



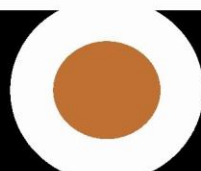
Commune d'Anglesqueville-l'Esneval

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Volume 3



Février 2012

*Les justifications du règlement écrit
et du zonage*



ELABORATION :

Prescrite le 08.03.2005

Enquête publique du 14.11.2011 au 15.12.2011

Approbation par délibération du 28.02.2012

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. LE PLAN DE ZONAGE	3
1.1. La zone Urbaine.....	3
1.1.1. La zone Urbaine Centrale (UC)	4
1.1.2. Le secteur Urbain de Hameau (UH)	7
1.1.3. Le secteur Urbain Patrimonial (UP)	10
1.1.4. Le secteur Urbain à vocation de loisirs et d'Equipements (UE)	11
1.2. La zone A Urbaniser.....	13
1.2.1. Le secteur A Urbaniser Central (AUC).....	13
1.2.2. Le secteur A Urbaniser à vocation de loisirs et d'Equipement (AUE)	18
1.3. La zone Naturelle (N).....	23
1.3.1. Le secteur Patrimonial (NP)	23
1.3.2. Le secteur Naturel de Clos Masure (NCM)	26
1.4. La zone Agricole (A).....	29
1.4.1. Le secteur Agricole de Hameau autorisant les nouvelles constructions (AHa).....	29
1.4.2. Le secteur Agricole de Hameau n'autorisant pas les nouvelles constructions (AHb)	30
1.4.3. La zone Agricole stricte (A)	31
1.5. Synthèse du potentiel de constructions identifié.....	34
1.6. Les éléments de superposition.....	35
1.1.1. Les emplacements réservés.....	35
1.1.2. Les cavités souterraines.....	36
1.1.3. Les axes de ruissellement	36
1.1.4. Les éléments du patrimoine naturel.....	36
2. LE REGLEMENT ECRIT	37
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites.....	37
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	38
2.3. Accès et voirie.....	40
2.4. Desserte par les réseaux.....	41
2.5. Caractéristiques des terrains	41
2.6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	42
2.7. Implantation par rapport aux limites séparatives	42
2.8. Implantation des constructions sur une même propriété.....	43
2.9. L'emprise au sol.....	43
2.10. La hauteur des constructions	44
2.11. L'aspect extérieur.....	44
2.12. Le stationnement	47
2.13. Les espaces libres et plantations.....	48
2.14. Le coefficient d'occupation des sols	49

1. Le plan de zonage

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme d'Anglesqueville-l'Esneval a identifié les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, en fonction de prescriptions d'urbanisme différentes :

- La zone Urbaine comprend un secteur Urbain Central (UC), un secteur Urbain Patrimonial (UP), un secteur Urbain de Hameau (UH) et un secteur à vocation de loisirs et d'Equipements (UE) ;
- La zone A Urbaniser comprend deux secteurs : AUC à vocation principale d'habitat et AUE destinée à la réalisation d'équipements publics ;
- En plus de la zone Agricole stricte, deux secteurs Agricoles de Hameau (AHa et AHb) sont identifiés ;
- La zone Naturelle comprend deux secteurs : un secteur Naturel Patrimonial (NP) et un secteur Naturel de Clos Measure (NCM).

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme d'Anglesqueville-l'Esneval sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

Il est important de rappeler que la commune ne dispose pas de document d'urbanisme antérieur tel qu'un Plan d'Occupation des Sols.

1.1. La zone Urbaine

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (R.123-5 du code de l'urbanisme)

La zone Urbaine d'Anglesqueville-l'Esneval comprend quatre secteurs :

- ✓ Un secteur Urbain Central, noté UC ;
- ✓ Un secteur Urbain de Hameau, noté UH ;

- ✓ Un secteur Urbain Patrimonial, noté UP ;
- ✓ Un secteur Urbain à vocation de loisirs et d'Équipements, noté UE.

1.1.1. La zone Urbaine Centrale (UC)

Caractère de la zone :

- ✓ Tissu bâti le plus dense de la commune, qui comprend le cœur historique du village : constructions caractéristiques du pays de Caux, hauteur de constructions jusqu'à 6 mètres à l'égout de toiture.
- ✓ Tissu où les fonctions résidentielles sont largement dominantes mais ont déjà cohabité avec des fonctions tertiaires (présence de quelques commerces dans le passé, artisans ou entreprises).

En analysant de façon aléatoire un échantillon de quelques parcelles de ce secteur, on constate que le centre-bourg d'Anglesqueville-l'Esneval est peu dense. Les parcelles sont rarement inférieures à 1000m². En comparant la surface bâtie de ces parcelles, on observe que l'emprise au sol dans le bourg dépasse rarement les 20% (d'après le bâti de la BD Parcellaire, pas forcément à jour, notamment au niveau des annexes d'habitation).

Un centre-bourg relativement aéré			
N° parcelle	Surface zonée en UC	Surface bâtie	Emprise au sol actuelle
717	1008	105,6	10,48
707	1224	146,3	11,95
636	916	169,8	18,54
616	1481	95,6	6,46
603	1405	118,8	8,46
735	4408	275,5	6,25
510	1578	105,9	6,71
804	1370	93,6	6,83
574	1306	126,2	9,66
511	4239	302,4	7,13
395	1170	190,7	16,30
618	1033	141,9	13,74
512	1039	201	19,35
597	2338	289,2	12,37
473	1545	108,5	7,02
Surface moyenne de parcelle observée 1737 m ²			
Emprise au sol moyenne observée 11% (base BD Parcellaire)			



Il faut nuancer ce rapport bâti / parcelle, car les données de la BD Parcellaire ne semblent pas à jour. Certaines constructions principales ne sont pas représentées alors qu'elles sont bâties depuis plusieurs années, et il en est de même pour certaines annexes. Les constructions qui n'apparaissent pas sur la BD Parcellaire sont reprises ponctuellement sur la carte de localisation des densifications.

Secteurs concernés :

- ✓ Ensemble du bâti ancien du centre-bourg, autour de la mairie et de l'église ;
- ✓ L'îlot pavillonnaire entre la rue de la Caroline et la rue des Frênes ;
- ✓ Constructions récentes au hameau des Brouettes, à l'ouest du bourg ;
- ✓ Les constructions en linéaire au sud du bourg aux abords de la rue du Bourg et de la Rue du Parlement.

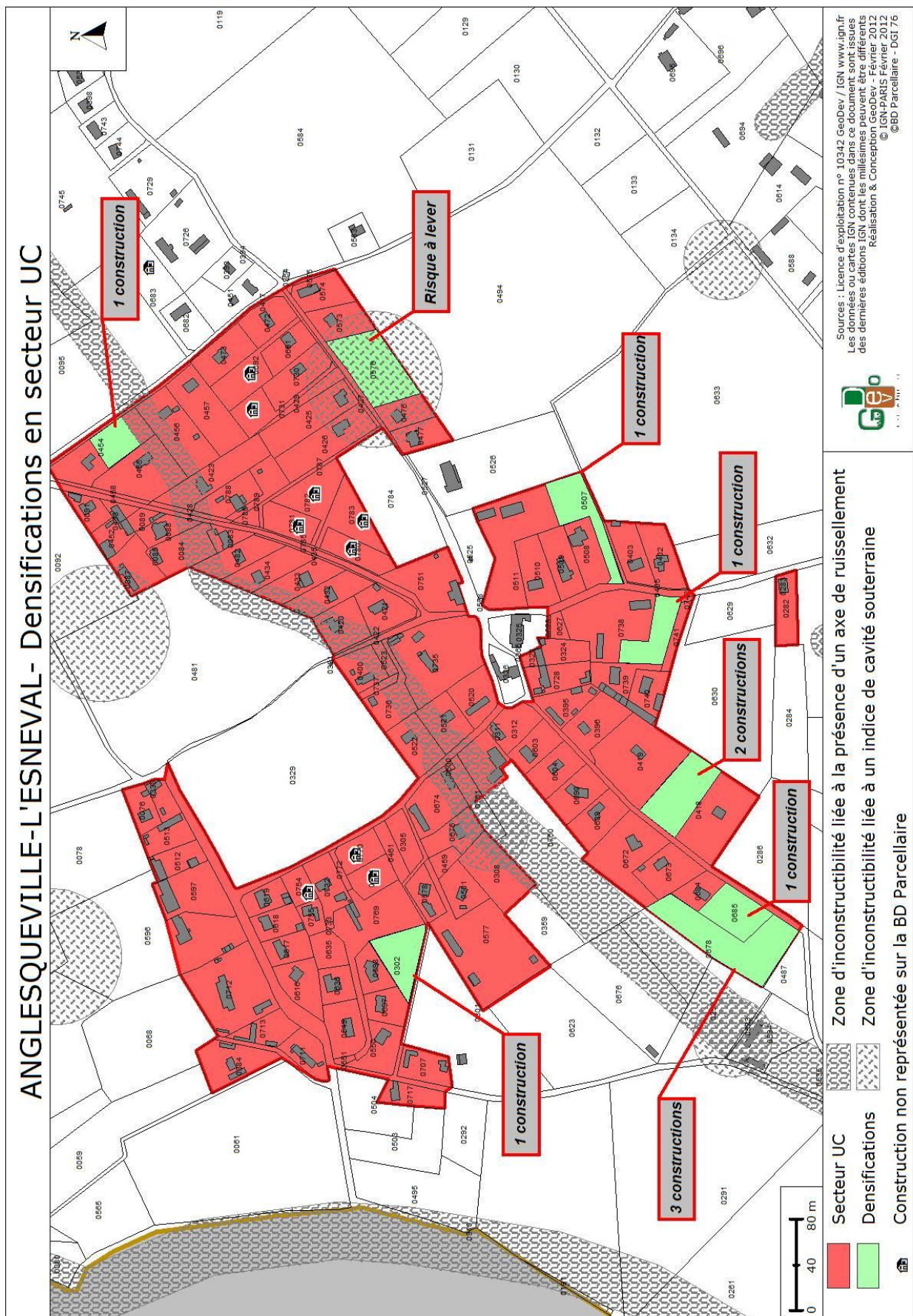
Présence des réseaux :

Comme l'indique le plan du réseau d'assainissement présenté dans le volume « Servitudes et annexes sanitaires », l'intégralité du secteur est assaini en collectif. Il est également en intégralité desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Potentiel de densification :

Le secteur Urbain Central d'Anglesqueville-l'Esneval dispose d'un **potentiel de densifications de 10 nouvelles constructions**. Cependant, aucune certitude ne peut être avancée quand à leur réalisation possible à l'échelle temporelle du PLU. La parcelle 576 n'est pas comptabilisée comme potentiellement constructible car elle est impactée en totalité par le périmètre de risque d'un indice de cavité souterraine.

Potentialités de densification en UC		
N° Parcelle	Surface disponible	Potentiel identifié
454	1064	1
507	1954	1
738	1647	1
302	1698	1
685	1747	1
678	4093	3
418	2500	2
576	2934	0 (risque cavité)
		10 densifications



Objectifs recherchés :

- ✓ Respecter les caractéristiques de la forme urbaine actuelle ;
- ✓ Renforcer la centralité du bourg ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;
- ✓ Conforter la densité existante par la résorption des espaces résiduels et enclavés.

1.1.2. Le secteur Urbain de Hameau (UH)*Caractère de la zone :*

- ✓ Constructions à vocation principale d'habitat ;
- ✓ Taches bâties structurées les plus proches du bourg (une quarantaine de constructions au Parlement).

Secteurs concernés :

- ✓ Ensemble bâti au sud du bourg, le long de la rue du Parlement ;
- ✓ Extension linéaire du bourg par l'Est, le long de la rue des Pommiers.

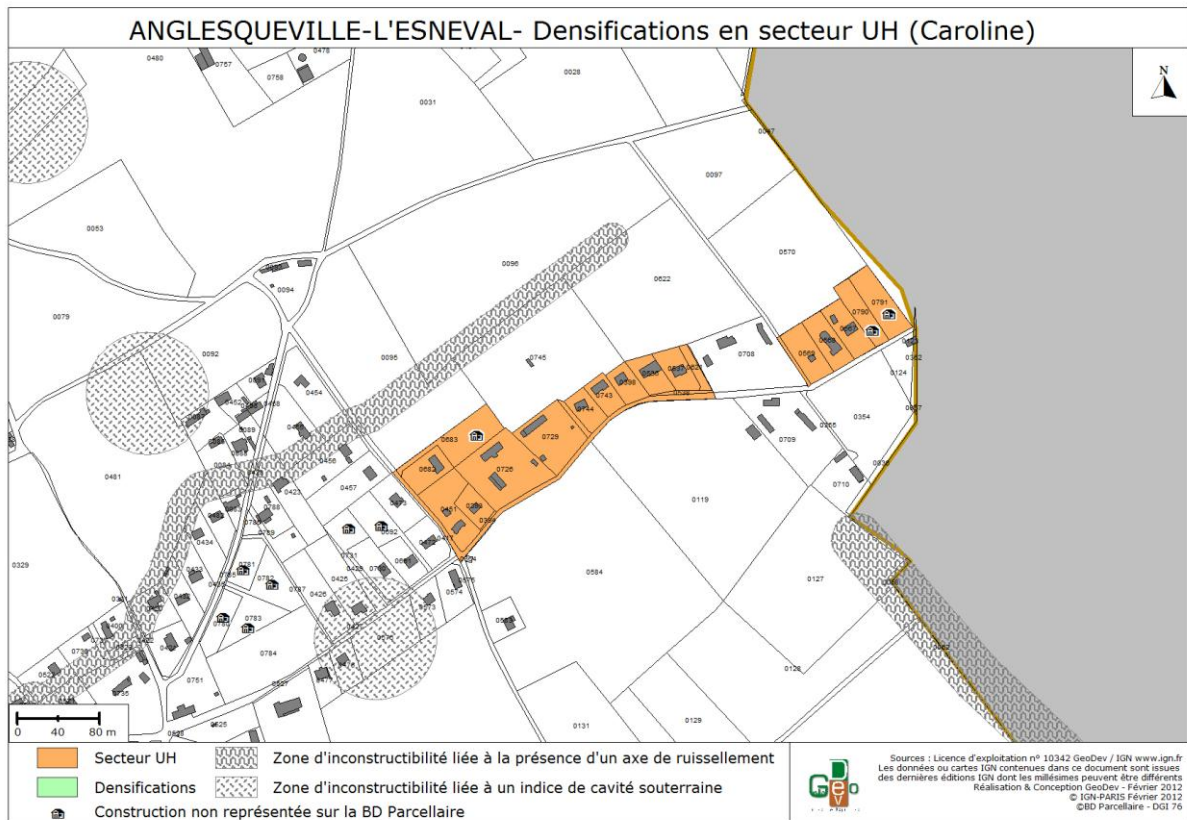
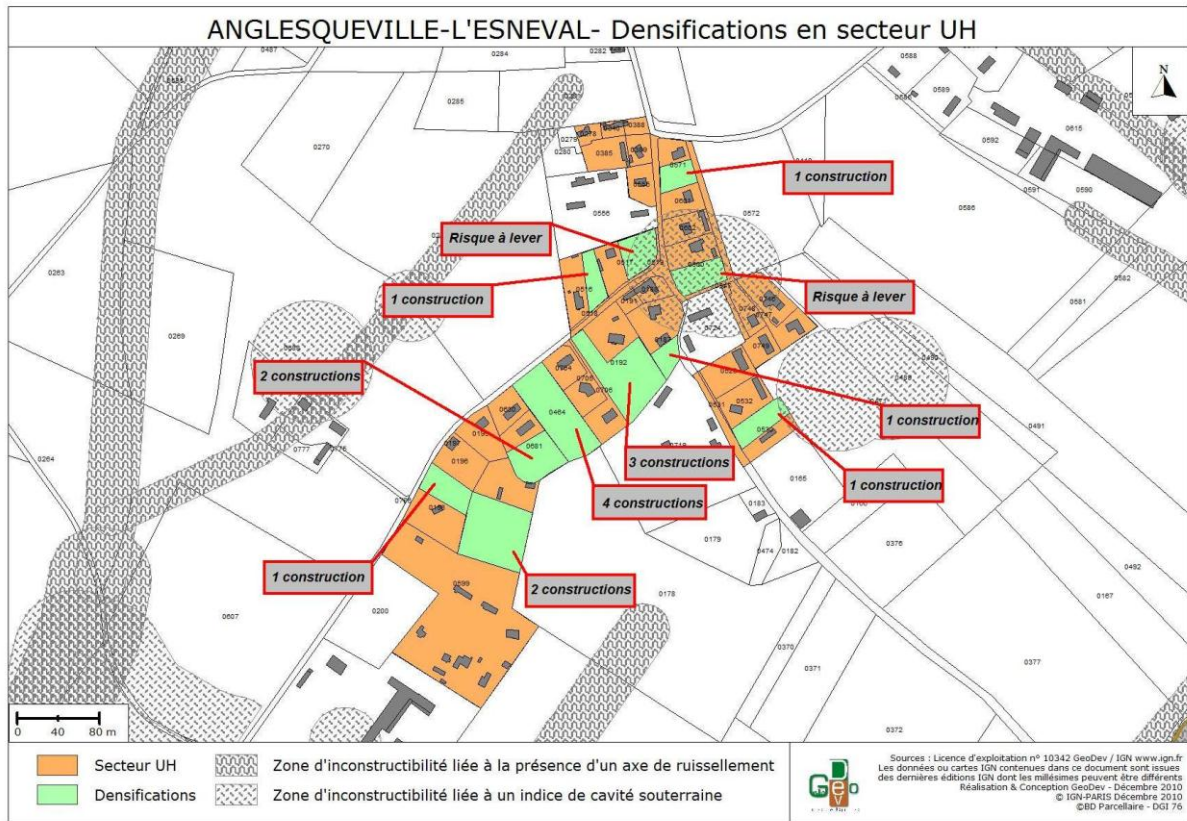
Présence des réseaux :

Comme l'indique le plan du réseau d'assainissement présenté dans le volume « Servitudes et annexes sanitaires », l'intégralité du secteur est assaini en collectif. Il est également en intégralité desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. C'est également un critère de différenciation par rapport aux autres secteurs d'habitat isolé.

Potentiel de densification :

Le secteur Urbain de Hameau d'Anglesqueville-l'Esneval dispose d'un **potentiel de densifications de 13 nouvelles constructions maximum**. Comme pour le secteur UC, un travail sur la BD Parcellaire a été réalisé pour identifier l'emprise actuelle du bâti sur chaque parcelle du secteur. En fonction des contraintes sur chaque parcelle et de la configuration des constructions actuelles (accès ou non, implantation des constructions existantes), le nombre de constructions principales envisageables a été identifié.

Potentialités de densification en secteur UH (critères de l'emprise au sol et du minimum parcellaire)								
N° parcelle	Surface zonée en UH	Surface bâtie	Emprise au sol actuelle	Surface constructible (20% emprise au sol)	Potentiel urbanisable (en m²)	Minimum parcellaire pour assainissement individuel (en m²)	Contrainte	Construction principale possible
278	443	77	17,38	88,6	0	aucun		0
340	348	105	30,17	69,6	0	aucun		0
388	376	23	6,12	75,2	52,2	aucun		0
385	1296	96	7,41	259,2	163,2	aucun		0
389	688	104	15,12	137,6	33,6	aucun		0
555	962	78	8,11	192,4	114,4	aucun		0
571	1501	103	6,86	300,2	197,2	aucun		1
601	1109	91	8,21	221,8	130,8	aucun		0
602	1172	186	15,87	234,4	48,4	aucun	cavité	0
600	2568	155	6,04	513,6	358,6	aucun	cavité	0
516	2327	141	6,06	465,4	324,4	aucun		1
517	2327	101	4,34	465,4	364,4	aucun	cavité	0
189	506	180	35,57	101,2	0	aucun	cavité	0
191	373	64	17,16	74,6	10,6	aucun		0
186	2573	217	8,43	514,6	297,6	aucun	cavité	1
748	867	86	9,92	173,4	87,4	aucun	cavité	0
746	1480	235	15,88	296	61	aucun	cavité	0
747	1157	144	12,45	231,4	87,4	aucun		0
749	879	150	17,06	175,8	25,8	aucun		0
529	1560	180	11,54	312	132	aucun		0
532	1566	210	13,41	313,2	103,2	aucun		0
530	2135	84	3,93	427	343	aucun		1
192	5443	150	2,76	1088,6	938,6	aucun		3
704	1088	125	11,49	217,6	92,6	aucun		0
705	1143	133	11,64	228,6	95,6	aucun		0
706	1310	111	8,47	262	151	aucun		0
464	3614	0	0,00	722,8	722,8	aucun		3
680	1062	125	11,77	212,4	87,4	aucun		0
198	3411	48	1,41	682,2	634,2	aucun	exploitation agricole à proximité	1
195	1519	125	8,23	303,8	178,8	aucun		0
599	20200	856	4,24	4040	3184	aucun	exploitation agricole à proximité	2
								13 densifications



Objectifs recherchés :

- ✓ Respecter les caractéristiques de la forme urbaine actuelle ;
- ✓ Conforter la densité existante par la résorption des espaces résiduels et enclavés.
- ✓ Ne pas étendre la tache bâtie.

1.1.3. Le secteur Urbain Patrimonial (UP)*Caractère de la zone :*

- ✓ Parcelles d'intérêt patrimonial situées dans la zone urbaine ;
- ✓ Constructions à vocation d'habitation.

Secteurs concernés :

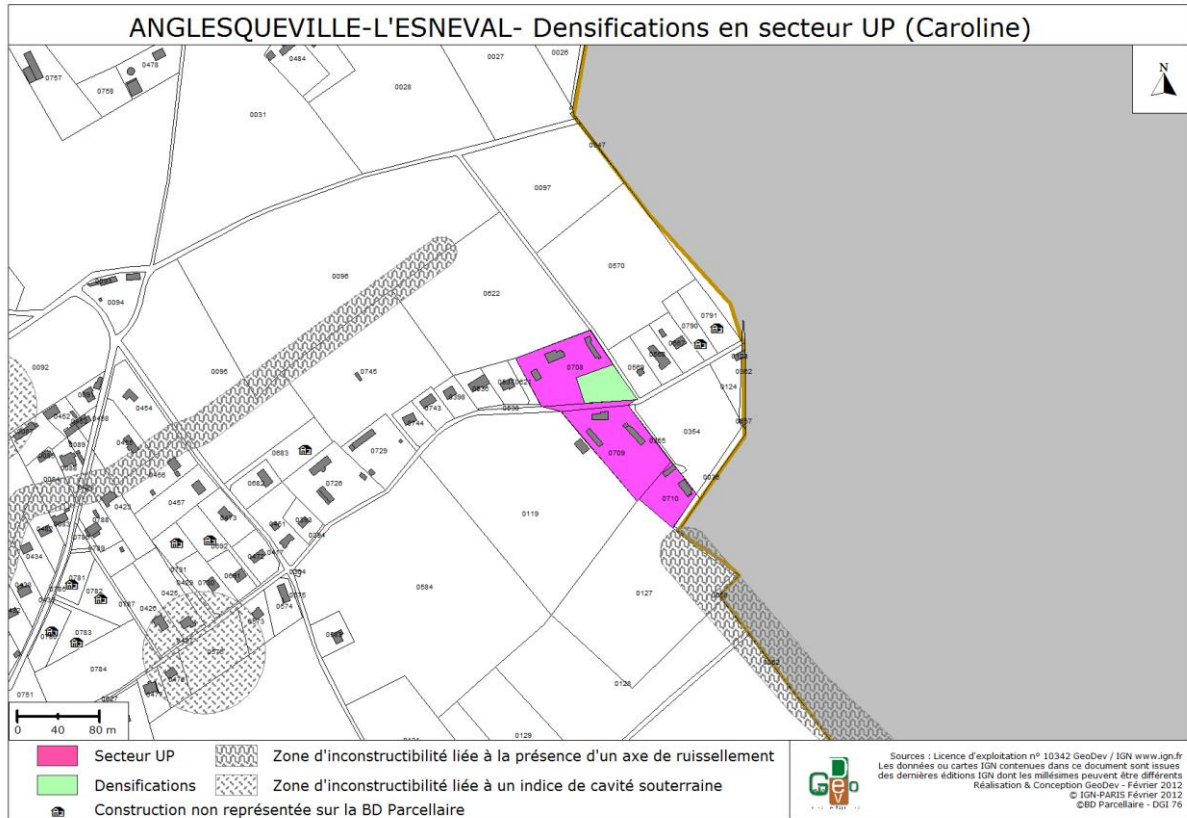
- ✓ Parcelles situées au bout de la rue des Pommiers (708, 709 et 710) ;
- ✓ Parcelle 724 dans le hameau du Parlement.

Présence des réseaux :

Comme l'indique le plan du réseau d'assainissement présenté dans le volume « Servitudes et annexes sanitaires », les parcelles de la rue des Pommiers sont assainies en individuel. La parcelle 724 du Parlement est quant à elle assainie en collectif. Les deux ensembles sont également desservis par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. C'est également un critère de différenciation par rapport aux autres secteurs d'habitat isolé.

Potentiel de densification :

Le secteur Urbain Patrimonial d'Anglesqueville-l'Esneval dispose d'un **potentiel de densification de 1 nouvelle construction maximum**.



1.1.4. Le secteur Urbain à vocation de loisirs et d'Équipements (UE)

Caractère de la zone :

- ✓ Secteurs d'implantation des principaux équipements d'intérêt général de la commune : église, cimetière, salle polyvalente, aires de jeux, stationnements publics et mairie.
- ✓ Tissu urbain particulier et varié lié à la fonction des parcelles, parfois en rupture avec la morphologie urbaine environnante.

Présence des réseaux :

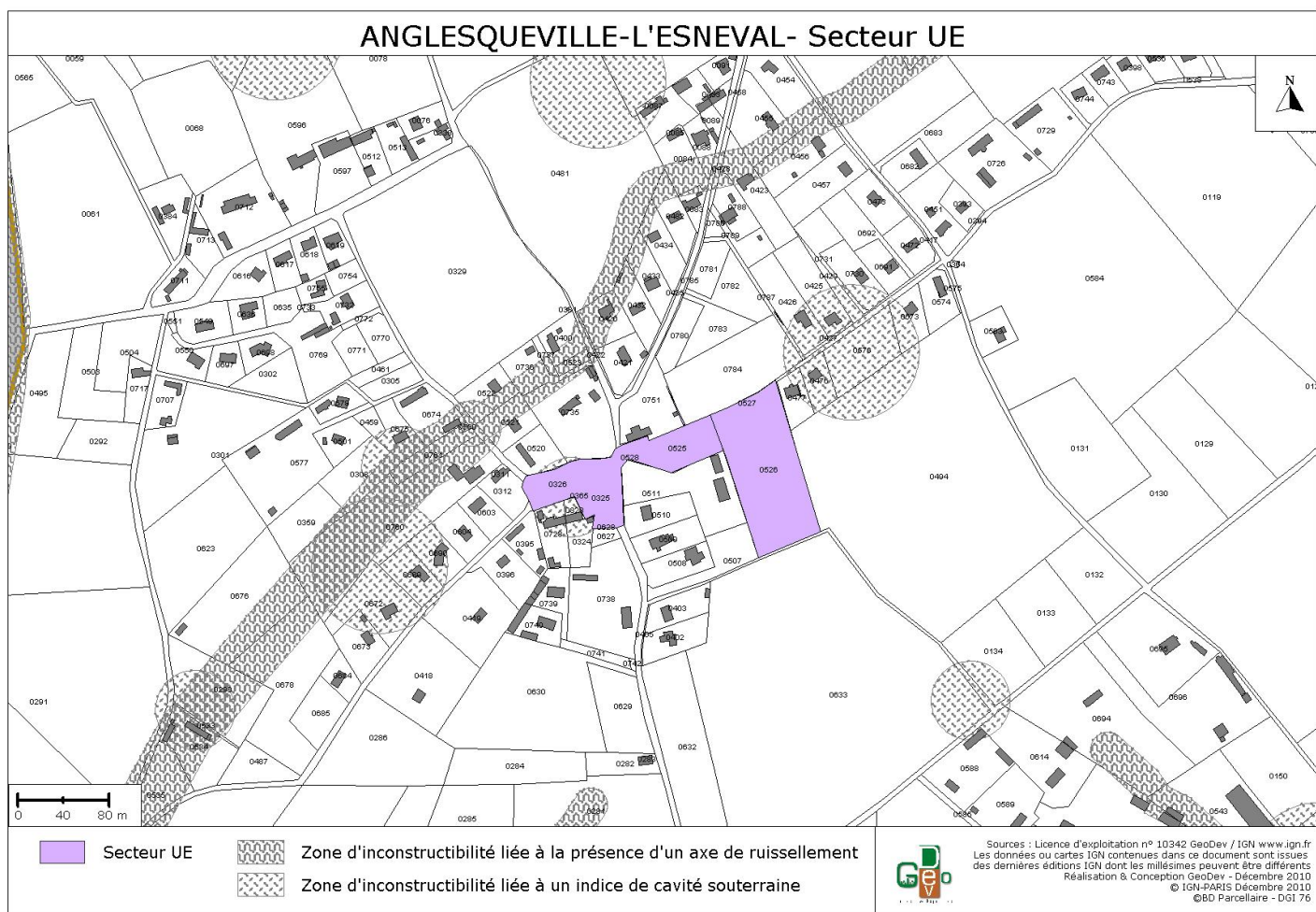
Toutes situées dans le cœur de bourg, les constructions du secteur sont assainies en collectif. Le secteur est également en intégralité desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Potentiel de densification :

Aucun potentiel de densification à vocation d'habitation n'est identifié car le règlement écrit ne le permet pas.

Objectifs recherchés :

- ✓ Conforter le rôle de générateur de lien social au centre-bourg ;
- ✓ Pérenniser les équipements publics ;
- ✓ Adapter les équipements en fonction des besoins des anglesquevillais et du développement communal.



1.2. La zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (R.123-6 du code de l'urbanisme).

Deux secteurs A Urbaniser ont été identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme d'Anglesqueville-l'Esneval, pour une superficie totale d'environ 4,8 ha.

1.2.1. Le secteur A Urbaniser Central (AUC)

Caractère de la zone :

- ✓ Terrain aujourd'hui cultivé pour le site AUC1 ;
- ✓ Actuellement utilisés en prairie pour le site AUC2.

Secteurs concernés :

- ✓ Au nord du bourg et au sud du hameau des Brouettes pour le site AUC 1 ;
- ✓ Au sud du bourg, le long de la rue du Parlement pour le site AUC 2.

Le secteur AUC 1 est encadré par la sente des Marronniers à l'ouest, la rue du Carreau à l'est et la rue des Brouettes au nord. Par sa position, ce secteur répond à l'objectif d'urbanisation au plus près des équipements et du centre administratif de la commune. Ce site est cerné par l'urbanisation et constitue une enclave agricole au sein de l'espace bâti. Ce secteur AUC

1, lorsqu'il sera urbanisé, marquera davantage l'entrée dans le bourg aggloméré, qui se distingue par son tissu bâti peu dense.

Concernant le site AUC 2, celui-ci est situé au sud du bourg, bordé à l'est par la rue du Parlement, par laquelle pourra se faire l'accès routier. Au sud et à l'est, l'espace agricole encadre ce secteur qui rattache à la parcelle 282 à la tâche bâtie, au nord et à l'ouest.

Présence des réseaux :

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont situés à proximité immédiate des deux sites, sous les voiries qui les entourent. L'accès au site AUC 1 pourra se faire par la rue du Carreau, à l'est de la zone. L'accès au site AUC 2 se fera par la rue du Parlement. Une orientation d'aménagement a été réalisée pour chaque site du secteur AUC.

Potentiel de densification :

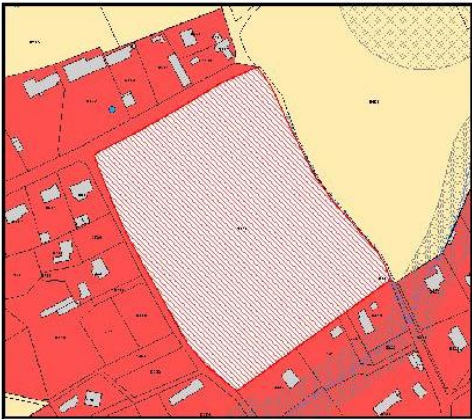


Pour identifier le potentiel d'ouvertures à l'urbanisation sur ces deux sites, plusieurs critères ont été utilisés :

- ✓ D'abord une moyenne de 20% pour l'emprise nécessaire aux réseaux et voiries a été soustraite à la superficie totale de chaque site.
- ✓ Les orientations d'aménagement choisies par le conseil municipal envisagent un espace « central » ouvert, sans construction pour ainsi favoriser les échanges et les rencontres entre les habitants et faciliter leur intégration dans la vie sociale anglesquevillaise. Une hypothèse de 800m² d'espaces publics par secteur a été retenue. Pour le site AUC 1, un emplacement réservé de 1500m² sur la frange sud est posé pour réaliser un aménagement hydraulique.

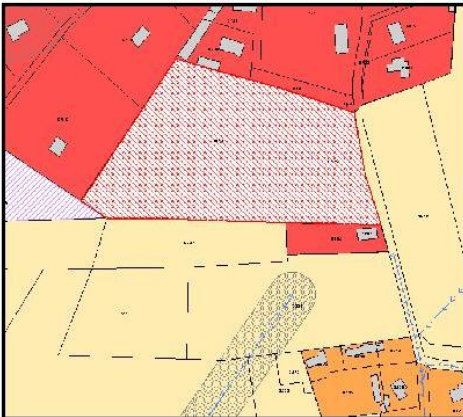




Ces deux sites sont situés en entrée de bourg, dans une tâche bâtie relativement récente, de type « lotissement ». Les surfaces moyennes aux alentours des zones AU sont supérieures à 1000m². Cependant, dans un souci d'économie de l'espace et de cohérence territoriale, les tailles de parcelles simulées sont plus réduites dans ces zones AU, environ 900m². Ainsi, **pour le site AUC 1, une hypothèse de 20 logements a été retenue et pour le site AUC 2, une hypothèse de 12 logements.**

Les ouvertures à l'urbanisation							
		Superficie totale m ²	Surface sans l'emprise des réseaux et voiries (-20%)	Surface sans l'emprise des espaces publics	Assainissement collectif	Desserte par voirie	Potentiel de constructions
Ouvertures	AUC1	24000	19200	17000	oui	oui	20
	AUC2	14060	11248	10500	oui	oui	12
TOTAL		38060					32

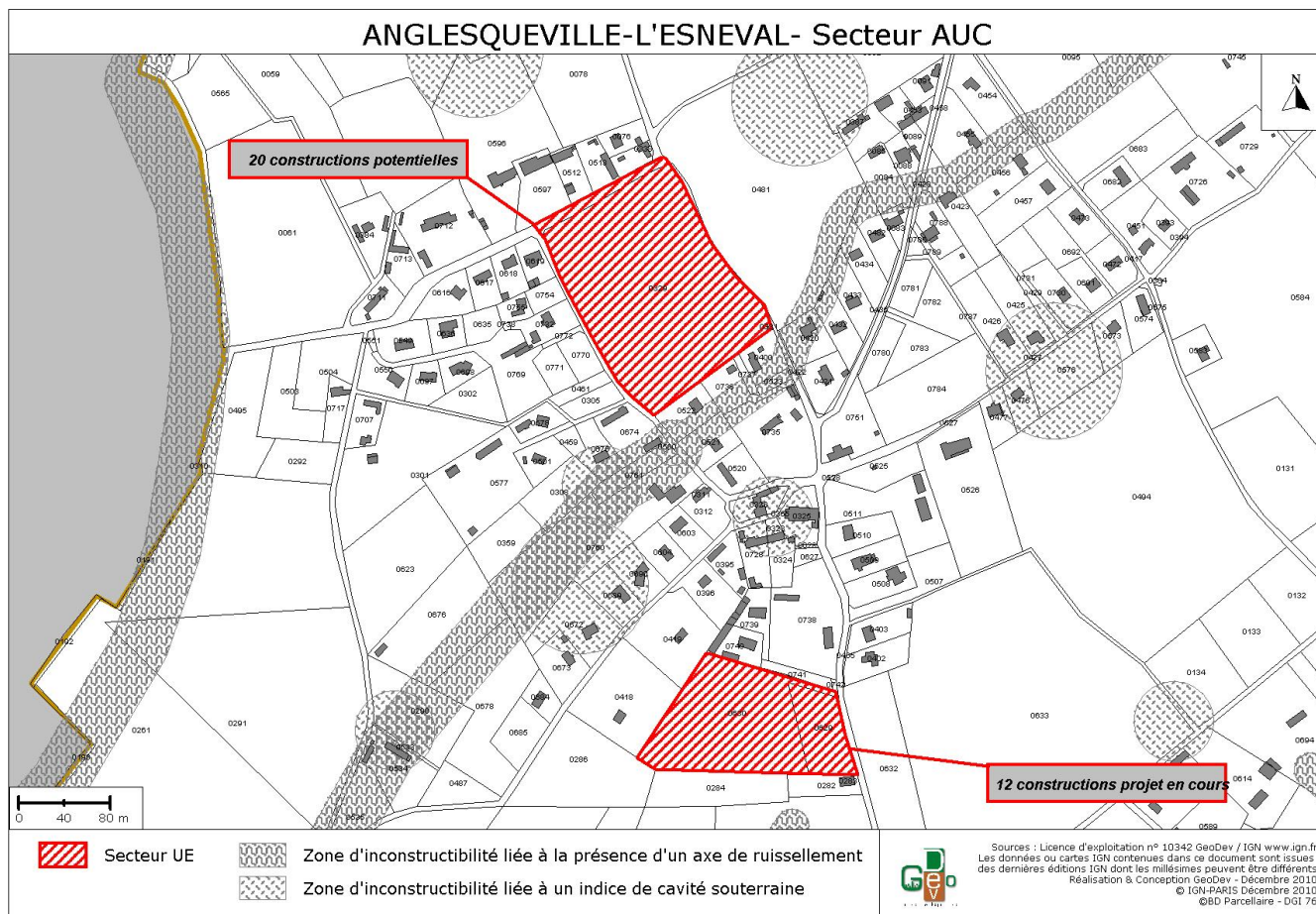
Des fiches synthétiques des réseaux analysant les contraintes et les atouts de chaque zone ont été réalisées :

		ANGLESQUEVILLE-L'ESNEVAL		Fiche AUC 1
		Localisation : Centre-bourg Parcelle n° : 329 Superficie : 2,4 ha		
Situation		Contraintes et servitudes		
• Comblement de dent creuse dans la tache bâtie		Risque cavité : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Ruissellement : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Exploitation agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Prairie indispensable : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Occupation du sol		Eau et assainissement		
• Prairie		Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Assainissement eaux usées: <input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif <input type="checkbox"/> collectif projeté <i>Raccordement sous la voirie</i>		
Desserte et accès		Energie		
Voirie : Rue du Carreau à l'est et rue des brouettes au nord Largeur : 4,5m et 3m Accès existants :		Eau potable : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <i>Raccordement sous la voirie</i>		
Communications		Electricité : à proximité immédiate Gaz : pas de réseau de gaz sur la commune		
Téléphone : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Réseaux câblés : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		Eclairage public		
Eclairage public : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		Equivalents habitations et habitants		
20 constructions pour 52 habitants		<i>Estimation sur des parcelles de 900 m², 25 % d'emprise au sol, 2,6 hab / ménage</i>		
Justification du choix				
Cette parcelle se situe en plein cœur du centre-bourg, elle ne présente pas de contre-indication à l'ouverture à l'urbanisation. Un axe de ruissellement est recensé en limite sud, un emplacement réservé est posé pour gérer les eaux pluviales. La commune envisage aussi d'élargir la rue du Carreau à l'est pour fluidifier la circulation en sortie de zone et sécuriser les déplacements doux vers les équipements du bourg, à moins de 200 mètres.				

Réalisation GeoDev – Décembre 2010

	ANGLESQUEVILLE-L'ESNEVAL		Fiche AUC 2
	Localisation : sud du Centre-bourg Parcelles n° : 629 et 630 Superficie : 1,4 ha		
			
Situation		Contraintes et servitudes	
• Fermeture la tâche bâtie agglomérée		Risque cavité : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Ruissellement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Exploitation agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Prairie indispensable : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	
Occupation du sol		Eau et assainissement	
• Prairie agricole		Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	
Desserte et accès		Assainissement eaux usées : <input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif <input type="checkbox"/> collectif projeté <i>Raccordement sous la rue du Parlement</i>	
Voirie : Rue du Parlement Largeur : 4,5 mètres  Accès existants : accès en limite est du secteur		Eau potable : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <i>Raccordement sous la rue du Parlement</i>	
Communications		Energie	
Téléphone : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Réseaux câblés : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		Electricité : à proximité immédiate Gaz : pas de réseau de gaz sur la commune	
Eclairage public		Equivalents habitations et habitants	
Eclairage public : à proximité (moins de 100 m)		12 constructions pour 31 habitants <i>Estimation sur des parcelles de 900 m², 25 % d'emprise au sol, 2,6 hab / ménage</i>	
Justification du choix			
Cette parcelle se situe en extension continue du centre-bourg, elle ne présente pas de contre-indication à l'ouverture à l'urbanisation. Il n'y a pas de ruissellement mais il est nécessaire de prévoir un aménagement pour récupérer les eaux du terrain.			

Réalisation GeoDev – Décembre 2010



Objectifs recherchés :

- ✓ Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti et naturel ;
- ✓ Renforcer la centralité du village ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg.

1.2.2. Le secteur A Urbaniser à vocation de loisirs et d'Équipement (AUE)

Le secteur A Urbaniser à vocation de loisirs et d'Équipement (AUE) comprend deux sites : AUE 1 et AUE 2.

Caractère de la zone :

- ✓ Actuellement occupée en prairie pour le site AUE 1 ;
- ✓ En parcelle agricole cultivée pour le site AUE 2.

Secteurs concernés :

- ✓ Parcelle située face à la salle polyvalente, rue du Calvaire pour le site AUE 1 ;
- ✓ Au sud du bourg, le long de la rue du Bourg pour le site AUE 2.

Présence des réseaux :

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont situés à proximité immédiate des deux sites, sous les voiries qui les entourent.

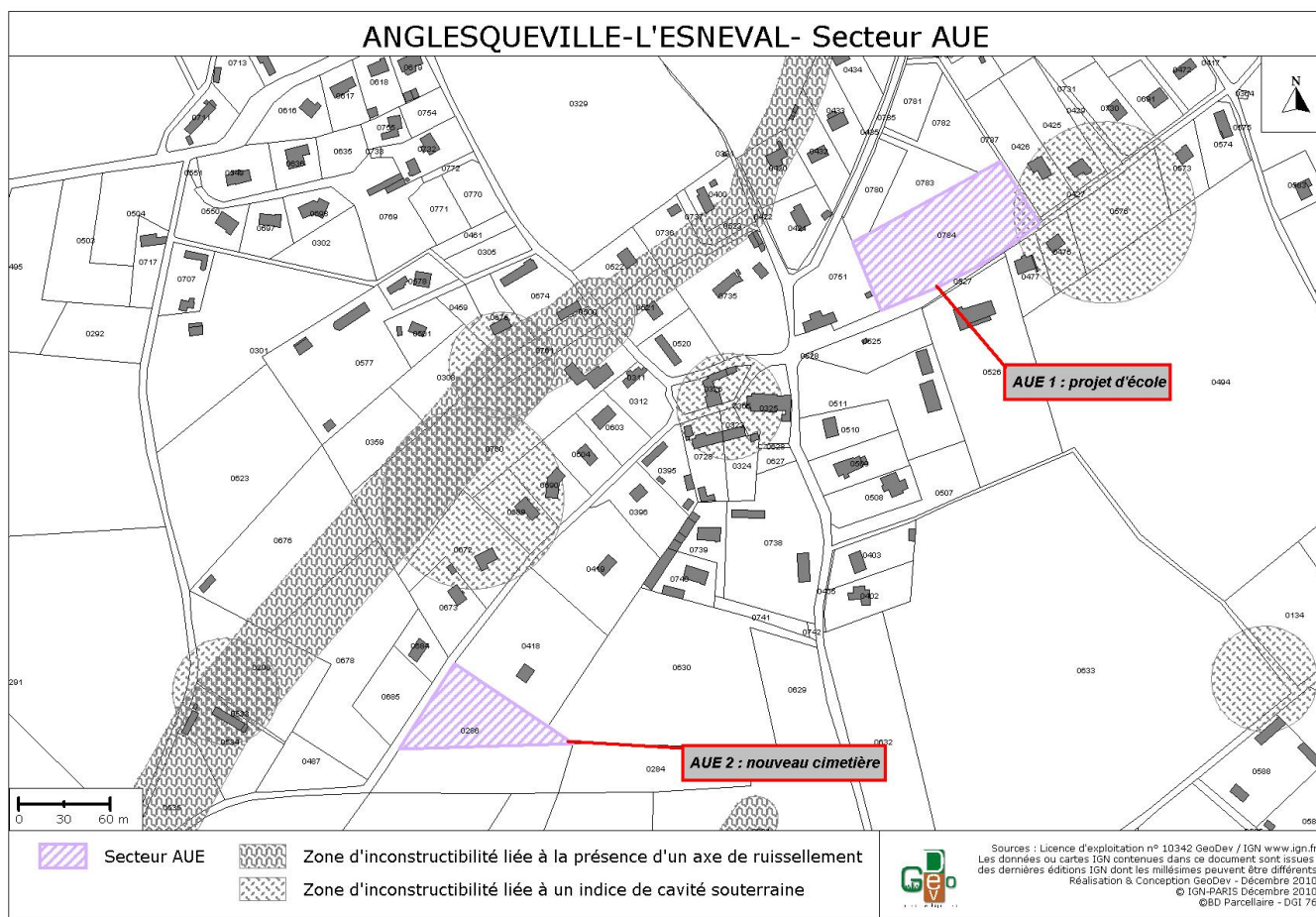
Potentiel de densification :

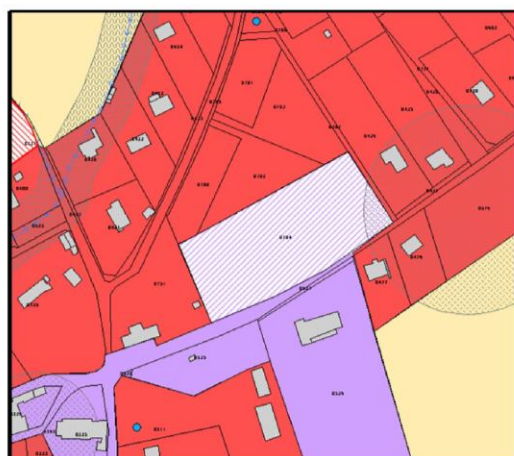
Aucun potentiel de constructions à vocation d'habitation sur ces secteurs n'est comptabilisé car ces zones sont destinées à accueillir des équipements, dont une extension du cimetière sur le site AUE 2. Cette parcelle est déjà maîtrisée par la commune.

Objectifs recherchés :

- ✓ Adapter l'offre d'équipements publics aux besoins de la population anglesquevillaise ;
- ✓ Renforcer la centralité du village ;
- ✓ Prévoir les besoins en stationnement liés aux futurs équipements sur site ;
- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle du centre-bourg.

Des fiches synthétiques des réseaux analysant les contraintes et les atouts de chaque zone ont été réalisées :





ANGLESQUEVILLE-L'ESNEVAL

Fiche AUE 1

Hameau : Centre-bourg - Caroline

Parcelle n° : 784

Superficie : 5973 m²

Situation

- Comblement de dent creuse dans la tache bâtie

Occupation du sol

- Prairie

Desserte et accès

Voirie : Rue du Calvaire

Largeur : 6 mètres

Accès existants : aucun



Communications

- Téléphone : ☒ oui ☐ non
- Réseaux câblés : ☐ oui ☒ non
- Fibre optique : ☐ oui ☒ non

Eclairage public

- Eclairage public : ☒ oui ☐ non

Contraintes et servitudes

- Risque cavité : ☒ oui ☐ non
- Ruissellement : ☐ oui ☒ non
- Exploitation agricole : ☐ oui ☒ non
- Prairie indispensable : ☐ oui ☒ non

Eau et assainissement

- Assainissement pluvial : ☐ oui ☒ non

Assainissement eaux usées:

- ☐ individuel ☒ collectif ☐ collectif projeté

Raccordement sous la rue du Calvaire

- Eau potable : ☒ oui ☐ non

Raccordement sous la rue du Calvaire

Energie

- Electricité : ☒ oui ☐ non

Gaz : pas de réseau de gaz sur la commune





Equivalents constructions et habitants

Justification du choix

Cette parcelle se situe en plein centre-bourg et les réseaux desservent la zone. Située en face de la salle polyvalente, le conseil municipal envisagerait la création d'une nouvelle école sur ce site. L'ancienne école serait alors transformée en bibliothèque ou autre équipement culturel. Un parc de stationnement serait alors réalisé sur cette parcelle 784, déjà propriété de la commune.



Réalisation GeoDev – Décembre 2010

ANGLESQUEVILLE-L'ESNEVAL		Fiche AUE 2
	Localisation : sud du centre-bourg Parcelle n° : 286 Superficie : 3180 m ²	
		
Situation		
<ul style="list-style-type: none"> Fermeture la tache bâtie agglomérée 		
Occupation du sol		
<ul style="list-style-type: none"> Culture 		
Contraintes et servitudes		
Risque cavité : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Ruissellement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Exploitation agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Prairie indispensable : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Desserte et accès		
Voirie : Rue du Bourg Largeur : 3 mètres  Accès existants : accès en limite sud ouest du secteur		
Eau et assainissement		
Assainissement pluvial : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Assainissement eaux usées : <input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif <input type="checkbox"/> collectif projeté <i>Raccordement sous la rue du Bourg</i>		
Communications		
Téléphone : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Réseaux câblés : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Fibre optique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Eau potable : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <i>Raccordement sous la rue du Bourg</i>		
Eclairage public		
Eclairage public : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Energie		
Equivalents constructions et habitants		
Justification du choix		
<p>Cette parcelle se situe en extension sud du centre-bourg, elle ne présente pas de contre-indication à l'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Le cimetière actuel n'est plus en capacité suffisante pour couvrir les besoins actuels et futurs. Le conseil municipal envisage de créer un nouveau cimetière en périphérie immédiate du bourg. Un accès véhicule et un parc de stationnement sur la parcelle seraient alors réalisés.</p>		

1.3. La zone Naturelle (N)

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Il n'existe pas de zone Naturelle stricte dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Anglesqueville-l'Esneval. Deux secteurs ont été identifiés : le secteur Naturel Patrimonial (NP) et le secteur Naturel de Clos-Masure (NCM).

1.3.1. Le secteur Patrimonial (NP)

Caractère de la zone :

- ✓ Ilots bâtis disjoints de la tache bâtie urbaine du centre-bourg ;
- ✓ Constructions avec un intérêt patrimonial marqué à vocation d'habitat essentiellement.

Secteurs concernés :

- ✓ Parcelles diffuses dans les secteurs de hameau ou d'habitat isolé (Grande Mare, Colombier, Parlement).

Ce secteur comprend les îlots bâtis qui sont disjoints de la tache urbaine du centre-bourg et qui présentent un intérêt architectural authentique. Quatre sites ont été identifiés et intégrés à ce secteur.

Présence des réseaux :

Toutes les parcelles zonées en secteur NP sont actuellement assainies en individuel. Pour les densifications, le minimum parcellaire sera donc à respecter en cas de nouvelle construction (1250m² en cas d'assainissement individuel). Tous les sites sont desservis par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Potentiel de densification :

Le conseil municipal a fait le choix de ne pas interdire les constructions principales dans les hameaux, y compris sur les parcelles à fort intérêt patrimonial.

Compte-tenu de la densité des parcelles déjà construites, il s'agira d'autoriser dans ce secteur les nouvelles constructions à vocation d'habitation, si les conditions de minimum parcellaire sont remplies pour l'assainissement individuel. Une emprise au sol relativement basse a été fixée dans le règlement écrit, afin d'encadrer les possibilités de constructions.

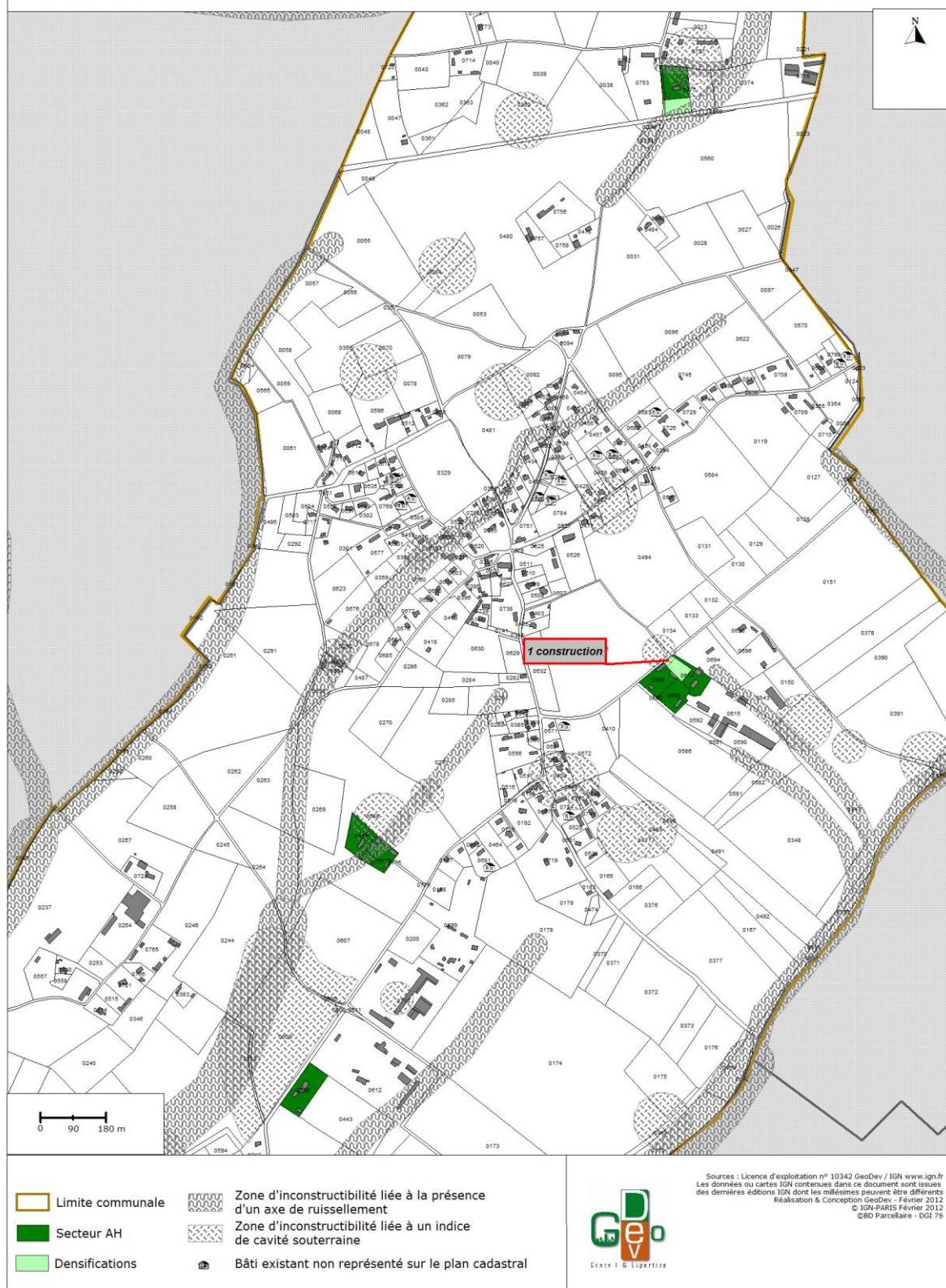
Le conseil municipal a fait le choix de règlementer ce secteur à l'aide de certaines prescriptions du règlement écrit, notamment via l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

1 nouvelle construction pourrait être réalisée dans le cadre de ce PLU.

Objectifs recherchés :

- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace ;
- ✓ Maîtriser l'étalement urbain et encadrer l'évolution des abords des sites patrimoniaux ;
- ✓ Encadrer les possibilités de constructions sur ce secteur en permettant quelques densifications intégrées au cadre environnant.

ANGLESQUEVILLE-L'ESNEVAL - Secteur NP



1.3.2. Le secteur Naturel de Clos Masure (NCM)

Caractère de la zone :

- ✓ Tissu bâti lâche et caractéristique du Pays de Caux ;
- ✓ Bâti traditionnel qui a perdu sa vocation agricole ;
- ✓ Grands ensembles boisés sur le pourtour de chaque site.

Secteurs concernés :

- ✓ Deux clos-masures au hameau de la Grande Mare ;
- ✓ Clos-masure du Colombier, au sud est du bourg ;
- ✓ Deux clos-masure au Parlement, au sud du bourg.

Ce secteur comprend les îlots bâtis qui sont disjoints de la tache bâtie urbaine du centre-bourg qui présentent un intérêt architectural authentique et qui sont compris dans des clos masure remarquables, relativement peu densifiés. Cinq sites ont été identifiés et intégrés à ce secteur.

Présence des réseaux :

Tous les clos-masures identifiés sont assainis en individuel. Les parcelles concernées sont également en intégralité desservies par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Potentiel de densification :

La commune a fait le choix d'autoriser quelques constructions au sein de grands ensembles paysagers comme les clos-masures pour les préserver, alors qu'ils sont aujourd'hui menacés (abattage des arbres, urbanisation déraisonnée de ces secteurs, perte de la vocation agricole). Il s'agira d'urbaniser de façon raisonnée ce secteur, dans un souci de préservation du patrimoine naturel et bâti.

Les clos-masures font partie de l'identité culturelle, paysagère et patrimoniale de la commune. Ceux qui sont regroupés dans le secteur NCM ont déjà perdu leur vocation agricole. L'enjeu pour la commune est de sauvegarder ce patrimoine naturel et bâti. Selon des prescriptions strictes introduites dans le règlement écrit, (recul par rapport aux

alignements boisés, orientation des constructions, minimum parcellaire, aspect extérieur,...) les nouvelles constructions principales pourront être autorisées, sans sortir du périmètre des alignements de haut jet qui caractérisent les clos-masures. Il s'agit de prendre le foncier où il est disponible, d'autant plus que ces parcelles, entourées d'alignements d'arbres, ne présentent pas un intérêt particulier pour l'agriculture.

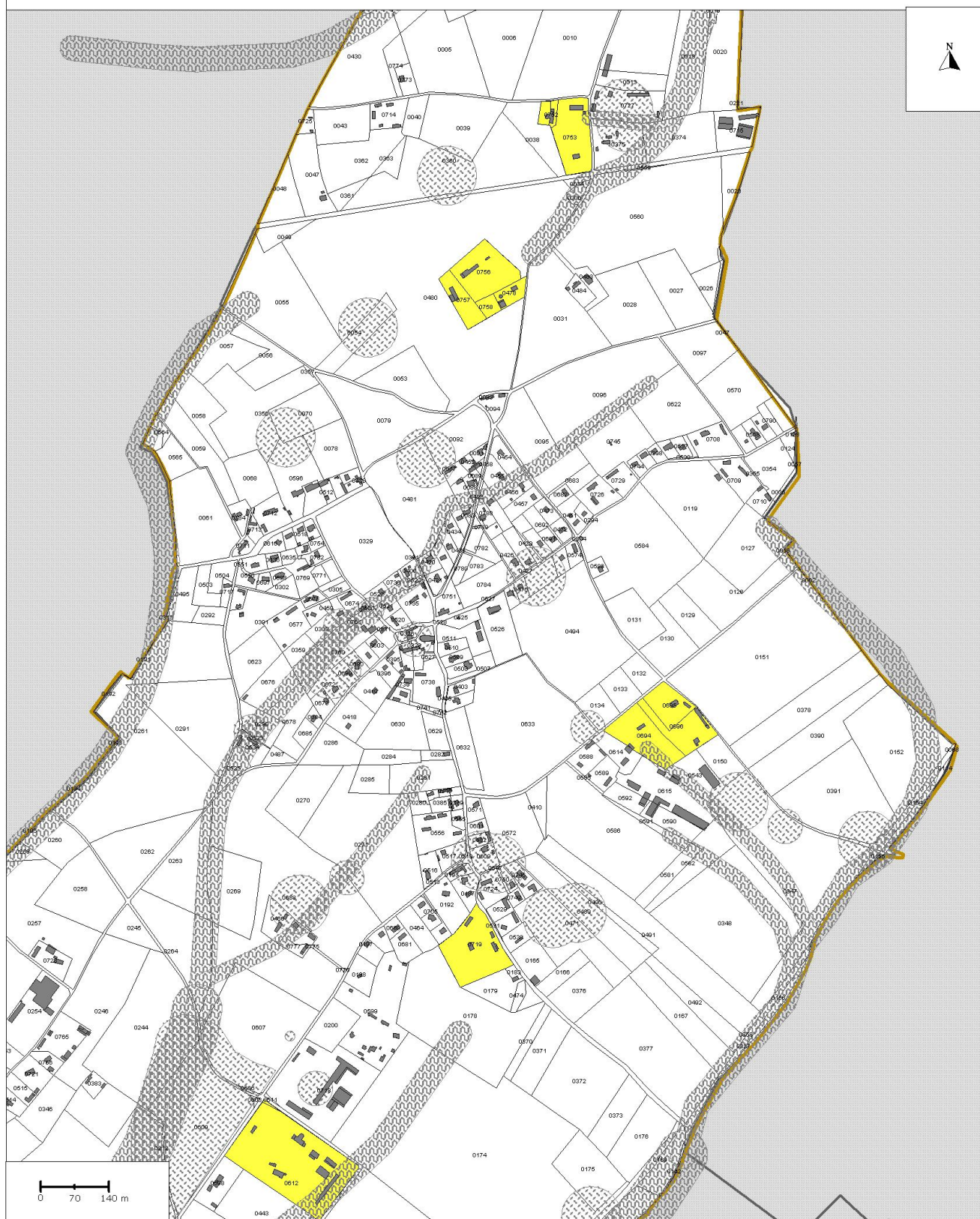
L'objectif est d'autoriser une construction principale par grand ensemble de clos-masure, **soit 5 nouvelles constructions principales potentielles dans ce secteur**. Le minimum parcellaire important pour préserver les grands paysages (3000m²), la faible emprise au sol (10%), les reculs imposés par rapport aux alignements boisés identifiés sont autant de critères permettant de limiter l'urbanisation intensive de ces sites. D'autres contraintes ponctuelles s'ajoutent également à ces derniers : la proximité d'une exploitation agricole pour les clos-masures du Colombier et du Parlement ou encore les périmètres d'inconstructibilité liés aux axes de ruissellement.



Le conseil municipal se base sur **une hypothèse de 2 nouvelles constructions à l'échelle temporelle du PLU (10 ans)** car ces nouvelles habitations sont subordonnées à la volonté des différents propriétaires privés.


Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver ces grands ensembles paysagers qui marquent l'identité de la commune ;
- ✓ Encadrer l'évolution du bâti pour conserver la typicité des sites ;
- ✓ Proposer une offre diversifiée de logements sur le territoire communal pour assurer la mixité sociale ;
- ✓ Maintenir un cadre de vie remarquable.

ANGLESQUEVILLE-L'ESNEVAL - Secteur NCM



 Limite communale
 Secteur NCM

 Zone d'inconstructibilité liée à la présence d'un axe de ruissellement
 Zone d'inconstructibilité liée à un indice de cavité souterraine


 Urbanisme & Expertise

Sources : Licence d'exploitation n° 10342 GeoDev / IGN www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Réalisation & Conception GeoDev - Décembre 2010
 © IGN-PARIS Décembre 2010
 ©B0 Parcellaire - DGI 76

1.4. La zone Agricole (A)

1.4.1. Le secteur Agricole de Hameau autorisant les nouvelles constructions (AHa)

Caractère de la zone :

- ✓ Ilots bâtis déjà structurés et disjointes de la tache bâtie urbaine du centre-bourg ;
- ✓ Parcelles bâties isolées encadrées par des éléments structurants pérennes (routes, alignements boisés classés) ;
- ✓ Constructions avec un moindre intérêt patrimonial.

Secteurs concernés :

- ✓ Hameau du Divisé, au Sud-Ouest du bourg ;
- ✓ Parcelle 213 au Sud du Parlement ;
- ✓ Parcelle 94 au Nord du bourg.

Présence des réseaux :

Seule la parcelle au Nord du bourg (94) est assainie en collectif. Le minimum parcellaire sera donc à respecter en cas de nouvelle construction sur les autres sites (1250m² en cas d'assainissement individuel). Tous les sites sont desservis par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Potentiel de densification :

Le conseil municipal a fait le choix de ne pas interdire les constructions principales sur ces secteurs pour plusieurs raisons :

- ✓ Aujourd'hui, sous le régime du RNU, ces secteurs sont potentiellement constructibles ;
- ✓ La desserte par la voirie et les réseaux est jugée suffisante par la commune ;
- ✓ Ces hameaux sont pour la plupart déjà construits. Il s'agit en réalité d'autoriser les nouvelles constructions dans le cadre de divisions parcellaires potentielles, à l'intérieur d'une enveloppe bâtie déjà existante ;
- ✓ Il n'y a aucun risque d'extension urbaine vers les terres agricoles.

De plus, le Code de l'Urbanisme autorise en zone A (agricole) « *des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et de préciser les conditions d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.* »

La hauteur, les reculs et l'emprise au sol sont fixés dans ces secteurs AHa pour limiter les possibilités de densifications. **Finalement, il s'avère qu'il y aurait 2 densifications possibles dans le secteur AHa** (une au Divisé et une sur la parcelle 213).

Objectifs recherchés :

- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace ;
- ✓ Permettre ponctuellement de nouvelles constructions sur les secteurs de hameau structurés (Divisé) et sur les parcelles encadrées par des éléments structurants ;
- ✓ Maîtriser l'étalement urbain et limiter l'extension des hameaux à leurs pourtours.

1.4.2. Le secteur Agricole de Hameau n'autorisant pas les nouvelles constructions (AHb)

Caractère de la zone :

- ✓ Parcelles bâties isolées comprises dans un plus vaste ensemble agricole ;
- ✓ Constructions avec un moindre intérêt patrimonial.

Secteurs concernés :

- ✓ Habitat isolé sur l'ensemble du territoire communal.

Présence des réseaux :

Ces secteurs sont généralement assainis en individuel.

Potentiel de densification :

Les nouvelles constructions ne seront pas autorisées dans le secteur AHb afin de ne pas accentuer le mitage de l'espace. Les terrains compris dans cette zone sont englobés dans l'espace agricole. Il s'agira de permettre le changement de destination et l'évolution des bâtiments existants (annexes et agrandissements autorisés), mais sans augmenter l'enveloppe bâtie.

Objectifs recherchés :

- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace ;
- ✓ Maîtriser l'étalement urbain et limiter l'extension des hameaux à leurs pourtours ;
- ✓ Permettre l'évolution des secteurs d'habitat isolé en autorisant les annexes et les agrandissements.

1.4.3. La zone Agricole stricte (A)

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

Caractère de la zone :

- ✓ Sièges d'exploitation agricoles ;
- ✓ Parcelles agricoles (jachère, cultures, prairies).

Présence des réseaux :

Cette zone est assainie en individuel.

Potentiel de densification :

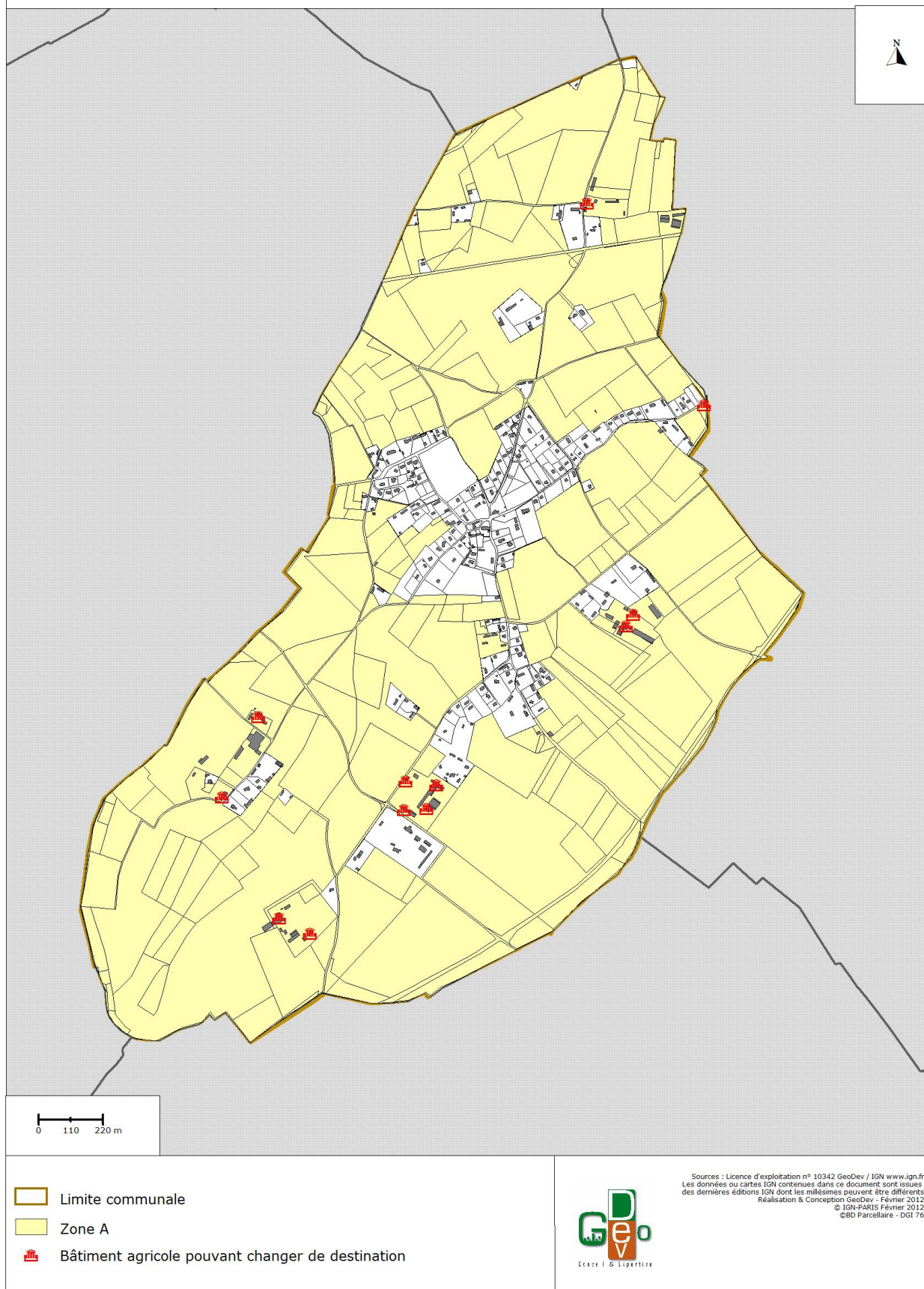
Un recensement des bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation et pouvant changer de destination a été réalisé. **12 constructions pourraient potentiellement être réhabilitées en habitation en ou hébergement touristique.**

Cependant, à l'échelle de dix années, il est peu probable que ces 12 bâtiments soient tous réhabilités. **Une hypothèse de 6 réhabilitations effectives a été choisie par le conseil municipal**, prenant en compte la rétention foncière, et se basant sur les transformations de bâtiments agricoles sur les dernières années (6 réhabilitations entre 1999 et 2012).

Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Autoriser le changement de destination pour les bâtiments de caractère identifiés.

ANGLESQUEVILLE-L'ESNEVAL - Zone A



1.5. Synthèse du potentiel de constructions identifié

Pour rappel, le conseil municipal d'Anglesqueville-l'Esneval s'est fixé pour objectif d'accueillir 113 habitants sur la période 2012 – 2022, soit une augmentation annuelle de 1,9% de la population. En prenant un taux d'occupation des logements de 2,6, moyenne du département de Seine-Maritime, cela reviendrait à construire ou réhabiliter **58 logements sur la commune (15 constructions pour maintenir le niveau de population de 2012, 43 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux anglesquevillais).**

Il s'agit de s'assurer que le scénario démographique choisi est en cohérence avec le zonage réalisé. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications et nouvelles constructions identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU. Le nombre de logements vacants n'impacte pas le potentiel de la commune, compte-tenu des chiffres officiels de l'INSEE en 2008 pour Anglesqueville-l'Esneval (0 logement vacant).

Le potentiel maximal autorisé par le zonage et le règlement écrit est de 76 nouvelles constructions ou réhabilitations pour les dix prochaines années. Or, il s'avère que ce chiffre doit être revu à la baisse, notamment en raison de phénomènes indépendants de la volonté communale (rétention foncière, autre affectation donnée à une construction,...).

		Nombre de constructions	
		Potentiel maximal	Hypothèse envisagée par le conseil municipal
Zone U	Secteur UC	10	6
	Secteur UP	1	0
	Secteur UH	13	6
	Secteur UE	0	0
Zone AU	Secteur AUC	32	32
	Secteur AUE	0	0
Zone N	Secteur NP	1	1
	Secteur NCM	5	2
Zone A	Secteur Aha	2	1
	Secteur AHb	0	0
	bâtiments agricoles transformables	12	6
		76	54

Le conseil municipal se base sur environ 54 constructions à vocation d'habitation à l'échelle temporelle du PLU. Ce chiffre pourrait être encore moins important en cas de parcelles plus grandes sur les zones AUC.

L'objectif du conseil municipal étant notamment de maintenir le rythme d'évolution de la population sur les vingt dernières années, le zonage apparaît ainsi en adéquation avec les objectifs communaux (113 habitants). La rétention foncière jouera un rôle important par rapport à l'objectif fixé.

1.6. Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments ponctuels comme les mares, linéaires comme les axes de ruissellement ou surfaciques comme les périmètres emplacements réservés.

1.1.1. Les emplacements réservés

Deux emplacements réservés ont été posés par le conseil municipal d'Anglesqueville-l'Esneval. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'emplacement réservé N°1 vise à créer un aménagement hydraulique afin de canaliser l'axe de ruissellement qui traverse le bourg. Le maintien en bande enherbée et le creusement d'une noue sur une partie des parcelles 329, 92 et 481 permettra de limiter le risque inondation (5954 m²).

L'emplacement réservé N°2 est lié à la volonté des élus d'améliorer les conditions de circulation dans le centre-bourg. Entre la rue du Carreau et le site AUC 1, sur une bande de 3 mètres de large, une partie de la parcelle 329 est ainsi réservée pour élargir la voirie, afin de permettre le croisement des véhicules sécurisés et pour créer une sente piétonne sécurisée, séparée de la route. Le conseil municipal se positionne ainsi sur une superficie de 387m² pour favoriser l'accès aux équipements du bourg : mairie, école, église et cimetière.

1.1.2. Les cavités souterraines

Une étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée sur la commune par le bureau d'études Ingétec. Une mise à jour de l'étude a été réalisée par le bureau d'études GéoDéveloppement en 2009. Les périmètres associés aux indices de cavités repérés sont indiqués sur le plan de zonage, afin d'être en mesure d'identifier les secteurs bâtis concernés par le risque effondrement.

Pour les parcelles impactées par un périmètre d'inconstructibilité, il s'agira de lever le risque pour que de nouvelles constructions soient autorisées dans ces zones.

1.1.3. Les axes de ruissellement

Les axes de ruissellement ont été identifiés en concertation avec le conseil municipal, les syndicats mixtes de bassin versant et le bureau d'études. Certains axes sont sujets à des périmètres d'inconstructibilité, repérés sur le plan de zonage. D'autres, compte-tenu de la topographie des sites, du sous-bassin versant, de l'occupation du sol, des flux de ruissellement évalués et de la configuration des sites n'ont pas de périmètre associé.

1.1.4. Les éléments du patrimoine naturel

Le conseil municipal a identifié les alignements boisés les plus caractéristiques du territoire, à la fois pour leur intérêt paysager, hydraulique et pour la préservation de la faune et de la flore locale. Tous les alignements boisés et les mares ont été recensés en vue de leur classement au titre de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme.

2. Le règlement écrit

Le règlement écrit de la commune d'Anglesqueville-l'Esneval sera présenté par article. Un certain nombre de dispositions ne s'appliqueront pas aux secteurs Urbain à vocation de loisirs et d'Equipement (UE) et A Urbaniser à vocation de loisirs et d'Equipements (AUE) car ces espaces sont souvent très hétérogènes en terme d'occupation du sol, il est donc difficile de prévoir toutes les occupations et utilisations du sol pouvant y être installées.

2.1. *Occupations et utilisations du sol interdites*

La rédaction des articles 1 du PLU d'Anglesqueville-l'Esneval a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Ce choix n'est pas le plus approprié car il s'agit de ne pas oublier une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Le conseil municipal d'Anglesqueville-l'Esneval a opté pour la deuxième solution, en rappelant pour information et pour plus de lisibilité quelques utilisations et occupations du sol interdites dans l'article 1.

▣ *Les dispositions communes à toutes les zones*

Les utilisations et les occupations du sol qui contribuent à engendrer des ruissellements supplémentaires sont interdits, ce qui explique pourquoi les bassins, fossés et mares ne peuvent être supprimés.

Les nouvelles constructions dans les périmètres de risque identifiés sur le plan de zonage ne sont pas autorisées afin de limiter l'exposition au risque.

Les articles 1 autorisent quelques exceptions qui sont précisées soit aux articles 2, soit dans le corps de l'article. Ainsi les affouillements et exhaussements de sol sont globalement

interdits mis à part quand ils sont nécessaires à l'urbanisation d'un secteur, à la réalisation d'un aménagement hydraulique ou quand ils permettent de lever un indice de cavité souterraine.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les articles 2 du PLU précisent toutes les occupations et utilisations du sol autorisées.

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines et des axes de ruissellement. Dans ces rayons et périmètres d'inconstructibilité, une règle spécifique s'applique en termes d'extension : suivre la position de la DDTM 76 sur l'extension limitée sans préciser un chiffre précis, sachant que cela correspond plus ou moins à 20m² pour les extensions dans le cadre de l'amélioration de l'habitat. Ces extensions se limitent à une pièce supplémentaire pour prendre en considération l'augmentation de la taille d'un ménage. Ces extensions sont également possibles dans le cadre d'une mise aux normes d'un bâtiment d'activités.

Les ouvrages techniques sont autorisés dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de caractère est autorisé dans toutes les zones. En zone A stricte, il s'agit uniquement des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

Les prescriptions d'urbanisme relatives à la reconstruction, sont identiques aux règles édictées dans les cas d'une construction. Ainsi, la reconstruction après sinistre est autorisée en dehors des rayons et périmètres de risque et est conditionnée à certaines prescriptions dans les rayons et périmètres d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines ou des

axes de ruissellement. Par exemple, en cas de sinistre lié à une inondation, la reconstruction devra s'éloigner du risque et en cas de sous-sol, celui-ci ne pourra être reconstruit.

▣ Les zones Urbaines Centrales (UC) et A Urbaniser Centrales (AUC)

Dans les zones Urbaines et A Urbaniser sont autorisées les constructions et leur extension, en lien avec l'habitat (logement et annexes : garage, serre...).

Les activités économiques telles que l'artisanat, le commerce ou les services ainsi que les installations classées nécessaires à la vie du village sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour le voisinage et pour l'environnement.

Concernant le secteur AUC, un article précise que les deux sites concernés devront faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. L'objectif de cet article est d'assurer une cohérence à l'échelle de chaque site en termes d'aménagement (voirie, cohérence architecturale, utilisation de l'espace,...).

▣ Les zones Urbaines d'Équipement (UE) et A Urbaniser d'Équipement (AUE)

Un article spécifique est rédigé afin d'autoriser les constructions nouvelles à vocation d'équipement public et leur extension dans les secteurs où cette vocation est admise.

▣ La zone Agricole (A)

La zone agricole stricte a pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune d'Anglesqueville-l'Esneval et elle a également pour vocation, le logement des exploitants agricoles. Ainsi, seules les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole, les logements et annexes des exploitants agricoles sont autorisés.

De même, pour préserver le bâti à caractère patrimonial, le changement de destination des bâtiments agricoles inscrits sur le règlement graphique est autorisé.

Pour ne pas compromettre l'activité agricole de la commune, la mise aux normes des bâtiments est autorisée dans les rayons d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines.

Dans le secteur Agricole de Hameau pouvant recevoir de nouvelles habitations (AHa), la vocation d'habitation est autorisée, contrairement au secteur AHb qui permet seulement les réhabilitations, les nouvelles annexes et les agrandissements.

▣ La zone Naturelle (N)

En cohérence avec la volonté d'autoriser quelques constructions dans le secteur NCM, les habitations sont autorisées dans ce secteur. Cependant, ces clos-masures, retirés du centre-bourg résidentiel peuvent également être des lieux propices pour d'autres types d'occupations du sol, qui ne seraient pas adaptés à proximité de zones habitées. C'est pour cette raison que les hébergements hôteliers, les activités de bureau et de services sont autorisées dans ce secteur.

Pour le secteur NP, le conseil municipal a pris le parti de ne pas léser les propriétaires des parcelles situées actuellement dans ce secteur. Les nouvelles constructions sont donc autorisées (principales, extensions, annexes) sans pour autant élargir la tache bâtie existante. Les habitations, commerces, bureaux, hébergements hôteliers et services sont donc autorisés mais soumis aux règles des autres articles du règlement.

2.3. Accès et voirie

Les articles 3 sont rédigés de manière identique pour les zones A, AU, U et N. Quelques articles viennent compléter ce thème sur certains secteurs.

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été apportée sur les accès entre les parcelles privées et la voirie, que se soit en termes de sécurité ou en termes de facilité d'accès pour les véhicules de protection civile.

En fonction des configurations des sites, les entrées charretières sont imposées sur l'ensemble de la commune, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

Afin de prévenir le risque « ruissellement », il est précisé pour les constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol que l'accès à cette rampe devra être surélevé de 20cm.

Pour le secteur NCM, aucun nouvel accès ne sera autorisé. L'objectif est d'interdire toute nouvelle ouverture du talus pour préserver les alignements boisés de haut-jet. Cela permettra de ne pas remettre en cause la configuration de ces grands ensembles typiques.

2.4. Desserte par les réseaux

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur.

▣ Les dispositions communes aux zones A, AU, U et N

Il a été précisé que les réseaux de téléphone et d'électricité doivent être enfouis dans un souci de qualité paysagère.

Concernant, l'assainissement des eaux pluviales, la rédaction de l'article 4 a été travaillée avec les structures intercommunales compétentes en matière de ruissellement afin qu'il soit le plus applicable possible et qu'il soumette les moyens de gestion des eaux pluviales les plus appropriés.

2.5. Caractéristiques des terrains

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Un changement majeur s'est opéré dans cet article depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. En effet, désormais il est possible d'instaurer un minimum parcellaire soit en cas de recours à un système d'assainissement individuel soit pour des raisons paysagères préalablement identifiées dans le rapport de présentation.

Encore une fois, pour le secteur NCM, une autre règle est imposée, afin d'éviter le mitage des parcelles souvent de grande superficie dans les clos mesures. Ainsi, un minimum parcellaire de 3000 m² est imposé dans le secteur NCM pour préserver le cadre paysager des sites.

2.6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. L'objectif est d'anticiper un éventuel besoin d'élargissement de voirie. Cette mesure permet également de structurer les linéaires bâtis, notamment pour la zone AU.

Cependant, quelques exceptions ont été ajoutées :

- Pour les agrandissements et les annexes de constructions existantes : cette mesure ayant pour objectif de ne pas pénaliser les constructions existantes qui se seraient implantées à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique et qui aujourd'hui ne pourraient plus s'agrandir dans la continuité du bâti existant.
- Pour la construction d'ouvrages techniques, qui pourront s'implanter à moins de 5 mètres.

2.7. Implantation par rapport aux limites séparatives

Un article rappelle tout d'abord, la méthode de calcul des hauteurs des constructions afin d'appliquer les reculs sans difficulté.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à trois mètres.

Les élus souhaitent préserver le caractère aéré du tissu urbain, ce qui explique le choix de cette disposition restrictive.

Comme pour le recul par rapport aux voies et emprises publiques, des exceptions ont été mises en place, pour les ouvrages techniques et les agrandissements et extensions de constructions existantes.

Par ailleurs, un article explique qu'il s'agira de respecter un recul de 10m de part et d'autres des alignements boisés classés pour les nouvelles constructions principales pour des raisons de sécurité et d'ensoleillement (entretien des alignements, chute d'arbres...).

2.8. Implantation des constructions sur une même propriété

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

La commune a souhaité réglementer dans le PLU l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cette mesure peut répondre à deux objectifs.

Tout d'abord pour maintenir le cadre de vie aéré qui caractérise Anglesqueville-l'Esneval et dans un deuxième temps pour respecter le besoin d'ensoleillement des constructions quand ces dernières sont disjointes.

Ces dispositions s'appliquent uniformément en fonction des zones. Comme pour les reculs par rapport aux limites séparatives ou aux emprises publiques, la méthode de calcul des hauteurs de construction est rappelée dans un article.

2.9. L'emprise au sol

La commune a pris le parti de réglementer l'emprise au sol des constructions dans le PLU notamment pour gérer la densité de construction au sol mais surtout la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'emprise au sol autorisée est de moins en moins importante lorsqu'on s'éloigne du centre-bourg. L'idée est de renforcer la centralité du bourg. Avec une emprise au sol de 25% dans le centre-bourg et 20% dans le secteur urbain de hameau, les densifications et agrandissements sont réalisables.

L'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité agricole n'est pas réglementée pour permettre le développement des exploitations communales. Il en est de même pour les secteurs UE et AUE, destinés à recevoir des équipements publics.

Pour les secteurs AHa, AHb et NP, le conseil municipal a imposé une emprise au sol peu élevée (15%) pour ne pas trop densifier ces parcelles retirées du centre-bourg.

En secteur NCM, les parcelles sont très importantes et il s'agissait donc d'encadrer la densité de ces parcelles, dans un souci de préservation de la structuration des clos-masures. C'est pour cette raison qu'une emprise au sol faible a été retenue (10%).

ARTICLE 9	Zone U				Zone AU		Zone A			Zone N	
	UC	UH	UP	UE	AUC	AUE	A	AHa	AHb	NP	NCM
% de l'unité foncière	25%	20%	20%		25%		15% sauf pour les bâtiments agricoles	15%	15%	15%	10%
L'emprise au sol des vérandas et des abris de jardin est limitée à 35m ²											

Afin de conserver le caractère rural de la commune et dans un souci d'esthétisme, la commune a souhaité également limiter l'emprise au sol des annexes de type abris de jardin et vérandas. Cette disposition s'appliquera à toutes les zones.

2.10. La hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme régit la hauteur des constructions, selon le type et selon la zone. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et de l'architecture environnante de la zone. La hauteur maximale de 6 mètres est autorisée dans les secteurs UC, UP, NP et NCM et à 4,5 mètres dans les autres secteurs pour les habitations. Cette disposition permet ainsi d'envisager des constructions sur le principe rez-de-chaussée + combles aménageables ou Rdc + 1 + combles.

Encore une fois, la densification du bourg est recherchée en autorisant des constructions plus hautes en UC.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur. Des schémas de principe illustrent cet article, leurs objectifs est d'expliquer la disposition et d'orienter le choix des personnes sans toutefois qu'ils soient opposables.

2.11. L'aspect extérieur

En préambule à cette partie, relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles ayant une portée générale sont mentionnés, ces règles sont présentées pour trois types de constructions : les constructions principales, les annexes jointives et les annexes non jointives.

Pour plus de lisibilité dans cet article, plusieurs rubriques sont également distinguées :

- ✓ *Toitures ;*
- ✓ *Façades ;*
- ✓ *Clôtures ;*
- ✓ *Autres.*

Le préambule de l'article 11 rappelle un certain nombre de dispositions imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Un article impose une hauteur maximale du niveau du rez-de-chaussée. Cette mesure ayant pour objectif d'homogénéiser la position altitudinale de l'ensemble des constructions mais également de limiter les zones d'ombre pouvant être créées par des habitations surélevées par rapport aux autres.

D'une manière générale, le conseil municipal a souhaité interdire les toitures brillantes, qui s'intègrent très mal dans le paysage ainsi que les tôles ondulées. Ces interdictions s'appliquent à tout type de constructions.

◆ *Les toitures*

Types de toiture

Le conseil municipal a souhaité tout d'abord interdire toutes les constructions en toiture terrasse, dans la mesure où ce type de toiture est très peu présent sur la commune et de plus il est difficile de réglementer l'intégration paysagère de ce type de construction, qui mériterait un traitement au cas par cas.

Les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les annexes jointives en façade.

Les annexes non jointives seront systématiquement de type « double pente ».

Pour les annexes jointives, il est demandé une transition harmonieuse entre les constructions.

Le degré de pente des annexes jointives double pente devra être le même que la construction principale dans un objectif d'esthétisme. Les constructions principales et les

annexes non jointives devront avoir des pentes d'au moins 40 degrés, dans le respect de la tradition des toitures cachoises comprises entre 40 et 60 degrés.

Le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation de débords de toiture sur les constructions. Les débords permettront de protéger les façades des intempéries mais également d'améliorer l'esthétisme des constructions.

Pour les annexes de type abris de jardin, le degré de pente des toitures a été adapté en fonction de l'emprise au sol de l'annexe, afin de correspondre aux modèles en vente dans le commerce.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments liés à l'activité agricole afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles.

Matériaux et couleurs

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans l'architecture environnante, en termes de couleur et de matériaux. Les prescriptions ont été définies en fonction des matériaux et des couleurs observés sur le territoire communal.

Le conseil municipal a principalement réfléchi en termes d'aspect et de teinte pour les façades. En effet, le large choix existant pour les annexes et autres constructions à vocation d'activités, de commerce et de services permet aux habitants d'Anglesqueville-l'Esneval d'adapter leur projet en termes de coût mais également en termes d'utilité.

Pour préserver les constructions qui ont une valeur architecturale marquée, il est tout de même imposé de laisser apparents les matériaux nobles.

◆ Les façades

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les couleurs vives et criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes, ici l'objectif est de conserver le caractère des lieux. Par contre, cette disposition

permet toutefois que les constructions soient composées de briques, matériau typique de la région, car l'article concerne les façades enduites ou peintes.

Afin de conserver les couleurs typiques de l'architecture du Pays de Caux, les couleurs des colombages sont limitées dans le règlement écrit. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des vérandas soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale.

Des prescriptions particulières en termes de façades sont imposées dans les secteurs UP, NP et NCM pour préserver le cachet patrimonial des sites. Ainsi, les façades des constructions réalisées dans ces secteurs devront respecter une proportion de 30% de matériaux nobles ou de parements rappelant le caractère traditionnel du site environnant.

◆ *Les clôtures*

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre. Celle des murs est limitée à 2 mètres de hauteur en limite séparative et 1,5 mètre de hauteur en limite d'emprise publique.

Dans les deux cas, les prescriptions ont pour but de limiter le vis-à-vis. Quant aux soubassements, leur hauteur maximale a été fixée pour s'adapter à la hauteur « standard » vendue dans le commerce.

Les équipements publics et le secteur UE ne sont pas concernés par les articles qui réglementent les clôtures. Pour ne pas priver la commune d'une possible implantation de terrains de tennis, la hauteur des clôtures est portée à 4 mètres maximum pour les équipements publics et le secteur UE.

2.12. Le stationnement

Les prescriptions relatives au stationnement sont identiques dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Pour assurer que le stationnement des véhicules se fasse bien en dehors des voies publiques, il est demandé que chaque parcelle dispose de place de stationnement hors entrée charretière. Cette mesure permet le stationnement des visiteurs sur la parcelle même. La sécurité routière sur les voies publiques est ainsi préservée.

Un article pour réglementer le stationnement relatif à l'activité des entreprises a également été intégré.

Enfin, un dernier article à caractère incitatif conseille au pétitionnaire de végétaliser les abords des caravanes et camping-cars stationnés sur les parcelles privatives ; l'objectif étant de préserver au maximum le cadre de vie dans la commune.

2.13. Les espaces libres et plantations

Dans le Plan Local d'Urbanisme, il y a deux types de prescriptions dans les articles 13 :

- ✓ des mesures imposant un minimum d'espaces verts assurant ainsi la conservation de surfaces de sol non imperméabilisées pour la gestion des eaux pluviales ;
- ✓ des mesures relatives aux alignements boisés.

Toujours dans l'optique de conserver le caractère rural et la typicité de la commune, des dispositions communes à toutes les zones, imposeront la préservation des alignements boisés existants ou leur remplacement par des essences locales dont une liste d'espèces sera proposée par la mairie. La plantation des alignements boisés classés au titre de l'article L. 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme après abattage doit être faite à proximité de l'arbre abattu. Toutefois, l'obligation de plantation à proximité immédiate de l'arbre abattu, assure la préservation des alignements boisés implantés sous forme de clos.

De même le comblement des mares classées ne sera pas possible.

ARTICLE 9	Zone U				Zone AU		Zone A			Zone N	
	UC	UH	UP	UE	AUC	AUE	A	AHa	AHb	NP	NCM
% de l'unité foncière	45%				45%		50%			45%	60%
Pour les parcelles bâties à vocation d'habitation											

Les surfaces minimums d'espaces verts sont imposées au prorata de la surface de l'unité foncière et sont fonction de la localisation de la zone. Ainsi, les minimums d'espaces verts demandés sont donc plus importants dans les zones agricoles et dans le secteur NCM que dans le centre bâti.

2.14. Le coefficient d'occupation des sols

Le Plan Local d'urbanisme d'Anglesqueville-l'Esneval n'impose pas de coefficient d'occupation des sols, quelle que soit la zone, dans la mesure où cet outil n'est pas le plus adapté pour gérer la forme urbaine. Le choix a donc été fait de se tourner vers des prescriptions de hauteurs, de recul, d'emprise au sol... pour gérer et créer la tache bâtie. De plus, le C.O.S est un outil qui n'est pas toujours facilement applicable pour les communes rurales.

Ci-après un tableau récapitulatif des différents articles du Plan Local d'Urbanisme.

DOCUMENT DE SYNTHÈSE PLU ANGLESQUEVILLE L'ESNEVAL FEVRIER 2012		ZONE U: Zone urbaine				ZONE AU: Zone à urbaniser			ZONE N: Zone naturelle			ZONE A: Zone agricole			
		UC: Central	UH: Hameau	UP: Patrimonial	UE: Equipement et loisirs	AUC	AUE	NP: Naturel Patrimonial	NCM: Naturel de Clos Masure	A: Agricole stricte	Aha: Constructible	Ahb: Non Constructible			
	Définition de la zone	Zones bâties du centre-bourg, assainies en totalité en collectif	Zones bâties développées, extensions jointives du centre bourg	Zones bâties, extensions jointives du centre-bourg, présentant de plus un intérêt patrimonial	Ensemble des équipements communaux	Vocation principale d'habitat à court terme	Vocation à recevoir des équipements publics	Zone hors centre bourg ou hameau développé qui présente un caractère patrimonial marqué	Zone naturelle typique des clos mesures	Ensemble des terres agricoles et sièges d'exploitation agricole	Ensemble de parcelles bâties isolées dans l'espace agricole	Parcelle bâties isolées dans l'espace agricole			
	Constructibilité	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON sauf bâtiment agricole et bâtiment identifiés pouvant changer de destination	OUI, division de parcelle	NON, changement de destination autorisé			
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	Article U1				Article AU1		Article N1		Article A1					
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article U2				Article AU2, projet d'aménagement d'ensemble	Article AU2	Article N2		Article A2					
Article 3	Accès et voirie	Article U3				Article AU3		Article N3	Article N3, pas de nouveaux accès	Article A3					
		plus 20 cm par rapport à la voirie, optimisation des entrées sur voiries et recul des entrées pour permettre le stationnement ou le positionnement d'un véhicule													
Article 4	Desserte par les réseaux	Article U4				Article AU4		Article N4		Article A4					
		obligation de raccordement eaux et assainissement (s'il existe), raccordement au réseau public de distribution en électricité et téléphone en souterrain													
Article 5	Caractéristiques des terrains	Article U5, surface minimum pour drainage des eaux de pluie, 1250 m2 obligatoire si assainissement individuel				Article AU5, surface minimum pour drainage des eaux de pluie, 1250 m2 obligatoire si assainissement individuel		Article N5, 1250 m2obligatoire si assainissement individuel	Article N5, 3000 m2	Article A5, 1250 m2		Article A5, 1250m² si assainissement individuel (habitation)			
		le minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière non assainie en collectif, le minimum parcellaire ne s'applique pas pour les équipements publics													
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5m par rapport a l'emprise publique , ne s'applique pas pour la zone UE, dérogation en cas d'agrandissement dans l'alignement de la construction existante, changement de destination de bâtiment existant													
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article U7				Article AU7		Article N7	Article N7, recul de 10 m par rapport aux limites séparatives	Article A7					
		h/2 minimum sans être inférieur à 3 m, ne s'applique pas pour la zone UE, dérogation en cas d'agrandissement dans l'alignement de la construction existante, changement de destination de bâtiment existant													
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	jointive sur un pignon ou écartement égal à la moyenne des hauteurs des constructions													
Article 9	Emprise au sol	Article U9, 25%	Article U9, 20%		Article U9	Article AU9, 25%	Article AU9	Article N9, 15%	Article N9, 10%	Article U9, 15%					
		Abris de jardin maxi 35 m2 par unité foncière, vérandas maxi 35 m2													
Article 10	Hauteur maximale des constructions	Article U10, 6m a l'égout de toiture	Article U10, 4,5m a l'égout de toiture	Article U10, 6m a l'égout de toiture	Article U10	Article AU10, 4,5m a l'égout de toiture		Article N10, 6m a l'égout de toiture	Article N10, 6m a l'égout de toiture	Article A10	Article A10, 6m a l'égout de toiture	Article A10			
		2,5 m maximum pour les annexes mono pentes jointives en façade et 3m pour les annexes non jointives ayant au moins 2 pentes													
Article 11	Aspect extérieur	Article U11		Article U11, toiture sombre pour rappeler l'ardoise, 30% de parements ou matériaux nobles	Article U11	Article AU11		Article N11, toiture sombre pour rappeler l'ardoise, 30% de parements ou matériaux		Article A11					
		les constructions devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, pas de toiture terrasse ou mono pente, toitures au moins deux pentes, chaque pente supérieur ou égal à 40 degrés, débord de toiture minimum de 20 cm, dérogation pour les vérandas, clôture 1,8m de hauteur maxi, mur 2m sur limites séparatives maxi, 1,5m sur limite emprise publique, soubassement maxi 0,8 m, pour zone UE maxi 4m													
Article 12	Stationnement des véhicules	2 places de stationnement par logement sur domaine privé hors entrée charretière, pour les entreprises au moins une place par équivalent temps plein													
Article 13	Espace libre et plantations	Article U13, 45% de l'unité foncière				Article AU13, 45% de l'unité foncière		Article N13, 45% de l'unité foncière	Article N13, 60% de l'unité foncière	Article A13, 50% de l'unité foncière					
Article 14	Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)	Pas de prescriptions particulières													