

Commune de  
**Hénouville**



Document approuvé par  
le conseil municipal  
le 13 décembre 2011

**PLU**

Révision du P.O.S.  
Elaboration du Plan  
Local d'Urbanisme

## Règlement

chargé d'études  
du P.L.U.:



**Perspectives**

Yves et Gauvain ALEXANDRE urbanistes  
3, Chemin de la Petite Ferme - 76890 BUTOT  
Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

## **MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT**

A chaque zone de ce règlement correspondent quatorze articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront pour chaque zone:

### **I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

- les modes interdits ou soumis à conditions spéciales Art. 1 et 2

### **II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

- les conditions de desserte en voirie Art. 3
- les conditions de desserte par les réseaux Art. 4
- les caractéristiques nécessaires des terrains Art. 5
- pour les constructions à édifier, leur implantation par rapport :
  - aux emprises publiques Art. 6
  - aux limites de propriétés voisines Art. 7
  - aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle Art. 8
- l'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée Art. 9
- les hauteurs maximales autorisées Art. 10
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions Art. 11
- les conditions de stationnement Art. 12
- les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer Art. 13

### **III - LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

---

- les surfaces de planchers qui peuvent être construites par le COS Art. 14

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 - Champ d'application territorial du plan

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'HÉNOUVILLE.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R-111-2 (salubrité et sécurité publique)

« 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'autres installations »

Article R-111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

Article R-111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 (cf. annexe) du 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 »

Article R-111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

« 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 »

2 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

## Article 3 - Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

1 - Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Les zones urbaines comprennent trois secteurs:

- le secteur Ua à vocation principale d'habitat du bourg, des hameaux de l'Ouraille et du Hamel,
- le secteur Ub à vocation principale d'habitat d'Hénoville-le-Bas.

2 - Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les zones à urbaniser comprennent deux secteurs:

- le secteur AUa à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUb à vocation principale d'habitat, dans lequel la réalisation de plusieurs logements sociaux est imposée. La construction d'un commerce de proximité est souhaitée dans ce secteur central.

3 - Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend deux secteurs :

- le secteur A strict, dans lequel les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées,
- le secteur Aa, dans lesquels le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sont autorisés, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

4 - Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

Les zones naturelles comprennent quatre secteurs:

- le secteur N strict, correspondant à des terrains naturels

- le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis insérés dans un paysage à préserver, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nb, correspondant aux terrains de la base de loisir en bord de Seine, où les constructions directement liées à cette activité sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux

5 - Les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement ou par crue sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures bleues horizontales.

6 - Les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures orange horizontales.

7 - Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine sont figurées sur les plans de zonage par des hachures marron verticales.

Les plans de zonage figurent les risques identifiés au 11 octobre 2011 ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées.

Inversement, un risque d'effondrement de cavité souterraine peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque. Dans ce cas, les dispositions réglementaires relatives au risque d'effondrement de cavité souterraine ne seront pas appliquées.

8 - Les aires affectées par un risque d'éboulement de falaise sont figurées sur les plans de zonage par des hachures jaunes verticales.

9 – Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (article R123-11, alinéa h, du code de l'urbanisme) sont identifiés par des hachures obliques doubles, de couleur verte.

10 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

11 – Les emplacements réservés, destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, sont identifiés par des quadrillages noirs inclinés. Chaque emplacement est numéroté, et est décrit à la fin du règlement (destination, bénéficiaire, parcelles concernées, surface).

## **Article 4 - Adaptations mineures**

---

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UB

### Qualification de la zone

---

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua a pour vocation principale l'habitat, sans exclure d'autres fonctions compatibles avec cette vocation principale. Il correspond au bourg d'Hénouville, aux hameaux de l'Ouraille et du Hamel.

Le secteur Ub a pour vocation principale l'habitat, sans exclure d'autres fonctions compatibles avec cette vocation principale. Il correspond à Hénouville-le-Bas, pour lequel l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager du site justifie la mise en place de règles spécifiques.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1.1 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.4 Les installations de camping, caravanning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.5 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.6 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.4.

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation de sous-sol (hachures horizontales orange) :  
- tout nouveau sous-sol.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

## **Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

2.1 Les constructions et aménagements à destination d'habitation.

2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 Sont également autorisées, les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ou de bureaux, à condition qu'elles ne dénaturent pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat de la zone.

2.4 Les constructions et aménagements à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) sans création de nouveaux logements,
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavité souterraine dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements,
- les voiries et équipements liés,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 - Accès et voirie**

---

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

3.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3.4 L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

3.5 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.6 Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

3.7 Les carrefours créés, entre les voies existantes et les voies nouvelles publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière.

## **Article U4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales, les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CREA.

### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension d'éclairage public, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les branchements électriques, téléphoniques et au réseau de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

### Article U5 - Caractéristiques des terrains

---

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

5.2 Dans le secteur Ub, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

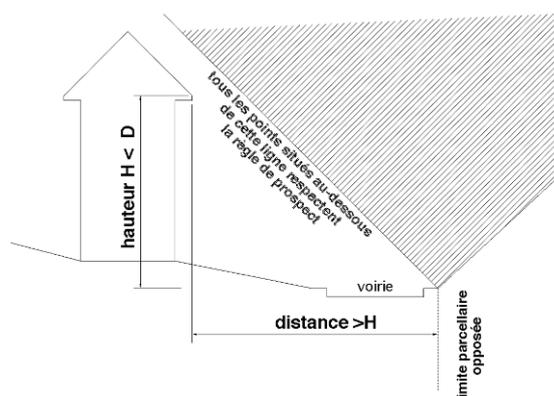
### Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

- soit être implantées en limite publique (sauf route départementale 982),
- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 3 m (sauf pour la route départementale 982 pour laquelle le recul minimal est porté à 35m par rapport à l'axe).

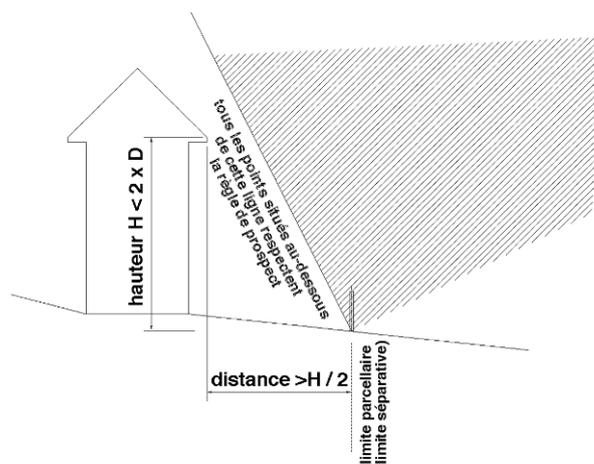
6.2 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



6.3 Un recul de 20 m devra être respecté en bordure des forêts soumises au régime forestier. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions nouvelles, à l'exclusion des travaux d'amélioration des bâtiments existants.

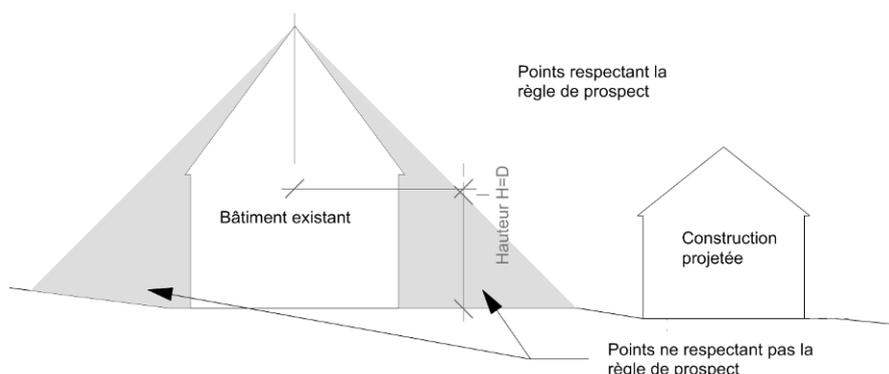
## Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



## Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3 m.



## Article U9 - Emprise au sol

9.1 Dans le secteur Ua, la projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le secteur Ub, la projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

## **Article U10 - Hauteur des constructions**

---

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée + un comble aménageable.

## **Article U11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.3 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel (sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation), mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.

11.3.3 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.

11.3.4 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.5 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise. L'emploi d'enduit à base de chaux naturelle est recommandé sur les maçonneries traditionnelles afin de garantir leur pérennité.

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

11.3.7 Les colombages anciens devront rester apparents.

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

11.3.9 La pose d'un bardage (deux teintes) est préconisée afin de diminuer l'importance des pignons aveugles.

## 11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Dans le secteur Ua, les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 30° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Dans le secteur Ub, les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.

11.4.4 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.

11.4.5 Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site.

11.4.6 Les toitures des bâtiments en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal.

11.4.7 Les vérandas peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.

11.4.8 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures sur rue pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, elles peuvent être :

- soit opaques (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit),
- soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie constituée d'essences locales.

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.5.2 Les nouvelles clôtures opaques ne devront pas excéder 1,5m. Ceci ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex, ...).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (hachures horizontales orange ou bleues), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

## 11.6 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11

11.6.1 Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares présentant un intérêt écologiques (toutes sauf mare Bethléem et bassin à la limite de la Vaupalière) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes est interdite. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

11.6.2 Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

## **Article U12 - Stationnement des véhicules**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées sur les parcelles privées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement

12.3 En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions des articles précédents devront être respectées suivant sa nouvelle affectation.

### **Article U13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

13.4 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Qualification de la zone

---

La zone à urbaniser est une zone d'urbanisation future qui devra être urbanisée lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Le secteur AUa a pour vocation principale l'habitat, sans exclure d'autres fonctions compatibles avec cette vocation principale.

Le secteur AUb a pour vocation principale d'habitat ; La réalisation de plusieurs logements sociaux est imposée. La construction d'un commerce de proximité est souhaitée dans ce secteur central.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- 1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.5 Les installations de camping, caravanning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.
- 1.6 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.7 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.
- 1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.3.
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

## Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

---

2.1 Dans le secteur AUa, les constructions à usage principal d'habitat, (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur. Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2 Dans le secteur AUb, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur un ensemble de terrains « homogène », sous réserve pour le reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent et une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti environnant.

Cette opération devra intégrer la réalisation d'au moins huit logements locatifs sociaux.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.3 L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) sans création de nouveaux logements
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un effondrement de cavité souterraine dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article AU3 - Accès et voirie**

---

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

3.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3.4 L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

3.5 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.6 Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

3.7 Les carrefours créés, entre les voies existantes et les voies nouvelles publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière.

### **Article AU4 - Desserte par les réseaux**

---

#### 4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales, les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CREA.

#### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension d'éclairage public, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les branchements électriques, téléphoniques et au réseau de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

### **Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

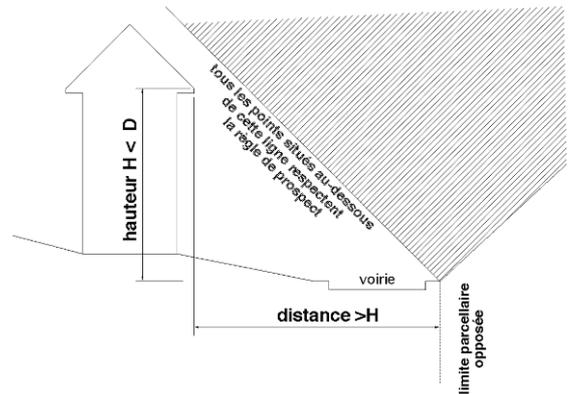
### **Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

- soit être implantées en limite publique,
- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 3 m.

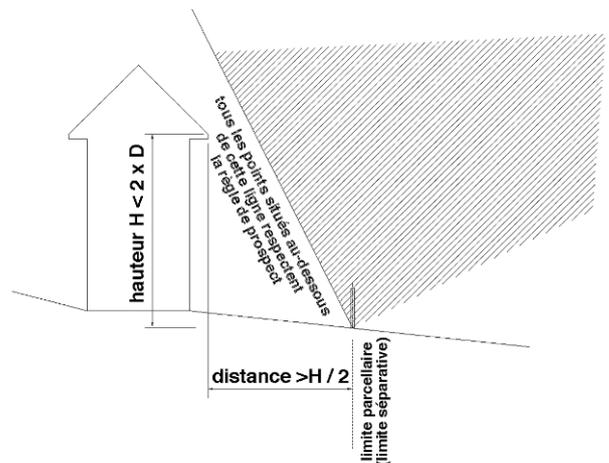
6.2 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



6.3 Un recul de 20 m devra être respecté en bordure des forêts soumises au régime forestier. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions nouvelles, à l'exclusion des travaux d'amélioration des bâtiments existants.

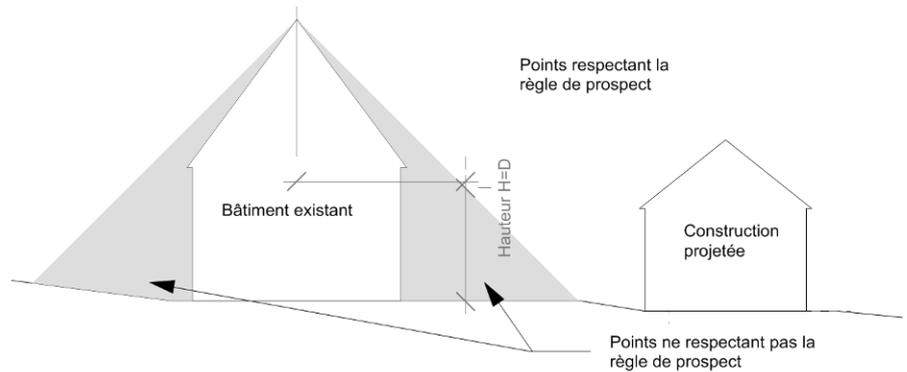
## Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



## Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3 m.



## Article AU9 - Emprise au sol

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

## Article AU10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée + 1 comble aménageable.

## Article AU11 - Aspect extérieur

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.3 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel, mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.

11.3.3 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.

11.3.4 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.5 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise. L'emploi d'enduit à base de chaux naturelle est recommandé sur les maçonneries traditionnelles afin de garantir leur pérennité.

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

11.3.7 Les colombages anciens devront rester apparents.

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

11.3.9 La pose d'un bardage (deux teintes) est préconisée afin de diminuer l'importance des pignons aveugles.

## 11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 30° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.

11.4.4 Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal.

11.4.6 Les vérandas peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.

11.4.7 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures sur rue pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, elles peuvent être :

- soit opaques (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit),
- soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie constituée d'essences locales.

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.5.2 Les nouvelles clôtures opaques ne devront pas excéder 1,5m. Ceci ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex, ...).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

## 11.6 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11

11.6.1 Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

## **Article AU12 - Stationnement des véhicules**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement

12.3 Chaque logement doit disposer au minimum d'une place de stationnement sur la parcelle privée ; La deuxième place peut être créée dans une aire dédiée au stationnement collectif, à l'intérieur du secteur aménagé.

12.4 En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions des articles précédents devront être respectées suivant sa nouvelle affectation.

### **Article AU13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Chaque opération aménageant un secteur doit prévoir une aire dédiée aux activités collectives (par exemple, aire de jeux, square, espace vert, ...), paysagée, à l'intérieur du secteur.

13.3 La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

13.5 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A STRICT**

#### **Qualification de la zone**

---

Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Les installations de camping, caravaning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.4 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.2.

1.6 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

##### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

A condition que leur localisation ou leur destination :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants.

2.1 Les constructions à usage agricole y compris celles destinées au logement des exploitants ainsi que leurs dépendances.

2.2 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) sans création de nouveaux logements
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavité souterraine dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.5 Le changement de destination et l'agrandissement mesuré des bâtiments identifiés en vert dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme), sous les conditions que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
- que les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- que les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A3 - Accès et voirie

---

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

3.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3.4 L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

3.5 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.6 Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

3.7 Les carrefours créés, entre les voies existantes et les voies nouvelles publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences des la sécurité routière.

## **Article A4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales, les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CREA.

### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### **4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension d'éclairage public, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les branchements électriques, téléphoniques et au réseau de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés

en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

## **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

## **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 10 m de l'alignement.

## **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un recul d'au moins 5 m.

## **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## **Article A9 - Emprise au sol**

---

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

## **Article A10 - Hauteur des constructions**

---

10.1 La hauteur des constructions d'habitation ne devra pas excéder 1 étage droit + 1 comble aménageable.

10.2 La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15m hors tout.

10.3 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

## **Article A11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.3 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel (sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation), mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens. Les tons « criards » sont interdits.

### 11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Les toitures des bâtiments en appentis aux habitations pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal.

11.4.4 Les vérandas peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.

11.5 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS,

## MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11

11.5.1 Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares présentant un intérêt écologiques (toutes sauf mare Bethléem et bassin à la limite de la Vaupalière) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes est interdite. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

11.5.2 Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

11.5.3 Pour les bâtiments identifiés en vert dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme), n'ayant plus de destination agricole :

- les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
  - la volumétrie générale ne doit pas être altérée,
  - les trames et la symétrie générale devront être respectées,
  - les travaux ne devront pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, maison de maître, etc ...). Par exemple, les structures porteuses des charreteries devront rester visibles.
- les colombages devront rester apparents.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
- d'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

## Article A12 - Stationnement des véhicules

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement

12.3 En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions des articles précédents devront être respectées suivant sa nouvelle affectation.

## Article A13 - Espaces libres et plantations

---

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

13.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 Les mares existantes seront maintenues et entretenues. Les abords des mares repérées pour leur intérêt écologique (parcelles A1, A1129, A1050, A237, A1130, B442, B443 et B434) ne devront pas être aménagés avec des matériaux durs (béton, enrobé, gravillon émulsionné, ...).

13.4 Les bâtiments et les ensembles de bâtiments isolés devront être entourés par des alignements d'arbres.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AA

## Qualification de la zone

---

Le secteur Aa correspond à des secteurs de taille limitée au sein des espaces agricoles, dans lesquels le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sont autorisés, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Aa1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.4 Les installations de camping, caravanning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.5 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.5.

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

### Article Aa2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

---

Peuvent être autorisés, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

2.1 L'extension mesurée (jointive ou non jointive) des constructions existantes, et les aménagements liés à ces constructions.

2.2 La création d'habitation par changement de destination.

2.3 La création de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau par changement de destination, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité

(bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) sans création de nouveaux logements
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un effondrement de cavité souterraine dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Aa3 - Accès et voirie

---

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

3.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3.4 L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

3.5 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.6 Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

3.7 Les carrefours créés, entre les voies existantes et les voies nouvelles publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière.

## **Article Aa4 - Desserte par les réseaux**

---

### 4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales, les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CREA.

### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension d'éclairage public, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les branchements électriques, téléphoniques et au réseau de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés

en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

## **Article Aa5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

## **Article Aa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 Les constructions doivent

- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 10 m de l'alignement.

## **Article Aa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Les constructions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un recul d'au moins 5 m.

## **Article Aa8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à 3 m.

## **Article Aa9 - Emprise au sol**

---

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

## **Article Aa10 - Hauteur des constructions**

---

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit + 1 comble aménageable.

## **Article Aa11 - Aspect extérieur**

---

11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.3 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

## 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel (sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation), mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

## 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.

11.3.3 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.

11.3.4 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglos, tôles, bacs acier, ...) sont interdits.

11.3.5 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise. L'emploi d'enduit à base de chaux naturelle est recommandé sur les maçonneries traditionnelles afin de garantir leur pérennité.

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

11.3.7 Les colombages anciens devront rester apparents.

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

## 11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.

11.4.4 Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis aux habitations pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal.

11.4.6 Les vérandas peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.

11.4.7 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures sur rue pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, elles peuvent être :

- soit opaques (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit),
- soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie constituée d'essences locales.

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.5.2 Les nouvelles clôtures opaques ne devront pas excéder 1,5m. Ceci ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex, ...).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

11.6 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS,

## MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11

11.6.1 Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares présentant un intérêt écologiques (toutes sauf mare Bethléem et bassin à la limite de la Vaupalière) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes est interdite. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

11.6.2 Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

### **Article Aa12 - Stationnement des véhicules**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :  
- 2 places par logement

12.3 En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions des articles précédents devront être respectées suivant sa nouvelle affectation.

### **Article Aa13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

13.4 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.5 Les mares existantes seront maintenues et entretenues. Les abords des mares repérées pour leur intérêt écologique (parcelles A1, A1129, A1050, A237, A1130, B442, B443 et B434) ne devront pas être aménagés avec des matériaux durs (béton, enrobé, gravillon émulsionné, ...).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **Article Aa14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NA ET NB

## Qualification de la zone

---

La zone naturelle et forestière comprend 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.

Le secteur Na correspond à des terrains bâtis insérés dans un paysage à préserver, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux.

Le secteur Nb correspond à la base de loisir en bord de Seine, où les constructions directement liées à cette activité sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Nab1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.4 Les installations de camping, caravanning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.5 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues) ou par un risque d'éboulement de falaise (hachures verticales jaunes), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.6.

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

## **Article Nab2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

Peuvent être autorisés, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux :

2.1 Dans le secteur Na, l'extension mesurée (jointive ou non jointive) des constructions existantes, et les aménagements liés à ces constructions.

2.2 Dans le secteur Na, la création d'habitation par changement de destination.

2.3 Dans le secteur Na, la création de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau par changement de destination, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 Dans le secteur Nb, Les constructions et installations d'intérêt collectif liées à l'activité de la base de loisir, y compris les locaux d'hébergement des utilisateurs, y compris les logements des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité.

2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues) ou par un risque d'éboulement de falaise (hachures verticales jaunes), seuls sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) sans création de nouveaux logements
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavité souterraine dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.7 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Nab3 - Accès et voirie**

---

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

3.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3.4 L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

3.5 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.6 Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

3.7 Les carrefours créés, entre les voies existantes et les voies nouvelles publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière.

## **Article Nab4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales, les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CREA.

### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension d'éclairage public, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les branchements électriques, téléphoniques et au réseau de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

### **Article Nab5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

### **Article Nab6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 Sauf pour le secteur Nb, les constructions doivent

- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 10 m de l'alignement.

### **Article Nab7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Les constructions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un recul d'au moins 5 m.

### **Article Nab8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à 3 m.

## **Article Nab9 - Emprise au sol**

---

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

## **Article Nab10 - Hauteur des constructions**

---

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit + 1 comble aménageable.

## **Article Nab11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.3 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel (sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation), mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.

11.3.3 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.

11.3.4 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglom, tôles, bacs acier, ...) sont interdits.

11.3.5 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise. L'emploi d'enduit à base de chaux naturelle est recommandé sur les maçonneries traditionnelles afin de garantir leur pérennité.

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

11.3.7 Les colombages anciens devront rester apparents.

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

## 11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.

11.4.4 Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis aux habitations pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal.

11.4.6 Les vérandas peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.

11.4.7 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures sur rue pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, elles peuvent être :

- soit opaques (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit),
- soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie constituée d'essences locales.

Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.5.2 Les nouvelles clôtures opaques ne devront pas excéder 1,5m. Ceci ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex, ...).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

**11.6 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11**

11.6.1 Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares présentant un intérêt écologiques (toutes sauf mare Bethléem et bassin à la limite de la Vaupalière) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes est interdite. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

11.6.2 Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

## **Article Nab12 - Stationnement des véhicules**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :  
- 2 places par logement

12.3 En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions des articles précédents devront être respectées suivant sa nouvelle affectation.

## **Article Nab13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

13.4 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.5 Les mares existantes seront maintenues et entretenues. Les abords des mares repérées pour leur intérêt écologique (parcelles A1, A1129, A1050, A237, A1130, B442, B443 et B434) ne devront pas être aménagés avec des matériaux durs (béton, enrobé, gravillon émulsionné, ...).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article Nab14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT

## Qualification de la zone

---

La zone naturelle et forestière comprend 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.

Le secteur N est un secteur naturel strict. Il correspond à des terrains naturels, où seuls les aménagements publics sont autorisés.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.4 Les installations de camping, caravanning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.5 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues) ou par un risque d'éboulement de falaise (hachures verticales jaunes), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.2.

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

### Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

---

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues) ou par un risque d'éboulement de falaise (hachures verticales jaunes), seuls sont autorisés :

- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.7 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.8 Les abris pour animaux, à condition :

- qu'ils soient entièrement implantés à moins de 15m de la limite avec le secteur Ub,
- que cette localisation n'entraîne pas de nuisances (bruits, odeur) pour les logements existants.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article N3 - Accès et voirie**

---

Pas de prescriptions spéciales.

### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

---

#### 4.1 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.1.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.1.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.1.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### **Article N5 - Caractéristiques des terrains**

---

Pas de prescriptions spéciales.

### **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 Les constructions doivent :

- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 10 m de l'alignement.

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Les constructions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un recul d'au moins 5 m.

## **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à 3 m.

## **Article N9 - Emprise au sol**

---

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

9.2 La projection verticale au sol des abris pour animaux visés à l'article N2.8 ne devra pas excéder 70 m<sup>2</sup>.

## **Article N10 - Hauteur des constructions**

---

10.1 La hauteur des abris pour animaux visés à l'article N2.8 ne devra pas excéder 3m à l'égout de toiture.

## **Article N11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

### 11.2 FAÇADES

11.2.1 Les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.2.2 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.

11.2.3 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglos, tôles, bacs acier, ...) est interdit.

## 11.3 TOITURES

11.3.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.3.2 Les toitures des abris pour animaux visés à l'article N2.8 devront présenter deux pentes symétriques, et être couvertes en ardoise ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur.

11.3.3 Les matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques sont interdits pour toute construction.

## 11.4 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11

11.4.1 Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares présentant un intérêt écologiques (toutes sauf mare Bethléem et bassin à la limite de la Vaupalière) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes est interdite. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

### **Article N12 - Stationnement des véhicules**

---

Pas de prescriptions spéciales.

### **Article N13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## TITRE VI – EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

La commune d'Hénouville a choisi de fixer, en vertu de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme, les emplacements réservés suivants. Leur localisation est donnée sur le document graphique (report par le numéro d'emplacement réservé).

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Chemin piéton	Commune	A1189	130 m <sup>2</sup>
2	Chemin piéton	Commune	Partie de A535, 536 et A537	500 m <sup>2</sup>
3	Ouvrage de lutte contre les inondations	Commune	A876 et A910	5800 m <sup>2</sup>
4	Trottoir	Commune	Parties de A1127, A41, A1170, A1172, A1027, A1026, A857 et A1024	370 m <sup>2</sup>