



**Aunay-sous-Crécy**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**Règlement zone N - après modifications**

Mairie d'Aunay-sous-Crécy  
1 rue de la Filature  
28500 Aunay-sous-Crécy  
Tel: 02 37 82 63 45  
[mairie.aunaysouscrecy@wanadoo.fr](mailto:mairie.aunaysouscrecy@wanadoo.fr)





# ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend cinq sous-secteurs :

Le secteur Ne qui correspond aux espaces qui présentent un intérêt écologique identifié par des inventaires, ainsi que les espaces situés à proximité immédiate un point de captage d'eau ;

Le secteur Nu, constructible, de taille et de capacité d'accueil limitées, concerne des constructions isolées ou groupées implantées dans les espaces agricole ou naturels ;

Le secteur NL qui correspond à des espaces à dominante naturelle destinés à être aménagés en parc, espace paysager ou pour accueillir des activités sportives, de loisirs, de culture de plein air.

Le secteur Ni, correspond aux périmètres soumis à des risques d'inondation,

Le secteur Nh qui correspond aux espaces de jardin du lotissement du Bois Louvet soumis à une protection paysagère de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP),

**Le sous-secteur Nx qui correspond au lieu dit La Sablière.**

## Article 1 - zone N - occupations et utilisations du sol interdites

~~Occupations et utilisations des sols interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 :~~

- ~~1. les constructions à usage d'activités industrielles ;~~
- ~~2. les constructions à usages de bureaux, de commerces et d'artisanat ;~~
- ~~3. les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article 2 ;~~
- ~~4. les dépôts d'engins et de matériaux en tout genre ;~~
- ~~5. les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs technique à justifier, exception faite des sondages, fouilles archéologiques et travaux de dépollution ;~~
- ~~6. l'exploitation de carrières,~~
- ~~7. l'implantation et l'extension des constructions à l'intérieur des espaces boisés classés et en espaces paysagers remarquables ;~~

Dans la zone N, l'ensemble des utilisations et occupation du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

En outre, dans les périmètres concernés par la ZPPAUP, il est interdit en plus des prescriptions définies ci-avant :

1. l'affichage publicitaire ;
2. le camping- caravaning et les stationnements de caravanes ;
3. l'ouverture et l'exploitation de carrière, de décharge ainsi que les exhaussements et affouillements du sol.

## Article 2 - zone N - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

### 2.1 - Dans toute la zone et ses secteurs

1. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public ;
2. les constructions à usage de logement lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction de surveillance ;
3. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;
4. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage et de loisirs à usage strictement privé (piscine, ...).

### 2.2 – Dans toute la zone et ses secteurs, à l'exception du secteur Ne

1. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives ;
2. les aménagements, ouvrages et installations directement liés à des activités sportives ou de loisirs de plein air, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, sans imperméabilisation des sols, et qu'ils ne sont pas créateurs de surface de plancher.
3. les travaux, constructions, et installations nécessaires à l'étude et la découverte environnementale et historique de la zone concernée, sous réserve de ne pas porter à la qualité des sites.

### 2.3 – Dans le secteur Nu, sont en outre admis

1. les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière, y compris celles à destination d'habitation, d'hébergement ou d'activité touristique ;
2. l'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel les constructions se situent. L'extension

des constructions est limitée à une augmentation de 20% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU. Toutefois, en cas de reconstruction, la surface de plancher admise est celle existante avant l'approbation du PLU.

2.4 – Dans le secteur NL, sont en outre admis

1. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites ;
2. les constructions, aménagements et installations directement liés à des activités de plein air sportives, culturelles, d'animation de vie locale, de loisirs de plein air, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public, à l'animation et au fonctionnement du site tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, serres, restauration.

2.5 - Dans le secteur Ni

Dans ce secteur, soumis à un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur.

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- Les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0.20m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées,
- Sont interdits :
  - Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
  - Les reconstructions totales après sinistre causé par inondation,
  - Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
  - Les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particuliers, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

2.6 – Dans les périmètres concernés par la ZPPAUP

Aucune construction nouvelle n'est autorisée. Les extensions sont autorisées dans la continuité du volume bâti existant, des matériaux et des couleurs et dans la limite de 25% de la superficie bâtie actuelle.

2.7 – Dans la zone Nh

La zone Nh correspond aux espaces de jardin du Bois Louvet compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Sont admis, en plus des prescriptions du règlement de la ZPPAUP, les abris de jardin de construction légère type bois, dont la surface de plancher ne dépasse pas 15m<sup>2</sup>. Les matériaux utilisés assureront la bonne intégration de la construction dans l'environnement paysager.

2.8 – Dans la zone Nx

Dans le secteur Nx, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- les dépôts d'engins et de matériaux liés aux nécessités d'évacuation et de stockage de déchets du BTP, à la condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur du site,
- les exhaussements et affouillements du sol liés à une activité autorisée dans la zone.

### Article 3 - zone N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du code civil.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées,...).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,..).

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

### Article 4 - zone N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

#### 4.2 – Assainissement

##### 4.2.1 – Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal\* relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

---

\* Voir document Annexes

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

#### 4.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

La gestion d'eaux usées et **des eaux pluviales** provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

#### 4.3 - Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

#### 4.4 - Collecte des déchets

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

### Article 5 - zone N - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé

### Article 6 - zone N - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ou de chemins ruraux, qu'ils soient de statut public ou privé.

## 6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement\* de la voie.

## 6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. dans les secteurs NL et Nu, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

## Article 7 - zone N - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 7.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain, c'est-à-dire les limites qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Sont comptabilisés dans le calcul du retrait\* les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

### 7.2 - Dispositions générales

#### 7.2.1 - Dans la zone N et ses secteurs

Les constructions peuvent être à l'alignement\* d'une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait de manière à assurer l'ensoleillement naturel des pièces principales.

En cas de retrait de la limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres en tenant compte :

- des caractéristiques du paysage,
- de la préservation des vues lointaines,
- de la préservation d'un ensemble ou d'un élément architectural ou végétal remarquable.

### 7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

---

\* Vois définition lexicque

\* Voir définition lexicque



Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

Article 8 – zone N - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

Article 9 - zone N - Emprise au sol des constructions

---

9.1 - Le coefficient d'emprise au sol

Sans objet

Toutefois, dans le secteur Nu, le coefficient d'emprise au sol de la construction est limité à 25% de la superficie totale du terrain.

9.2 - Aspects qualitatifs

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être définies dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terrain ;
- le libre écoulement des eaux afin de préserver les sources, les crues, les ruisseaux, les systèmes d'infiltration des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- le caractère arboré du terrain afin de limiter les défrichements.

En outre, dans le secteur Nu, l'impact visuel des constructions dans le paysage doit demeurer limité. A ce titre, l'aménagement des espaces libres doit être conçu afin d'être compatible avec la dominante naturelle des espaces environnants.

Article 10 - zone N - Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres.

Dispositions particulières :

Le dépassement de la hauteur maximale des constructions est autorisé dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'installations techniques ;
- pour l'aménagement du bâtiment existant ou pour l'extension afin de s'harmoniser avec les hauteurs existantes.

---

**Article 11 - zone N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**11.1 Dispositions générales**

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures et les enduits.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation ouvertures...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

**11.1.1 - La volumétrie et l'implantation**

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction du front bâti. Le choix de leur implantation est déterminant pour leur intégration dans leur contexte. C'est pourquoi il doit être fondé au regard de l'implantation des constructions voisines et de la composition du front bâti dans lequel s'inscrit la nouvelle construction afin de préserver ou de créer une harmonie tant dans les modes d'implantation que dans les volumes de constructions.

**11.1.2 - Les façades**

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchées dans les tonalités de coloration générales du secteur

et adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages en clins de bois et métalliques sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les antennes paraboliques sont interdites sauf obligations techniques de fonctionnement.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'isolation par l'extérieur sera autorisée.

#### 11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions anciennes ou neuves sauf constructions répondant à l'article L123-1-5,7°.

#### 11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.
- Les toitures en tôle sont interdites pour les constructions d'habitation.

Les toitures des constructions sont, de façon générale, d'aspect ardoise ou « petites tuiles plates » de teinte brun rouge foncé et nuancé, les tuiles mécaniques étant admises.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

#### 11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent

être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

#### 11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les clôtures sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées par des murs d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres et couverts d'un chaperon. Les clôtures grillagées sont autorisées à condition qu'un traitement paysager soit réalisé en arrière de celles-ci, sur l'unité foncière.

#### 11.1.7 - Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lorsque :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

#### 11.2 – Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7°

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des bâtiments classés en application de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Les éléments faisant l'objet de cette protection sont à conserver et à protéger. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les transformations sont autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

#### 11.3 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou du hameau ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

---

## Article 12 - zone N - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

---

Les besoins en stationnement correspondent aux besoins des constructions et installations. Ils doivent être assurés en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public et devront s'intégrer passagèrement au site.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (mise à jour le 13 septembre 2012).

---

## Article 13 - zone N - obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

---

### 13.1 - Aspects qualitatifs

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à de 2 mètres. Les haies de thuyas ou de lauriers monotypées, sont interdites.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de

privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Dans les périmètres concernés par la ZPPAUP, tout aménagement devra garantir le caractère naturel et paysager du secteur. Les zones des Prés des granges, des grands prés de Crécy-couvé, de l'Aumonnette, du Petit chemin de Dreux et celles situées à l'ouest de la route de Dreux devront demeurer en culture basse pour préserver l'homogénéité du paysage et la qualité des relations de co-visibilité

### 13.2 - Aspects quantitatifs

Dans le secteur Nu, 60 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre. Dans le reste de la zone N, 80 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Dans le secteur Nx, les arbres de haute tige entourant le site d'exploitation, notamment au Nord-est, seront préservés, sur une bande minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative. En cas d'impossibilité technique relative à l'exploitation temporaire du site, le pétitionnaire devra proposer des mesures de compensation lors de la remise en état du site (cessation activité).

### 13.3 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

### 13.4 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5,7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris de jardin, mobilier, peuvent y être implantées.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdites sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- pour éviter les risques sanitaires,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres ;
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de qualité ;
- pour l'entretien des berges et la gestion du risque d'inondation.

## Article 14 - zone N - Coefficient d'occupation du sol

---

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## Article 15 – zone N – Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

Article 16 – zone N – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé

