

DEPARTEMENT DE L'EURE

SOUS-PREFECTURE
DES ANDELYS

29. SEP. 2003

ARRIVÉE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNE DE FRESNE L'ARCHEVEQUE

PREFECTURE DE L'EURE
- 6 OCT. 2003
ARRIVÉE



Vu pour être annexé à notre
arrêté en date de ce jour,

Evreux, le - 4 DEC. 2003

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché de Préfecture, Chef de Bureau

B. CORNILLE

ELABORATION :

Prescrite le : 22 janvier 2002

Enquête Publique : du 03 juillet 2003 au 02 août 2003

Approuvée par le conseil municipal le : 4 septembre 2003

complétée par la transmission du dossier le :

Approuvée par le préfet le : - 4 DEC. 2003

- 6 OCT. 2003

CACHET DE LA MAIRIE



[Signature]

SOUS-PREFECTURE
DES ANDELYS

Page 1

12. DEC. 2003

ARRIVÉE

PREAMBULE

L'ensemble du territoire communal de FRESNE L'ARCHEVEQUE est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L111-1 dites « règles nationales d'urbanisme », et le « principe de constructibilité limité » institué par l'article L111-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou être accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

Le régime juridique des cartes communales :

L'article 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme un chapitre relatif, aux cartes communales consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les cartes communales sont devenues de véritables documents d'urbanisme au même titre que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme.
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.
- Enfin les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définit par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Modalités d'élaboration :

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de FRESNE L'ARCHEVEQUE. En effet par délibération du conseil municipal, en date du **22 janvier 2002**, la commune a souhaité engager cette procédure.

Le contenu du document :

En application des articles L124-1 et L124-2 du code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- Préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L111-1 du code de l'urbanisme, communément appelés règles nationales d'urbanisme.
- Délimiter les secteurs où les constructions sont admises et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le dossier de carte communale :

La carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ces derniers étant opposables aux tiers.

Le rapport de présentation :

A partir des caractéristiques géographiques de la commune, économique, social, culturel, patrimonial et du projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes juridiques notamment qui s'imposent à la commune.

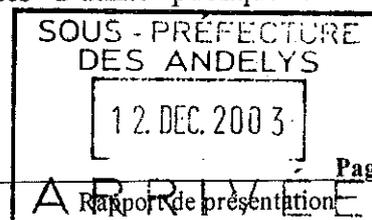
Ce rapport expose les motifs des modalités d'application des règles nationales d'urbanisme qui ont été précisées dans la carte communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

Les documents graphiques

Ces documents ont pour but de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune à l'exception de l'adaptation, l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Cependant, le document graphique peut préciser qu'un secteur est réservé pour un type d'utilisation particulier (ex : bâtiment industriel).

Le cas échéant et sans que cela nuise la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol.



SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1 : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1. Généralités
2. Démographie
3. Habitat
4. Emploi et activités économiques
5. Equipements publics
6. Infrastructures et moyens de transports

CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Données naturelles
2. Protection de l'environnement
3. Risques naturels
4. Analyse des paysages et du patrimoine

CHAPITRE 3 : PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1. Perspectives d'évolution et objectifs d'aménagement
2. Justification des choix d'aménagement retenus

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1. La prise en compte de l'environnement et sa préservation
2. Evaluation des incidences sur l'environnement
3. Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (Recommandations architecturales)
4. Les servitudes d'utilité publique

CHAPITRE 1

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE
ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Analyse de la situation existante et perspectives d'évolution

1 GENERALITES

1. DONNEES HISTORIQUES

FRESNE L'ARCHEVEQUE faisait partie jusqu'à la révolution française du Grand Domaine temporel que les Prélats de ROUEN possédaient en Normandie. L'Archevêque, Vicomte de DIEPPE, Comte d'ALIERMONT, de DOUVREND et de LOUVIERS, châtelain de GAILLON seigneur de CLIPPONVILLE et d'ENVRONVILLE était Baron de FRESNE.

C'est en 900 que date la fondation royale de l'Archevêché de ROUEN et conséquemment de FRESNE qui en a été le chef lieu et la résidence des Prélats durant tout le haut moyen âge.

Pendant plusieurs siècles, les Archevêques affectionnèrent le séjour dans cette localité. On apprend également qu'ils en ont fait leur résidence jusqu'à ce que les guerres aient contraint à bâtir le château de DEVILLE qu'ils ont ensuite quitté pour celui de GAILLON.

Au XI^{ème} siècle, la dénomination laïque a voulu se prévaloir sur celle de l'Eglise. Notamment les comtes du Vexin ont voulu restreindre celle de FRESNE sur le Vexin français. Mais dès 1091 le roi de France (Philippe I) réunit le Vexin à la couronne. Ces démembrements successifs n'ont cependant aucunement influé sur l'historique de FRESNE L'ARCHEVEQUE.

Si FRESNE L'ARCHEVEQUE était une carte maîtresse dans le jeu complexe des liens de la féodalité, son importance économique et sociale n'était pas à la mesure de ses titres honorifiques. C'était une communauté rurale vouée toute entière au travail de la terre, approvisionnant les greniers de ROUEN, GAILLON et LOUVIERS.

2. DONNEES ADMINISTRATIVES

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE fait partie du canton des ANDELYS et est limitrophe de son chef-lieu, sous préfecture du département de l'Eure.

Les communes limitrophes sont :

- BACQUEVILLE : Règlement National d'Urbanisme
- CORNY : Carte communale en cours d'élaboration
- CUVERVILLE : Règlement National d'Urbanisme
- ECOUIS : P.O.S approuvé le 08/01/1996 et modifié le 17/04/2001
- LES ANDELYS : P.O.S approuvé le 31/03/1994 et modifié le 25/06/1999

FRESNE L'ARCHEVEQUE fait partie de la communauté de commune des ANDELYS et du Pays du Vexin Normand.

3. DONNEES GEOGRAPHIQUES

La commune est située au Nord Est du département de l'Eure, à proximité de son chef lieu de canton : les Andelys à 5 km. Vernon est situé à 25 km et Rouen à 30 km.

En outre, FRESNE L'ARCHEVEQUE est traversée par deux principaux axes :

- la RD 1 reliant FLEURY SUR ANDELLE et LES ANDELYS
- la RD 2 reliant ECOUIS et LES ANDELYS

D'autre part, la proximité de la RN 14 lui confère une excellente liaison avec ROUEN/PARIS et GOURNAY/EVREUX.

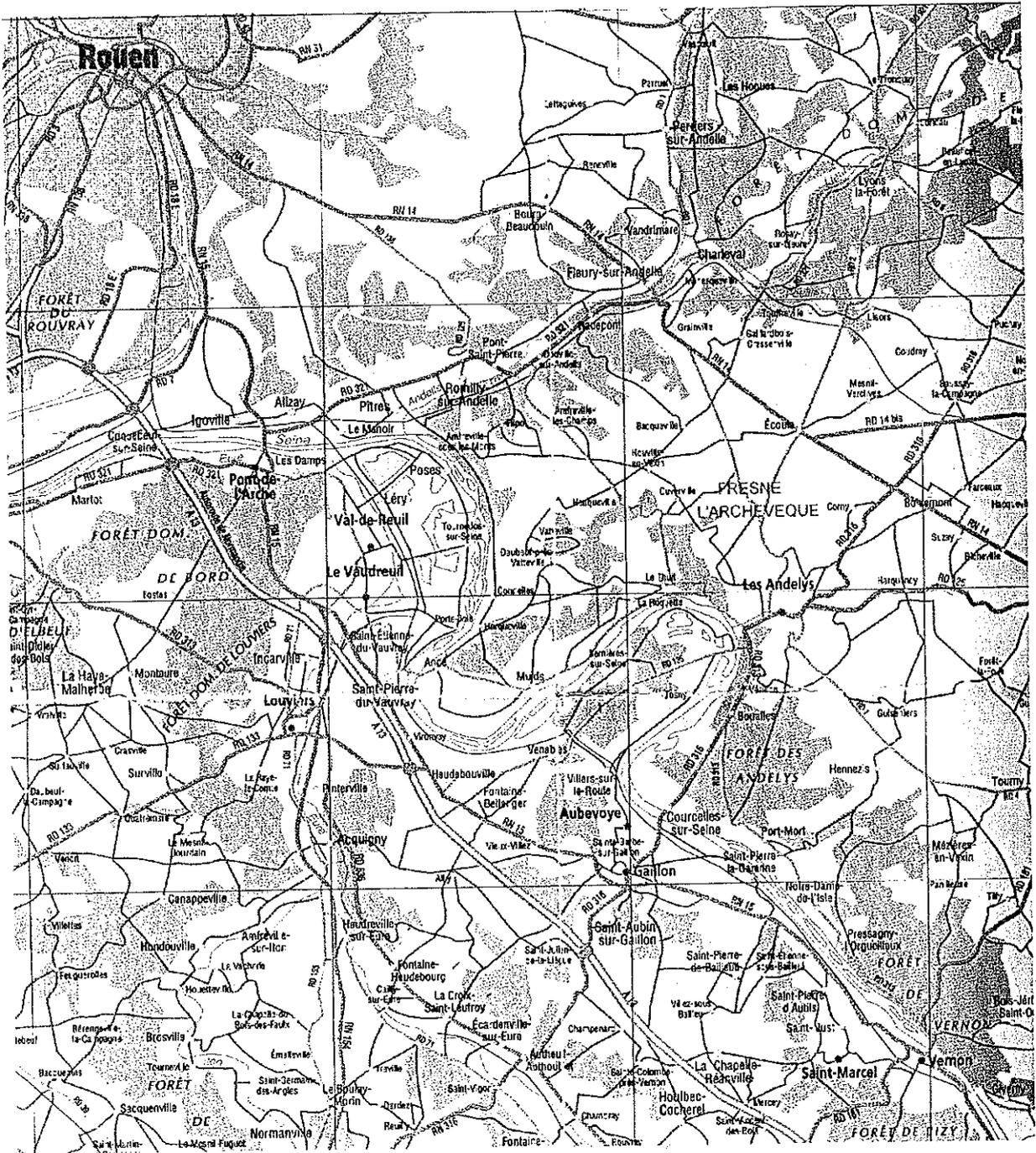
4. CONFIGURATION ET REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune est bordée au Sud Ouest par un vallon vers lequel s'abaisse le relief, le point le plus bas étant à 80 m et le plus élevé à 150 m.

L'agglomération, située sur le plateau, s'est développée le long de la R.D 1 (axe principal de la commune).

L'utilisation du territoire communal, dont la superficie de 1058 hectares, est la suivante :

	En Ha	En %
Terres cultivées	961	91
Bois	67	6
Zone Urbaine	30	3



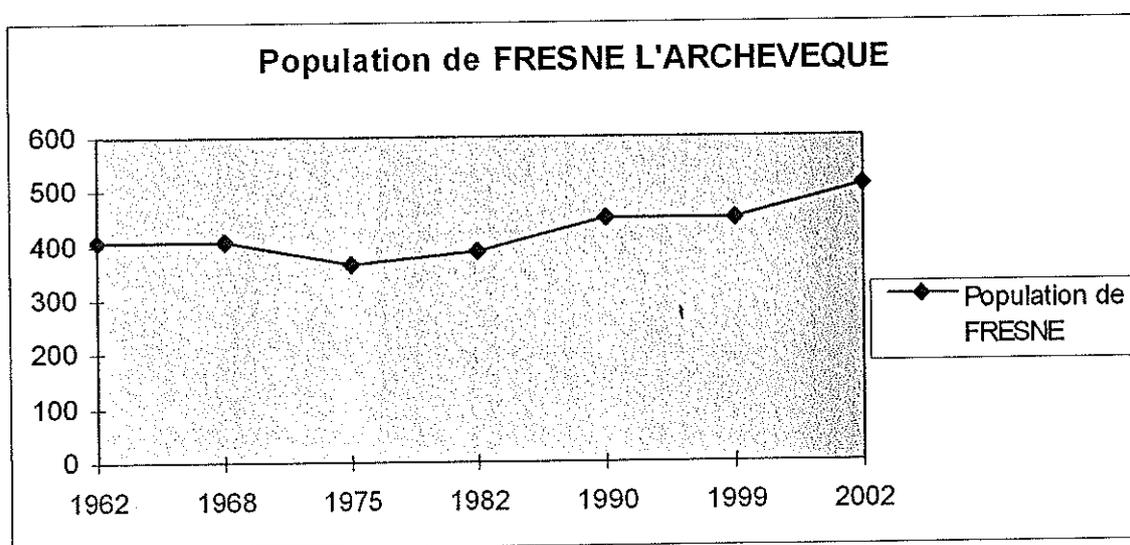
Plan de situation de FRESNE L'ARCHEVEQUE

2. DEMOGRAPHIE

1. EVOLUTION DE LA POPULATION

Entre 1962 et 1999, la population a évolué de la manière suivante :
(Source INSEE)

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2002
Population de FRESNE	406	408	366	391	449	451	512

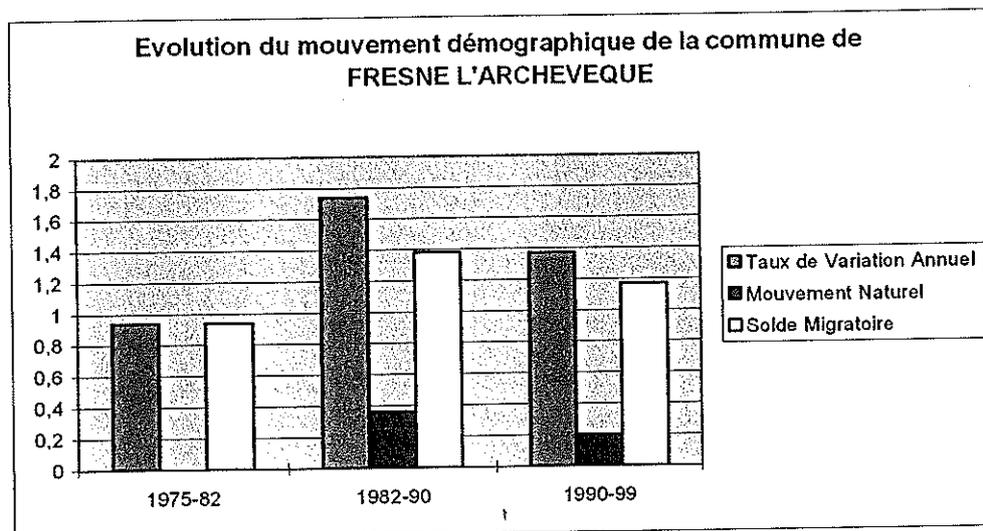


Jusqu'à 1975, la population de FRESNE L'ARCHEVEQUE a décliné pour connaître une progression significative depuis cette date.

Les résultats du dernier recensement de 1999 font apparaître une augmentation non négligeable du nombre d'habitants. Sur 9 ans la population est passée de 449 à 512 personnes recensées soit une progression de 63 habitants. La croissance de la population atteint ainsi 12%. De par cette analyse, nous pouvons ajouter que la municipalité est sous l'influence d'une demande en matière de logements.

2. EXCEDENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE (Source INSEE)

	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de Variation Annuel	0,94	1,74	1,37
Mouvement Naturel	0	0,36	0,2
Solde Migratoire	0,94	1,38	1,17



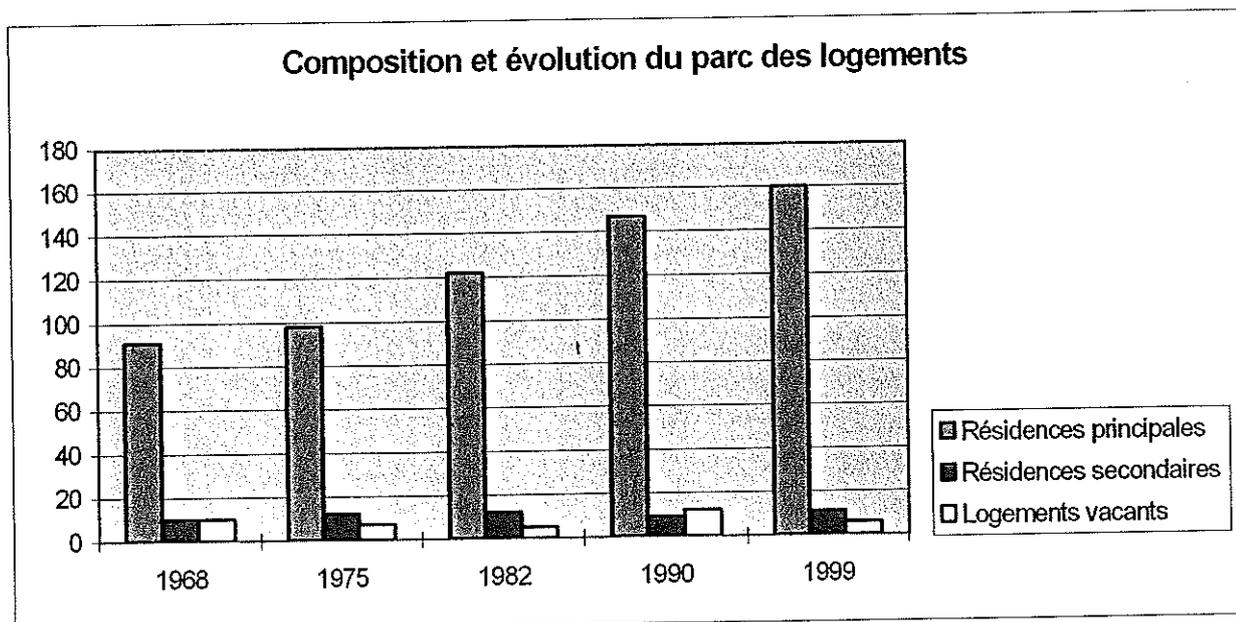
Les chiffres ci-dessus permettent d'émettre quelques constats sur l'évolution de la population. En effet, la commune connaît une augmentation de la population à cause d'un fort taux du solde migratoire. D'autre part, le taux de croissance naturel permet de constater un rajeunissement de la population.

3. Habitat

1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

(Source INSEE)

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	91	98	122	147	160
Résidences secondaires	10	12	12	9	11
Logements vacants	10	7	5	12	6
Total	111	117	139	168	177



Le nombre de logements a augmenté de façon proportionnelle entre 1968 et 1990. Cette augmentation est liée à l'arrivée de population sur le territoire communal pendant cette même période.

2. EVOLUTION DES RESIDENCES INDIVIDUELLES

Analyse des permis de construire et déclaration de travaux pour la période 1995/2002 :
(Recensement communal)

En 1995 :	Construction	1
	Agrandissement	2
En 1996 :	Construction d'un vestiaire sportif	1
	Agrandissement	3
En 1997 :	Habitation	4
	Construction entreprise	1
	Agrandissement	3
	Véranda	2
En 1998 :	Agrandissement	3
	Véranda	3
En 1999 :	Agrandissement	7
	Habitation	3
En 2000 :	Véranda	1
	Agrandissement	8
En 2001 :	Habitation	2
	Agrandissement	6
	Bâtiment agricole	1
	Chenil	1
En 2002 :	Agrandissement	2
	Véranda	1
	Restauration	1

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE est sous l'influence d'une demande en matière de logement (environ 3 à 4 habitations par année)

4. Emploi et activités économiques

1. ACTIVITES AGRICOLES

Les espaces à vocation agricole couvrent les 3/4 du territoire communal de FRESNE L'ARCHEVEQUE. Il est important pour la commune de préserver ces espaces.

Evolution de l'agriculture

Sur FRESNE L'ARCHEVEQUE, comme dans l'ensemble du plateau du Vexin, les systèmes de production dominants sont orientés vers la culture céréalière et betteravière.

Localisation des exploitations

9 corps de ferme ont été recensés sur l'ensemble de la commune. La plupart se situe dans le centre-bourg communal (Voir plan ci joint annexé).

Analyse des exploitations agricoles

- Exploitation n°1 : Type d'agriculture : Elevage + Céréale
Surface exploitée : 150 Ha (en exploitation)
- Exploitation n°2 : Type d'agriculture : Elevage + Céréale
Surface exploitée : 25 Ha (en fin d'exploitation 3 à 4 années)
- Exploitation n°3 : Type d'agriculture : Céréalière
Surface exploitée : 40 Ha (en fin d'exploitation 3 à 4 années)
- Exploitation n°4 : Type d'agriculture : Elevage + Céréale
Surface exploitée : 20 Ha (en fin d'exploitation 3 à 4 années)
- Exploitation n°5 : Type d'agriculture : Céréalière
Surface exploitée : 80 Ha (Double profession)
- Exploitation n°6 : Type d'agriculture : Elevage + Céréale
Surface exploitée : 90 Ha (en exploitation)
- Exploitation n°7 : Type d'agriculture : Céréalière
Surface exploitée : 150 Ha (en exploitation)
- Exploitation n°8 : Type d'agriculture : Céréalière
Surface exploitée : 90 Ha (en exploitation)
- Exploitation n°9 : Type d'agriculture : Ferme hippique
Surface exploitée : 20 Ha (en fin d'exploitation 3 à 4 années)

2. ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Les activités artisanales, commerciales et industrielles sont extrêmement limitées sur le territoire communal. On recense néanmoins :

- Une société de récupération de déchets industriels de première catégorie (gravats...)
- Une société de transport
- Un élevage canin
- Un entraîneur de chevaux

5. Equipements publics

1. LES RESEAUX

Eau potable : La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable du Vexin Normand. Le village est correctement desservi.

Ordures ménagères : La collecte des ordures ménagères a lieu une fois par semaine.

Assainissement collectif : La commune possède un réseau d'assainissement et une station d'épuration de type lagunage. Ce réseau d'assainissement dessert l'ensemble du centre bourg communal (aujourd'hui on compte 500 équivalents habitants raccordés à ce réseau). La valeur maximale autorisée de cette station étant de 600 équivalents habitants.

2. AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS

Ils correspondent à ceux d'une commune rurale :

Sur le plan des loisirs : un terrain de sport et une salle des fêtes

Sur le plan religieux : la commune possède une église

Sur le plan administratif : une mairie

Sur le plan scolaire : FRESNE L'ARCHEVEQUE fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes de BACQUEVILLE-CUVERVILLE-Le THUIT et HOUVILLE. La commune possède deux écoles maternelles.

La commune n'a pas de besoins spécifiques pour ses équipements.

6. Infrastructures et moyens de transports

1. LES SERVICES

En ce qui concerne les commerces, la commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE ne possède aucun commerce pour le besoin de sa population. En revanche, la proximité du chef lieu de canton (les Andelys) permet aux habitants de FRESNE L'ARCHEVEQUE de couvrir leurs besoins. D'autre part, la commune est également desservie par des lignes autocars.

2. LES INFRASTRUCTURES

Principales voies

- La R.D 1 traverse la commune du Nord au Sud. Elle assure la liaison entre FLEURY SUR ANDELLE et LES ANDELYS.
- La R.D 2 traverse le territoire communal du Nord Est au Sud et rejoint la R.D 1. Cette voie relie ECOUIS aux ANDELYS.
- La R.D 512

Les autres voies

- Les autres voies assurent les liaisons avec les communes voisines.

Etat initial du site et l'environnement

Etat initial du site et de l'environnement, incidence de la mise en œuvre d'une carte communale sur leur évolution, mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

1. Données naturelles

1. LE CLIMAT

La commune de Fresne l'Archevêque est située à l'Ouest du bassin parisien. Elle jouit de ce fait d'un climat de type océanique caractérisé par des températures modérées et par des précipitations régulières.

Les vents ont une dominance de secteur Ouest. Les plus violents viennent du Sud-Ouest, principalement durant les mois de décembre à mars. Ces derniers ont un impact important sur la commune du fait de son implantation. Celle-ci est située sur un vaste plateau bordant la vallée de la Seine. Son tissu urbain s'organise le long de la route départementale 1 qui traverse le plateau du Nord au Sud. Surplombant légèrement ce relief (et notamment au Nord), la commune expose ainsi ses constructions Ouest aux vents du Sud-Ouest.

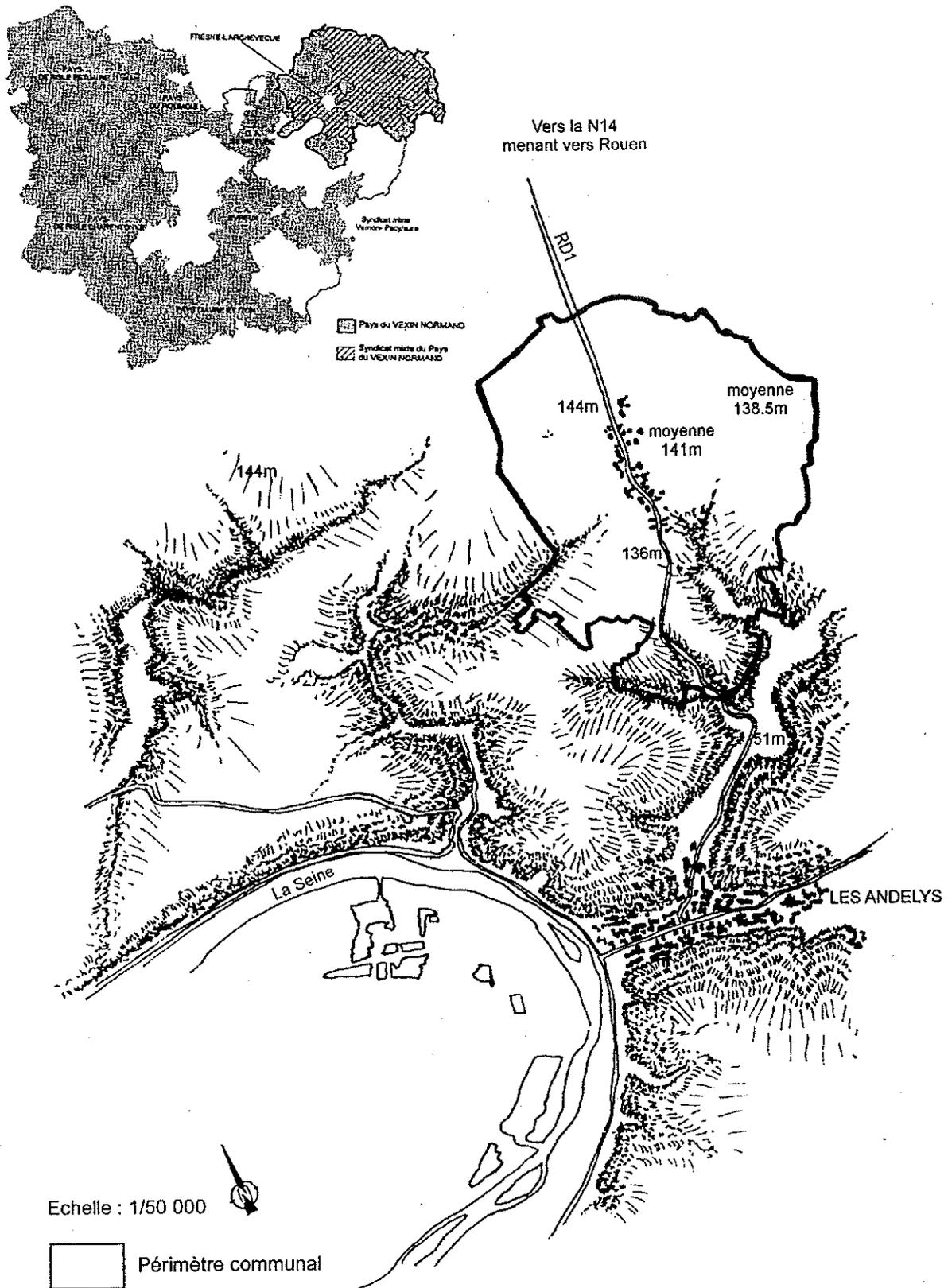
2. LE RELIEF

Le plateau, sur lequel est implantée la commune, est situé en limite du Vexin Normand et d'un vallon sec de la vallée de la Seine. La route départementale 1, le long de laquelle s'organise le tissu urbain de Fresne l'Archevêque, traverse ce plateau du Nord au Sud. Cette voie dessert au Nord la nationale 14 menant vers Rouen et au Sud la commune des Andelys. Cette route suit le relief du territoire de Fresne l'Archevêque. Elle traverse au Nord le plateau et épouse au Sud les inclinaisons et courbes du vallon.

La commune présente de ce fait au Nord-Ouest et au Nord-Est un relief de plaine et au Sud-Ouest et Sud-Est un relief vallonné.

L'altitude de cette configuration spatiale varie le long de la RD1 de 144m sur le plateau à 51m en fond de vallée, soit une déclivité avoisinant les 2,3%.

Le tissu urbain présente également une déclivité Nord-Sud, passant d'une altitude de 144m à une altitude de 136 m. Il occupe des points relativement élevés du plateau (le long de la RD1 moyenne de 141 m pour une moyenne de 138,5 m sur le pourtour du territoire).



3. PEDOLOGIE¹

D'une manière générale, l'aptitude des sols à l'assainissement est liée à leur nature géologique. Deux catégories de sols peuvent être définies :

- Des sols de limon des plateaux, où un épandage souterrain est possible dans des tranches de très faibles profondeurs (sauf si une étude approfondie justifie un avis contraire) et avec un dimensionnement large.
- Des sols peu épais reposant sur un sous-sol argileux peu perméable qui surmonte des couches à l'inverse perméables. Dans ce cas de figure, l'assainissement individuel est possible par lit filtrant drainé par des puits d'infiltration (si les exigences de protection de la nappe phréatique le permettent).

4. LA FAUNE ET LA FLORE

Au niveau du plateau, compte tenu de l'occupation des sols principalement en terres agricoles, la faune et la flore est localisé principalement au niveau des espaces boisés des bois de Fresne, de Buquet et de la Marette. Ces espaces s'inscrivent dans les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique.

¹ cf. Données - Bureau d'Etudes SOGETI

2. La protection de l'environnement

LES ZNIEFF : ZONE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE OU FAUNISTIQUE²

Une Z.N.I.E.F.F n'a pas de valeur réglementaire. Cependant, l'article 23 de la loi « paysage » dispose que « l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique ».

La Direction Régionale de l'Environnement informe que deux Z.N.I.E.F.F de type II sont recensées sur le territoire communal : une correspond aux vallées du GAMBON et au vallon de CORNY et la deuxième concerne la côte de LA ROQUETTE et le vallon de NOYERS.

La ZNIEFF des vallées du Gambon et du vallon de Corny

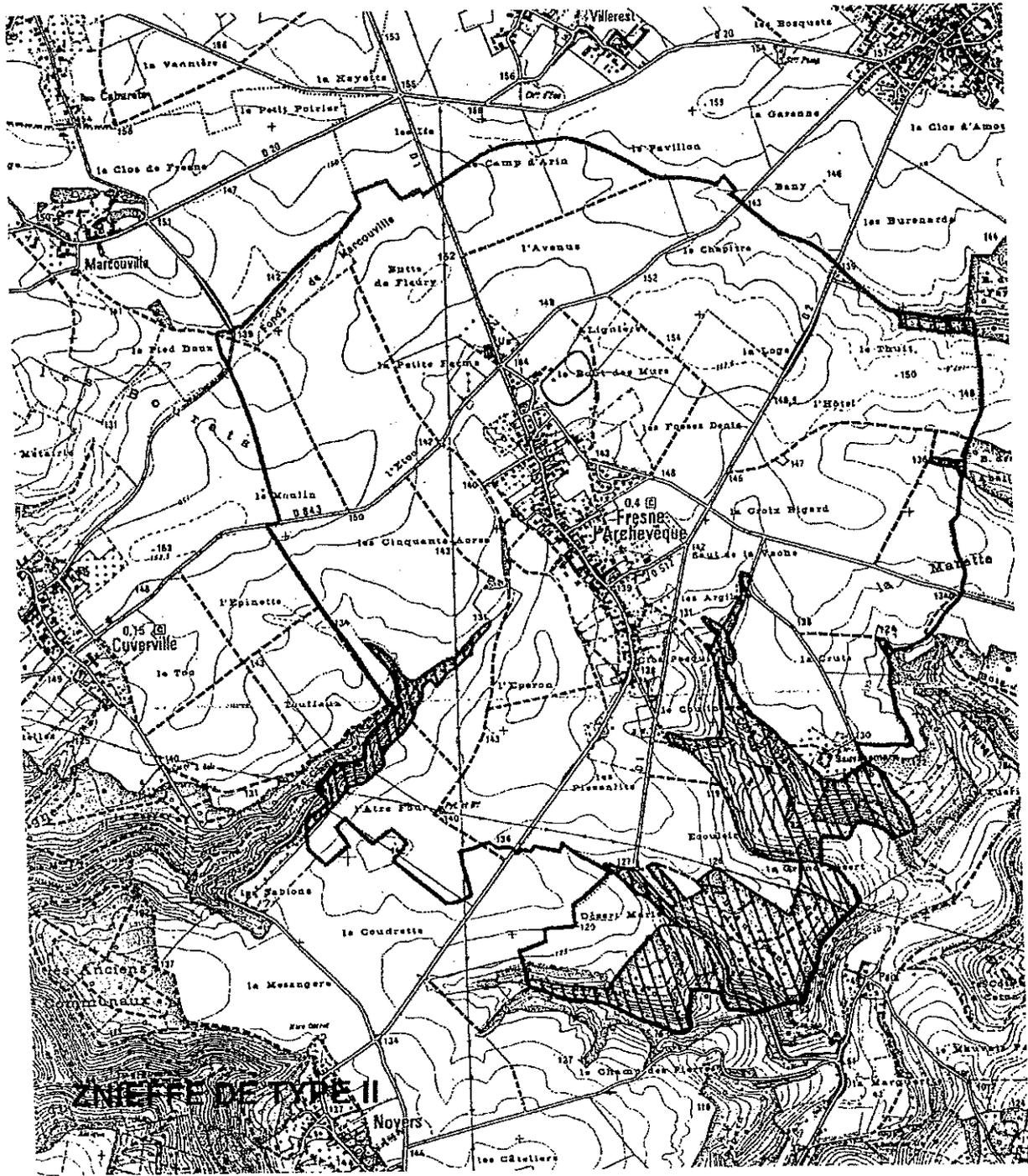
Elle comprend les communes de Boisemont, de Cantiers, de Corny, d'Ecouis, de la Forêt La Folie, de Fresne l'Archevêque, de Guiseniers, de Guitry, d'Harquency, des Andelys, de Mouflaines, de Richeville et de Suzay.

L'altitude de cette zone varie de 30m à 145m, pour une superficie de 3453,7 ha. Elle présente une typologie de groupement boisé hors bois calcicole, de cultures, de cours d'eau, de pelouse calcicole et de bois calcicole. Sa lithologie comprend des argiles, des marnes ou limons et de la craie. Les activités principales sont l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la chasse. Elle présente un intérêt écologique et paysager. En effet, « cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental. Elle sert de zone de refuge pour la flore et la faune. Les milieux qui composent cet ensemble sont diversifiés et contribuent à la richesse de ce vaste éco-complexe, qui a un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion. »¹

La ZNIEFF de la cote de la Roquette, des vallons d'Heuqueville et de noyers

Elle comprend les communes de Cuverville, de Daubeuf près de Vateville, d'Heuqueville, de Le Thuit, des Andelys, de la Roquette et de Fresne l'Archevêque. L'altitude de cette zone varie de 20m à 145m, pour une superficie de 1292,3 ha. Elle présente une typologie de pelouse calcicole, de bois calcicole, de falaise, d'éboulis et de prairie. Son sol est composé d'argiles, de marnes ou limons et de craies. La sylviculture, l'agriculture, l'élevage et la chasse constituent ses principales activités. Elle présente un intérêt à la fois écologique, paysager, botanique et faunistique. Elle joue, en effet, « un rôle fonctionnel fondamental. Elle sert de zone de refuge pour la flore et la faune. Les milieux qui composent cet ensemble sont diversifiés, et contribuent à la richesse de ce vaste éco-complexe. Les forêts, prairies, pelouses calcicoles sont des éléments de diversité, permettant notamment l'accueil de l'avifaune. Ce site a également un rôle de régulateur du facteur eau et de protection contre l'érosion. »

² Direction Régionale de l'Environnement de Haute Normandie



3. Les risques naturels

1. LES ZONES INONDABLES

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE est sujette à quelques ruissellements. Ceux-ci sont localisés le long de la parcelle F n°358.

2. LES CAVITES SOUTERRAINES

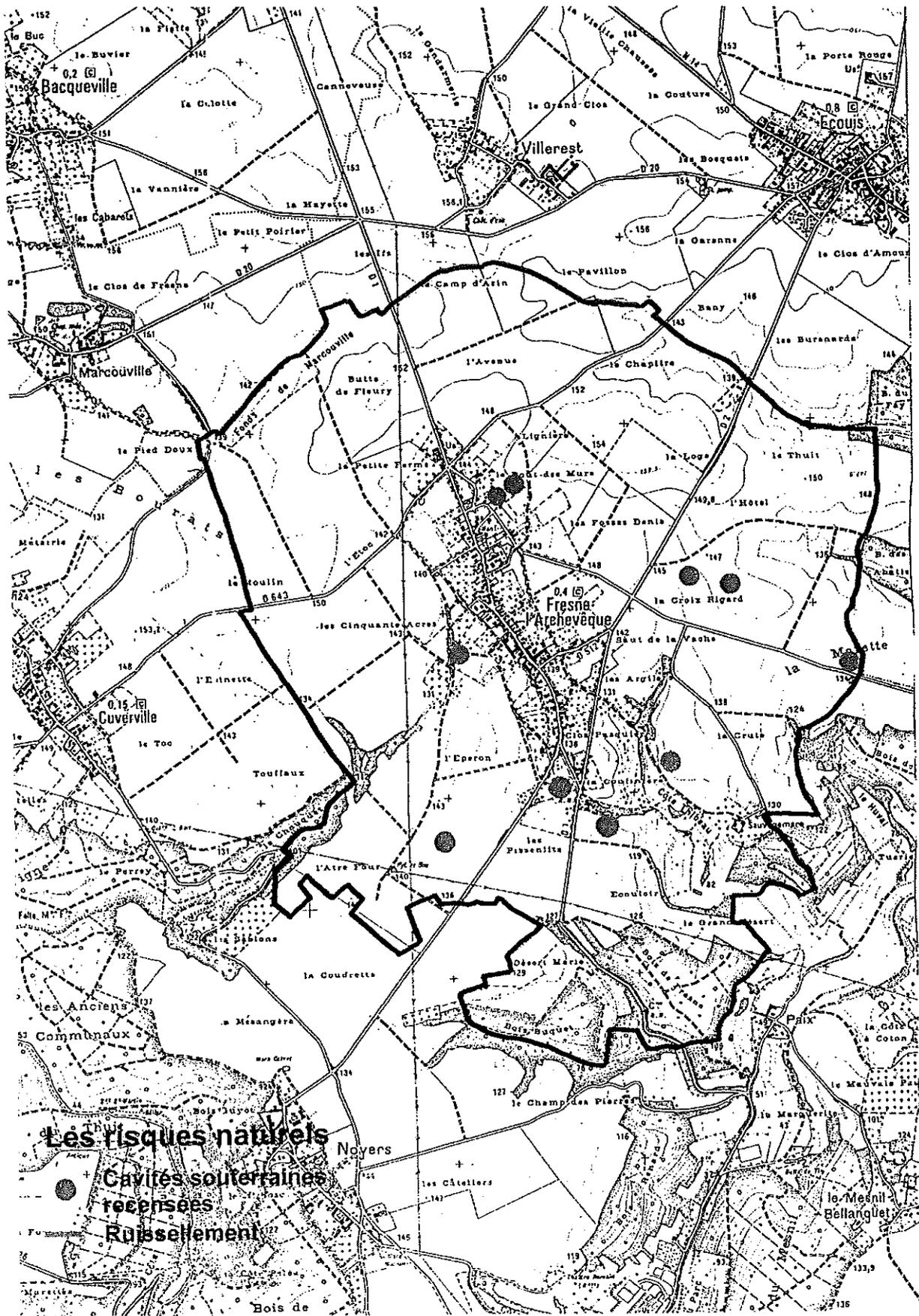
Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétouilles ou marnières dans son sous-sol.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques effectuées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

Une étude des archives départementales menée auprès de la commune a permis de recenser 9 marnières sur le territoire communal de FRESNE L'ARCHEVEQUE. La situation de ces cavités souterraines en zone rurale ne nécessite pas la réalisation d'une étude spécifique.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

Les recherches menées ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :



Indice connu³

Mise en œuvre d'un rayon de « sécurité » correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 45 mètres.

Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées ; un indice « cs » est mis en place et renvoie au règlement qui précise que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes ; à défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

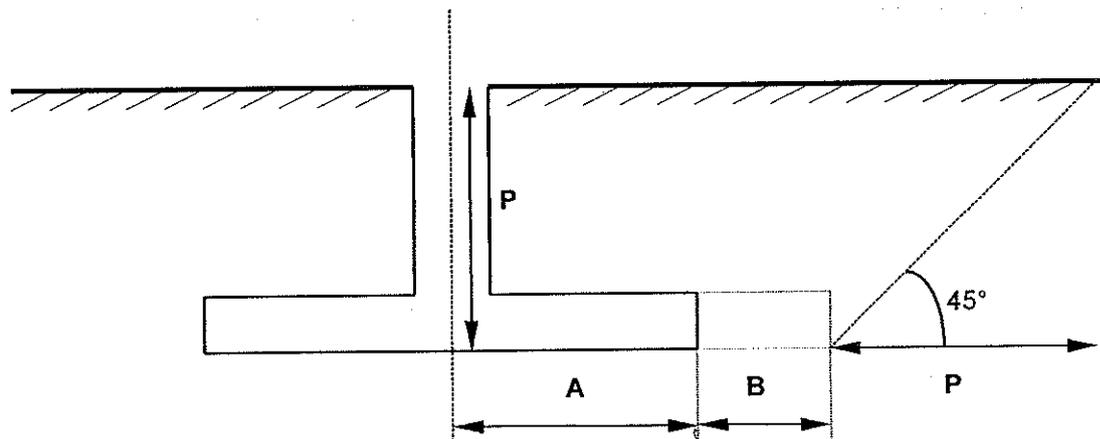
³ Données transmises par la Direction Départementale de l'Équipement

Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au document d'urbanisme et un alinéa est inscrit à l'article 1 du règlement de la zone considérée, incitant le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B + P$

POUR LA COMMUNE « FRESNE L'ARCHEVEQUE » :

P = 22 mètres)

A = 15 mètres)

B = 8 mètres)

D'où un rayon : R = 45 mètres

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

4. Analyse des paysages et du patrimoine

1. LES PAYSAGES

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE, située sur un vaste plateau, offre de part et d'autre de son territoire divers paysages :

Depuis la route départementale 1

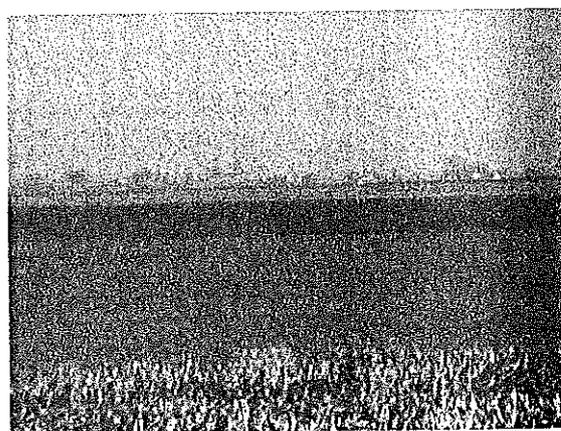
Du Nord-Est au Nord-Ouest, la commune implantée sur un vaste plateau présente un paysage marqué par un relief de plaine et par l'activité agricole. De vastes panoramiques, où se détachent au loin des bosquets et quelques constructions, s'étendent à perte de vue. Ils offrent une lecture intéressante non seulement du territoire de Fresne l'Archevêque et de son tissu urbain aux limites distinctes, mais également des territoires des communes limitrophes.

- **Au Nord-Est**, apparaît depuis des champs cultivés la commune d'Ecouis. Celle-ci est aisément repérable de par la présence visuelle des tours jumelles de son abbatale caractéristique. Puis, vient la commune de Villerest et son château d'eau. Celui-ci forme également un repère visuel.

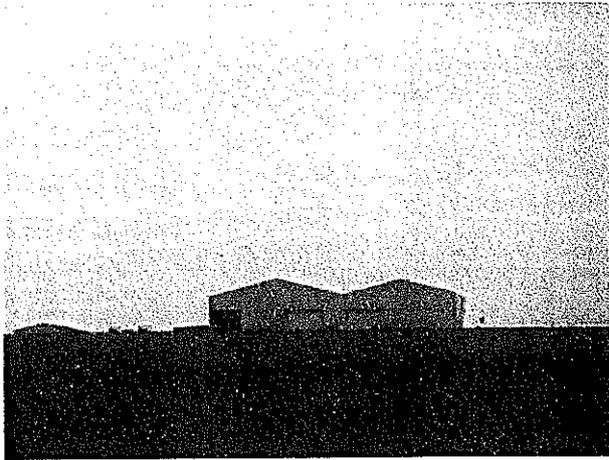
- **Au Nord-Ouest**, la commune de Marcouville semble former un petit hameau niché au sein d'un écriin végétal.



Commune de Villerest



Commune de Marcouville



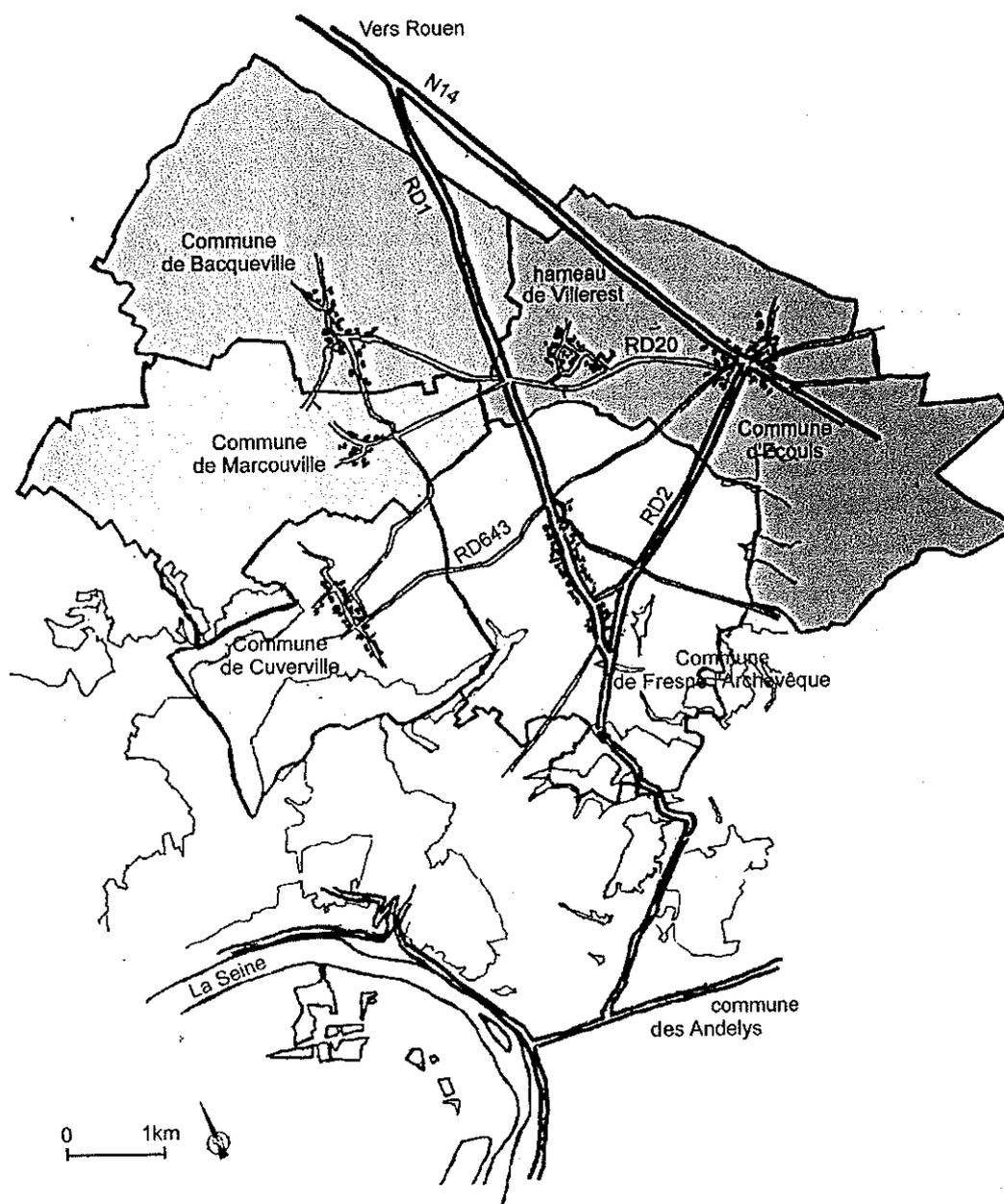
- *A l'Ouest*, en premier plan un bâtiment de stockage de déchets s'impose visuellement dans le paysage de par son élévation et son emprise au sol imposante. En second plan, la commune de Cuverville, implantée dans un creux du plateau, se devine grâce aux cimes apparentes de ses arbres.

Silhouette imposante dans le paysage du bâtiment de stockage

Ainsi, du Nord-Est au Nord-Ouest, depuis la RD1, le relief de plaine offre une lecture privilégiée d'un ensemble de communes. Ces dernières forment un réseau de bourgs desservis par un maillage de voies de communication :

- la RD 2 relie Fresne l'Archevêque à Ecouis
- la RD 20 relie Ecouis, Villerest et Marcouville
- la RD 643 relie Fresne l'Archevêque à Cuverville

Selon les observations précédentes, la moindre implantation dans ce paysage de plateau peut donc prendre d'importantes proportions. Aussi, est-il important de tenir compte de ce contexte morphologique particulier pour tout aménagement ultérieur éventuel.



Du Sud-Ouest au Sud-Est, à proximité d'un versant descendant vers la Seine, la commune offre un paysage vallonné et boisé. Implantées dans ce cadre, les constructions semblent, à l'inverse de celles localisées plus au Nord, se fondre dans la végétation.



Zone boisée et vallonnée



Constructions et végétations étroitement liées

Depuis la route départementale 643

Depuis la RD643, une vue intéressante de l'organisation spatiale de Fresne l'Archevêque peut être observée.

En effet, au Nord/Ouest le relief de plaine offre des vues dégagées sur la commune. Celle-ci est implantée sur des points hauts du plateau et s'étend principalement du Nord au Sud le long de la RD1. Aussi, un vaste développé naturel de Fresne l'Archevêque et de son traitement végétal apparaît. Depuis ce développé, les différents rythmes et nuances du tissu urbain peuvent être repérés :

- Au Nord et au Sud, des bâtiments agricoles apparaissent tantôt délimités par une vaste haie, tantôt masqués par un léger rideau d'arbres.



Côté Nord



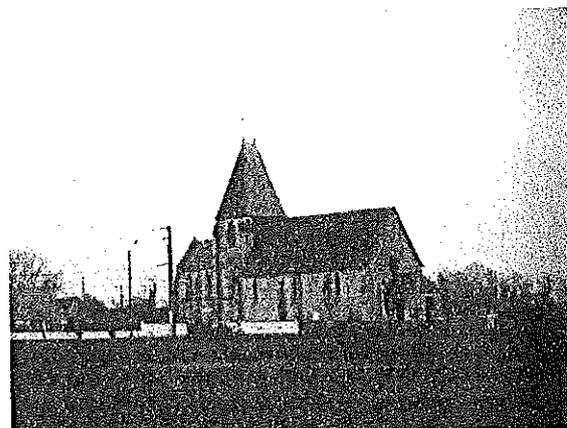
Côté Sud

- La route départementale 1 traverse un tissu relativement ancien ponctué au Nord par l'église Saint Martin et au Sud par un terrain boisé légèrement en pente.

Les entrées de ville :

La commune au tissu urbain organisée le long de la RD1 présente deux entrées de ville principales :

- *Au nord*, l'église Saint Martin marque de par sa hauteur et de par sa typologie l'entrée de ville. Elle confère à cette « porte » un caractère historique. Cette image est malheureusement déséquilibrée par la présence d'un bâtiment dégradé servant de casse, voire d'aire de décharge.



Caractère historique de l'entrée Nord

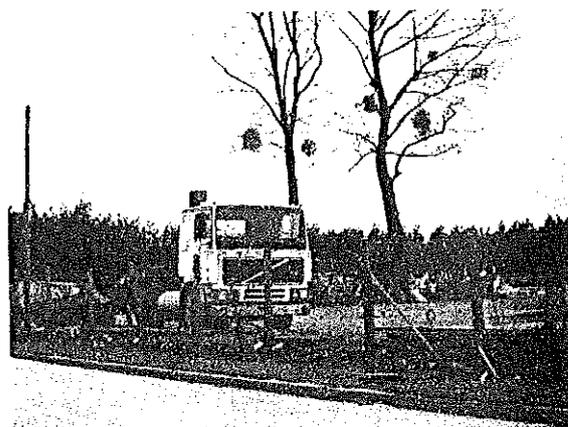
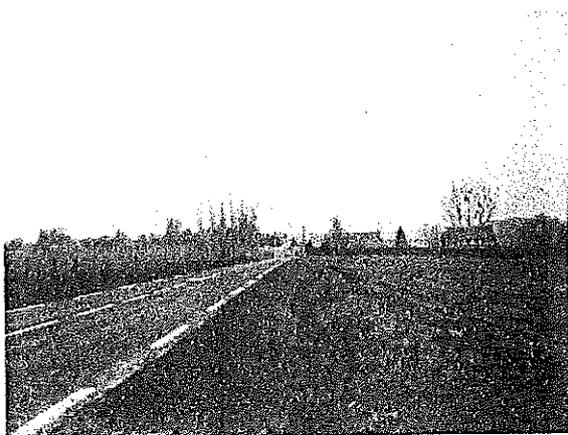


Image négative du bâtiment dégradé servant de casse

- *Au Sud*, un pavillon et un alignement de peupliers orienté Est-Ouest ponctuent la seconde entrée à caractère plutôt végétal.



Aspect végétal de l'entrée Est

Depuis la RD512, une troisième entrée de ville pourrait être perçue. Encadrée d'une grange à foin et d'un élevage de volailles, celle-ci présente un aspect surtout agricole. Mais du fait du rôle joué par la RD512 comme voie secondaire de desserte, cette entrée reste secondaire.



L'entrée de ville Est forme un accès secondaire
L'orientation des constructions, offrant depuis la voie
des vues sur des murs pignons aveugles, renforce ce caractère.

Entrée à caractère agricole

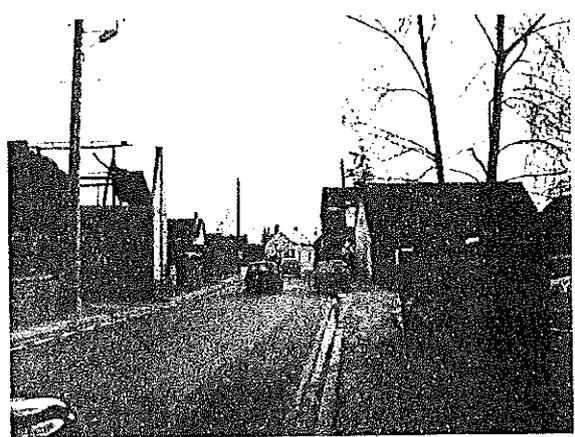
Ainsi, plusieurs entrées de ville aux caractéristiques propres apparaissent. Il serait intéressant de pouvoir renforcer la lecture de chacun de ces accès, et notamment celui localisé au Nord. Car une vision claire de la commune, de son organisation et de ses différents espaces peut agir sur le comportement des usagers de la RD1. Ces derniers pourraient prendre pleinement conscience de leur entrée dans la commune.

2. LE PARTI ARCHITECTURAL

L'impact des voies de communication dans le développement urbain de la commune de Fresne l'Archevêque

Le territoire de Fresne l'Archevêque, à vocation essentiellement agricole, est traversé du Nord au Sud par la route départementale 1. Cette voie est une liaison importante menant au Nord vers Rouen par le biais de la nationale 14 et aboutissant au Sud à la commune des Andelys. Sur le territoire de Fresne l'Archevêque, cette route traverse au Nord-Ouest des plateaux agricoles et au Sud-Ouest des coteaux et des vallons, aménagés de bois et de terres agricoles. Au centre, elle traverse le bourg dont elle commande l'organisation du tissu urbain. En effet, ce dernier c'est essentiellement développé le long de cet axe, formant de ce fait une commune de traverse. Il résulte de ce contexte une voie très passagère et des problèmes de sécurité piétonne.

Le maillage de voies secondaires perpendiculaires à la RD1 faiblement développé contribue à accentuer cette configuration spatiale. Chemins de terre, impasses, rues anciennes étroites et sinueuses, mal raccordés ne favorisent pas un épaississement du tissu urbain mal irrigué à l'Ouest et à l'Est.



Une commune de traverse et une RD1 très passagère.



Une maillage de ruelles ténues et sinueuses, ...

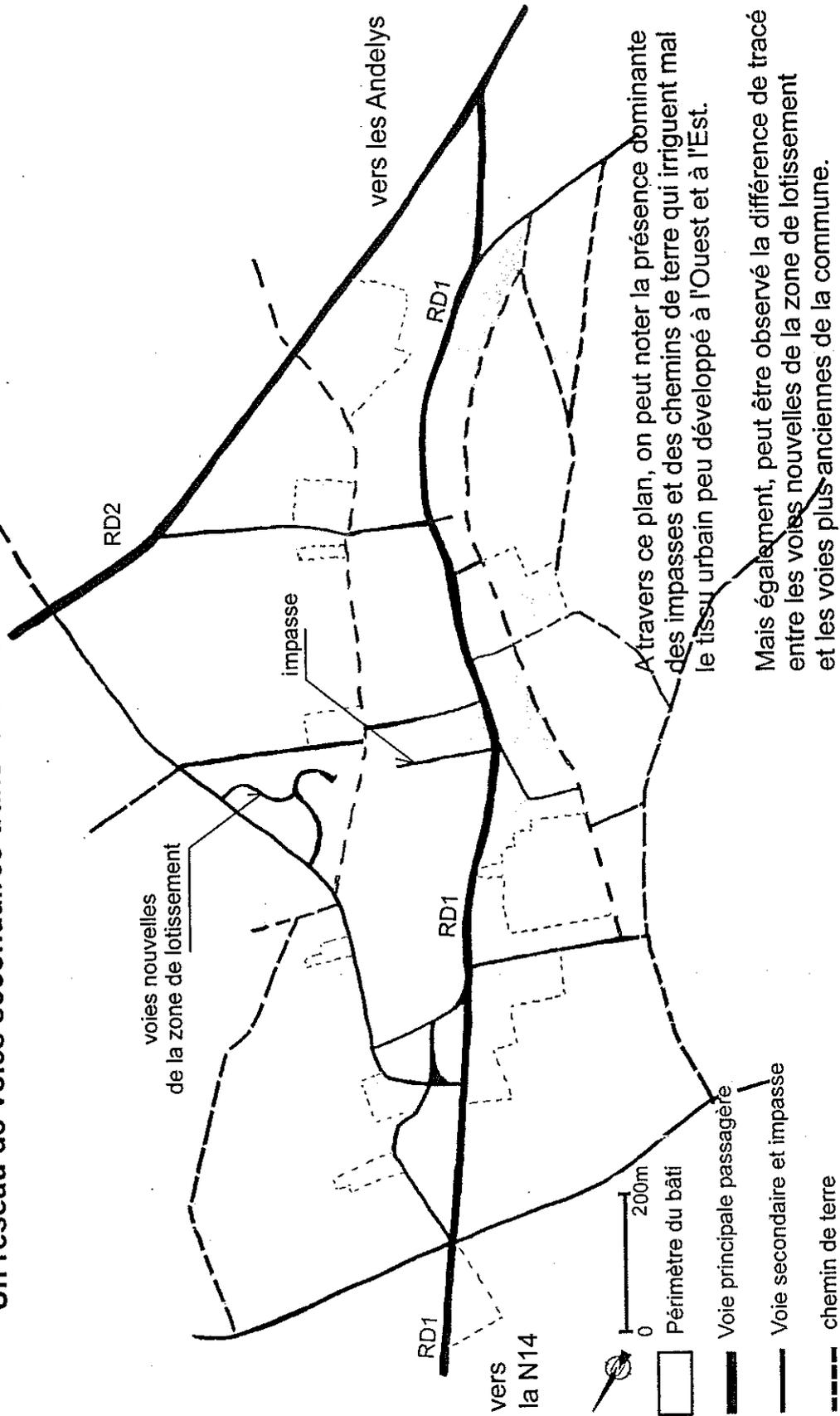


... de chemins de terre ...



... et d'impasses.

Un réseau de voies secondaires transversales à la RD1 ténues et mal raccordées



Les différentes étapes de construction du tissu urbain

Le long de la RD1, les différentes étapes du développement urbain de la commune peuvent être observées :

Le centre du bourg présente un tissu urbain ancien, homogène et dense du début du 20^{ème} siècle. Ses parcelles sont irrégulières et en forme de lanières. Le bâti présente une typologie particulière et caractéristique : en effet, ses constructions sont d'une hauteur relativement importante : R+2. Elles sont fortement marquées par la présence de la brique, matériau principal de construction, et par le contexte agricole avec la présence de nombreux corps de ferme.

Le tissu urbain est ainsi principalement composé de fermes, de logements et de quelques équipements : une mairie et une école. Ces derniers, rares, éclatés (église située à l'entrée de ville Nord), demeurent insuffisamment présents dans la commune.

Les espaces publics, quant à eux, sont peu développés (cf. placette devant mairie) et surtout à vocation routière. Structurant peu cette dernière, il s'en suit une d'image de centre de bourg peu présente qui contribue à accentuer l'effet de commune de traverse.



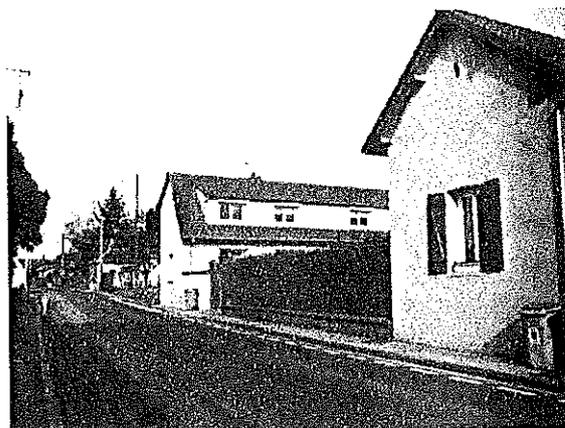
Construction typique de la zone ancienne en briques



Des équipements éclatés, peu nombreux et des espaces publics monofonctionnels

Le tissu urbain des zones d'extension est à l'inverse de celui du centre du bourg plus lâche et mixte. Ses parcelles présentent des configurations spatiales de toutes natures : en lanières, rectangulaires, « en parts de tarte ». Ses constructions sont diverses allant du début du siècle jusqu'à nos jours : corps de ferme du début du 20^{ème} siècle, pavillons des années 50-60, 80, église Saint Martin du 17^{ème} siècle. Il s'ensuit une palette de matériaux de constructions et de couleurs riche : briques rouges, briques blanches de laitier, moellons et chaînes en briques rouges, pierres de taille, colombage, parpaings gris enduit de crépis ocre.

On peut remarquer que ces zones présentent de nombreuses poches agricoles, mais également des terrains en friche et des bâtiments dégradés, notamment au Sud.



Tissu urbain lâche, constructions d'époques diverses, palette de matériaux et de couleurs riches



Présence de nombreux terrains en friche



et de bâtiments dégradés au Sud de la commune

Les aménagements récents de la commune sont composés exclusivement de pavillons, de lotissements des années 50-60, 80 à aujourd'hui. Ils correspondent à la croissance démographique de la commune. Ces aménagements ponctuels et en mitages (apparition de grandes poches de terrains en friche au Nord) viennent timidement épaissir le tissu urbain de la commune à l'Est et à l'Ouest.

Le développement de ces zones est favorisé, contrairement à celles du centre du bourg et de ses extensions, par des voies secondaires transversales à la RD1, plus larges, plus régulières et mieux raccordées à l'ensemble du réseau de voies de circulation.

Ces secteurs présentent un tissu urbain lâche et homogène. Les parcelles sont, en effet, régulières et répétitives, de même que le bâti, composé exclusivement de pavillons en agglomérés enduits de crépis.

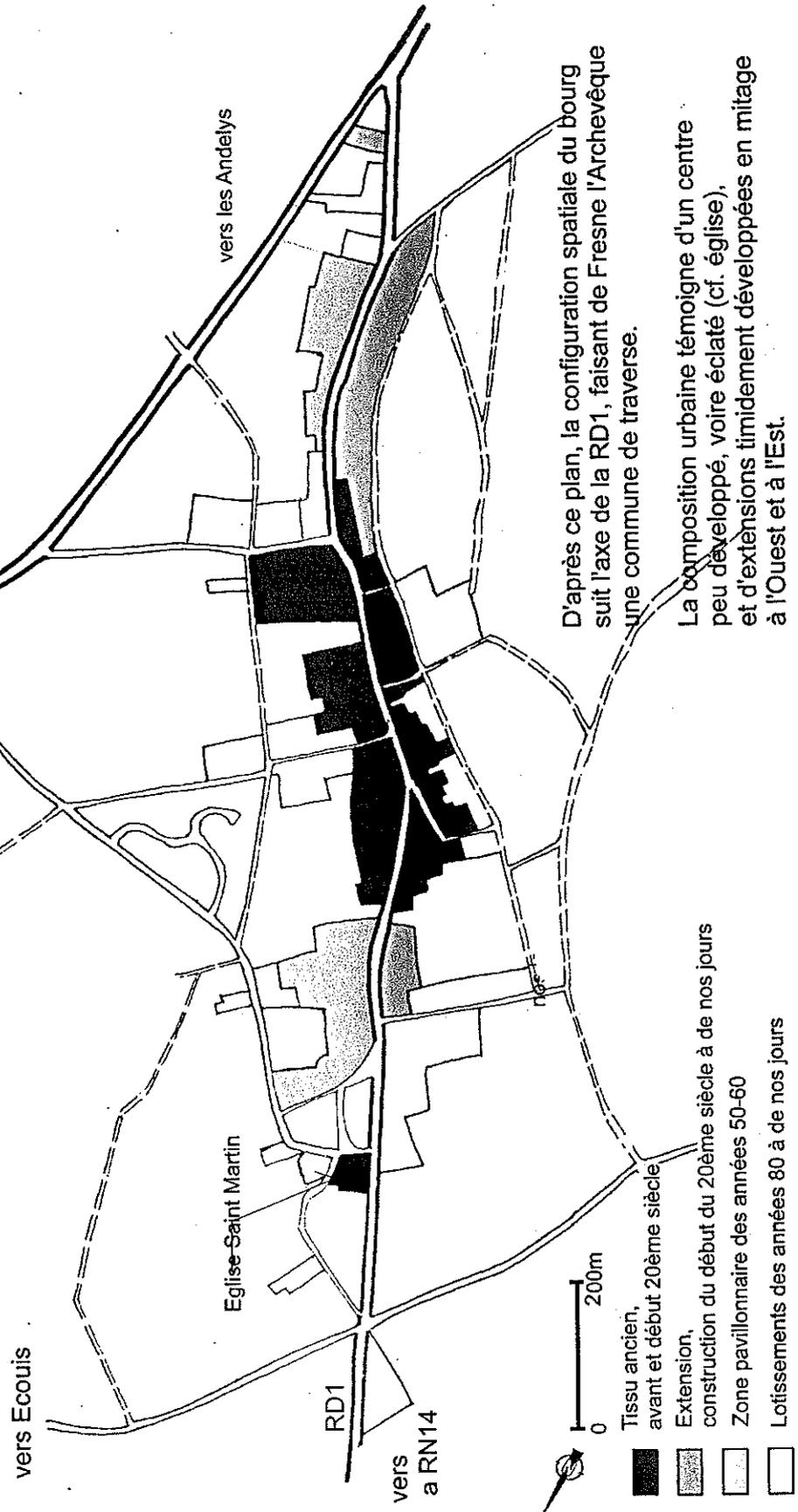


Pavillons des années 50-60



Pavillons récemment construits

Les différentes phases de construction du tissu urbain de Fresne l'Archevêque



Les éléments remarquables du patrimoine et les sites archéologiques⁴

Le tissu urbain de la commune de Fresne l'Archevêque, à vocation rurale, est composé de nombreux bâtiments agricoles, dont certains présentent un intérêt réel en tant qu'éléments remarquables du patrimoine architectural. En effet, des maisons et des fermes ont été relevées. Deux ont été étudiées et huit simplement repérées :

1. Une maison datant du 17^{ème} siècle, remaniée au début du 19^{ème} en pan de bois enduit partiellement, et à toiture d'ardoises. Cet édifice est non protégé par les Monuments Historiques.
2. Une ferme comprenant une cour, une remise, une grange et une étable. Celle-ci date de la deuxième moitié du 18^{ème} siècle. Elle est construite en bois, pan de bois et briques. Cette construction est également non protégée par les Monuments Historiques.

L'église paroissiale Saint Martin figure aussi parmi les éléments remarquables du patrimoine, mais également dans les sites sensibles du patrimoine archéologique.

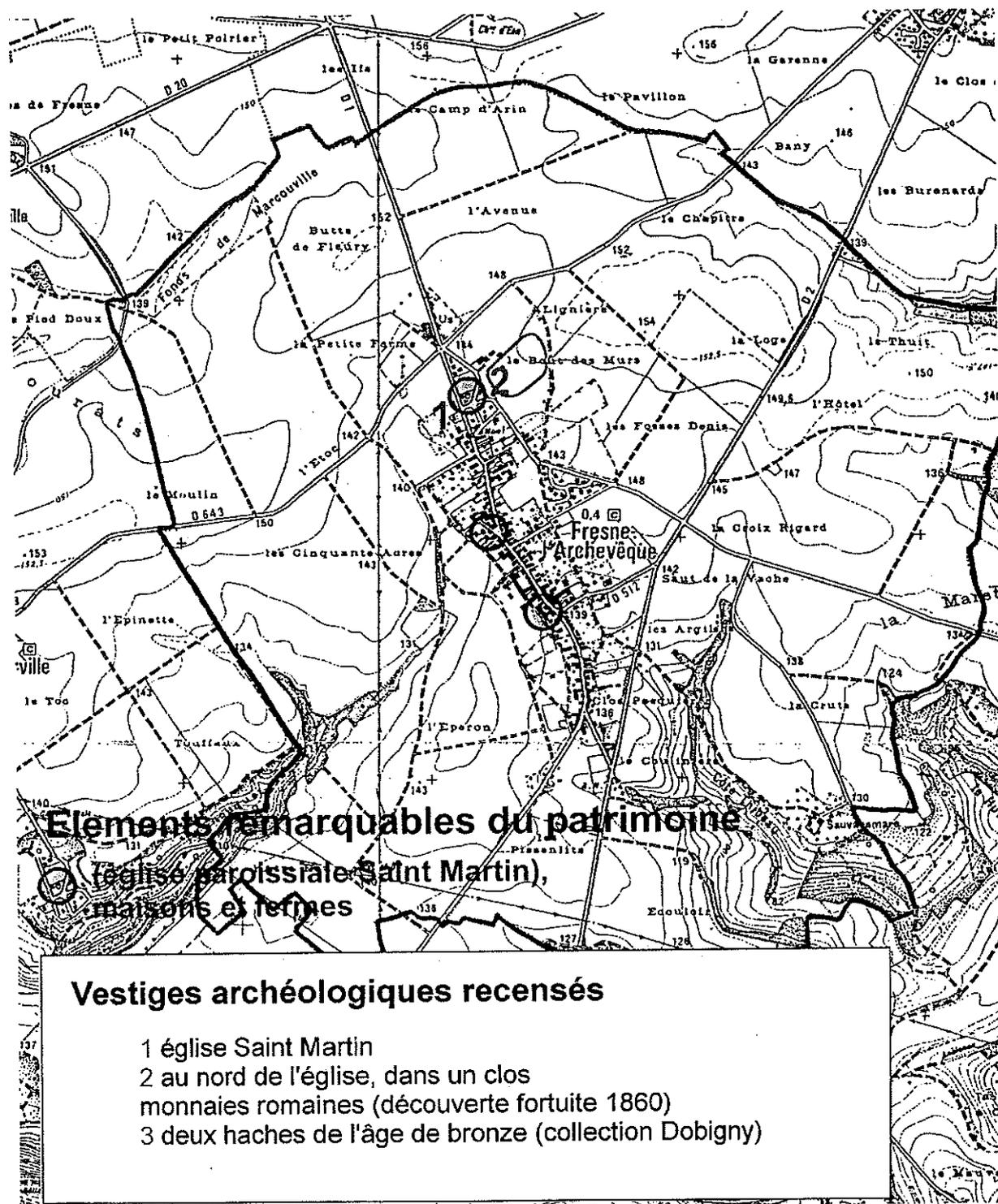
Pour ces zones, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors de terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi du 27.09.1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, et de celle du 15.07.1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au service régional de l'archéologie dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Les sites sensibles du patrimoine archéologique de la commune sont :

1. L'église paroissiale Saint Martin. Celle-ci, sous le patronage de l'archevêque de Rouen, a été construite au début du 13^{ème} siècle, probablement sous l'épiscopat d'Eudes Rigaud. Son porche a lui été édifié au 18^{ème} siècle. Quant à sa sacristie, elle date de 1846.
Cette église est composée de silex, de pierres calcaires, de briques et d'enduit partiel. Sa toiture est recouverte de tuiles plates et d'ardoises.
2. Au nord de l'église, dans un clos : des monnaies romaines (découverte fortuite de 1860)
3. Deux haches de l'âge de bronze (non localisées)

⁴Ministère de la Culture – Base Mérimée



Synthèse et orientations futures

La commune de Fresne l'Archevêque apparaît, ainsi, au premier regard de l'automobiliste qui la parcourt, comme une simple bourgade de traverse sans attrait d'aucune sorte. Mais même cette petite commune à caractère agricole présente un intérêt réel aussi bien paysager, que patrimonial, voire sociologique. Aussi, est-il nécessaire de protéger, revaloriser et favoriser un développement cohérent de ce bourg.

Différentes orientations pourraient être envisagées, et notamment au niveau de son tissu urbain :

- Pour ce dernier, il serait intéressant de **favoriser son épaissement** par le biais d'**un développement des voies transversales secondaires à la RD1**. Ces aménagements permettraient, en effet, d'assurer une meilleure irrigation du tissu urbain et, de ce fait, d'inciter sa croissance à l'Ouest comme à l'Est.
- Mais, il serait, également, souhaitable de **stopper l'extension de la commune au Nord et au Sud** et ainsi rompre avec la logique de développement principalement axée le long d'une voie de communication principale.
- **L'entrée de ville Nord pourrait être**, quant à elle, **renforcée** par le biais d'un aménagement d'une partie du terrain en friche situé face à l'église, voire, par la suppression ultérieure du bâtiment dégradé laissé à l'abandon. Le caractère historique de cet accès pourrait être, ainsi, davantage mis en valeur.
- **Face au mitage des zones pavillonnaires**, il serait judicieux, par le biais d'amorces d'aménagements de parcelles, de les intégrer au tissu urbain historique en donnant **les grandes orientations** du développement futur de la commune.
- **Une requalification des espaces publics, et notamment la RD1** serait également souhaitable. Cette dernière présente actuellement des sections de voie uniformes sans variation d'aucune sorte. Les constructions en alignement offrent, quant à elles, coté rue de nombreux murs pignons aveugles. Ceci renforce l'impression d'une commune de traverse et occulte auprès des automobilistes la notion d'entrée et de séjour dans une commune. Cela favorise de ce fait l'insécurité. Seules les poches ou les bâtiments agricoles contre carrent cette impression en formant des ouvertures sur le tissu urbain.

Aussi face à cet impact de la RD1 et à la configuration spatiale de la commune, il serait intéressant de pouvoir mettre davantage en valeur les différents rythmes, événements, et qualités du tissu urbain.

Mais également seraient souhaitables le réaménagement des terrains en friche et la restauration des anciens corps de ferme délabrés, en relation avec leur typologie caractéristique, à l'appui de la restructuration pertinente de la voirie.



Un traitement de voie uniforme dans un tissu urbain cependant rythmé et varié

Perspective de développement et objectifs d'aménagement

1. Perspectives d'évolution et objectifs d'aménagement

1. LES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE ne possède aucun document d'urbanisme à ce jour. La commune est donc soumise à la règle dite de l'urbanisation limitée (article L111-1-2 du code de l'urbanisme.)

2. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les motivations de l'élaboration de la carte communale

Le contexte de la région ayant évolué a amené la commune à définir de nouvelles perspectives d'aménagement. Le but est de mener à bien le développement de la commune en créant des zones constructibles, afin d'accueillir de nouveaux habitants de manière régulière sans mettre en péril l'équilibre actuel.

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE étant soumise aux règles de l'urbanisation limitée ne peut pas créer de zone urbanisable. Par conséquent, la commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE par délibération du 22 janvier 2002 a décidé de prescrire l'élaboration d'une carte communale.

Les objectifs de développement et d'aménagement

Pour l'élaboration de cette carte communale, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants présentant un niveau d'équipement suffisant.
- développer son centre bourg
- conserver le caractère rural de la commune.
- permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.
- valoriser et protéger le patrimoine communal bâti.
- protéger les espaces naturels.

2. Justification des choix d'aménagement retenus

- Justification des choix d'aménagement au regard des prévisions démographiques

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE souhaite pouvoir assurer un rythme de croissance de trois à quatre constructions par an. Cet accroissement entraîne la construction de 30 à 40 logements sur une période de 10 ans.

- Justification des choix d'aménagement au regard des prévisions économiques

La commune n'envisage pas de développer des zones d'activités économiques. Cependant, la commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE fait partie de la communauté de communes des ANDELYS.

En ce qui concerne les activités agricoles, on compte 9 exploitations agricoles sur le territoire communal. A terme (dans 5 ans), il en restera 4. A travers l'élaboration de cette carte communale, il a fallu penser à la reconversion de ces bâtiments agricoles. Dans ce sens, l'ensemble des corps de ferme a été inclus dans le périmètre constructible dans le but d'accueillir soit des activités artisanales soit de nouvelles habitations. Pour les autres corps de ferme susceptibles de rester en activité et situés dans le centre de FRESNE L'ARCHEVEQUE, ceux-ci ont été également classés en zone constructible car ils ne présentaient pas d'inconvénients particuliers. Ce sont des exploitations à dominantes céréalières et ne possédant pas d'élevage.

- Justification des choix d'aménagement en matière de délimitation du secteur constructible

Afin de délimiter le secteur constructible, différentes orientations ont été mises en oeuvre :

- Stopper l'extension de la commune au Nord et au Sud le long de la RD n°1.
- Renforcer l'entrée de ville Nord par le biais d'un aménagement d'une partie du terrain en friche situé face à l'église, voire la suppression ultérieure du bâtiment dégradé laissé à l'abandon.
- Développer des voies de traverses secondaires à la RD 1 par la création le long de ces axes de secteurs constructibles.

- Justification des choix d'aménagement au regard des réseaux

Le secteur de la zone constructible présente les équipements nécessaires et suffisants pour accueillir de nouvelles constructions. Cette zone est en coïncidence avec le périmètre de l'assainissement collectif. Cependant, le long de certaines infrastructures (notamment chemin de terre), des travaux sont nécessaires pour accueillir de nouvelles constructions (extension de réseaux, voiries). Ces travaux seront à la charge de la collectivité et feront l'objet de détermination de participations exigées auprès des riverains (Participation pour Voiries Nouvelles et Réseaux : P.V.N.R).

- Justification des choix d'aménagement au regard des risques naturels

L'ensemble des risques naturels ont été pris en compte pour la délimitation du secteur constructible. Ceux ci ont été localisés et repérés sur le plan ci joint annexé.

- Justification des choix d'aménagement au regard des capacités d'accueil

Les capacités d'accueil en centre-ville sont suffisantes afin d'assurer le souhait communal en matière de développement urbain. Deux espaces libres en centre-bourg permettent de libérer un potentiel constructible de l'ordre d'une vingtaine d'habitation. Cependant, ces espaces présentent l'inconvénient d'appartenir à plusieurs propriétaires. Dans ce sens, la volonté communal a été de libérer d'autres terrains notamment en périphérie du centre bourg :

- Le long de la RD 1 (5 à 6 habitations)
- Au lieu dit le saut de la vache (10 à 12 habitations)
- Le long du chemin rural n°24 (10 habitations)

Au niveau réglementaire, les constructions nouvelles ou les réhabilitations devront être en conformité avec le code de l'urbanisme. A travers ce rapport de présentation est présenté quelques recommandations architecturales et paysagères afin de préserver la composition du centre-bourg (Ces recommandations ne sont pas opposables).

Chapitre 4

Justification des dispositions de la carte communale

1. La prise en compte de l'environnement et sa préservation.

Les secteurs constructibles ont été délimités de façon à préserver les espaces naturels existants sur l'ensemble de la commune. En effet, les limites de ces secteurs ont été déterminées au regard de l'urbanisation et des réseaux existants, des accès mais aussi en tenant compte de l'organisation géographique du site.

D'une part, l'ensemble des risques naturels ont fait l'objet d'études particulières :

- Chaque cavité a été repérée sur le plan de zonage associée à un rayon de sécurité de 45 mètres garantissant l'inconstructibilité de ces zones.
- La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE est sujette à quelques ruissellements. Ceux-ci ont été reportés sur le plan de zonage afin de les prendre en compte à travers des futures opérations d'aménagement.

De plus, l'ensemble des secteurs constructibles répondent aux exigences et objectifs visés par la carte communale :

- être compatible avec la préservation des terres agricoles, des espaces, paysages et milieux remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel, la protection contre les risques naturels
- permettre d'obtenir une forme urbaine plus étoffée
- contribuer à l'amélioration du cadre urbain et paysager

2. Evaluation des incidences sur l'environnement

La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE souhaite accueillir sur son territoire communal de nouvelles constructions afin de répondre aux besoins de sa population. Le rythme de constructions envisagé est de 3 à 4 habitations par année. La commune de FRESNE L'ARCHEVEQUE souhaite avant tout garder l'image d'une commune rural.

Dans ce sens, les incidences sur l'environnement sont de faibles conséquences. L'ensemble des futures constructions envisagées se trouve dans le secteur déjà urbanisé de la commune. En effet, certaines parcelles agricoles vont devenir constructibles. Cependant, l'urbanisation de ces espaces devra être en harmonie avec le paysage (article L110 et L121-1 du code l'urbanisme).

3. Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme. Recommandations architecturales.

La carte communale ne peut pas édicter de règles d'urbanisme propre au territoire communal. C'est seulement le Règlement National d'Urbanisme qui peut être appliqué. L'ensemble des règles qui sont édictées ci-dessous ne sont pas opposables. Ces recommandations ne pourront être exigées que dans la mesure où un motif suffisant est trouvé au travers des articles du Règlement National d'Urbanisme.

(Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R.N.U et notamment des articles R111-1 à R111-21).

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

- l'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité
- elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine
- elle doit respecter les principes d'intégration au site

2.1 Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes et notamment celles situées dans le village :

Du point de vue de l'architecture :

- conserver la volumétrie et l'aspect générale
- respecter les dimensions réduites des percements
- respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- enduits ou rejointoiments mis en œuvre de manière traditionnelle
- soumettre tous les projets de travaux dans le périmètre de 500 m du monument historique à l'Architecte des Bâtiments de France.

Du point de vue des plantations à réaliser :

- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local
- interdire l'introduction d'espaces exotiques

2.2 Recommandations applicables aux secteurs bâtis :

- conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine
- respecter la nature et la couleur des matériaux existants
- respecter la mise en œuvre traditionnelle
- à l'exclusion des ruines, ils pourront faire l'objet de réfection ou de réhabilitation à condition de respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme et l'article L145-3

2.3 Recommandations applicables aux constructions nouvelles :

Implantation :

(Articles R111.3.1, R111.5, R111.16, R111.18, R111.19, R111.20, R111.24)

- exclure les mouvements de terre trop importants
- limiter la grande profusion des voies d'accès et leur largeur souvent trop importante
- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain

Volume :

(article R111.21)

- de forme simple, sans décrochements inutiles
- épousant au mieux la pente du terrain
- réduire les mouvements de terrain

Hauteur :

(R111.20, R111.21, R111.22)

- Harmoniser au mieux avec les constructions existantes

Ouvertures :

(R111.20, R111.21, R111.22)

- surface largement inférieure à celle des pleins
- de dimension plus haute que large
- les volets seront pleins

Annexes :

(R111.20, R111.21, R111.22)

- à intégrer si possible au volume de la construction principale
- à regrouper en un bâtiment annexe de même aspect que la construction principale

Clôtures :

(R111.20, R111.21, R111.22)

- discrètes et constituées par un muret, un grillage, une haie
- éviter tous matériaux étrangers à la pratique locale
- mur en matériaux nobles

Toitures

(article R111.21)

- les matériaux de couverture devront être d'un même ton sur l'ensemble de la propriété
- les éléments principaux de toiture seront à deux pans
- tous les matériaux de couverture sont autorisés à l'exception des matériaux ondulés, des bacs-aciers, des bardeaux d'asphalte, des matériaux en fibrociment pour les habitations et les bâtiments accolés.
- les toits-terrasse sont interdits.
- les toits à la Mansarde sont autorisés.

Enduits et couleurs

(article R111.21)

- les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, béton) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement. Les couleurs vives sont interdites.

4. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :

- Eglise de FRESNE L'ARCHEVEQUE inscrite le 24 janvier 1927

I4 : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :

- Liaison 225 KV LE MANOIR - SAINT PIERRE DE BAILLEUL
- Liaison 90 KV LES ANDELYS – LE CERF
- Alimentation HTA du poste de TRAPIL des ANDELYS

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :

- Liaison hertzienne ROUEN - LES ANDELYS (PTT), tronçon le MESNIL ESNARD - LES ANDELYS

PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :

- Câble RG 27-91.G

T7: Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire.