

Commune de
LA NEUVILLE-GARNIER

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

30 juin 2013

4a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>6</u>
ZONE U	7
ZONE UE	18
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u>	<u>26</u>
ZONE A	27
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u>	<u>35</u>
ZONE N	36

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Neuville-Garnier. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°4a) et le règlement graphique (plans n°4b, 4c et 4d, et plans de détail des emplacements réservés n°4e).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les éléments de paysage (boisements, haies, alignements d'arbres) à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les plantations à réaliser au titre de l'article R. 123-9 (13°) du Code de l'Urbanisme.
- les tronçons de voies sur lesquels les accès directs sont interdits.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE U

Caractère de la zone

Zone urbaine qui présente une mixité urbaine en termes de fonctions (agricoles, artisanales, équipements publics, habitat) et d'architecture (des caractéristiques hétéroclites ayant trait à la fois au bâti ancien et au bâti récent). La zone U concerne les parties agglomérées du village ainsi que le hameau de Malassise.

La zone U compte un secteur Ud correspondant à une section de la rue de Bretagne présentant une ambiance urbaine particulière issu d'une urbanisation diffuse.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage industriel.

Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.

Les ferrailleurs.

Les antennes de radiotéléphonie mobile et les relais radio-amateur.

Les chenils.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la circulation, les risques de pollution, d'incendie ou d'explosion.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

Les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- . qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

Aucun accès « véhicule » n'est autorisé à La Neuville-Garnier :

- sur le chemin rural n°4 des Longues Mines à Berneuil-en-Bray,
- le chemin rural n°7 dit sente des Processions,
- sur le chemin rural dit Allée de Villotran à Malassise
- sur le tronçon de la voie communale reliant la Neuville-Garnier à Beaumont-les-Nonains repéré au plan.

Aucun accès « véhicule » n'est autorisé à Malassise sur le C.V.O. n°3 de Valdampierre à Berneuil-en-Bray.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur Ud

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1 000 m².

La règle ci-avant est applicable aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le reste de la zone U

Non réglementé.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ud

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone U

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone U

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-avant ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU présentant un intérêt architectural.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure ainsi que les annexes, cet article n'est pas réglementé.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans le secteur Ud**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum.

Dans le reste de la zone U

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 m.

Dans toute la zone U

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU à condition que l'extension projetée n'est pas pour effet de réduire le recul initial.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et les annexes, cet article n'est pas réglementé.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités non contiguës, implantées sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ud

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone U

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Dans toute la zone U

L'emprise au sol des constructions à usage agricole ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions à usage d'activités ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas, l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% (habitation + activités + agricole).

Lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti avant l'entrée en vigueur du PLU, une emprise totale de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation).

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au règlement. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions à usage d'activités est limitée à 10 m au faîtage.

De plus, dans le secteur Ud

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + Combles aménageables.

De plus, dans le reste de la zone U

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques innovantes favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) ou l'utilisation de matériaux écologiques.

ASPECT

Les modifications, rénovations ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique ou similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

BAIES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation implantées à l'alignement seront plus hautes que larges.

TOITURES

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas de réparation ou d'extension à l'identique d'une toiture existante couverte par autre matériau.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales ou agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

CLOTURES

Les clôtures sur rue devront présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en limites séparatives uniquement en soubassement à condition qu'elles se limitent à une plaque de 50 cm de hauteur maximum. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).

Les clôtures végétales seront exclusivement composées d'essences locales.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les plans de découpage en zones n°4c et 4d sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. La création de trouées ponctuelles d'une largeur totale maximale de 4 m est autorisée en cas d'accès au terrain.

Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions à usage artisanal et de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Cet article n'est pas réglementé pour les bâtiments agricoles et les équipements publics.

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Des plantations devront être réalisées sur les espaces répertoriés au plan de découpage en zones n°4c. Elles seront composées d'essences locales.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,3.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir sur un terrain déjà bâti avant l'entrée en vigueur du PLU, au moins 150 m² de surface de plancher, le COS applicable dans ce cas est celui qui permet la réalisation de cette surface maximale de plancher.

ZONE UE

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondante à une activité artisanale existante, située en sortie du hameau de Malassise.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage industriel.

Les constructions à usage d'habitation.

Les installations et constructions à usage agricole.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

La reconstruction, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et les postes de gardiennage, cet article n'est pas réglementé.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 5 m.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions édifiées en limites séparatives avant l'entrée en vigueur du PLU.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, cet article n'est pas réglementé.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 m.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations).

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, et autres structures verticales).

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques innovantes favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) ou l'utilisation de matériaux écologiques.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être dissimilées par des haies vives composées d'essences locales.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités foncées.

TOITURES

La pente des toitures des constructions ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

CLOTURES

Les clôtures sur rue devront présenter une simplicité d'aspect

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en limites séparatives uniquement en soubassement à condition qu'elles se limitent à une plaque de 50 cm de hauteur maximum. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).

Les clôtures végétales seront exclusivement composées d'essences locales.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage identifiés sur les plans de découpage en zones n°4d sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage artisanal et de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A concerne le plateau agricole et couvre 65 % du territoire communal.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à condition qu'ils s'intègrent au site naturel.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m des bâtiments agricoles existants ;
- qu'elles soient limitées à deux habitations nouvelles (comptée à partir de l'existant avant l'entrée en vigueur du PLU) par exploitation.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de l'ARS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement sur le terrain d'assiette de l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, cet article n'est pas réglementé.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées à 5 m minimum des limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de ces dernières.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, cet article n'est pas réglementé.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, cet article n'est pas réglementé.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage soit R+C.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques innovantes favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) ou l'utilisation de matériaux écologiques.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels ;
- soit en profilés divers utilisant des tonalités foncées ;
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les matériaux entrant dans la composition de serres agricoles sont autorisés (produits verriers...).

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures seront végétales. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Elles seront composées exclusivement d'essences locales. L'utilisation du Thuya ou de conifères de la même famille est interdite.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies et alignements d'arbres répertoriés sur les plans de découpage en zones n°4b et n°4c et 4d sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes, élagage...) visant à les entretenir sont autorisées. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie, ...),
- accès à une construction ou une installation.

Les boisements répertoriés sur les plans de découpage en zones n°4b, 4c et 4d sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes, élagage...) visant à les entretenir sont autorisées. Toutefois des défrichements ponctuels pourront être admis en cas de réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie, ...).

Article A12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère (coteau boisé du Bray et massifs boisés répartis sur le territoire communal). La zone N comprend également un secteur Na correspondant au site Natura 2000 de la cuesta du Bray, un secteur Nh venant circonscrire le développement urbain dans un espace à dominante agricole et un secteur NL qui couvre un espace de loisirs de plein air.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Na

Les aménagements, installations et constructions liés à la gestion, à l'entretien, à la sauvegarde et à la mise en valeur des espaces naturels.

Dans le secteur Nh

L'extension des habitations existantes dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Dans le secteur NL

Les aménagements sportifs et de loisirs légers de type aire de jeux, mobilier urbain démontable...

Dans la zone N, sauf les secteurs Na, Nh et NL

Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 100 m² et qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum.

La réparation, la modification et l'aménagement des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers avec l'accord des services concernés.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux et des annexes est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, cet article n'est pas réglementé.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques innovantes favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) ou l'utilisation de matériaux écologiques.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les abris pour animaux et les annexes seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

Les tôles galvanisées non-peintes en usine et les plaques de béton sont interdites.

CLÔTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les boisements répertoriés sur le plan de découpage en zones n°4b sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes, élagage...) visant à les entretenir sont autorisées. Toutefois des défrichements ponctuels pourront être admis en cas de réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie, ...).

Article N12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article N13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.