10 000 mètres. Cette industrie est localisée au sein de la Z.I. portuaire du Havre-Sandouville.

## **6. La protection du patrimoine au titre des Monuments Historiques**

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques sont applicables dans le périmètre défini autour de :

- Le phare de la Roque en totalité, inscrit par arrêté préfectoral en date du 15/09/2011,
- L'église du Marais Vernier classée par arrêté ministériel en date du 20/05/1932.

## **7. Les sites inscrits**

Les dispositions de la loi de 1906 relative à la protection des monuments naturels et des sites, complétée et confortée par la loi du 2 mai 1930 sont applicables sur :

- Le site inscrit de la rive gauche de la Seine aux abords du Pont de Tancarville délimité par arrêté d'inscription du 30/01/1967.

## V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

### **1. Re construction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### **2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### **3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées**

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### **4. travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur**

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle délimite les secteurs bâtis du village de la commune.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies sur certains secteurs de la zone urbaine. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

## **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités**

### **ARTICLE U 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type :
  - Commerce de gros.

### **ARTICLE U 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type entrepôt ou industrie à condition :
  - qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient

compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 ne pourront ne pas être appliquées.

### Pour le seul secteur Up, sont uniquement autorisés :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes, dépendances et abris de jardin des constructions existantes à destination d'habitation,
- Les commerces et activités de service de type artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou hébergement hôtelier et touristique à condition de prendre place au sein de bâtiments déjà existants,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

### Pour le seul secteur Ua, sont uniquement autorisés :

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type entrepôt et industrie à condition :
  - qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

**Au sein du secteur identifié par un cône de vue à protéger, seuls sont autorisés :**

- les aménagements et installations ne créant pas de masques visuels vis-à-vis du point de vue à protéger. Les constructions nouvelles sont interdites. Il en va de même pour la plantation d'arbre à haute tige.

**Dans les secteurs où un aléa de submersion marine est signalé, seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE U 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1.Emprise au sol**

Non réglementé

##### **3.1.2.Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- RDC+1+combles aménageables,
- 9m. maximum de hauteur au faitage.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 m.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

#### **3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### **3.2.1.Voies et emprises publiques**

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées en alignement ou avec un retrait supérieur à 5 mètres depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne

s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

### **3.2.2. Limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 5 m minimum depuis le pied des haies identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 10m minimum depuis la berge des mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

## **ARTICLE U 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **4.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

### **4.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

#### **4.2.1. Principes généraux**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

#### **Philosophie générale**

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

#### **Interdictions :**

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel sauf en cas de dénivelé topographique important. Dans ce cas, les aménagements effectués devront être adaptés à la topographie.
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux et enduits blancs,

- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues en limite d'emprises publiques. En limite séparative, la pose de brises-vues devront respecter les prescriptions précisées en annexe n°3 du présent règlement.

### **Prise en compte des caractéristiques architecturales locales**

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

#### **4.2.2. Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes de type maisons de maître, longères, chaumières...**

La réhabilitation et les modifications de volume des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toute modification (toiture, couverture, percements...) doit être faite dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante :

- Maintien des formes, pentes et couverture des toitures,
- Maintien de matériaux traditionnels,
- Maintien des lucarnes traditionnelles : remplacement ou création à l'identique,
- Maintien du rapport pleins/vides.

Des règles spécifiques sont présentées en annexe du règlement. Elles précisent les modalités de préservation du bâti traditionnel tout en autorisant certaines évolutions.

Par ailleurs, les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

#### **4.2.3. Réalisation de nouvelles habitations et extension des constructions récentes**

- **Façade**

Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).

Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

- **Toitures**

Pente des toitures. Pour les constructions à usage d'habitation, le corps principal de la toiture doit comporter au minimum deux pans et leurs pentes doivent être à 45° minimum (et 50° pour les croupes). La pente minimale est ramenée à 30° pour les annexes et les bâtiments à usage artisanal. Les faibles pentes sont autorisées pour les vérandas.

Matériaux des toitures. Les toitures des constructions principales doivent être soit en ardoise, soit en chaume ou roseau de Seine, soit en tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou soit de matériaux d'aspect similaire.

D'autres matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture terrasse ou végétalisée, verre, bac acier à joint debout, cuivre...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

#### **4.2.4. Réalisation des clôtures et annexes**

- **Clôtures**

Les clôtures maçonnées sur rue seront implantées à une distance minimum :

- De 2,5 mètres par rapport à l'axe médian des chemins ruraux,
- De 3,5 mètres par rapport à l'axe médian pour les autres voies.

Les haies végétales seront plantées avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux emprises publiques.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- Soit de murets d'une hauteur maximum de 0,80 mètre pouvant être éventuellement surmontés de barreaudage ou de grille. Ce type de clôture est proscrit en zone Up et en secteur Natura 2000.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place seront obligatoirement constituées de haies vives et permettront le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. Les soubassements et les murs pleins y sont interdits.

- **Annexes**

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

#### **4.3. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

## ARTICLE U 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes des haies doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

### 5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

### 5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

#### **5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

### **ARTICLE U 6 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en particulier pour les artisans, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface bâtie.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage d'activités, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### ARTICLE U 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### 7.1.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

##### 7.1.2 Voirie

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

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

##### 7.1.3 Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

#### 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE U 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

#### **8.1.2. Electricité**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **8.1.3. Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

### **8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un sous-secteur particulier :

- **La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation agricole situé au sein de la vallée de la Risque et concerné par des enjeux environnementaux forts.

## Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

### ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ou à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemple),
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes et dépendances dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
  - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées intégralement dans un

rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,

- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier :
  - soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>,
  - soit implanté intégralement dans un rayon de 30 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- Le maintien des huttes de chasse et leur remplacement à emplacement et dimensionnement identiques,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.). Sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

### Pour le seul secteur Ap, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier :

- soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>,
- soit implanté intégralement dans un rayon de 30 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.
- Les huttes de chasse dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont autorisés :**

- Le changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...) ou l'économie artisanale dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti existant.

**Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :**

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

**Dans les secteurs où un aléa fort de submersion marine est signalé, seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

**Dans les secteurs où un aléa moyen de submersion marine est signalé, seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque,

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole à condition de prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout risque et notamment de construire le premier plancher au-dessus de 5,36 mètres NGF.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE A 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m<sup>2</sup>.

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction agricole ou forestière, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres maximum au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R+1+combles aménageables,
- 9 m maximum de hauteur au faîtage.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

#### **3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cette disposition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

### **3.2.2. Limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions doivent être implantées en retrait

- de 5 m minimum depuis le pied des haies identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- de 10m minimum depuis la berge des mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **4.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

### **4.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures**

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.

**Sont interdits :**

- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple).

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

#### **4.2.1. Principes généraux**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

#### **Philosophie générale**

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie

créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

#### **Interdictions :**

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel sauf en cas de dénivelé topographique important. Dans ce cas, les aménagements effectués devront être adaptés à la topographie.
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux et enduits blancs,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues en limite d'emprises publiques. En limite séparative, la pose de brises-vues devront respecter les prescriptions précisées en annexe n°3 du présent règlement.

#### **Prise en compte des caractéristiques architecturales locales**

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

#### **4.2.2. Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes de type maisons de maître, longères, chaumières...**

La réhabilitation et les modifications de volume des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toute modification (toiture, couverture, percements...) doit être faite dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante :

- Maintien des formes, pentes et couverture des toitures,
- Maintien de matériaux traditionnels,
- Maintien des lucarnes traditionnelles : remplacement ou création à l'identique,
- Maintien du rapport pleins/vides.

Des règles spécifiques sont présentées en annexe du règlement. Elles précisent les modalités de préservation du bâti traditionnel tout en autorisant certaines évolutions.

Par ailleurs, les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

#### **4.2.3. Réalisation de nouvelles habitations et extension des constructions récentes**

- **Façade**

Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).

Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

- **Toitures**

Pente des toitures. Pour les constructions à usage d'habitation, le corps principal de la toiture doit comporter au minimum deux pans et leurs pentes doivent être à 45° minimum (et 50° pour les croupes). La pente minimale est ramenée à 30° pour les annexes et les bâtiments à usage artisanal. Les faibles pentes sont autorisées pour les vérandas.

Matériaux des toitures. Les toitures des constructions principales doivent être soit en ardoise, soit en chaume ou roseau de Seine, soit en tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou soit de matériaux d'aspect similaire.

D'autres matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture terrasse ou végétalisée, verre, bac acier à joint debout, cuivre...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

#### 4.2.4. Réalisation des clôtures et annexes

- **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation, Elles permettront le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. Les soubassements et les murs pleins y sont interdits.

- **Annexes**

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

#### **4.3. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver**

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes des haies doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observés un retrait de 10m depuis leurs emprises.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

#### **5.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

#### **5.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement

doit favoriser la création de lisière paysagère et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage.

#### **5.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### ARTICLE A 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

#### 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

##### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

##### 8.1.2. Electricité

Non réglementé.

### **8.1.3. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

### **8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET

### FORESTIERES (N)

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés. Elle englobe également certains secteurs bâtis éloignés et/ou isolés de la zone agglomérée dense du territoire.

- **La zone N comporte un sous-secteur NI, naturel d'équipements.** Ce sous-secteur a été défini sur le site du phare de la Roque afin de permettre sa valorisation touristique.

## **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités**

### **ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES**

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

### **ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité forestière et de chasse,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier :
  - soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>,
  - soit implanté intégralement dans un rayon de 30 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement,

électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 ne pourront ne pas être appliquées.

#### Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI), sont autorisés :

- les constructions à destinations des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'accueil du public dans le cadre d'une valorisation touristique, à savoir :
  - toilettes publiques
  - point d'informationà l'exclusion de toute autre construction.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accueil du public dans le cadre d'une valorisation touristique du site, à savoir :
  - aménagement et extension du parking existant
  - mise en place de mobiliers de type poubelles, bancs, tables de pique-nique, panneaux d'information, etc...à l'exclusion de tout autre aménagement.
- La construction de petits équipements publics de type toilettes publiques ou abri public ainsi que les aménagements et installations nécessaires à l'accueil du public dans le cadre d'une valorisation touristique du site,
- La restauration du phare de la Roque, monument historique, dans le respect de ces caractéristiques historiques et architecturales et en accord avec la réglementation en vigueur (code du patrimoine).

#### Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont autorisés :

- Le changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...) ou l'économie artisanale dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti existant.

#### Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

**Dans les secteurs où un aléa de submersion marine est signalé, seuls sont autorisés :**

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE N 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m<sup>2</sup>.

##### Pour le seul secteur NI :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

##### Pour le seul secteur NI :

La hauteur totale des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

#### 3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### 3.2.1 Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cette disposition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

### 3.2.2 Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 5 m minimum depuis le pied des haies identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- de 10m minimum depuis la berge des mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE N 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 4.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

### 4.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

#### 4.2.1. Principes généraux

L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

#### 4.2.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage à maille large posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.

Les soubassements et les murs pleins sont interdits. Seules sont autorisées les murets d'encadrement des entrées des propriétés.

#### 4.2.3. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

#### 4.2.4. Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes de type maisons de maître, longères, chaumières...

La réhabilitation et les modifications de volume des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toute modification (toiture, couverture, percements...) doit être faite dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante :

- Maintien des formes, pentes et couverture des toitures,
- Maintien de matériaux traditionnels,
- Maintien des lucarnes traditionnelles : remplacement ou création à l'identique,
- Maintien du rapport pleins/vides.

Des règles spécifiques sont présentées en annexe du règlement. Elles précisent les modalités de préservation du bâti traditionnel tout en autorisant certaines évolutions.

Par ailleurs, les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

## **ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. Obligations liées aux espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

### **5.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver**

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes des haies et espaces paysagers doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observés un retrait de 10m depuis leurs emprises.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

### **5.3. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

### Pour le seul secteur NI :

Les emprises enrobées et imperméabilisées ne peuvent être étendues par rapport à la situation en vigueur à la date d'approbation du PLU. En dehors du réaménagement du parking, tout aménagement doit être réalisé avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

#### **5.4. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

#### **5.5. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **ARTICLE N 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

#### **7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

##### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

##### **8.1.2. Electricité**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

##### **8.1.3. Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

#### **8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

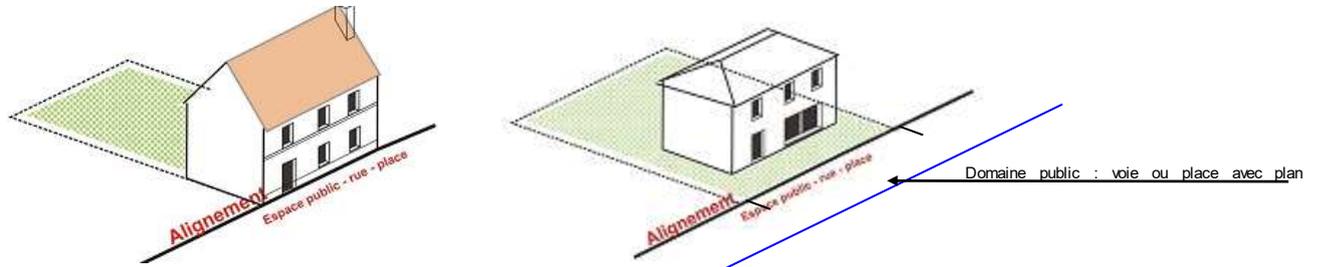
## TITRE VI

## ANNEXES

## ANNEXE 1 : LEXIQUE

### Alignement :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.



### Annexe et dépendance :

Construction de faible dimension située sur la même unité foncière que l'habitation principale et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier...). Elle n'est donc pas habitable.

### Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager, une terrasse, un potager...) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

### Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à édifier de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

### Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés...)
- des places de stationnement de surface.

**Extension :**

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. Un projet constitue une extension lorsque 3 conditions sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur accédant à l'extension,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

**Hauteur maximale :**

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

**Niveau du sol naturel :**

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

**Opération :**

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

**Unité cadastrale :**

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction. Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

**Unité foncière :**

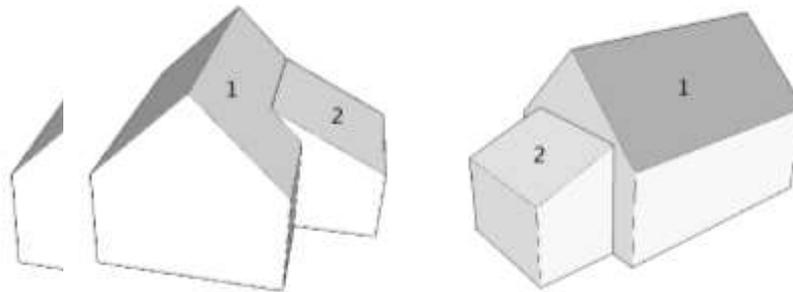
Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Sol naturel**

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

## Toiture :

Dans le cadre de l'application du PLU, il est fait la distinction entre le corps principal des toitures et les modules secondaires selon les schémas ci-après.



1. Corps principal de la toiture
2. Module secondaire

## ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

### Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation d'une habitation doit être abordée selon différents critères :

- configuration du terrain : prise en compte de la topographie, de la végétation, des vues, du rapport à la rue...
- contexte urbain environnant : l'implantation d'une construction doit être étudiée par rapport aux constructions voisines :
  - dans les centres anciens : les habitations sont généralement implantées en limite des voies publiques : des implantations similaires sont à privilégier afin de maintenir la cohérence des ambiances bâties. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par d'autres moyens bâtis de type murs de clôture, porches...
  - dans les quartiers pavillonnaires existants : Lorsqu'il existe une certaine harmonie d'implantation à l'échelle d'une rue ou d'un lotissement, il est conseillé de privilégier des retraits similaires par rapport aux habitations existantes.
  - ...
- exposition par rapport au soleil et aux vents dominants : l'implantation des constructions par rapport à l'exposition du soleil est un facteur à prendre en compte afin de privilégier les ouvertures principales et des espaces extérieurs généreux au sud du logement. Une telle approche vise à bénéficier des apports thermiques du soleil limitant les coûts de chauffage de l'habitat et de concevoir des espaces extérieurs (jardins, terrasses...) bien exposés. La mise en place de masques végétaux doit permettre de protéger l'habitation des vents dominants.
- coût de l'installation des réseaux et d'aménagement des accès : plus les constructions sont éloignées de la voie publique, plus le coût d'aménagement du terrain et des réseaux est important pour le propriétaire.

#### Implantation depuis les voies et emprises publiques

Ne pas implanter sa construction trop en retrait permet de :

- **Optimiser la surface et la configuration de son terrain.**
  - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un

espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.

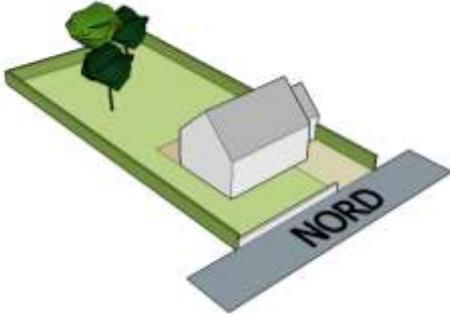
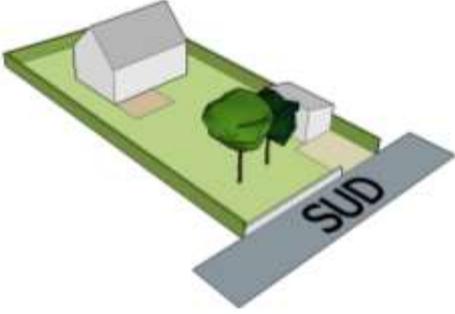
- Si l'accès s'effectue par le côté sud de la parcelle, il peut être judicieux d'éloigner la construction de la rue afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs bien exposés (terrasses, jardin...)
- **Rationaliser les accès** et éviter la création de voirie inutile et coûteuse.
  - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

### Implantation depuis les limites séparatives

Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle permet de :

- **Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et éviter les espaces perdus** autour de l'habitation.
  - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture...) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie...). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage...) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaissés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).
- **Respecter les espaces d'intimité** de chacun :
  - Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes, dépendances, garages... afin de limiter les nuisances réciproques.

## Implantation conseillée selon l'orientation de la parcelle

configuration	conseils	schéma de principe
Parcelle accessible par <u>le Nord</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planter la construction en limite de voie ou avec un retrait limité pour dégager une grande surface de jardin à l'arrière de la parcelle.</li> </ul>	
Parcelle accessible par <u>le Sud</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue.</li> <li>• Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation.</li> </ul>	
Parcelle accessible par <u>l'Est ou l'Ouest</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud.</li> <li>• Du côté nord, installer le garage en limite de propriété.</li> </ul>	

Ces principes sont à adapter selon la configuration de chaque parcelle et son contexte environnant. Ils ne préjugent pas de l'implantation la plus adéquate mais a pour objectif de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une implantation au milieu de la parcelle n'est pas forcément la plus appropriée.

## ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

**Aide à l'application de la Section 2 : réhabilitation et restauration d'un bâtiment traditionnel (maisons de maître, longères, chaumières...)**

### Façade

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- Les colombages devront rester apparents au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public s'ils sont prévus comme tels dès l'origine (seuls certains colombages (du XIX<sup>ème</sup>) conçus pour être plâtrés, le resteront).
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre) en bon état de conservation devront rester apparents. Les remplissages en moellons seront enduits à pierre vue.
- Les enduits et les joints devront être réalisés au mortier à base de chaux naturelle. Les joints en ciment sont proscrits.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brun ou terre beige. La teinte blanche est autorisée entre les colombages resserrés. Des teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...) sont autorisées pour les colombages.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures,...).

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent l'ordonnancement existant, en respectant les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf création contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur, sauf pour les façades non visibles depuis l'espace public.

## Menuiseries

Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes d'origine.

En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre d'un coffre de volets roulants intérieur, le coffre ne doit pas être saillant par rapport au nu de la façade et doit être masqué par un lambrequin.



*Exemple lambrequin  
(<http://www.aspecambrai.org>)*

## Toitures

Les couvertures seront en ardoises naturelles ou artificielles de format minimum de 20 unités/m<sup>2</sup> ou en chaume, sauf disposition contraire d'origine.

Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation. Le bac acier laqué sera gris ou noir.

Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture ;

Les fenêtres de toit devront être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture ; leur format sera nettement plus haut que large (de rapport hauteur = 1,25 x largeur).

Les châssis de type "verrière d'artiste" (comprenant plusieurs meneaux verticaux), supérieurs aux dimensions de 78x118 cm, peuvent être autorisés s'ils respectent le caractère d'origine du bâtiment.

Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la façade, sauf disposition contraire d'origine.

Les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large. Les jouées des lucarnes seront habillées du même matériau que la couverture ou dans la même tonalité (habillage zinc, bois, peinture...).

Les fenêtres de lucarnes ne doivent pas dépasser la largeur des baies du rez-de-chaussée ou de l'étage, sauf architecture contemporaine de qualité, respectant le caractère d'origine du bâtiment.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins...).

## Extensions, annexes jointives :

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes / ou du bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

Les couvertures seront :

- soit identiques à celle de la construction existante,
- soit en zinc voire en bac acier laqué à joint debout.

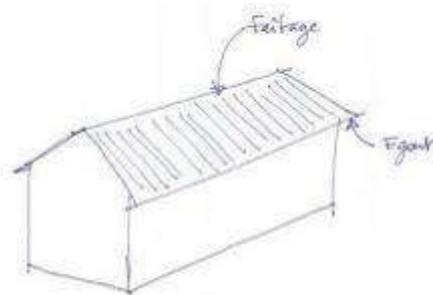
Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec le bâtiment et le site.

## Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour la construction neuve

### Hauteur des constructions

La **hauteur au faitage** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faitage.

La **hauteur à l'égout du toit** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



### Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive. **Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur pastel, beige pâle... pouvant être légèrement ocré ou rosé).**

A titre indicatif, il est présenté ci-après les teintes recommandées par l'Unité Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure. Elles sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).



*Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seuls les échantillons RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet*

Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès de l'Unité Départemental d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Eure.

### Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

Afin de maintenir la qualité visuelle de l'ensemble du tissu urbanisé, il est recommandé de rechercher une certaine unité et harmonie avec le bâti environnant.

Les ouvertures peuvent être plus hautes que larges.

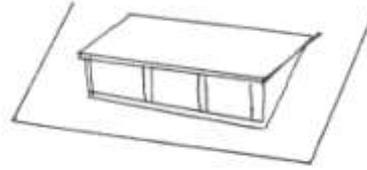
Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

Afin d'éviter une perte d'harmonie au sein du tissu urbanisée, les couleurs et aspects des menuiseries ne seront pas criardes et chercheront à s'harmoniser avec les constructions voisines et le paysage local.

Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates. Une seule gamme de couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiserie (fenêtres, volets, portes, ferronnerie...).

### Aspect des ouvertures en toiture

Sont interdites les types de lucarnes suivantes :



*Lucarne à fronton courbe      Lucarne Belle-voisine dite chien-assis*

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :



*Lucarne rampante*

*Lucarne à pignon ou à fronton*



*Lucarne à croupe ou capucine*

### Implantation de brise-vues autorisée en limite séparative

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle...). Leur juxtaposition en limite séparative ou en bordure du domaine public peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage. De manière générale, les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire. Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) peuvent être utilisés.



Les grillages rigides constitués de lames d'occultation seront obligatoirement dans les teintes bois ou grisées.

## ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



*Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun*



*Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe*



*Prunellier, Sureau Noir, Troène*

# CATALOGUE des ESSENCES LOCALES recommandées pour la plantation

**CONSEIL PRATIQUE** Pour assurer une bonne reprise de vos plants, les premiers critères de choix doivent être l'adaptation au sol et l'exposition. Le caractère esthétique doit ensuite être adapté en fonction de ces premiers critères.

Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de haie	Exposition			Sol (de très sec à très humide)			PH (de très acide à très calcaire)			Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousse	Epoque de taille	Floraison	Fructification	Mellifère	Toxicité
				Ombre	MI-ombre	Soleil	--	0	++	--	0	++									
Ajoni d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>											Sols pauvres, siliceux, limoneux, sans, filtrants	1 - 2	10		Automne	IV-VI VII-X				
Aïsier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>											Argileux, siliceux, calcaires	15 - 20	90 à 130			V	VII-IX			
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>											Sableux à graveleux	2 - 3	50			VI-VII	IX-X			
Aubépine blanche***	<i>Crataegus monogyna</i>											Argileux, limoneux, calcaire	2 - 10	500		Ap. fo.	V	VI-IX			
Aubépine grisee	<i>Crataegus 'Pauls' Scarlet'</i>											Argileux, limoneux, calcaire	2 - 10			Ap. fo.	V	VI-IX			
Aune à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>											Argileux à peu sableux	10 - 20				III-IV				
Aune glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>											Argileux à peu sableux	15 - 25	60 à 100			III-IV				
Bouleau verrucosus	<i>Betula pendula</i>											Pauvres, modérément pauvres, sableux, limoneux calcaireux	20 - 25	100			IV-V				
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>											Surtout argileux ou tourbeux, parfois acides	1 - 5				V	VIII-IX			
Buis toujours vert	<i>Buxus sempervirens</i>											Bonne terre de jardin	0,5 - 2	100 à 600			III-IV				
Cassis	<i>Ribes nigrum</i>											Sols riches, argileux, limoneux, humifère	1 - 2				IV-V	VIII			
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>											Siliceux, argileux, limoneux	5 - 10	50			V-VI	VIII-IX			
Cerisier de sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>											Sable	4 - 12	50			IV				
Charme commun (charmille)	<i>Carpinus betulus</i>											Alluviaux, argileux, limoneux, + ou - calcaireux, + ou - profonds	10 - 25	100 à 150			IV-V				
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>											Siliceux, légers, pierreux	20 - 25	500 à 1 500			VI	X-XI			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>											Argileux, limoneux, sableux voire tourbeux	25 - 35	400 à 1 000			IV-V	VIII-XI			
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>											Argileux, limoneux, sablonneux	20 - 40	500 à 1 000			V-VI	VIII - XI			
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>											Siliceux, frais, humide	4 - 6	10			V-VII	VIII-X			
Comoulier mâle	<i>Comus mac</i>											Argileux, limoneux	3 - 6	300			III-IV	IV-IX			
Comoulier sanguin	<i>Comus sanguinea</i>											Argileux, limoneux, profonds	2 - 5	30			V-VII	IX-I			
Deutzia	<i>Deutzia magnifica</i>											Argileux, limoneux	2 - 3			Ap. fo.	VI				
Églantier commun	<i>Rosa canina</i>											Argileux, limoneux	1 - 5	+ de 50		Hiver	V-VII	IX-XI			
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>											Sols riches	12 - 15	150			IV-V				
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>											Argileux, limoneux, profonds et frais	20 - 30	200			IV-V				
Érable sycamore	<i>Acer pseudoplatanus</i>											Sols limoneux et aérés	20 - 30	300 à 500			V				
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>											Argiles, limons, sables, humus	1 - 2				V-VIII	VIII-IX			
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>											Sols alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers	20 - 30	150 à 200			IV				
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>											Limoneux à argileux, + ou - calcaireux, parfois sableux	2 - 6	50		Hiver	IV-V	VIII-IX			
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>											Sableux à limoneux, + ou - calcaireux	1 - 3	10 à 25		Ap. fo.	V-VII				
Groseille à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>											Argileux, limoneux	1,75			Ap. fo.	IV-V				
Groseille à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>											Argileux, limoneux	0,60 - 1,20				IV-V	VIII			
Groseille fruits	<i>Ribes rubrum</i>											Argileux, limoneux	1,5 - 2				IV-V	VIII			
Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>											Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V	VIII-X			
Hêtre pourpre	<i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i>											Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V	VIII-X			
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>											Limoneux, argileux, sabreux	2 - 10	300			V-VI	X-XI			

\*\*\* Disponible uniquement sur présentation d'une dérogation de plantation délivrée par la DRAAF.

## LÉGENDE


Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de hale	Exposition			Sol (de très sec à très humide)				PH (de très acide à très calcaire)				Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousses	Époque de taille	Floraison	Fructification	Mellifère	Toxicité
				Ombre	M. ombre	Soleil	++	+	-	0	-	+	++	0									
If commun	<i>Taxus baccata</i>																		II-III	V-X			
Liens	<i>Hedera helix</i>																		IX-X	II-IV			
Lilas sauvage	<i>Syringa vulgaris</i>																	Ap flo	IV-VI				
Meslier	<i>Prunus avium</i>																		IV-V	VII-X			
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>																		V-VI	VII-XI			
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>																		V-VI	VII-IX			
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>																		II-III	IX			
Noisetier pourpre	<i>Corylus avellana Purpurea</i>																		III	IX			
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>																		IV-V	IX-X			
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>																		III-IV				
Orme résistant	<i>Ulmus lutece 'Nanguan'</i>																		II-IV				
Perenné	<i>Vincet</i>																		V-IX				
Peuplier noir (NRA) actuellement indisponible	<i>Populus nigra</i>																		II-IV				
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyracantha</i>																		IV-V	VII-IX			
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>																		IV-V	VII-X			
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>																		IV	VII-X			
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>																		IV-V	VII-IX			
Saule blanc	<i>Salix alba</i>																		IV-V				
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>																		IV-V				
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>																		II-IV				
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>																		II-IV				
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>																		IV-V				
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>																		Ap flo	V-VI			
Sorbier domestique : Cormier	<i>Sorbus domestica</i>																		IV-VI	VII-X			
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>																		V-VI	VII-IX			
Spirée de Douglas	<i>Spiraea douglasii</i>																		Hiver	VI-VIII			
Spirée de Vanhoutte	<i>Spiraea x vanhouttei</i>																		Hiver	VI-VIII			
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>																		VI-VII	IX-X			
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>																		Hiver	VI-IX	IX-XI		
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>																		VI-VII				
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>																		VI-VII				
Troène commun	<i>Équisetum vulgare</i>																		VI-VI	VII-X			
Violette lantane	<i>Viburnum lantana</i>																		Ap flo	V-VI	VII-X		
Violette aubier	<i>Viburnum opulus</i>																		Ap flo	VI-VI	VII-XI		

## Liste des espèces invasives

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies. D'une manière générale, il est préconisé pour l'ensemble des particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins.

Liste des espèces invasives (Liste\_EEE\_HN\_2012)

Nom latin	Nom français
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-filicée
<i>Acer negundo</i> L.	Érable négondo
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Somm. et Lev.	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén et St John	Lysichiton américain
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie annuelle
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. et A. Gray	Ambroisie vivace
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé
<i>Aster salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Baccharis à feuilles d'atrophe ; Sénéçon en arbre
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	Bident soudé
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Bidens frondosa</i> L. var. <i>anomala</i> Porter ex Fernald	Bident à fruits noirs (var.)
<i>Bidens frondosa</i> L. var. <i>frondosa</i>	Bident à fruits noirs (var.)
<i>Conyza bilbaoana</i> J. Rémy	Vergerette de Bilbao
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Vergerette de Sumatra
<i>Ditrichia graveolens</i> (L.) Greuter	Inule fêlée
<i>Hieracium aurantiacum</i> L.	Épervière orangée
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Sénéçon du Cap
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada ; Gerbe d'or
<i>Solidago gigantea</i> Ait.	Solidage glabre
<i>Impatiens balfourii</i> Hook. f.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Berberis incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia de David ; Arbre aux papillons
<i>Corispermum pallasii</i> Steven	Corisperme à fruits ailés
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Crassula helmsii</i> (T. Kirk) Cock.	Crassule de Helms ; Orpin des marais

<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
<i>Euphorbia xypseovirgata</i> (Schur) Soó	Euphorbe fausse-baguette
<i>Laburnum anagyroides</i> Med.	Cytise faux-ébénier ; Aubour
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdc.	Myriophylle du Brésil
<i>Egeria densa</i> Planch.	Égérie dense
<i>Elodea callitrichoides</i> (L.C.M. Rich.) Caspary	Élodée fausse-callitriche
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John	Élodée de Nuttall
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i> Humb., Borpl. et Kurth	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau à turions
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kurth) P.H. Raven	Ludwigie fausse-péplide (s.l.)
<i>Ludwigia peploides</i> (Kurth) P.H. Raven subsp. <i>montevideensis</i> (Spreng.) P.H. Raven	Ludwigie de Montevideo ; Jussie fausse-péplide
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. et Schult. f.) Aschers. et Graebn.	Herbe de la Pampa
<i>Festuca brevifolia</i> R. Tracey	Fétuque à feuilles rudes
<i>Festuca brevifolia</i> R. Tracey var. <i>brevifolia</i>	Fétuque à feuilles rudes (var.)
<i>Festuca brevifolia</i> R. Tracey var. <i>multinervis</i> (Stotr) Dengler	Fétuque à feuilles rudes (var.)
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) A.S. Hitchc.	Glycérie striée
<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold et Zucc. ex Steud.) Makino	
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Spartine anglaise
<i>Spartina xtownsendii</i> H. et J. Groves	Spartine de Townsend
<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene	Renouée du Japon
<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene var. <i>japonica</i>	Renouée du Japon (var.)
<i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene	Renouée de Sakhaline
<i>Fallopia xbohemica</i> (Chrtak et Chrtková) J.P. Bailey [ <i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene x <i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene ]	Renouée de Bohême
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Oseille à oreillettes
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Spiraea salicifolia</i> L.	Spirée à feuilles de saule
<i>Mimulus guttatus</i> DC.	Mimule tacheté
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux
<i>Delphinium consolida</i> L.	Stramoine commune
<i>Delphinium consolida</i> L. var. <i>consolida</i>	Stramoine commune (var.)
<i>Delphinium consolida</i> L. var. <i>consolida</i> f. <i>inermis</i> (Juss. ex Jacq.) Hupke	Stramoine commune (f.)
<i>Delphinium consolida</i> L. var. <i>consolida</i> f. <i>consolida</i>	Stramoine commune (f.)
<i>Delphinium consolida</i> L. var. <i>latifolia</i> (L.) Torr.	Stramoine commune (var.)
<i>Delphinium consolida</i> L. var. <i>latifolia</i> (L.) Torr. f. <i>latifolia</i> (L.) Danet	Stramoine commune (f.)
<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun
<i>Staphylea pinnata</i> L.	Staphylier penné ; Faux-pistachier
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vigne-vierge commune

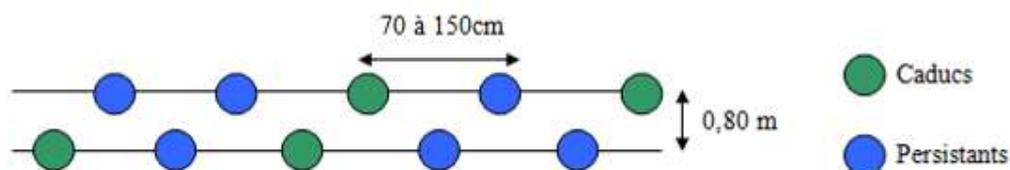
## Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural remplit plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brises-vents efficaces,
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient **d'éviter une accumulation de dispositifs disparates** en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un **type d'essence variée** (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, **implanter les plantations en avant de la clôture privative**.
- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



## ANNEXE 5: FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. Saint-Samson-de-la-Roque est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique le PLU a utilisé la **loi paysage** pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines, qu'elles aient été civiles (maisons de caractère, châteaux...), religieuse (église, chapelle...), rurale, agricole ou paysager (haies, vergers...).
- Ces éléments sont souvent privés. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi est de favoriser, en cas de projet de restauration, une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.
- Concernant le patrimoine bâti, les prescriptions présentées en annexe 3 – *Aide à l'application de la Section 2 : réhabilitation et restauration d'un bâtiment traditionnel (maisons de maître, longères, chaumières...)* –, seront également à prendre en compte dans le cadre des travaux de réhabilitation et restauration.

## Elément n°1 – haies

**Identification de l'élément à protéger :** ensemble du territoire communal.

**Caractéristique de l'élément à protéger :**

- Type d'élément à protéger : Haies arborées
- Description de l'élément à protéger : Ces alignements sont composés d'arbres de hautes tiges d'essences locales ainsi que d'espèces arbustives. Ils forment de cette manière des cordons arborés participant au fonctionnement et aux continuités écologiques sur l'ensemble de la commune. En tant qu'élément caractéristique des paysages du Marais Vernier, ces haies contribuent également à l'identité et aux ambiances singulières du territoire. En constituant des écrans végétaux, elles permettent également de créer un effet barrière face aux vents présents sur les fonds de vallées. Par ailleurs, certaines haies sont accompagnées d'un talus.
- ↳ Ces haies arborées et arbustives doivent être préservées de tout défrichement. Afin de garder leur rôle écologique les différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), source de gîtes pour la petite faune et les insectes, doivent être maintenues. En cas de replantation, le recours aux essences locales est recommandé. Les talus doivent également être conservés et ne pas être laissés à nu pour éviter toute dégradation par érosion.

**Photographies de l'élément à protéger :**



**Localisation cadastrale :**

Les haies à protéger sont réparties sur la totalité du territoire communal (plateau agricole, fonds de vallées, pointe de la Roque).

- *Voir les plans de zonage.*

## Elément n°2 – mares

### Identification de l'élément à protéger :

- Localisation de l'élément à protéger : ensemble du territoire communal.

### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Mares
- Description de l'élément à protéger : Les mares ont un rôle hydraulique important dans la gestion des eaux de ruissellement des espaces agricoles et des voiries. Par ailleurs, elles constituent des écosystèmes pouvant présenter un potentiel écologique fort en étant un lieu de vie, de ressource alimentaire et de reproduction pour certaines espèces d'insectes (libellules...), de batraciens et d'oiseaux.
- ↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. Un périmètre inconstructible de 10 mètres est à respecter sur les pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées, afin de maintenir un paysage ouvert et de conserver la qualité de la biodiversité.

### Photographies de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :

Les mares se répartissent de part et d'autre du territoire communal (plateau, fonds de vallées).

- *Voir les plans de zonage.*

## Elément n°3 – vergers

### Identification de l'élément à protéger :

- Localisation des éléments protégés et numéros de parcelles concernées :
  - Le Castel – 215, 216, 217, 218, 219.
  - Chemin des Rues – 225.
  - Route du Phare – 313, 366.
  - Route de la Vallée – 215, 216, 217.

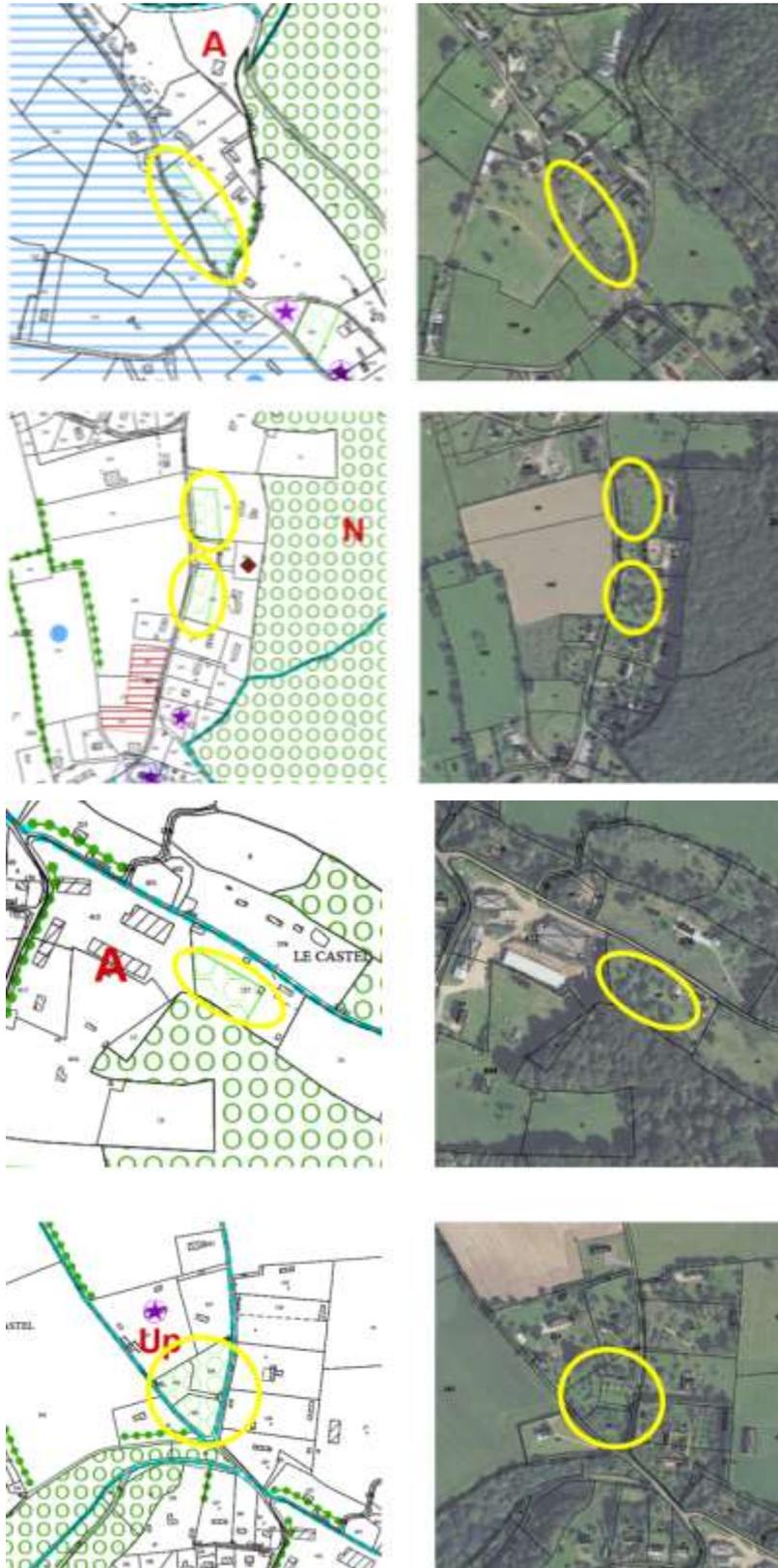
### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Vergers
- Description de l'élément à protéger : La commune dispose de plusieurs vergers sur son territoire. Ils se trouvent généralement sur des parcelles privés autour d'une habitation ou en continuité du tissu bâti, tant au niveau du bourg que des hameaux. Ces ensembles fruitiers apportent une qualité paysagère et écologique. Ce sont les vestiges de l'image rurale et agricole du village, où la majorité des vergers ont disparu, comme dans le reste de la région.
- ✚ A l'exception de maladie ou de vieillissement naturel, au moins 70% des vergers doit être protégé. L'alignement des arbres et les essences fruitières doivent ainsi être repris en cas de replantation.

### Photographies de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



## Élément n°4 – parcs arborés

### Identification de l'élément à protéger :

- Localisation des éléments protégés et numéros de parcelles concernées :
  - Pointe de la Roque – 9, 171 à 175, 176, 178, 184, 185.

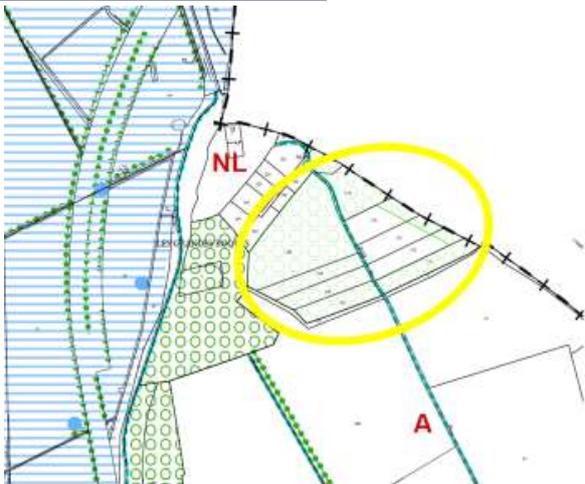
### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Parcs arborés
- Description de l'élément à protéger : La commune dispose de quelques parcs et jardins arborés sur son territoire. Ils se retrouvent notamment au niveau des hameaux, où l'urbanisation est moins dense. Ces ensembles arborés apportent une qualité paysagère et écologique sur le territoire.
- ↪ A l'exception de maladie ou de vieillissement naturel, au moins 70% arbres constituant ces espaces doivent être maintenus.

### Photographies de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°5 – église

### Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 134.
- Localisation de l'élément à protéger : Route du Village.

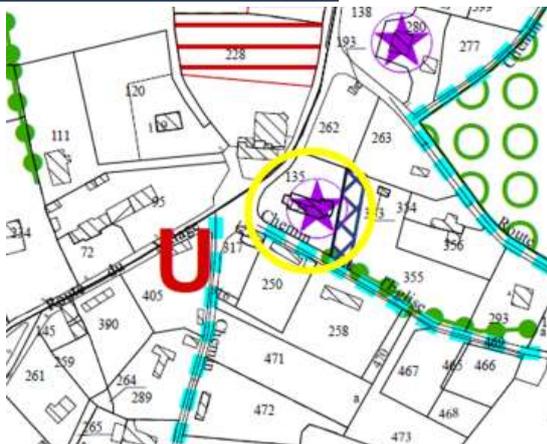
### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Eglise.
- Description de l'élément à protéger :
  - L'église de Saint-Samson-de-la-Roque se situe au centre du bourg, à proximité de la mairie. Elle est bordée par le cimetière. L'édifice, de forme rectangulaire, est principalement constitué de briques, il est supposé qu'une partie des matériaux provient de l'Abbaye de Pental. L'église date des XVIIIème et XIXème siècles. Le mur Ouest de la nef et la tour du clocher ont été construits en 1877 par l'architecte Perrée. L'architecture de l'édifice se caractérise notamment par un toit à longs pans et une flèche polygonale.
- ↪ Compte-tenu de son intérêt religieux, architectural et afin de conserver la mémoire locale, l'église doit être conservée. En cas de restauration, seules des modifications mineures peuvent être apportées à l'édifice. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte à la volumétrie, à l'aspect général des façades, des ouvertures, du clocher et de la toiture.

### Photographies de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Elément n°6 – maison de caractère

### Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 280.
- Localisation de l'élément à protéger : Route du Phare.

### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Ancienne maison de maître.
  - Description de l'élément à protéger :
    - Construction individuelle de type bourgeoise, cet édifice a une volumétrie en RDC + 1 étage + combles.
    - Matériaux utilisés : Enduit simple pour les façades, utilisation de la brique ainsi que quelques pierres de taille pour les encadrements des ouvertures, pour le bandeau au premier étage, les chainages et la corniche.
    - Composition des façades : Symétrie de la façade principale, ordonnancement des ouvertures pour les façades principale et latérales.
    - Toiture : La toiture est à 4 pans et se compose d'ardoises. Au niveau des combles, se trouve une lucarne et deux fenêtres de toit, toutes alignées avec les ouvertures des étages inférieurs. Au sommet des façades latérales, on retrouve deux cheminées en briques.
- ↪ De par son intérêt historique et architectural, cette ancienne maison de maître doit être maintenue et conservée selon ses caractéristiques architecturales (ordonnancement des ouvertures, matériaux utilisés, volumétrie...). En cas de remplacement, les menuiseries devront être en bois ou en aluminium. L'usage du PVC est à proscrire. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°7 – maison de caractère

### Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 233.
- Localisation de l'élément à protéger : le Castel.

### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : « Château du Castel » – maison de maître
- Description de l'élément à protéger : Quasiment invisible depuis l'espace public, cachée par une haie végétale, cette construction dit « le château du Castel » correspond à une grande maison de maître.
  - Volumétrie : RDC + 1 étage + combles pour le volume principal et RDC + combles pour les ailes.
  - Matériaux utilisés : Enduit simple sur les façades, les chainages aux angles, les bandeaux horizontaux et la corniche.
  - Composition de la façade : ordonnancement des ouvertures.
  - Toiture : La toiture se compose d'ardoises. Elle est à 4 pans pour le volume principal. Les ailes présentent une toiture mansardée. Deux grandes cheminées de briques sont présentes de chaque côté du volume principal.
- ↳ De par son intérêt architectural, cet édifice doit être maintenu et conservé selon ces caractéristiques architecturales (ordonnancement des ouvertures, matériaux utilisés, volumétrie...). En cas de remplacement, les menuiseries devront être en bois ou en aluminium. L'usage du PVC est à proscrire. En cas d'extension du bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine.

**Photographie de l'élément à protéger :**



**Localisation cadastrale :**



## Elément n°8 – domaine de la Chevalerie

### Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 375.
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin de la croisée des Routes.

### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Château et bâtiments annexes.
- Description de l'élément à protéger :
  - Le domaine de la Chevalerie est un ancien domaine de châtelain qui se compose d'une habitation principale (château), d'annexes liées à l'activité agricole (étables, bâtiments de stockage) et d'une chapelle. Il témoigne de l'histoire rurale de la commune.
  - L'habitation principale, datant du XVIIIème siècle, se compose d'un volume principal en RDC + combles et de deux pavillons latéraux légèrement plus hauts (RDC + 1 étage + combles). Les murs de la partie centrale sont enduits alors que les pavillons latéraux sont en briques apparentes. Le recouvrement quasi-total des façades par de la vigne vierge (lors de la rédaction du PLU) ne permet pas de distinguer les détails architecturaux de la construction. Les nombreuses ouvertures, plus hautes que larges, sont symétriques sur la totalité du bâtiment. Concernant la toiture, en ardoise pour l'ensemble du bâtiment, elle est à 4pans pour les 2 pavillons latéraux et de 2 pans mansardés pour le volume principal.
  - Les annexes se montrent également composées de briques et de toitures en ardoise. Les bâtiments liés à l'activité agricole sont de type RDC + combles avec une toiture à 4 pans.
  - La chapelle datant du XIXème siècle a été restaurée, les murs en briques contrastent avec l'utilisation de la pierre blanche pour les chainages, tourelles et encadrements d'ouvertures.
- ↳ De par leur intérêt architectural, le château et la chapelle doivent être préservés. En cas de restauration, ils doivent être conservés dans le respect des caractéristiques architecturales d'origine (matériaux utilisés, volume, ordonnancement des ouvertures...). En cas de remplacement, les menuiseries devront être en bois ou en aluminium. L'usage du PVC est à proscrire.

**Photographie de l'élément à protéger :**



**Localisation cadastrale :**



## Élément n°9 – cimetière mérovingien

### Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 40.
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin aux Moines, route de la Vallée.

### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Cimetière mérovingien.
  - Description de l'élément à protéger :
    - Situé sur le site archéologique du monastère mérovingien de Pental, le site présente les restes d'un cimetière datant du VI<sup>ème</sup> siècle. On retrouve les restes de sarcophages ainsi que des restes de fondations des constructions autrefois érigées à cet endroit.
- ↪ De par son intérêt historique, ce secteur doit faire l'objet d'une protection. Les éléments présents doivent être conservés et valorisés.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°10 – chapelle Notre Dame

### Identification de l'élément à protéger :

- N° de parcelle concernée : 243.
- Localisation de l'élément à protéger : Route de la Vallée.

### Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Chapelle.
- Description de l'élément à protéger :
  - La chapelle Notre Dame date du XIV<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit d'un petit édifice rectangulaire en pierre surmonté d'une toiture à 4 pans en ardoise, auquel s'ajoute une partie en colombage surmonté d'une toiture en ardoise à 2 pans.
- ↪ De par son intérêt historique et patrimonial, cette chapelle du Moyen-Age doit être conservée. En cas de restauration, l'ensemble doit être conservé de manière homogène, dans les matériaux utilisés, et les hauteurs notamment. En cas de remplacement, les menuiseries devront être en bois ou en aluminium. L'usage du PVC est à proscrire.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## ANNEXE 6 : CARTOGRAPHIE DU RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

La cartographie du risque permet de règlementer les constructions en zone submersible :

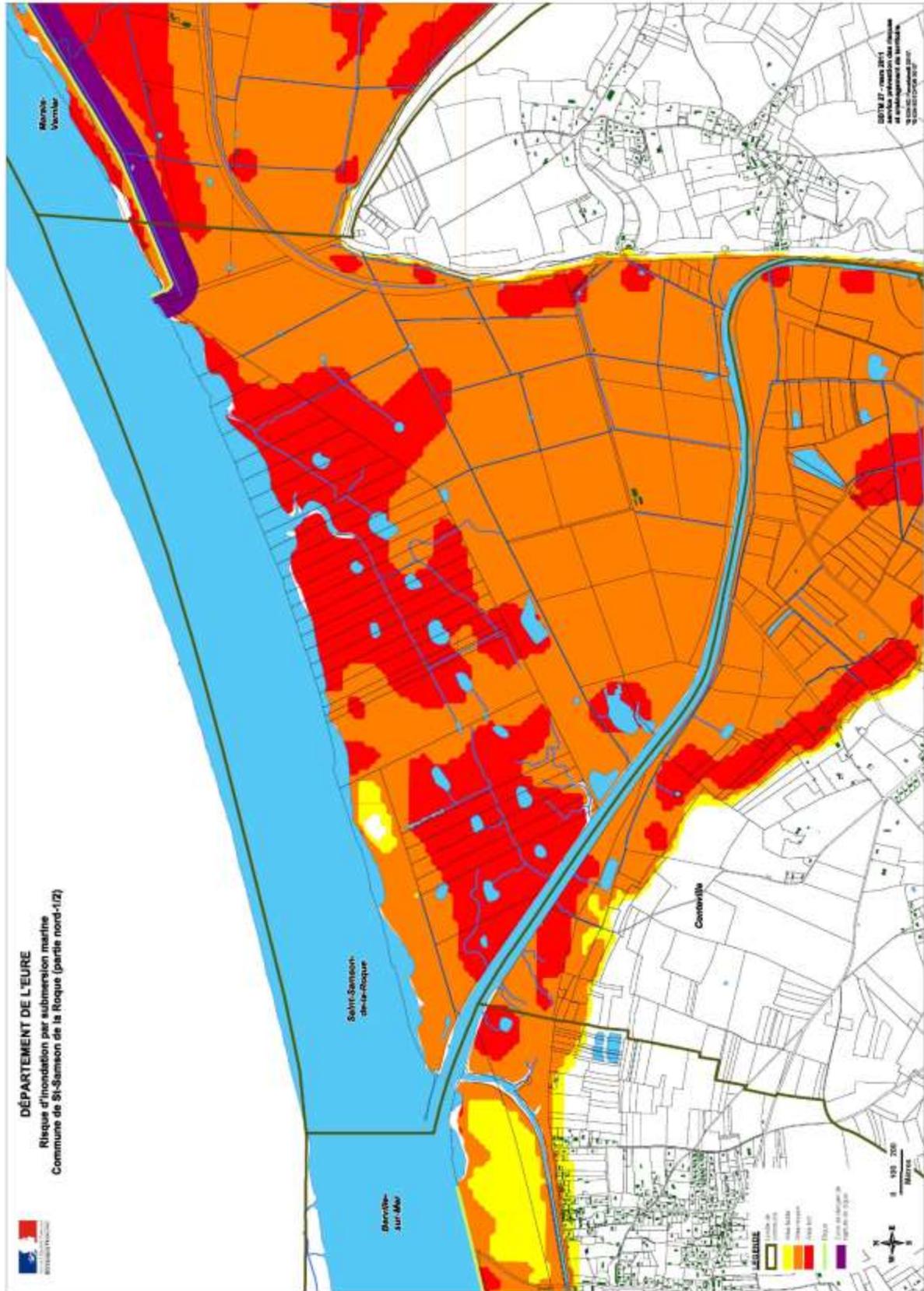
- les zones rouge et violette sont inconstructibles. Seules sont permis l'extension des constructions existantes à conditions de ne pas aggraver le risque ;
- la zone orange est constructible à condition de respecter certaines prescriptions et notamment de construire le premier plancher au-dessus de 5,36 m NGF ;
- la zone jaune est constructible sans prescriptions mais le porteur de projet sera informé que le terrain pourra être submersible dans les années à venir sous l'influence du changement climatique.

Cette cartographie a été élaborée en comparant l'altitude du terrain à la cote de 5,16 m NGF correspondant aux plus hautes eaux connues dans l'estuaire de la Seine (marégraphe de Tancarville). L'altitude des terrains a été définie à partir de la banque de données topographiques (BDTOPO) de l'IGN dont la précision est de 1 mètre.

Un avis défavorable émis sur un projet pourra éventuellement être reconsidéré si le porteur du projet fournit un relevé topographique plus précis que celui utilisé par la DDTM 27, qui démontre que le terrain n'est pas concerné par un aléa fort ou par un risque de rupture de digue.

### LÉGENDE

	Limite de commune
	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort
	Digue
	Zone de danger de rupture de digue





## ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.  
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- L.151-10 : Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les 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 du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :  
1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- L.151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation

de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
  - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
  - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
  - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
  - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.