

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 12/05/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Pont-Saint-Pierre,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 17/04/2014
APPROUVÉ LE : 12/05/2015

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


**Groupe
auddicé**
  
Environnement
Conseil airele Institut
auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	15
TITRE IV	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	22
TITRE V	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	29
ANNEXES	35
LEXIQUE	37
NUANCIER DE COULEUR	39
LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES	40
FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL	43
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	58

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

II. 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.
- les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L111-1-4, L111-3, L111-9, L111-10, L123-1-5, R111-1, R111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

III. 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. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à déclaration
5. **La reconstruction après sinistre est autorisée.**

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

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 de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux.

La zone U comporte :

- Un **secteur d'activités, Ua**, au niveau des emprises économiques existantes.
- Un **secteur d'équipements, Ue**, au niveau des équipements sportifs existants.
- Un **secteur mixte, Um** regroupant à la fois des activités artisanales, commerciales et des logements situés au niveau de la RD 321.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU comporte :

- **une zone 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement. Cette zone 1AU est située au niveau de l'emprise du château, le long de la RD 321 et au niveau de Calleville.

3. 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 agricole comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, a été défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.
- **Un secteur agricole d'habitat isolé, Ah**, a été défini au niveau des constructions existantes non agglomérées avec le bourg.

4. 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle comprend un secteur :

- **un secteur naturel d'habitat isolé, Nh**, a été défini au niveau des constructions existantes non agglomérées avec le bourg.
- **Un secteur naturel de loisirs, Nl** a été défini au niveau de l'emprise du château (Nla) et au niveau de l'emprise de l'ancienne usine Levavasseur (Nlb).

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

1. Le risque inondation par débordement

Un Plan de Prévention des Risques est à l'étude sur le territoire communal et l'ensemble de la vallée de l'Andelle, Une fois approuvé, il vaudra servitude d'utilité publique.

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

2. Le risque inondation par ruissellement.

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement ont été matérialisés sur le plan de zonage. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter. Les constructions situées à proximité de ces axes doivent notamment respecter les précautions constructives en vigueur (sous-sols et modification du terrain naturel interdits par exemples).

3. Le risque de nuisances sonores.

La RD 321 est classée en catégorie 3 et 4. Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande maximale de 100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Certains éléments du patrimoine bâti (calvaires, ancien corps de ferme du château, statut, ruine, bâtiment de l'horloge...) et du patrimoine naturel (mare, verger...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L.123-1-5, III, 2°. Toute modification (dont coupe ou abatage) de ces éléments est soumise à déclaration.

V. ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U comporte trois secteurs :

- Un **secteur d'activités, Ua**, au niveau des emprises économiques existantes.
- Un **secteur d'équipements, Ue**, au niveau des équipements sportifs existants.
- Un **secteur mixte, Um** regroupant à la fois des activités artisanales, commerciales et des logements situés au niveau de la RD 321.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone U, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Le risque inondation

Dans l'attente de l'application du Plan de Prévention des Risques, une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone urbaine est concernée par le classement sonore de la RD 321. Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les aires de sports motorisés.

Pour le seul secteur Ua :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.

Pour le seul secteur Ue :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ue2.

Pour le seul secteur Um :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Um2.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée :

- Les remblais,
- Le remblaiement des mares,
- La suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus...) si elle conduit à aggraver les risques,
- La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques,
- La construction et la reconstruction de sous-sols.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- 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.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ua :

- Les constructions à destination industrielle, ainsi que leurs aménagements et extensions, à condition à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe et que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions à destination artisanale ou commerciale, ainsi que leurs aménagements et extensions, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U limitrophe.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ue :

- Les aménagements, constructions et installations à condition qu'ils soient liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement et que l'opération ne conduise pas à des délaisés,
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Um :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, ainsi que leurs aménagements et extensions, et les constructions à destination d'entrepôts, à condition que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux.
- Les aménagements et extensions des constructions à destination d'habitation à condition d'être situés dans l'enceinte ou en proximité directe des bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement,

- 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 qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.
- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils soient hors d'atteinte des crues et qu'ils n'aggravent pas le risque.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

La création d'accès directs sur les routes départementales de 1^{ère} catégorie est interdite dans les sections situées hors agglomération.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre 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.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir 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 par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE U 6 : 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 :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum depuis les voies publiques.

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

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

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle ou agricole.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : 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 des constructions à usage d'habitation de type individuel, et autre type de construction autorisé, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation de type collectif ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage 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,
- Aux équipements utilisant les techniques environnementales ou de production d'énergie renouvelable.

Pour les seuls secteurs Ua et Um :

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

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. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Sont interdits :

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de type ondulées ou galvanisées,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en limite du domaine public doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

Pour les seuls secteurs Ue, Ua et Um :

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

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

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons.

Afin de favoriser la continuité des modes doux et leur sécurité, le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager s'appuyant sur la liste des essences locales figurant en annexe et visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur. L'ensemble des espaces non bâtis sont traités 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 exemples).

Pour le secteur Ue :

Les espaces réservés aux zones de stationnement de surface doivent recevoir un aménagement visant à maintenir les surfaces perméables et doivent être paysagés.

Pour le secteur Ua :

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales et destinés à les intégrer dans le paysage.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'application de la législation, les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Le risque inondation

Dans l'attente de l'application du Plan de Prévention des Risques, une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone à urbaniser est concernée par le classement sonore de la RD 321. Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les aires de sports motorisés.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les constructions et aménagements liés aux vocations d'équipements et d'hébergement à condition de respecter les orientations d'aménagement définies,
- 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.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement,

- 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 qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.
- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils soient hors d'atteinte des crues et qu'ils n'aggravent pas le risque.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

La création d'accès directs sur les routes départementales de 1^{ère} catégorie est interdite dans les sections situées hors agglomération.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre 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.

L'aménagement doit permettre la réalisation de cheminements doux et favoriser leur continuité. Ces espaces de circulation doivent permettre de circuler de façon sécurisée à l'intérieur du quartier et entre Calleville et le Bourg. Ils doivent être réalisés selon les normes d'accessibilité en vigueur.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise des nouvelles voies doit respecter une largeur de 8 mètres.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur l'unité foncière.

L'opération doit prévoir un système de collecte des eaux de toiture et de ruissellement des voiries :

- Pour toute construction, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées ou bassin par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.
- Pour toute voie créée desservant une opération d'ensemble, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue, bassin collecteur par exemples) sont obligatoires.

L'ensemble de ces dispositifs hydrauliques doit respecter le débit de régulation en vigueur et être paysagé et pensé de façon à promouvoir le cadre de vie du quartier. 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.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Une partie du parc de stationnement de l'opération doit pouvoir être raccordé afin de permettre l'alimentation de véhicules électriques.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum depuis les voies publiques.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

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 des constructions à usage d'habitation de type individuel ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation de type collectif ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture.

En tout point de la construction, la hauteur maximale des autres constructions autorisées ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

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. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document

Sont interdits :

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples)
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Volumétrie et plan de composition

Le projet doit être réfléchi en fonction des caractéristiques naturelles et historiques du site. Le projet doit privilégier des implantations de type ordonnancé et symétrique.

Couverture

Les toitures doivent être de forme traditionnelle et à deux pentes.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique hormis pour l'aménagement d'accès ponctuels aux constructions et aménagements.

Les clôtures, situées sur le domaine public doivent être constituées d'un mur plein, d'un mur bahut et/ou d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin de favoriser la continuité des modes doux et leur sécurité, le stationnement sur les trottoirs est interdit.

L'opération doit prévoir le stationnement des vélos et des deux-roues.

Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Une partie du stationnement doit être mutualisée et concentrée au niveau de l'entrée du quartier et faire l'objet d'un traitement paysager.

Une partie du parc de stationnement de l'opération doit être dédié à la pratique du co-voiturage.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOSIRS ET PLANTATIONS

Généralités

Les aménagements paysagers doivent permettre :

- La conservation des perspectives sur le château,
- L'intégration paysagère de l'opération,
- L'amélioration de la trame verte existante sur la vallée. Cette trame verte doit respecter une largeur de 10 mètres minimum.

Plantations

L'opération doit permettre le maintien des arbres existants sur le site.

L'opération devra prévoir la mise en place de dispositifs sur l'ensemble des pourtours de l'unité cadastrale.

Les plantations doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe.

Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec une zone naturelle. Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Espaces libres

L'ensemble des espaces non bâtis sont traités en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples).

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables et agrémentées d'essences arborées ou arbustives.

Un espace doit être réservé pour la mise en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'assainissement. Cet espace doit faire l'objet d'un aménagement de qualité contribuant au cadre de vie du quartier.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES 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.

L'opération doit prévoir le droit à la vue et à l'ensoleillement pour chacun des îlots d'habitations. Les façades des constructions doivent être implantées selon une orientation Est-Ouest.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole inconstructible, Ai**, défini sur les secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation.
- **Un secteur agricole d'habitat isolé, Ah**, destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu agricole. Il correspond aux zones d'habitat isolée et non agglomérée avec le reste du tissu urbain de Pont-Saint-Pierre.

Le risque inondation

Dans l'attente de l'application du Plan de Prévention des Risques, une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone agricole est concernée par le classement sonore de la RD 321. Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.

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

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- 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 (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),

- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour le seul secteur Ah :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement,

- 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 qu'ils ne réduisent pas 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.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

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 sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

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

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

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

Cet article 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.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul secteur Ah :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, des annexes et dépendances ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

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

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

Pour le seul secteur Ah :

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 des constructions à usage d'habitation de type individuel ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- 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 exemples).

Les constructions à destination d'habitation en zone A et les constructions en secteur Ah doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,

- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de type ondulées ou galvanisées,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en limite du domaine public doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOSIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits.

- Les mares identifiées ne doivent pas être rebouchées.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4° du Code l'Urbanisme, le territoire communal étant traversé par la RD 321 classée à grande circulation.

La zone N comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur naturel d'habitat isolé, Nh.**
- **Un secteur naturel de loisirs, Nl.** Il a été distingué un secteur Nla au niveau de l'emprise du château et un secteur Nlb au niveau de l'emprise de l'ancienne usine Levavasseur.

Le risque inondation

Dans l'attente de l'application du Plan de Prévention des Risques, une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

Le risque ruissellement

Des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement sont présents. A proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.

Le risque de nuisances sonores

La zone naturelle est concernée par le classement sonore de la RD 321. Dans les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Nla :

- Le changement de destination des constructions existantes si il est lié à des activités d'accueil, de loisirs et de tourisme,
- Les aménagements nécessaires à la réalisation de zones de stationnement.

Pour le seul secteur Nlb :

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux activités de loisirs et de tourisme et que l'opération ne conduise pas à des délaisés,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque inondation,

- 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 qu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voiries

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

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 sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul secteur Nh :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, des annexes et dépendances ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le seul secteur Nh :

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Sont interdits :

- 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 exemples),
- Les clôtures minérales.

Pour le seul secteur Nh :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

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. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de type ondulées ou galvanisées,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en limite du domaine public doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité cadastrale et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOSIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits.

- La mare identifiée ne doit pas être rebouchée.
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les fossés d'enceinte doivent être maintenus.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinée dans les annexes du présent document.

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les clôtures minérales sont interdites Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Espace 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.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe :

Construction accolée à la construction principale.

Délaissé :

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

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, atelier...).

Double-rideau de construction :

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

Emprise au sol :

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

Espaces libres :

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

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

Extension :

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes 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,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale :

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

Niveau du sol naturel :

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

Opération :

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

Unité cadastrale :

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

Unité foncière :

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

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

Document de planification territoriale précisant les orientations d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et de politiques environnementales à l'échelle du Pays du Vexin Normand.

Sol naturel :

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais). Dans le cadre du présent règlement, les modifications liées à l'ajout ou à la suppression de terre par rapport au sol naturel ne peuvent excéder 50 centimètres. On cherche ainsi à ne pas bouleverser la physionomie du terrain.

NUANCIER DE COULEUR

Aide à l'application de l'article 11 pour les constructions à usage d'habitation :

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.

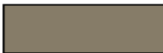
Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une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

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

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

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

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) a élaboré des fiches conseils qui répertorient entre autres, les couleurs à utiliser préférentiellement (selon les références RDS (RAL Design System, reproductible par les principaux fournisseurs de peinture) :

Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)			Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)		
					
RAL 1002	RAL 1014	RAL 1015	RAL 7035	RAL 1013	RAL 1019
					
RAL 7006	RAL 8023	RAL 2012	RAL 9001	RAL 1001	RAL 1011

Extrait du nuancier figurant dans la charte architecturale et paysagère du Pays du Vexin Normand

LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES LOCALES

Haies basses

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,
- Orme,
- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- ...

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,

- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- ...

Alignements

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc.
- ...
- ***Végétation adaptée aux milieux humides***
 - Achillée sternutatoire
 - Agrostide,
 - Angélique,
 - Aulne,
 - Bouleau pubescent,
 - Iris Jaune
 - Glycérie,
 - Grande Glycérie
 - Guimauve
 - Massette à feuilles larges
 - Massette à feuilles étroites
 - Plantain d'eau
 - Roseau commun ou phragmite
 - Vulpin bulbeux
 - Vulpin genouillé
 - ...



Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir, Troène



Iris Jaune, Massette à feuilles larges

FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE BATI ET NATUREL

Elément n°1

Identification

- N° de parcelle concerné : 31
- Localisation de l'élément à protéger : Rue René Raban

Caractéristique de l'élément à protéger

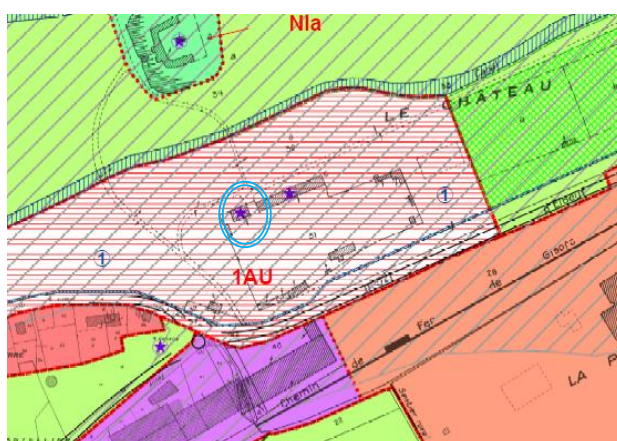
- Type d'élément à protéger : Ancienne dépendance du château
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un bâtiment de type pan de bois. Il s'agit d'un ancien hangar en partie ouvert qui peut être potentiellement fermé par des portes en bois au rez-de-chaussée et doté d'un comble. Le bâtiment se caractérise par la présence d'ouvertures en arc plein cintre et d'une lucarne à linteau cintré.

↳ L'ensemble des caractéristiques cet édifice est à protéger (gabarit, matériaux, etc.)

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°2

Identification

- N° de parcelle concerné : 31
- Localisation de l'élément à protéger : Rue René Raban

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancienne dépendance du château
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de trois bâtiments accolés, avec l'un d'entre eux en briques, et les autres en partie enduits et présence de briques. Les toitures sont en ardoises.
 ↳ Ces édifices sont à préserver. Dans le cadre de leur réhabilitation, la brique doit être préservée comme élément qui ponctue des façades enduites, les toitures doivent être en ardoise.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°3

Identification

- N° de parcelle concerné : 6
- Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Croix
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix latine montée sur une colonne et un socle en pierre.
 ↳ Cette croix doit être préservée. En cas de nécessaire modification de cet élément patrimonial le socle doit conserver un gabarit similaire et la croix latine devra présenter une forme simple et peu ouvragée.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°4

Identification

- N° de parcelle concerné : 35
- Localisation de l'élément à protéger : Accès via le rue René Raban

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Le château de Pont-Saint-Pierre
- Description de l'élément à protéger : Le château de Pont-Saint-Pierre date de la fin du XV^e.

Cet édifice en U est implanté au centre de douves alimentées par l'Andelle. Ainsi il s'inscrit dans un espace contraint par l'eau qui l'entoure. Il s'agit d'un bâtiment en pierre claire dont la toiture est en ardoise. Il est composé d'une entrée principale entourée de deux tours.

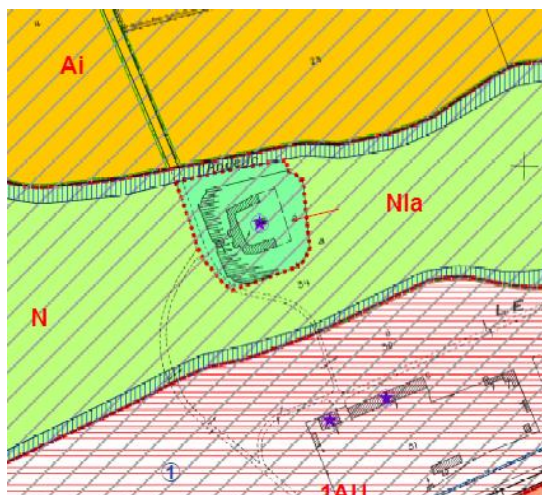
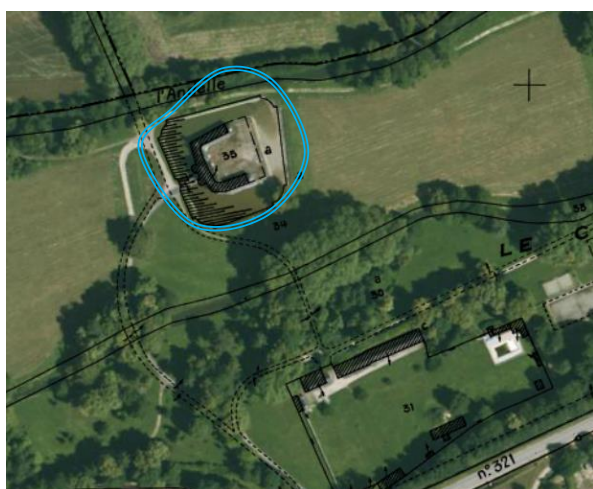
Le corps du bâtiment comporte au niveau de ces angles la présence de tourelles en encorbellement qui matérialisent le découpage en U du bâtiment et permettent la liaison entre ces différents pans du bâtiment.

↳ Le volume en U du bâtiment doit être préservé avec les éléments ponctuels qui complètent son volume (tours, tourelles...). Les matériaux doivent être préservés ou le cas échéant doivent être remplacés par des matériaux de teinte similaire.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°5

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Au croisement de la Grande Rue et de l'avenue du château

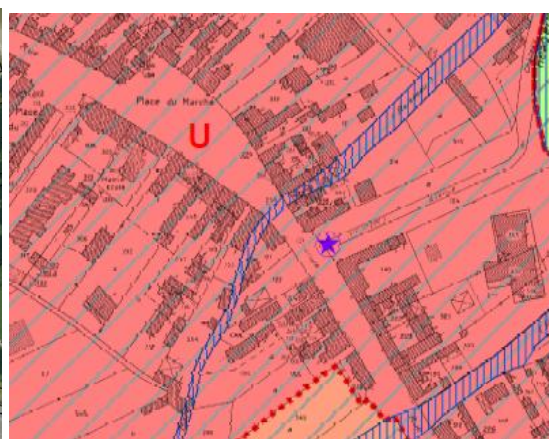
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Perception paysagère vers le château
- Description de l'élément à protéger : Au croisement de la Grande Rue avec l'avenue du château il est possible d'observer une perspective vers le château de Pont-Saint-Pierre. En effet l'Avenue du château dirige la perspective vers le château de Pont-Saint-Pierre comme point de fuite. Cette perspective est soulignée par la rue et les alignements d'arbres qui la bordent.
 ↳ Aussi cette vue vers le château doit être préservée. Aucun aménagement ne doit entraver la perception lointaine du château.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°6

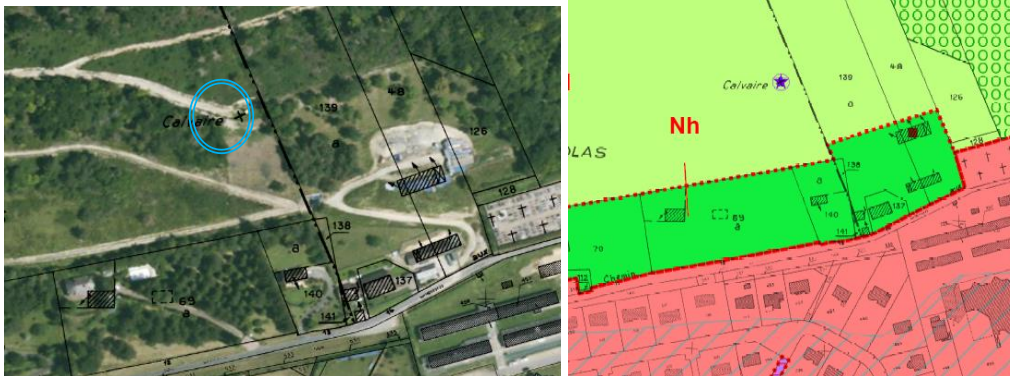
Identification

- N° de parcelle concerné : 79
- Localisation de l'élément à protéger : Sentier piétonnier

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Statue
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une statue religieuse représentant la Vierge Marie.
 ↪ Cette statue doit être préservée. En cas de nécessaire modification de cet élément patrimonial, une statue de la Vierge Marie de gabarit similaire doit être trouvée.

Localisation cadastrale :



Elément n°7

Identification

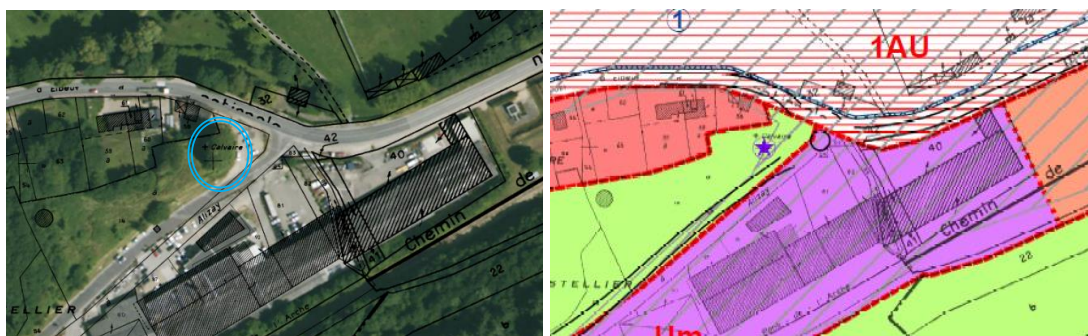
- N° de parcelle concerné : 14a
- Localisation de l'élément à protéger : Au croisement de la rue René Raban et de la route de Flipou

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Calvaire

↳ Il s'agit d'un patrimoine religieux qu'il s'agit de préserver. En cas de nécessaire remplacement, un calvaire de même type doit être trouvé.

Localisation cadastrale :



Elément n°8

Identification

- N° de parcelle concerné : 16b
- Localisation de l'élément à protéger : Le long de l'Andelle

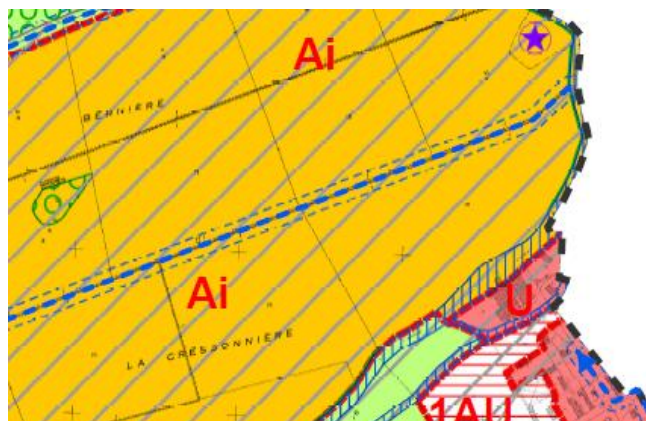
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ruines du château de la Malemaison (ou Logempré)
- Description de l'élément à protéger : Ce site est répertorié par le service régional de l'archéologie au titre du château de Malemaison construit au Moyen Age. Il s'agit aujourd'hui de protéger les ruines actuelles présentes sur le site, qui doivent appartenir à une construction ultérieure.
 ↳ Ces éléments ne peuvent être détruits ou dégradés. Les fouilles, la restauration et l'entretien sont autorisés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale du bâtiment :



Elément n°9

Identification

- N° de parcelle concerné : 93
- Localisation de l'élément à protéger : Voie communale de Radepont à Romilly-sur-Andelle.

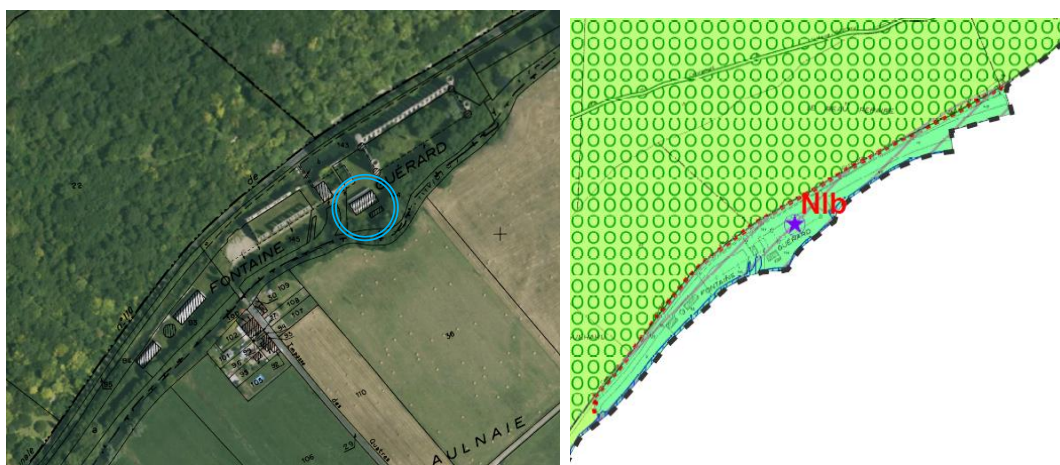
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : bâtiment de l'horloge
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un bâtiment en briques jointoyées d'un enduit clair qui garantit l'esthétisme de la façade. Le gabarit du bâti fait son originalité il est relativement long et large, aussi la pente des toits est relativement faible. En lien avec l'ancienne filature Levavasseur ce bâtiment est agrémenté d'une horloge centrale dont l'insertion dans la façade a été pensée avec un encadrement de briques.
 ↳ Le gabarit du bâtiment doit être préservé (largeur, pente de toit, etc.), les briques ne doivent pas être revêtues, l'horloge doit être maintenue.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale du bâtiment :



Eléments n°10

Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les mares
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de petites étendues d'eau stagnante de faible profondeur d'origine naturelle ou anthropique
 - ↳ L'ensemble des mares répertoriées doivent être protégées. Il s'agit d'interdire le comblement des mares, de préserver la végétation de la mare et de ces berges, d'assurer le maintien du profil des berges et de l'alimentation en eau des mares afin de préserver leur rôle de régulation hydraulique (gestion des eaux de ruissellement, infiltration lente des eaux de pluie, etc.) ainsi que de protéger leur rôle d'habitat écologique.

1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 88c
- Localisation de l'élément à protéger : Accès possible depuis la voie communale de Radepont à la Neuville Champ d'Oisel au lieudit la mare l'Epine



2) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 146
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural n°13 dit chemin des six acres



3) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 119
- Localisation de l'élément à protéger : Voie communale de Radepont à la Neuville
Champ d'Oisel au lieudit Le Cardonnet



Eléments n°11

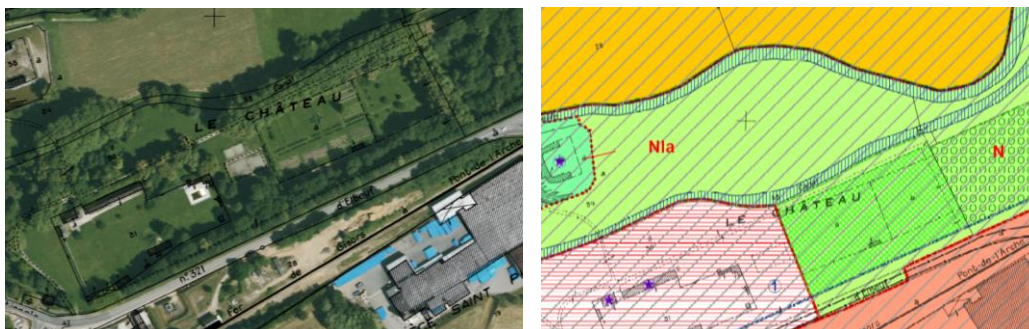
Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les vergers
- Description de l'élément à protéger : Espace accueillant la culture d'arbres fruitiers.

↳ Les vergers doivent être préservés sous réserve d'un bon état phytosanitaire. Les essences abattues doivent être remplacées. L'alignement est conservé.

1) Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné : 31 a et b
- Localisation de l'élément à protéger : Rue René Raban



Eléments n°12

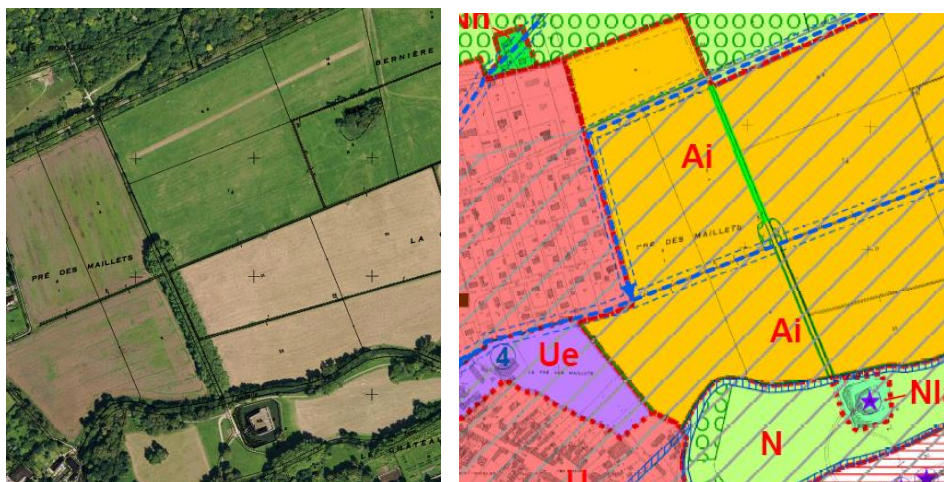
Caractéristique des éléments à protéger

- Type d'élément à protéger : Les haies
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une haie d'arbres de hautes tiges composés de feuillus qui prolongent la ripisylve de l'Andelle au cœur de la vallée et vers les coteaux calcicoles et boisés. Cette haie est aujourd'hui prolongée par quelques arbustes et buissons. Outre son rôle paysager, elle joue également un fort rôle écologique en contribuant à relier via une connexion écologique les milieux humides de vallée et les milieux arborés des coteaux.

↳ La haie existante ne doit pas être défrichée. La haie buissonnante doit être renforcée. En cas de reconstitution, l'alignement des espèces et leur choix (essences locales d'arbres de haute tige) sont à prendre en compte.

Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- N° de parcelle concerné :
- Localisation de l'élément à protéger :



Eléments n°13

Caractéristique des éléments à protéger

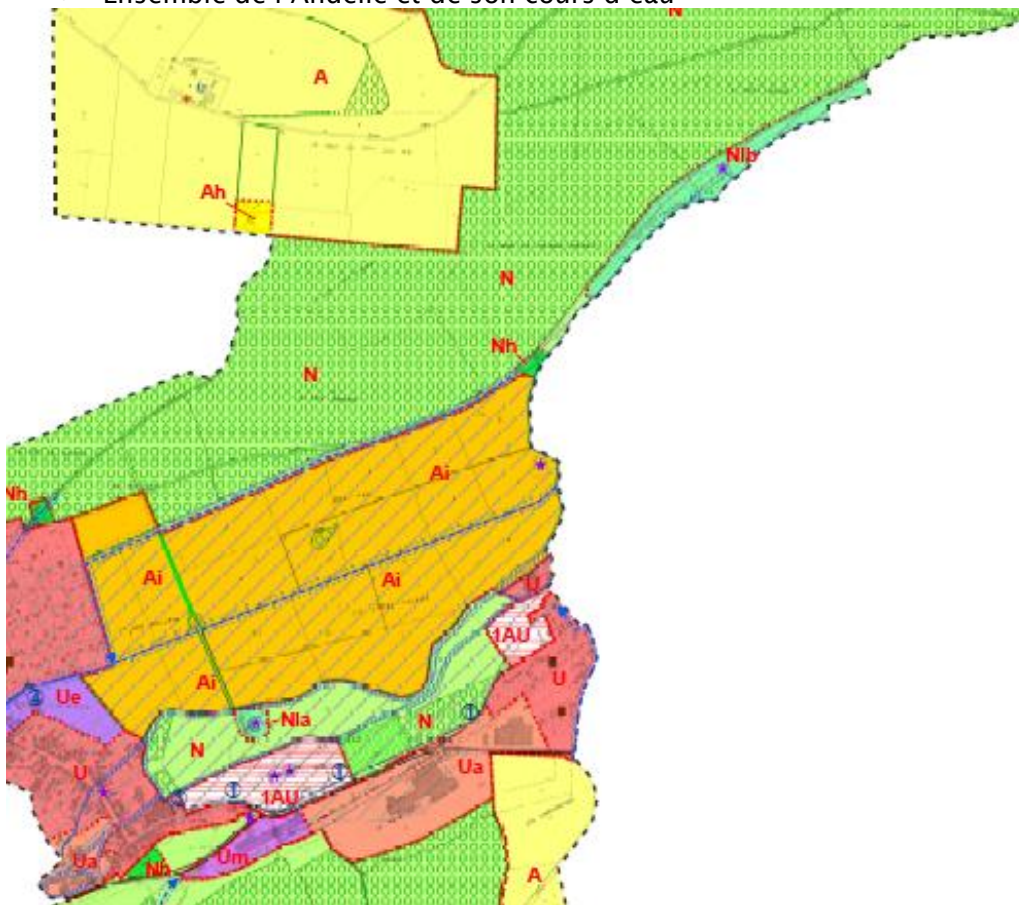
- Type d'élément à protéger : L'Andelle et son cours d'eau
- Description de l'élément à protéger : La vallée de l'Andelle est une limite naturelle sur la commune. Elle fait notamment office de limite administrative avec la commune voisine de Douville. L'Andelle et son cours d'eau parcourent la totalité de la commune, en traversant à la fois des milieux anthropisés et les milieux naturels ou agricoles. Dans les parties plus naturelles, il est encadré d'une ripisylve de qualité permettant de contribuer au fonctionnement des continuités écologiques et à la protection des berges contre l'érosion.

Ces cours d'eau jouent à la fois un rôle dans le paysage. En effet, de par la ripisylve qui les accompagne, ce milieu est perceptible dans le paysage. Ils jouent également un rôle hydraulique et écologique de par les milieux humides qui environnent ces cours d'eau.

↳ Les berges de l'Andelle et son cours d'eaux doivent conserver un bon écoulement. Le cheminement piéton peut y être encouragé. Les boisements le ceinturant (ripisylve) doivent être conservés tout en étant entretenus afin d'assurer le fonctionnement des corridors écologiques.

Identification et localisation cadastrale de l'élément à protéger

- Ensemble de l'Andelle et de son cours d'eau



EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- Article L111-1-4. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente

pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

- L. 111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer 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.
- L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, 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.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

- L. 123-1-5°
 - I. 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 à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
 - II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
 - 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être 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 ;

6° A 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 :

- a) Des constructions ;
- b) 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 ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement 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. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner 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.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° 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, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, 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 ;

2° 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, architectural ou 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 à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° 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 ;

5° 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 ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV. Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° 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 et 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 ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° 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.

V. Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

- 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.