

Envoyé en préfecture le 03/02/2020

Reçu en préfecture le 03/02/2020

Affiché le

ID : 027-200066405-20200129-CC_DD_07_2020-DE

Commune de

SAINTE-OPPORTUNE-LA-MARE



Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bourg-Achard,
Le Président,

ARRÊTÉ LE :

Dossier 16072701
06/01/2020

Réalisé par



Parc d'activités Le Long
Buisson
380 rue Clément Ader
Bât 1
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 99 12

Commune de

SAINTE-OPPORTUNE-LA-MARE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Version	Date	Description
Règlement écrit	06/01/2020	Plan Local d'Urbanisme

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	BRISSARD Anne-Laure	21/01/2019	
	LEMARCHAND Flavie	06/01/2020	

SOMMAIRE

TITRE I : PREAMBULE	4
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES.....	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	17
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	26
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	34
TITRE VI : ANNEXES	43

TITRE I : PREAMBULE

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Sainte-Opportune-la-Mare.

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 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).

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 agricole protégé, Ap**, correspondant aux espaces agricoles compris dans la zone Natura 2000.

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 naturel protégé, Np**, correspondant aux emprises identifiées dans la zone Natura 2000.
- La zone N comporte **deux sous-secteurs NI, naturel de loisirs**.
 - Un premier sous-secteur naturel de loisirs, NI1 a été identifié sur le secteur de la résidence de loisirs,
 - Un second sous-secteur naturel de loisirs, NI2 a été identifié au niveau de l'emprise de l'aérodrome privé.

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 de cavités souterraines 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.
- Une trame graphique matérialise sur le plan de zonage les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement. 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 secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- 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,
- 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 à l'identique d'un bâtiment**, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Il ne peut en être autrement que si le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de prévention des risques (PPR) en dispose autrement.

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

1. Espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

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).

Un recul minimum de 30 mètres par rapport à la lisière des espaces boisés est imposé pour toutes les nouvelles constructions, à l'exception des annexes et extensions, des reconstructions à l'identique, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des projets déclarés d'utilité publique.

2. Éléments 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 prescriptions détaillées en annexe 3 du présent règlement s'appliquent aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en cas de travaux ou de projet d'annexe ou d'extension.

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 5 du présent règlement.

3. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies, mares... 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. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. 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 5 du présent règlement.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres par rapport aux mares. Cette prescription ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux changements de destination et aux bâtiments d'intérêt collectif et des projets déclarés d'utilité publique, ainsi qu'aux extensions, dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas la distance entre l'ensemble de la construction et la mare.

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.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER 1	8 339 m ²	Aménagement hydraulique	Communauté de Communes Roumois Seine
ER 2	1541 m ²	Aménagement hydraulique	Communauté de Communes Roumois Seine

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

1. Principes généraux liés à l'aspect extérieur des constructions

1.1. Intégration paysagère des constructions

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.

1.2. Philosophie générale à respecter

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 (souches de cheminée, ventilation...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

1.3. 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 exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. La perméabilité des sols sera recherchée.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins et doivent prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées du projet (bâtiment, parking imperméable, terrasse, etc.).

1.4. Obligations imposées en matière d'équipements et de réseaux

1.4.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, d'accès et des voiries

Desserte et accès. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

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.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement, l'accès au terrain, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Voiries. 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.

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.

Mobilités douces. Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

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

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

Électricité. 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, sauf incapacité technique.

Assainissement. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les constructions assainies individuellement peuvent être ultérieurement raccordées au réseau collectif, une fois celui-ci installé.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc.) et d'énergie (électricité, gaz, etc.) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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.

V. 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 par ruissellement

Des axes de concentration naturelle des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. À proximité de ces axes, 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 nuisances sonores

L'A131 est classée en catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments concernant les habitations, les établissements scolaires, les établissements de santé et les hôtels est requis.

5. Le risque technologique

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

6. 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.

VI. 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. Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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 (article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme).

2. Reconstruction 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.

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

Peuvent être autorisées 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.

Envoyé en préfecture le 03/02/2020

Reçu en préfecture le 03/02/2020

Affiché le

ID : 027-200066405-20200129-CC_DD_07_2020-DE

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 présents sur le bourg.

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 OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type :
 - Commerce de gros.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Industrie,
 - Entrepôts.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Le changement de destination des commerces en logement en rez-de-chaussée pour une durée de 2 ans minimum après la cession d'activité du commerce de proximité.

ARTICLE U 2 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de commerce et activités 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 à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), et que les conditions de sécurité routière soient assurées et permettent notamment 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 sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

- La diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.
- En cas d'impossibilité de reprise après la cession d'activité du commerce de proximité, et 2 ans minimum après cette cession d'activité, le changement de destination vers une vocation d'habitation.

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'entraient 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 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. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où l'emprise au sol créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les extensions et les annexes jusqu'à 30 m² sont autorisées, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation, y compris dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines,
- Les voiries et équipements liés,
- Les aménagements ayant pour objet d'améliorer ou supprimer les risques.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

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,
- La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au point le plus haut de la toiture.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 m au point le plus haut de la toiture.

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 des constructions

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux 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 retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dans les secteurs identifiés au plan, un retrait minimum de 2 m est à respecter depuis les emprises du Chemin de la Mare Bardin.

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. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que le ou les points de construction jouxtant la limite séparative présentent une hauteur maximale de 9 mètres.
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

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

Dans les secteurs identifiés au plan, les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres afin d'éviter tout rapprochement avec la lisière boisée.

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.

ARTICLE U 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 de définition au sein du chapitre III – 2 des dispositions générales du présent document et 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.

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,
- 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.

Les façades des constructions liées aux activités commerciales et artisanales peuvent toutefois être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches, par des couleurs vives propres à l'entreprise ou à la marque et par des matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants.

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

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état par exemple...). L'annexe 3 du présent document donne en la matière certaines prescriptions à respecter.

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : les constructions doivent être plus longues que larges,
- Façade : les chaînages des constructions, les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre/silex par exemples).

Intégration architecturale des constructions

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.

4.3.1. Réalisation de nouvelles habitations et extension des constructions récentes

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Les couleurs vives, ayant un fort éclat, et le blanc pur sont interdits. 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, les toitures en chaume et les bâtiments à usage artisanal. Des adaptations sont autorisées pour les vérandas. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être le seul module de la toiture.

Les toitures terrasses intégrales sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées.

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 et de teinte 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.

4.3.2. Réalisation des clôtures et annexes

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

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

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.

Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

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. Elles pourront être doublées d'un soubassement d'une hauteur maximum de 0,20 mètres. Les murs pleins sont interdits.

Annexes

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

4.4. 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-BATIS 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 maintenues, 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 local et adaptée à la nature des sols. Les constructions doivent observer un retrait de 10 mètres depuis leurs emprises.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III – 3 des dispositions générales du présent document et 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 des espaces libres (hors construction) 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).

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 60m² de surface bâtie avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

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.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

7.1. 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.

7.2. Accès

Le long des routes départementales et du Chemin de la Mare Bardin, les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

Le long des autres voies, il est conseillé de traiter les accès comme des entrées charretières, avec un recul du portail d'au moins 5 mètres.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement, l'accès au terrain, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

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 agricole protégé, Ap**, correspondant aux espaces agricoles compris dans la zone Natura 2000.

Le risque de nuisances sonores. En application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, le territoire est concerné par le classement sonore de l'A131 (classement en catégorie 2). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

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

ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

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

Dans le seul sous-secteur Ap :

- Toute construction et activité à l'exception de celles mentionnées à l'article Ap2.

ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole),
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, 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 en continuité directe des bâtiments agricoles ou des installations nécessitant une surveillance,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- 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.) à condition de ne pas être 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, certains des articles des sections suivantes pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur agricole protégé (Ap), sont autorisés :

- Les aménagements ponctuels et constructions liées et nécessaires à la bonne gestion et mise en valeur des espaces naturels biologiques remarquables,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes agricoles et à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes agricoles et à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites,
- 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 à condition de ne pas être 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, certaines dispositions de la section 2 ne pourront ne pas être appliquées.

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

- Le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles identifiées au titre de l'article L. 151-11,2° du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à des activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...), ou liées à une vocation d'habitation, dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti existant.

Dans les secteurs où un aléa fort de submersion marine est signalé :

- 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 l'exposition au risque.

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. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où l'emprise au sol créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les extensions et les annexes jusqu'à 20 m² sont autorisées, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation, y compris dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines,
- Les voiries et équipements liés,
- Les aménagements ayant pour objet d'améliorer ou supprimer les risques.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40 m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation, à l'exception des piscines, est limitée à 20 m².

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 :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres maximum au point le plus haut 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 à usage d'habitation :

- Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles.
- La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au point le plus haut de la toiture.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes doit favoriser l'intégration et l'harmonie avec les constructions existantes sans dépasser 5 mètres au point le plus haut de la toiture.

Pour le seul secteur Ap :

La hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus haut de la toiture. Un dépassement pourra être autorisé à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes doit favoriser l'intégration et l'harmonie avec les constructions existantes sans dépasser 5 mètres au point le plus haut de la toiture.

3.2. Implantation des constructions

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à destination agricole doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées 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.

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination agricole doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait de 5 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 mètres minimum depuis le pied des haies identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 10 mètres minimum depuis la berge des mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au plan, les constructions sont interdites dans une bande de 30 m afin d'éviter tout rapprochement avec la lisière boisée.

3.2.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation doivent 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.

ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 de définition au sein du chapitre III – 2 des dispositions générales du présent document et 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,
- Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement et respecter le nuancier figurant en annexe 3 du présent document,
- 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,
- Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

Sont interdits :

- L'implantation de bâtiment isolé en ligne de crête marquant une démarcation entre vallée et plateau agricole,
- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- 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'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

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

Sont interdits :

- 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),
- Le blanc pur, 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.

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.

Clôtures

- Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures qui donnent sur une zone naturelle doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS 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 maintenues, remplacées 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 observer un retrait de 10m depuis leurs emprises.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III – 3 des dispositions générales du présent document et 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.

Pour le seul secteur Ap :

Tout aménagement doit être réalisé avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

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 des espaces libres (hors construction) 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

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.

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.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface bâtie avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Dans le seul secteur Ap :

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à la destination.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

7.1. Accès

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement, l'accès au terrain, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

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 naturel protégé, Np**, correspondant aux emprises identifiées dans la zone Natura 2000.
- La zone N comporte **deux sous-secteurs NI, naturel de loisirs**.
 - Un premier sous-secteur naturel de loisirs, NI1 a été identifié sur le secteur de résidence de loisirs,
 - Un second sous-secteur naturel de loisirs, NI2 a été identifié au niveau de l'emprise de l'aérodrome privé.

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

ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

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

Dans le seul sous-secteur Np :

- Toute construction et activité à l'exception de celles mentionnées à l'article Np2.

Dans les seuls sous-secteurs NI :

- Toute construction et activité à l'exception de celles mentionnées à l'article NI2.

ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité forestière,
- La création ou le maintien des gabions et leur remplacement à emplacement et dimensionnement identiques,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités autorisées dans la zone,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites,
- 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 à condition de ne pas être 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, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Pour le seul secteur naturel protégé (Np), sont autorisés :

- Les aménagements ponctuels et constructions liées et nécessaires à la bonne gestion et mise en valeur des espaces naturels biologiques remarquables,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites,
- 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 à condition de ne pas être 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, certaines dispositions de la section 2 ne pourront ne pas être appliquées.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI1), sont autorisés :

- Les aménagements, les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative de la résidence de loisirs, au sein des emprises actuellement occupées par ces activités, et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel,
- Les activités de commerces et services et notamment les activités de restauration et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles sont liées au fonctionnement de la résidence de loisirs, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel,
- Les logements, et spécifiquement, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs installées sur le périmètre du terrain de la résidence de loisirs, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas être 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.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI2), sont autorisés :

- Les équipements recevant du public, et spécifiquement, les installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité sportive et de loisirs existante et liée à l'aviation sous réserve que l'opération ne conduise pas à des délaissés,
- 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 à condition de ne pas être 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, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

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. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où l'emprise au sol créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante.

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'entraient 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.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement seuls sont autorisés :

- Les extensions et les annexes jusqu'à 20 m² sont autorisées, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation, y compris dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines,
- Les voiries et équipements liés,
- Les aménagements ayant pour objet d'améliorer ou supprimer les risques.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40 m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation, à l'exception des piscines, est limitée à 20 m².

Pour le seul secteur Np :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m² par unité.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40 m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation, à l'exception des piscines, est limitée à 20 m².

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI1) :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 15% du secteur NI1.

L'emprise au sol des hébergements touristiques ne doit pas excéder 50 m² par emplacement.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI2) :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 150 m² dans le secteur NI2.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes doit favoriser l'intégration et l'harmonie avec les constructions existantes sans dépasser 5 mètres au point le plus haut de la toiture.

Pour le seul secteur Np :

La hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus haut de la toiture. Un dépassement pourra être autorisé à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes doit favoriser l'intégration et l'harmonie avec les constructions existantes sans dépasser 5 mètres au point le plus haut de la toiture.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI1) :

La hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut de la toiture.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI2) :

La hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 13 mètres au point le plus haut de la toiture. Un dépassement pourra être autorisé à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée.

3.2. Implantation des constructions

3.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 1 mètre 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 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le seul secteur Np :

Toute construction doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum.

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.

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

Dans les secteurs identifiés au plan, les constructions sont interdites dans une bande de 30 m afin d'éviter tout rapprochement avec la lisière boisée.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI1) :

Toute construction doit s'implanter en retrait de 1 mètre minimum.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI2) :

Toute construction doit s'implanter en retrait de 10 mètres minimum.

3.2.1. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation doivent 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.

ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 de définition au sein du chapitre III – 2 des dispositions générales du présent document et 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

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

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 1,80 mètre de hauteur.

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

Les nouvelles 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.

Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

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.

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.

Pour les seuls secteurs NI1 et 2,

Les constructions nouvelles devront s'intégrer harmonieusement dans le cadre naturel existant et se trouver autant que possible invisibles depuis l'extérieur du site.

ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS 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 bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet de définition au sein du chapitre III – 3 des dispositions générales du présent document et 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 seul secteur Np :

Tout aménagement doit être réalisé avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

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 des espaces libres (hors construction) doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

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.

Pour le seul secteur naturel de loisirs (NI1) :

L'ensemble des espaces non bâtis, publics, privés, collectifs ou non, sont traités en pelouse, prairie fleurie ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes dont la liste figure en annexe ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

Le traitement des espaces privés ou publics peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Dans les seuls secteurs NI et Np :

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à la destination.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Accès

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage, sauf incapacité technique justifiée. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement, l'accès au terrain, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

TITRE VI : ANNEXES

Envoyé en préfecture le 03/02/2020

Reçu en préfecture le 03/02/2020

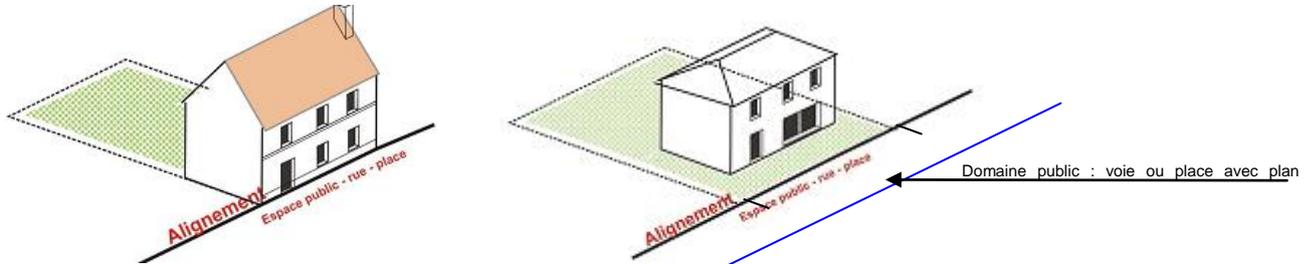
Affiché le

ID : 027-200066405-20200129-CC_DD_07_2020-DE

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. La surface de l'extension doit être inférieure à un tiers de la surface de la construction principale pour ne pas être considérée 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.

Une extension mesurée est une augmentation de la construction principale de faible emprise (fixée dans le règlement écrit).

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le point le plus haut 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 :

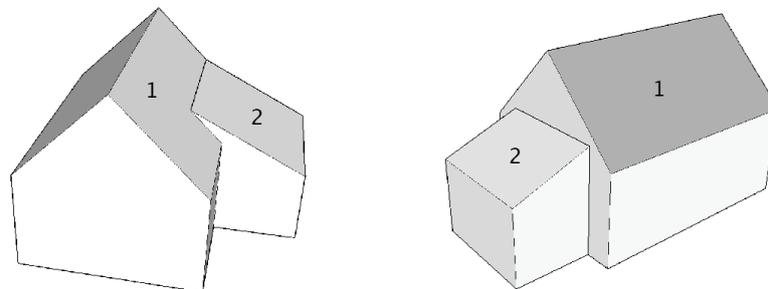
Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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 - **constructions à vocation d'habitat**

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.

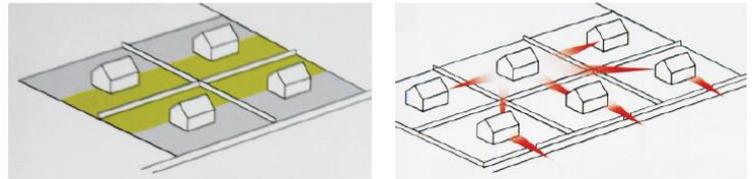
Implantation depuis les limites séparatives

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

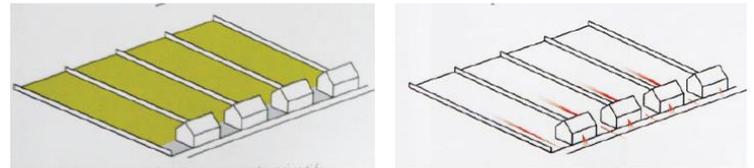
- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et **éviter les espaces perdus** autour de l'habitation.
 - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture...) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de

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.



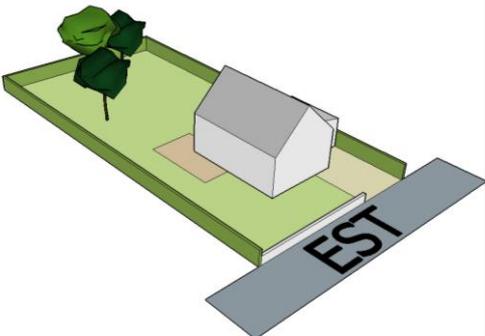
Ci-dessus : surfaces de jardins privées réduites (en vert) et nombreuses co-visibilités (flèches rouges).
Ci-dessous : optimisation des espaces verts privés par de plus grandes surfaces de jardins et limitation des co-visibilités.



Sources : Schémas issus de «Qualité urbaine et environnementale des lotissements», Caue du Rhône, 2009

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"> • 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. 	
Parcelle accessible par <u>le Sud</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue. • Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation. 	

<p>Parcelle accessible par <u>l'Est ou l'Ouest</u></p>	<ul style="list-style-type: none">• Planter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud.• Du côté nord, installer le garage en limite de propriété.	
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

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, 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^{ème}) 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'ordonnement 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.

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.

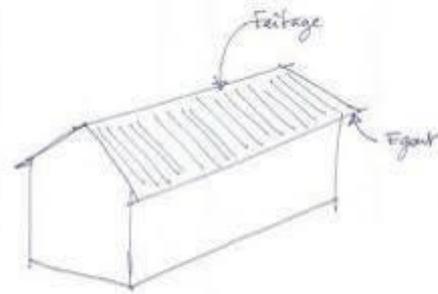
Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec le bâtiment et le site.

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 point le plus haut.

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

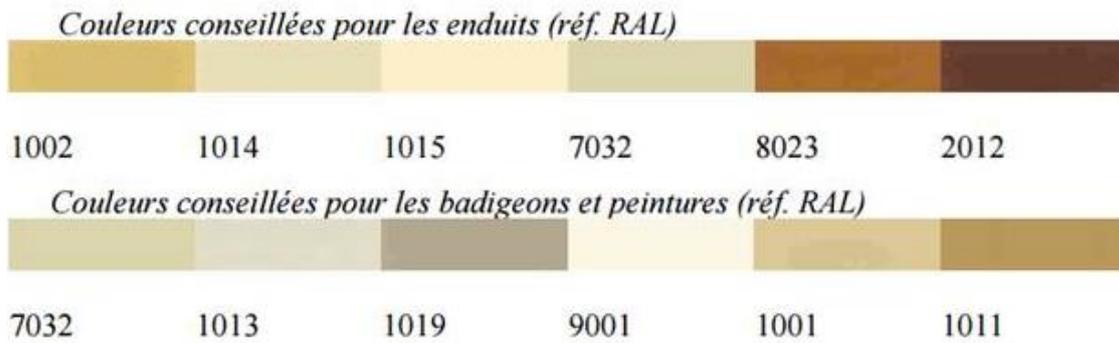
Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur ou en bordure du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées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

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).

À 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). La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



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.

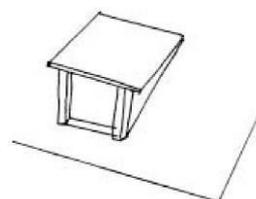
Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

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

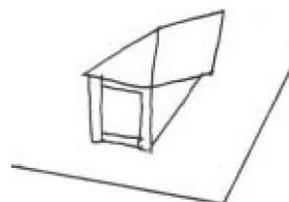
Les lucarnes d'une architecture étrangère à la région sont interdites. Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :



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 (préservé 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 brises-vues ci-dessous peuvent être autorisées en limites séparatives.



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

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

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

La couverture peut être en bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Il est nécessaire de privilégier une teinte soutenue (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...) qui doit être si possible plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

Pour les murs, il faut privilégier le bardage bois parce qu'il présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Les teintes grises et les bruns sont à privilégier pour une bonne insertion paysagère.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont à proscrire ainsi que le blanc et les couleurs très claires. Les finitions mates absorberont la lumière et éviteront le scintillement du bâtiment par réflexion.

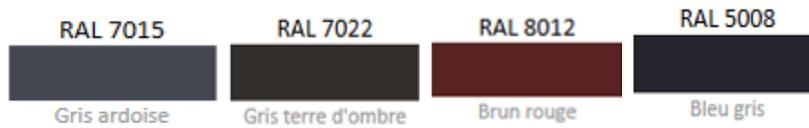
Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut

être déclinée en saturation (soit une couleur plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.

Couleur des teintes des bardages pour les bâtiments agricoles :



Couleur des teintes des toitures pour les bâtiments agricoles



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	Époque de taille	Floraison	Fructification	Mellifère	Toxicité
				Ombre	Mi-ombre	Soleil	--	-	0	+	++	--	-	0									
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>														Soils pauvres, siliceux, limoneux, sains, filtrants	1 - 2	10		Automne	II-VI VIII-X			
Alisier 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 flo	V	VI-IX		
Aubépine greffée	<i>Crataegus 'Pauls' Scarlet'</i>														Argileux, limoneux, calcaire	2 - 10			Ap flo	V	VI-IX		
Auline à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>														Argileux à peu sableux	10 - 20				III-IV			
Auline glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>														Argileux à peu sableux	15 - 25	60 à 100			III-IV			
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>														Pauvres, modérément pauvres, sableux, limoneux caillouteux	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>														Soils 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 malaheba</i>														Sable	4 - 12	50			IV			
Charme commun (charmille)	<i>Carpinus betulus</i>														Alluviaux, argileux, limoneux, + ou - caillouteux, + 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		
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>														Argileux, limoneux	2 - 6	300			II-III	IV-IX		
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>														Argileux, limoneux, profonds	2 - 5	30			V-VII	IX-I		
Deutzia	<i>Deutzia magnifica</i>														Argileux, limoneux	2 - 3			Ap flo	VI			
Églantier commun	<i>Rosa canina</i>														Argileux, limoneux	1 - 5	+ de 50		Hiver	V-VII	IX-XII		
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>														Soils riches	12 - 15	150			IV-V			
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>														Argileux, limoneux, profonds et frais	20 - 30	200			IV-V			
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>														Soils limoneux et aéré	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>														Soils alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers	20 - 30	150 à 200			IV			
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>														Limoneux à argileux, + ou - caillouteux, parfois sableux	2 - 6	50		Hiver	IV-V	VIII-IX		
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>														Sableux à limoneux, + ou - caillouteux	1 - 3	10 à 25		Ap flo	V-VII			
Groseille à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>														Argileux, limoneux	1,75			Ap flo	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, sableux	2 - 10	300			V-VI	X-XII		

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

LÉGENDE

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-filicule
<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'arroche ; 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>Dittrichia graveolens</i> (L.) Greuter	Inule fétide
<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>Berteroa 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 ×pseudovirgata</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.	Égéria dense
<i>Elodea callitrichoides</i> (L.C.M. Rich.) Caspary	Elodée fausse-callitriche
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John	Élodée de Nuttall
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i> Humb., Bonpl. et Kunth	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> (Kunth) P.H. Raven	Ludwigie fausse-péplide (s.l.)
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven subsp. <i>montevidensis</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 brevipila</i> R. Tracey	Fétuque à feuilles rudes
<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>brevipila</i>	Fétuque à feuilles rudes (var.)
<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>multinervis</i> (Stohr) 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 ×townsendii</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 ×bohemica</i> (Chrtk et Chrtková) J.P. Bailey [<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene × <i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene]	Renouée de Bohême
<i>Rumex thyrsoiflorus</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>Datura stramonium</i> L.	Stramoine commune
<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i>	Stramoine commune (var.)
<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i> f. <i>inermis</i> (Juss. ex Jacq.) Hupke	Stramoine commune (f.)
<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i> f. <i>stramonium</i>	Stramoine commune (f.)
<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>tatula</i> (L.) Torr.	Stramoine commune (var.)
<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>tatula</i> (L.) Torr. f. <i>tatula</i> (L.) Danert	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

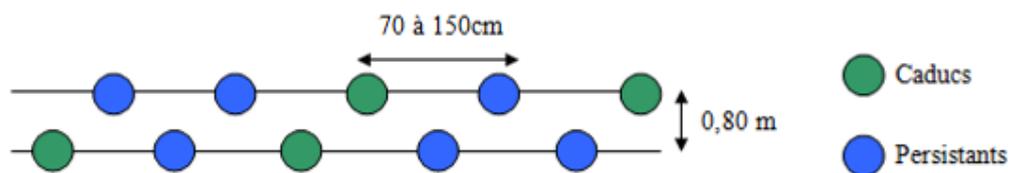
Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

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 vive 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 PATRIMONIALES

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. Sainte-Opportune-la-Mare est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique le PLU a utilisé **les articles L. 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme** pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits 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...), rurale, agricole ou paysager (haies, mares...).
- 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.
- Par ailleurs, l'UDAP de l'Eure fait état des préconisations particulières suivantes pour le territoire :
 - Éviter les démolitions,
 - Ne pas utiliser de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),
 - Éviter l'utilisation de sous toiture goudronnée ou non respirante,
 - Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux...),
 - Respecter le matériau initial pour les charpentes,
 - Respecter le rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
 - Ne pas recouvrir les constructions en brique,
 - Pour les églises, pas de percement de nouvelles ouvertures, pas de châssis de toit, revenir si possible aux matériaux initiaux de couvertures : tuile en terres cuites petit moule, essentage en chêne pour les clochers.
 - Éviter les divisions parcellaires dans les secteurs de châteaux, parc et jardins remarquables.

Élément n°1 - Haies

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 ou sur le plateau agricole. Par ailleurs, certaines haies sont accompagnées d'un talus.
- **Prescriptions** : 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 :

Les haies à protéger sont réparties sur la totalité du territoire communal (plateau agricole, marais).

- Voir les plans de zonage.

Élément n°2 - Mares

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.
- **Prescriptions** : 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 :

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

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°3 – Points de vue

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Points de vue** présents route de la Chaumière.
- **Description** de l'élément à protéger : La commune de sainte-Opportune située pour partie au sein du marais Vernier est sensible aux vues et à l'implantation de nouvelles constructions. Si le centre ancien est situé sur le plateau agricole, une partie de l'habitat diffus est présents dans la vallée. Du fait de la progression de l'urbanisation ou encore du boisement des coteaux, ce paysage est sensible. Depuis la route de la Chaumière, apparaissent des points de vue lointains, vers le marais ou vers les coteaux.
- **Prescriptions** : Ces cônes de vue doivent être préservés. L'urbanisation, comme la végétation ne doivent pas entraver les vues présentes. La végétation doit ainsi être cantonnée à hauteur d'homme afin de maintenir ces percées paysagères.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

Les points de vue identifiés sont présents sur la route de la Chaumière.

- Voir les plans de zonage.

Élément n°4 – Maisons particulières

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Maisons particulières.**
- **Description** de l'élément à protéger : Il s'agit d'édifices emblématiques anciens, souvent remarquables par leur composition de façades ou toitures et l'utilisation de matériaux anciens.
 - Ainsi le manoir situé route de Trouville-La-Haulle se distingue par la symétrie mise en œuvre au niveau de ces façades (fenêtres, chaînage en briques, etc.) et de ses ouvertures en toitures (lucarnes œil de bœuf rond mouluré encadrant une lucarne fronton à ailerons) ainsi que par l'utilisation importante de la brique sur les chaînages verticaux et horizontaux. La toiture, à quatre pans est composée d'ardoises, et se trouve encadrée de hautes cheminées en briques également. Une extension a déjà été réalisée sur l'un des flancs de la façade principale. Une clôture composée d'un soubassement en pierres de meulières surmonté de grilles en fer forgé ceinture la propriété.
 - **Prescriptions : Le bâtiment principal doit être maintenu et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où les matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension ou d'annexes, elles devront présenter une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine et respecter l'ordonnancement caractérisant la construction.**
 - Route de Trouville-la-Haulle, se situent également des dépendances. Elles se distinguent par leur volume, plus long que large. Ces bâtiments, composés d'une façade en pierres de meulière et de chaînages horizontaux en briques. De larges portes, fonctionnelles, encadrent l'entrée principale en fronton, et sont également encadrées de chaînages en briques.
 - **Prescriptions : Ce bâtiment doit être maintenu et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Ainsi il ne doit pas être recouvert d'enduit et les matériaux anciens en pierres de meulières et briques doivent être conservés. En cas d'ouverture en toiture, une symétrie avec les ouvertures de façade doit être respectée.**
 - La commune comporte nombre d'autres maisons particulières de caractère, utilisant des matériaux anciens. Pour l'ensemble de ces constructions identifiées au plan, les prescriptions sont les suivantes :
 - **Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où les matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.**
 - **Conservation des matériaux anciens utilisés sur les façades principales des bâtiments ou dans le cadre de soubassements ou dans le cadre des chaînages des constructions : maintien de la brique, des pans de bois, des pierres de meulières ou de taille...**
 - **Conservation de l'ordonnancement et des symétries des ouvertures de toitures ou de façades. Utilisation de lucarnes traditionnelles en toiture. Respect des matériaux de toitures initiaux sauf contraintes techniques.**
 - **En cas d'extension ou d'annexes, respect d'une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine et d'une implantation ne dénaturant pas les ordonnancements de la construction.**

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation :

Les maisons particulières sont présentes au niveau du tissu bâti du bourg et au niveau du secteur de la Lande. Elles sont répertoriées sous le n°1 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Envoyé en préfecture le 03/02/2020

Reçu en préfecture le 03/02/2020

Affiché le

ID : 027-200066405-20200129-CC_DD_07_2020-DE

Élément n°5 – Chaumières

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Chaumières**
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'édifices emblématiques anciens, remarquables par leurs plans plus longs que larges ou l'utilisation de chaume. Les chaumières sont caractéristiques de l'habitat rural normand. Elles permettaient une utilisation ample des matériaux communs de l'habitat : eau mélangée à de la terre argileuse, pierres, bois.... La base de la construction est souvent faite de silex, les façades des constructions sont composées d'un appareillage en pan de bois rempli de torchis ou de pierres de calcaires. La chaumière se distingue par l'utilisation de chaume en toiture, nécessitant de fortes pentes. Souvent, ce toit de chaume est surmonté d'un lit de terre argileuse dans lequel sont plantés des iris. La route des Chaumières recueille un nombre important de ces constructions qui ont fait sa renommée.
- **Prescriptions : La toiture en chaume doit être préservée, sauf impératifs techniques. Les matériaux anciens des façades doivent être préservés (torchis, colombages...).**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation :

Les chaumières sont présentes au niveau du tissu bâti du bourg et de la vallée, route des Chaumières. Elles sont répertoriées sous le n°2 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°6 – Château

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Château**
- **Description** de l'élément à protéger : Cet édifice emblématique prend place au cœur du Marais Vernier. Édifié au XVIII^e siècle, il est composé de deux étages, le bâtiment principal, de base rectangulaire, est agrémenté d'une tourelle. La façade du bâtiment principal est composée d'un appareillage de pierres de meulière agrémentées de chaînages verticaux et horizontaux en croisillons de briques ou d'alignement de pierres calcaires. Un soubassement en pierres de meulière est également présent. Les encadrements des ouvertures sont travaillés et façonnés en briques (ouvertures cintrées avec linteaux de briques et de pierres en alternance). La tourelle, de forme circulaire, est composée de pierres de taille de calcaires. La toiture en petites tuiles de pays comporte peu d'ouvertures (lucarnes jacobines) et se trouve agrémentée d'imposantes cheminées de pierres et de briques.
- **Prescriptions** : **L'édifice doit être maintenu en l'état.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation :

Le château est présent au niveau du tissu bâti de la vallée, route des Chaumières. Il est répertorié sous le n°3 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°7 – Église

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Église Sainte-Opportune**
- **Description** de l'élément à protéger : Cet édifice est construit autour d'un plan en croix latine qui se décompose ainsi autour de la nef, du transept et du chœur. La pierre de taille calcaire apparaît sur l'ensemble de l'édifice. La façade est percée d'une entrée en arc plein cintre, et se trouve surmontée d'une toiture et d'une flèche recouvertes d'ardoises. Les façades sont agrémentées d'ouvertures en ogives et de contreforts saillants. La façade principale constitue le clocher. De forme carrée, il se termine par un clocheton en ardoise. Des ouvertures en ogives ainsi qu'une horloge sont présents. Outre son architecture et son aspect conservés, l'intérêt de cet édifice réside également dans sa visibilité. En effet, depuis l'espace public, les perceptions sont largement ouvertes et l'église se donne à voir.
- **Prescriptions** : **L'ensemble des caractéristiques de cet édifice est à protéger** (fonction, plan en croix latine, matériaux, symétrie, etc.)

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Route de Pont-Audemer. L'église est répertoriée sous le n°4 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°8 – Ancien presbytère

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Ancien presbytère**
- **Description** de l'élément à protéger : Cette construction emblématique, datée du début du XVIII^e siècle, située au cœur de bourg se compose de pierres jointées et d'un toit en chaume agrémentées de lucarnes à joues galbées. Les encadrements de fenêtres sont travaillés et composés de pierres de taille. Un escalier extérieur en bois permet de rejoindre les combles, initialement occupée par un grenier.
- **Prescriptions** : **L'ensemble des caractéristiques de cet édifice est à protéger** (matériaux de façade en pierres jointées, toiture).

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Allée des Pommiers. L'ancien presbytère est répertorié sous le n°5 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°9 – Mairie

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Mairie**
- **Description** de l'élément à protéger : Cet édifice, accueillant la mairie en rez-de-chaussée et un logement à l'étage, se caractérise par son ordonnancement et la symétrie des volumes. En effet le bâtiment principal se décompose autour de sa porte d'entrée principale et les deux ailes se déroulent également de manière similaire vis-à-vis de l'axe de symétrie passant par la porte du bâtiment principal et sa lucarne centrale. L'intérêt du bâtiment principal se base notamment sur sa façade enduite agrémentée d'un soubassement en pierres de meulières et de chaînages verticaux et horizontaux en briques rouges qui viennent souligner les façades et envelopper les fenêtres. Aussi les toitures en ardoise font partie de l'attrait du bâtiment avec notamment la toiture à deux pans et à mansard du bâtiment principal.
- **Prescriptions** : La symétrie du bâtiment, sa toiture et les matériaux employés sont à préserver.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Route de Pont-Audemer. La mairie est répertoriée sous le n°6 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°10 – Pigeonnier

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Pigeonnier**
- Description de l'élément à protéger : Trace de l'ancienne occupation agricole présente sur le village, le territoire comporte quelques pigeonniers. L'édifice le plus emblématique sur la commune est ce pigeonnier de forme octogonale dont la façade est composée d'une alternance de pierres et de briques. La circonférence est rythmée par un chaînage en briques au niveau du centre du cylindre. Il est surmonté d'une toiture en poivrière (de forme conique) en tuiles plates rouge-brun.
- **Prescriptions : Ce bâtiment doit être préservé en l'état.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Le pigeonnier est répertorié sous le n°7 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°11 – Corps de ferme

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Corps de ferme.**
- **Description** de l'élément à protéger : Les corps de ferme représentent l'empreinte agricole du territoire. Ils constituent un élément architectural important sur la commune et participent ainsi à sa qualité paysagère. Deux ensembles sont ainsi identifiés sur le territoire :
 - Le corps de ferme de la Castellerie est composé de plusieurs bâtiments aux fonctions diverses (grange, pressoirs...), ils s'organisent en cour carrée. Un petit manoir fait office d'habitation principale. Sa façade est composée de pierres de meulières agrémentée de chaînage en briques. De volume important (R+1+comble), la toiture est composée de tuiles. Cet ensemble est accompagné de trois bâtiments techniques typiques composés de façades avec soubassement en pierres et silex, colombage et toits de chaume avec fortes pentes. La cour est enherbée et composée de divers arbres et arbustes.
 - Le corps de ferme situé VC 27 Chemin de la Castellerie comporte deux bâtiments se faisant face. Utilisant des matériaux typiques anciens (pans de bois, torchis, silex...), ces édifices bien que peu visibles depuis l'espace public, participent à l'identité locale.
- **Prescriptions** : Les matériaux anciens des façades doivent être préservés. Les bâtiments principaux doivent être ainsi maintenus et restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades, de la toiture et des ouvertures sont maintenus.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Les corps de ferme sont répertoriés sous le n°8 des éléments de patrimoine protégé et bénéficient de la trame suivante :



➤ Voir les plans de zonage.

Élément n°12 – Porches

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Porches**
- **Description** de l'élément à protéger : Deux porches particuliers sont identifiés, l'un route des Chaumières, l'autre route de Trouville.
 - Le proche route des Chaumières se distingue par la présence d'une armature en bois surmonté d'un petit toit de chaume. **Cette toiture doit être préservée en l'état.**
 - Le proche situé route de Trouville, au niveau de la Lande constitue la porte d'entrée principale dans le château. Composé d'une arcade principale et de deux portes cochères, cette construction est massive et essentiellement composée de briques et de pierres de tailles.
- **Prescriptions : Cet édifice doit être préservé et peut être restauré dans son esprit d'origine et avec le maintien de ces matériaux anciens.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Les porches sont répertoriés sous le n°9 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°13 – Pressoirs

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Pressoirs**
- **Description** de l'élément à protéger : Ces édifices agricoles servaient à la fabrication du cidre et étaient le signe d'une exploitation prospère. Il concentrait en leur sein le grenier dans lequel on mettait les pommes à mûrir. Ces édifices se caractérisent par leur volume plus long que large, leur faible hauteur et leurs fortes pentes, souvent recouvertes de chaumes ainsi que leurs façades en pans de bois et torchis.
- **Prescriptions** : Ces édifices doivent être conservés dans leur esprit d'origine (volume, matériaux).

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Les pressoirs sont répertoriés sous le n°10 des éléments de patrimoine protégé.

- *Voir les plans de zonage.*

Élément n°14 – Anciennes tours du château de la Mare

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Anciennes tours du château de la Mare**
- **Description** de l'élément à protéger : Cette emprise accueillait historiquement le château de la Mare. Il ne reste aujourd'hui que les ruines des anciennes tours de forme ronde et de pierres.
- **Prescriptions** : **Cette emprise doit être conservée pour mémoire.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Les anciennes tours du château de la Mare sont répertoriées sous le n°11 des éléments de patrimoine protégé.

Élément n°15 – Calvaires

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Calvaires**
- **Description** de l'élément à protéger : Il s'agit de croix en fer apposée sur un socle en pierres jointées ou en pierres en paliers. Sur la commune, ces calvaires, commémorant la passion du Christ, symbolisent les points de rencontre du culte religieux. Ils sont situés sur de petits espaces publics, dont l'un est paysagé.
- **Prescriptions** : Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective **et doit être préservé en l'état. Un aménagement plus qualitatif de l'espace public contribuerait à une meilleure valorisation des lieux. Les calvaires pourront être déplacés en cas d'aménagement du carrefour ou de nécessité.**

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation : Les calvaires sont répertoriés sous le n°12 des éléments de patrimoine protégé.

Élément n°16 – Tour d’observation

Caractéristique de l’élément à protéger :

- Type d’élément à protéger : **Tour d’observation**
- **Description** de l’élément à protéger : Cet édifice en bois est la tour d’observation du marais Vernier. Elle est surmontée en son sommet d’un toit en chaume.
- **Prescriptions** : Elle doit être conservée en l’état pour son rôle pédagogique.

Photographie de l’élément à protéger :



Localisation : La tour d’observation est répertoriée sous le n°12 des éléments de patrimoine protégé.

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

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

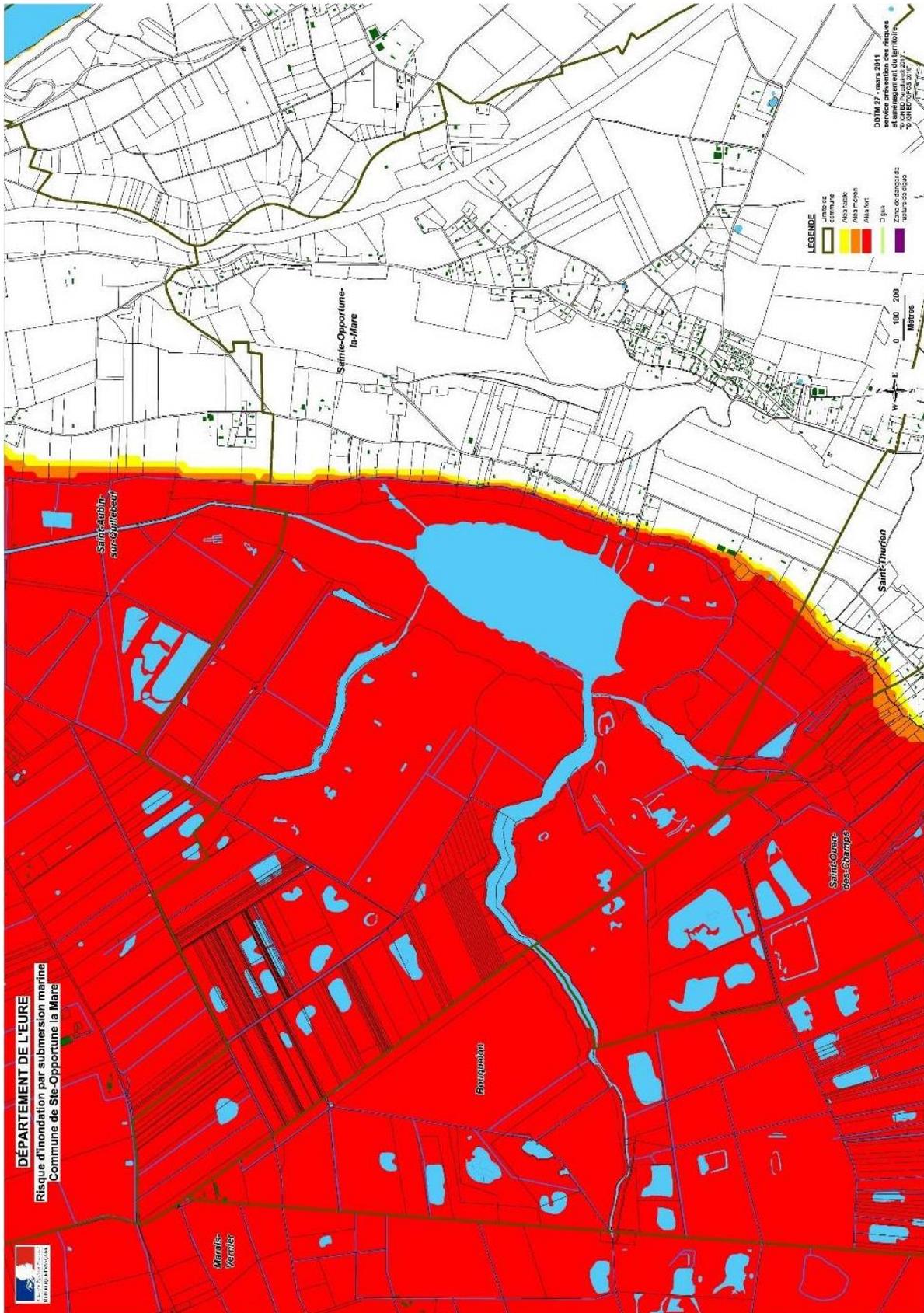
- Les zones rouge *et violette* sont inconstructibles. Seules sont permise l'extension des constructions existantes à condition de ne pas aggraver le risque ;
- La zone orange est constructible à condition de respecter certaines prescriptions et notamment de construire le premier plancher au- dessus 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 démoli, 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.