

COMMUNE DE CAMBRONNE-LÈS-RIBÉCOURT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DATE DE
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres UBa, UBc, UD, UDzh UEc, UEi, UEn, UF, UP, 1AU, A, N, Nzh, Nj.
 2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
 3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.
- Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel : Non règlementé depuis la Loi ALUR.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol : non réglementé depuis la Loi ALUR.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

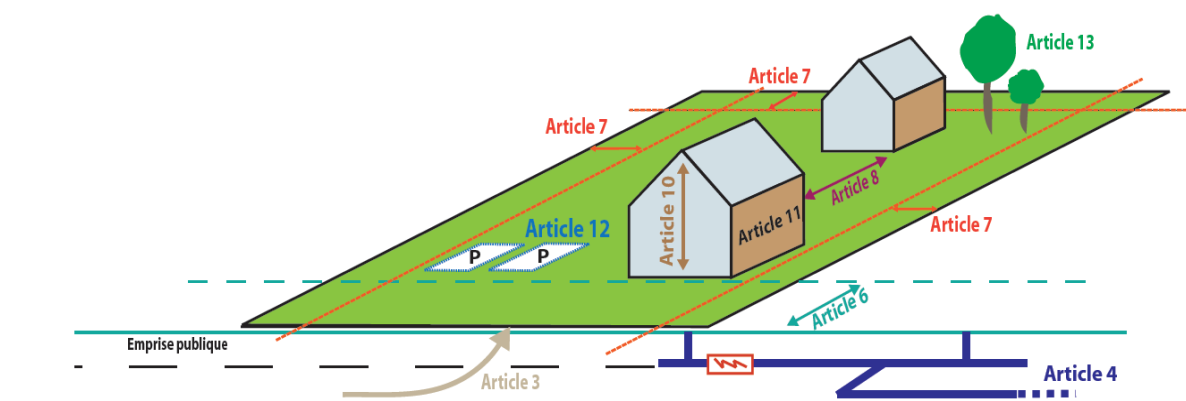
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



SOMMAIRE

Contenu

NOTICE D'UTILISATION	3
Sommaire	7
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	18
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	38
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	57
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	67
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBAniser	76
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	77
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	94
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	103
APPLICATION DES ALEAS DU PPRI	113
ANNEXE DE RECODIFICATION.....	114

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

A noter qu'entre temps, le code de l'urbanisme a subi une refonte complète. Le présent PLU est fondée sur la version antérieure. Pour faciliter la lecture du règlement et l'instruction, une annexe de concordance est jointe.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cambronne-lès-Ribécourt.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (L123-5).

ARTICLE 2-PORTÉES RESPECTIVES DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet 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 : lorsque le projet 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 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des Deux Vallées, mais aussi le cas échéant avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

2°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

3°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

4°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40.
- Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

2.4.6. Réglementation de la publicité.

La ville de Cambronne-lès-Ribécourt n'est pas dotée d'un règlement local de publicité. Les dispositifs publicitaires doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité en matière de police de la publicité. Toute publicité est interdite sur (Art.581-4 du CE) :

- les immeubles classés ou inscrit (MHC église) ;
- les monuments naturels et dans les sites classés ;
- les cœurs des parcs nationaux et les réserves naturelles ;
- les arbres.

La publicité est interdite dans (Art.581-8 du CE) :

- les secteurs sauvegardés ;
- les parcs naturels régionaux ;
- les sites inscrits et les zones de délimitations autour ;
- à moins de 100m et dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrit (MHC ancienne église collégiale) ;
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagers et les aires de mise en valeur ;
- l'air d'adhésion des parcs nationaux ;
- les zones spéciales de conservation (ZSC) et dans les zones de protection spéciales (ZPS) mentionnées à l'article L.414-1 (sites Natura 2000).

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L.581-14.

Sur les immeubles et dans les lieux mentionnés aux articles L.581-4 et L.581-8, ainsi que dans le cadre d'un règlement local de publicité (RLP), l'installation d'une enseigne est soumise à autorisation de l'autorité compétente en matière de police de la publicité.

De plus, la commune doit mettre à disposition 15m² de panneaux réservés (Article R.581-2 du Code de l'Environnement) l'affichage d'opinion et à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif.

ARTICLE 3-LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage à croisillons.



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;

- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 24 octobre 1978).

3.3. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleue et répertorié par un numéro de référence.



Trame des emplacements réservés :

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.4. La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

Lorsque la zone est concernée par un risque d'inondation, le règlement renvoie le pétitionnaire à consulter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joint au sein des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **UB** : Tissu ancien ou les constructions sont généralement implantées à l'alignement et en limites séparatives

Elle comprend les sous-secteurs :

○ **UBa** qui correspond au tissu ancien du centre-bourg de la commune,

○ **UBc** qui correspond au tissu ancien de Béthancourt

- **UD** : Zone résidentielle à caractère pavillonnaire
- **UE** : Zone d'activités industrielles et commerciales comprenant les sous-secteurs UEc, UEi et UEn
- **UF** : Domaine public ferroviaire
- **UP** : Zone urbaine à dominante d'équipements

4.2. Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **1AU** : Zone d'urbanisation future à court et moyen terme destiné à l'habitat

4.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

- **A** : la zone agricole correspond à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle se situe au Nord de la commune sur les coteaux, enclavé dans la trame urbaine et dans la vallée.

4.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

N : correspond à une zone naturelle de protection de sites naturels.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Nj** qui correspond à une zone naturelle comprenant des fonds de jardins,
- **Nn** qui correspond à une zone naturelle protégée liée à des espaces protégés au titre de la Directive Européenne « Oiseaux » dit Natura 2000. ».
- **Nzh** qui correspond à la zone à dominante humide.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

R421-28 : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Sur Cambronne-lès-Ribécourt, le permis de démolir est instauré par délibération.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE 9 - CLOTURES

Par délibération, la ville de Cambronne lès Ribécourt a soumis l'édification de clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE 10 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

Par délibération 16 Décembre 1994, le Conseil Municipal de Cambronne-lès-Ribecourt a institué un Droit de Préemption Urbain sur les zones délimitées au Plan de découpage en Zones.

ARTICLE 11 – LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

Cambronne-lès-Ribécourt est concernée par un plan de prévention des risques opposable :

- le Plan de Prévention des risques technologiques de la plate-forme de Ribécourt, approuvé le 18/12/2014.

De plus, un second document est en cours d'élaboration et a été pris en compte dans le cadre du présent document d'urbanisme :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation prescrit le 28/12/2011.

ARTICLE 12 – LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant sur le territoire :

- Un aléa de mouvements de terrain faible à moyen
- Un aléa de retrait gonflement des argiles à priori nul à fort
- Un aléa d'inondation (PPRI en cours et Atlas des Zones Inondables du Matz)
- Un aléa de remonté de nappe faible à nul à très fort
- Un aléa de coulée de boue faible à fort

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projet devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

En dehors d'études règlementaires (PPRI approuvé), il revient au service instructeur de prendre en compte ces documents, notamment par le biais de l'article R111-2.

ARTICLE 12 – NUISANCES SONORES

Cambronnes lès Ribécourt est concernée par plusieurs classements de voies bruyantes. Le tableau ci-dessous précise pour chacune la largeur affectée par le bruit. Dans ces secteurs, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Voie	Délimitation	Catégorie	Largeur	Arrêté
Déviations RD1032	Déviations	2	250 m	05/01/2000
RD 66	Hors Agglo – de Montmacq à l'entrée de l'agglomération	3	100 m	05/01/2000
RD 66	Totalité en agglomération	4	30 m	05/01/2000
RD932	Totalité	4	30 m	05/01/2000
Voie ferrée	Ligne Creil-Jeumont	1	300 m	05/01/2000

ARTICLE 13 – ACCESSIBILITE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et la réglementation en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB couvre les sites d'urbanisation anciens de Cambronne, Béthancourt. Ils se caractérisent par

- *l'utilisation des matériaux traditionnels,*
- *une continuité bâtie dominante en limite d'espaces publics*
- *une implantation préférentielle sur au moins une limite séparative*

Le caractère de la zone est résidentiel avec commerces et équipements publics à Cambronne, commerces et petites activités à Béthancourt.

Les constructions sont basses (rez-de-chaussée + comble dominant avec quelques immeubles à rez-de-chaussée + étage + comble, en particulier à Béthancourt). Les matériaux des constructions anciennes sont divers :

- *Pour les maçonneries : enduits, pierre, brique apparente.*
- *Pour les toitures: tuile plate, ardoise, tuile rouge pour les constructions anciennes, tuile beton pour les pavillons plus récents inclus dans le tissu ancien.*

La Zone UB a une vocation mixte. Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des équipements publics, des commerces, tout en protégeant l'aspect traditionnel du village.

Elle comprend 2 secteurs de réglementation particulière en fonction de l'occupation actuelle du sol :

- *UBa qui couvre le bourg de Cambronne*
- *UBc qui couvre le bourg de Béthancourt*

Ces deux secteurs sont concernés par l'établissement de servitudes de prescriptions architecturales sur certains linéaires bâtis.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par débordement identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration*
- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*
- *Un risque industriel identifié par le Plan de prévention des risques technologiques de Ribécourt*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavité et d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Le service instructeur pourra imposer des prescriptions spécifiques au regard des risques identifiés et au titre de l'article R111-2.

Certains bâtiments sont soumis au périmètre des monuments historiques et seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en zone UBa.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning et de garages de caravanes à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les groupes de garages à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UB2.
- les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UB2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UB2 ;
- les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UB2 ;
- les constructions à usage de bureau
- l'extension et l'aménagement d'établissements existant à usage d'activités selon les conditions de l'article UB2 ;
- les établissements hippiques liés aux activités de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UB2.

-Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions et installations agricoles classées ou non sous réserve de respecter les réglementations applicables (règlement sanitaire départemental, code de l'environnement,...).

-Les constructions à usages d'habitation

- les groupes de garage liés à une opération à l'usage d'habitat.

-Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;

-Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

-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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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 devront être adaptés à l'opération future.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété.

VOIRIE

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

En particulier aucune construction comportant la création d'une habitation ou d'une activité nouvelle ne pourra être autorisée sur les sentes et ruelles à vocation piétonnière.

De plus, toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux de déplacement et faciliter le bouclage des voies.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

D'une manière générale, quels que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

En cas de rejet dans le réseau, cela doit être fait dans le réseau d'eau pluviale existant selon les normes régissant le réseau séparatif.

En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

EAUX USEES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

ESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion seront de préférence réalisés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES DE DESSERTE

DISPOSITION GENERALE

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait d'au moins 10 mètres à l'exception des voies piétonnes et espaces publics
- Soit avec un retrait de 3 mètres des voies piétonnes et espaces publics

DISPOSITION PARTICULIERES

Si la construction projetée est mitoyenne d'un immeuble existant en bon état implanté en retrait de l'alignement, sa façade peut être édifiée dans le prolongement de la façade existante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE PRESCRIPTION ARCHITECTURALE PORTEE AU PLAN DE ZONAGE :

- à l'alignement
- Si plusieurs bâtiments sont réalisés sur un même terrain, l'un d'entre eux doit satisfaire à l'application de cette règle.
- En retrait d'au moins 10 mètres, si la construction projetée est implantée en retrait des limites séparatives par application des règles de l'article UB 7.

BANDE CONSTRUCTIBLE PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS DES VOIES DE DESSERTE

En UBa :

Pour les constructions à usage d'habitation dans une bande de 60m.

En UBc :

Pour les constructions à usage d'habitation dans une bande de 40m.

PRINCIPE GENERAL

Dans les secteurs où une continuité bâtie à l'alignement est imposée, les constructions à vocation résidentielle doivent par leurs dispositions contribuer à maintenir le caractère des rues bordées de constructions jointives. Dans l'ensemble de la zone, elles doivent s'insérer dans le tissu ancien où dominent les constructions implantées en limites séparatives.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Sont considérées comme vues directes les baies d'une surface en tableau égal ou supérieur à 0.50m² à l'exclusion des portes d'accès vitrées ou non.

Dans la bande constructible définie à l'article UB 6 :

- Préférentiellement, sur au moins une limite séparative contiguë à l'alignement. Dans ce cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contiguë.
- Avec un retrait minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de vues directes
- Avec un retrait de 5 m pour les façades comportant des vues directes

Au-delà de la bande constructible

- Soit en retrait minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de vues directes
- Avec un retrait de 8 m pour les façades comportant des vues directes
- Soit sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3.50m.
- Soit sur les limites séparatives si leur hauteur excède 3.5 m mais qu'il existe déjà, en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

En cas de prescriptions architecturales particulières pour un bâtiment à l'alignement

- De manière préférentielle, d'une limite séparative contiguë à l'alignement à l'autre.
- Sur au moins une limite. Dans ce cas une clôture assurera la continuité bâtie à l'alignement

Par rapport aux rivières, rus et fossés

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6m des berges, des rus, rivières ou fossés de drainage.

ADAPTATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise soumise à déclaration préalable d'une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles qui pourront s'implanter en retrait ou en limites.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

DEFINITION

Sont considérées comme vues directes les baies d'une surface en tableau égal ou supérieur à 0.50m² à l'exclusion des portes d'accès vitrées ou non.

PRINCIPE GENERAL

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contigües sera au moins égale à 4m.

ADAPTATIONS DES REGLES :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension soumise à déclaration préalable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (non réglementé).

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

L'emprise au sol est le rapport entre la surface au sol de l'ensemble des constructions et la superficie du terrain.

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes: 30 %
- Pour les constructions à usage d'activités économiques autres qu'agricoles : 50%.
- Pour les constructions à usage agricole : 80%.
- Pour les équipements publics ou privés : non réglementé

ADAPTATION DE LA REGLE

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

DEFINITIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction.

-Hauteur maximale : La hauteur maximale est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction à l'exclusion des cheminées.

-Hauteur à l'égout du toit : La hauteur à l'égout du toit est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale ne devra pas excéder 9m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse ne devra pas excéder 4.50m.

Dans le cas de construction agricole, la hauteur maximale ne devra excéder 12 mètres et 6 mètres à l'égout de toit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

VOLUMES ET ASPECTS

Les constructions nouvelles ou aménagées devront s'insérer dans leur environnement urbain doivent avoir, par leur volume, la nature et le ton des matériaux mis en oeuvre, un aspect architectural en rapport avec le caractère du village. Elles devront prendre en compte leur environnement bâti immédiat en particulier pour les constructions situées à l'alignement (volume, hauteur, matériaux). A cet effet, il devra en être rendu compte (documents graphiques, dessins et amorce) dans les documents de demande de permis de construire.

Au regard des caractéristiques urbaines du secteur et dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels devront être mis en œuvre.

Caractère architectural

Est interdit : Tout pastiche d'architecture d'une autre région.

Annexes

○ Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou reliées à lui par un mur. Si leur hauteur maximale n'excède pas 3m50, les toits à un versant peuvent être autorisés ainsi que les toitures terrasses.

Traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Les façades dans un même plan et les soubassements seront traités avec des matériaux de même aspect.

Enduits

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Les enduits tyroliens sont interdits.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).

- Le ton de ces bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre de l'ensemble du village.

- L'utilisation de teintes vives ou du blanc pur pourra être autorisée pour les menuiseries, des éléments de petite surface ou des éléments architectoniques.

Mise en oeuvre

- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Les joints creux sont interdits.

Couverture

- Les constructions doivent être couvertes par un toit d'au moins deux versants.

En dehors du secteur concerné par le périmètre de monument historique, les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions agricoles, des toitures mono-pente sont autorisées.

Pentes

A l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des ouvrages définis ci-après, la pente des toitures doit être :

- soit comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

- soit, pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble.

Les pentes des annexes d'un bâtiment doivent l'être sur une inclinaison identique à celle de ce bâtiment.

- les bâtiments d'exploitation d'une largeur supérieure à 12m tels que ateliers, hangars, abris, locaux de stabulation etc, pourront être couverts d'une toiture dont la pente sera comprise entre 20° et 35° sur l'horizontale.

Dans le cas des toits monopentes (agricoles), la pente sera au minimum de 10°.

Nature des Matériaux

Les toitures des annexes seront réalisées dans le même matériau que celui du bâtiment dont elles dépendent.

Ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 versants.

Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits.

Couleur

Les plaques fibrociment ondulées teintées, les toles d'acier laqué ou les bardeaux d'étanchéité autorisés seront de teinte gris ardoise ou brun rouge.

Nature des matériaux

- Les menuiseries des baies seront de préférence constituées de bois naturel ou peint, de P.V.C., ou d'aluminium laqué.

Lorsqu'une prescription architecturale particulière est portée au plan :

Les menuiseries des façades à l'alignement seront peintes ou prélaquées.

Les volets seront persiennés ou pleins à barre sans écharpe et peints.

Lorsqu'aucune prescription ne s'exerce, ces dispositions sont recommandées.

Couleurs

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Il sera de préférence dans des nuances du blanc, du blanc au beige ou gris clair.

Définition

Les hauteurs maximales des clôtures sont établies :

-pour les clôtures à l'alignement en référence au niveau de l'espace public

-pour les clôtures en limites séparatives en référence au niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau excédant 1.00m entre l'espace public et le niveau du terrain naturel de la parcelle faisant l'objet de la demande, les hauteurs maximales des ouvrages pourront être augmentées sans toutefois excéder 2m20.

Les hauteurs maximales des clôtures à l'alignement sont établies en référence au niveau de l'espace public.

Les hauteurs maximales des clôtures en limite séparative sont établies en référence au niveau du terrain naturel.

Clôtures existantes

Sauf implantation d'un bâtiment à l'alignement, les murs formant clôture sur l'espace public et participant à la continuité bâtie doivent être maintenus.

Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (aspect, hauteurs, tons).

Clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement sont obligatoires.

Leur hauteur sera en harmonie avec celle des constructions voisines et devra être supérieure à 1m80.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect et seront constituées:

Dans les cas de prescriptions architecturales portées au plan:

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m complété par une grille métallique, à barreaudage vertical de modèle simple.
- soit d'une combinaison de ces deux éléments.

Lorsqu'aucune prescription ne s'exerce:

- soit d'une clôture de même caractéristiques que ci-dessus
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'éléments décoratifs, doublés ou non d'une haie composée de préférence d'essences locales.

Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment ainsi que les grillages sont interdits à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,20m.
- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis soudé à mailles carrées ou rectangulaires plastifié de 1,60m maximum de hauteur, de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Cette disposition pourra s'accompagner d'une partie pleine n'excédant pas 50cm de hauteur.

Mise en oeuvre et nature des matériaux

Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées aux façades et évoqués ci-dessus.

Couleurs

Les matériaux et les enduits des parties maçonnées s'harmoniseront avec ceux des bâtiments qu'elles prolongent ou des constructions principales dans les gammes de teinte définies ci-dessus.

Les grilles ou ouvrages métalliques seront peints soit de teinte sombre (vert foncé ou noir), soit d'un ton en accord avec ceux prescrits pour les menuiseries dans la partie relative aux ouvertures ci-dessus.

OUVRAGES DIVERS

Branchements

- Les coffrets de branchement seront de préférence encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Citernes, réservoirs

- Les citernes de mazout ou de gaz liquide ainsi que les installations similaires devront, dans la mesure du possible, être enterrées ou à défaut placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront de préférence intégrées aux bâtiments, clôtures ou murets techniques.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas dans la mesure du possible être installées sur les façades, pignons et clôtures visibles de l'emprise publique.
- L'antenne collective est imposée dans la mesure du possible (une seule par bâtiment ou par cage d'escalier).
- Les panneaux et capteurs solaires doivent être implantés autant que possible de manière à être non visibles des rues et espaces publics.

PRINCIPE GENERAL

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Normes pour les véhicules :

1.1. Pour les constructions neuves :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**

1 pl/60m² de surface de plancher avec au minimum 2 pl/logt exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- **projets d'ensemble.**

Pour tout projet d'ensemble conduisant à la réalisation de plus de 8 logements, il sera prévu en outre en dehors des voies de circulation et sur l'espace public : 1 pl /2 logts.

- **pour les constructions à usage d'activités économiques à l'exception des commerces:**

1pl/100m² de surface de plancher

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

- **pour les constructions à usage de commerce de plus de 200m² de surface de vente**

1 pl/25m² de surface de vente

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (non réglementé) qui doivent néanmoins permettre le stationnement sur leur parcelle.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

Habitations

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

Activités

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions de bureaux et les projets de constructions d'ensemble à usage d'habitation. Le nombre de place sera proportionné à la taille du projet et la proximité d'équipements existants ou futurs.

Mode de réalisation des places de stationnement non motorisés :

- L'aire de stationnement des cycles non motorisés doit être prévue sur la parcelle support de la construction, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

PRINCIPE GENERAL

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité.

Les espaces restants libres et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces végétalisés. Il est recommandé de choisir parmi les essences rustiques de la région indiquées au sein des informations jugées utiles (cf. Annexes), de favoriser la perméabilité des sols.

DISPOSITIONS GENERALES

Obligation de traitement paysager

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être accompagné d'un projet d'aménagement paysager de l'ensemble de la propriété. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle. Cette surface sera ramenée à 20% en cas de construction agricole.

Les parcelles se situant en limite de la zone U et en contact direct avec une autre parcelle appartenant à la zone A ou N devront réaliser une végétalisation (par exemple grâce à la mise en place d'une haie végétale) de la ou des limite(s) séparative(s) concernée(s).

CAS SPECIFIQUES

Projets d'ensemble

Les opérations conduisant à la réalisation de plus de 12 logements devront comporter un espace paysager d'un seul tenant supérieur à 20% de leur surface.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Zone résidentielle à dominante pavillonnaire. Les constructions sont jumelées ou en ordre discontinu et édifiées en retrait de l'alignement.

La zone couvre les lotissements réalisés en extension de l'agglomération et les quartiers où s'est développé de l'habitat pavillonnaire sur le parcellaire existant.

La zone concerne également les ensembles de collectifs.

Les matériaux dominants sont les enduits blancs ou blancs cassés pour les pavillons les plus anciens, jaune "ton pierre" pour les plus récents. Les couvertures sont presque exclusivement en tuiles mécaniques brunes. Dans les lotissements la construction en rez-de-chaussée avec comble est la plus fréquente.

La zone peut accueillir des équipements publics ou privés, ou des activités économiques liées à l'habitat si celles-ci peuvent s'intégrer sans nuisance dans un quartier résidentiel.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par débordement identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration*
- *Un risque d'inondations par débordement identifié par l'Atlas des Zones Inondables du Matz*
- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*
- *Un risque industriel identifié par le Plan de prévention des risques technologiques de Ribécourt*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavité et d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Le service instructeur pourra imposer des prescriptions spécifiques au regard des risques identifiés et au titre de l'article R111-2.

Certains bâtiments sont soumis au périmètre des monuments historiques et seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au regard de la présence de Zones à Dominantes Humides, il est rappelé que les constructions ou travaux en zone humide, même en milieu urbain, sont soumis à la Loi sur l'Eau et dépendent du régime de la déclaration si la surface de zone humide impactée est supérieure à 0.1ha et de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

Limitation de la constructibilité liée au risque industriel.

La Zone de risque est liée à la présence sur le territoire de la commune Ribécourt des installations de l'usine SECO qui induit des périmètres qui correspondent à une zone d'autorisation limitée (BF2) et une zone de recommandations.

Le périmètre d'autorisation limitée est matérialisé au plan des servitudes et au plan de zonage.

Cette zone d'autorisation limitée peut évoluer en fonction des mesures de prévention ou de sécurité prises sur le site industriel. En cas de modification de la zone d'autorisation limitée, la servitude nouvellement établie devra être mise à jour dans le PLU.

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

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- le stationnement isolé de caravanes à usage d'habitation de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning et de garages de caravanes à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une opération à l'usage d'habitat.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UD2 ;
- les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UD2 ;
- l'extension et l'aménagement d'établissements existant à usage d'activités selon les conditions de l'article UD2 ;
- les établissements hippiques liés aux activités de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UD2.
- les sous-sols dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables du bassin versant du Matz

En complément, dans les zones concernées par la zone Bf2 du PPRT, sont interdits :

- *Les établissements recevant du public,*
- *Les habitations légères de loisirs,*
- *Les résidences mobiles de loisirs et les caravanes,*
- *Les constructions d'habitations individuelle ou collective,*
- *Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, de bureau et d'artisanat,*
- *Toute extension de constructions existantes d'habitation créant de nouveaux logements,*
- *Toute extension des activités existantes sans mise en oeuvre des prescriptions techniques de résistance du bâti,*
- *Les changements de destination des constructions existantes en habitation.*

Des recommandations spécifiques au PPRT sont également consultables en annexe du PLU.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUS CONDITIONS

-Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- qu'elles soient compatibles avec les dispositions réglementaires liées à la prise en compte de l'atlas des zones inondables du Pont du Matz et les aléas issus du PPRi de la Vallée de l'Oise.

-Les constructions à usages d'habitation

-Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;

-Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

-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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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 devra être adaptés à l'opération future.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

VOIRIE

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

De plus, toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux de déplacement et faciliter le bouclage des voies.

Les voies en impasse devront laisser la possibilité de faire demi-tour à un véhicule léger.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

o A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

o En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

EAUX PLUVIALES

D'une manière générale, quels que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

En cas de rejet dans le réseau, cela doit être fait dans le réseau d'eau pluviale existant selon les normes régissant le réseau séparatif

En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent par leur implantation contribuer à maintenir le caractère résidentiel de la zone desservie par des rues bordées de jardins ou d'espaces plantés.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES DE DESSERTE

Dans l'ensemble de la zone :

- avec un retrait de 5m

BANDE CONSTRUCTIBLE PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS DES VOIES DE DESSERTE

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans toute la zone :

- dans une bande de 40m.

PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

- avec un retrait minimal de 5m.

REGLES SPECIFIQUES

- A proximité de la station d'épuration, les constructions doivent être implantées :
 - A une distance de 100 mètres minimum de la station d'épuration.

ADAPTATIONS A LA REGLE :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les éléments techniques tels que les coffrets.

PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent par leurs dispositions contribuer à maintenir le caractère résidentiel de la zone et l'aspect actuel du secteur.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sont considérées comme vues directes les baies d'une surface en tableau égal ou supérieur à 0,5m² à l'exclusion des portes d'accès vitrées ou non.

Dans la bande constructible définie à l'article UD6

- Avec un retrait minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de vues directes
- Avec un retrait de 8 m pour les façades comportant des vues directes
- Sur au moins une limite séparative contiguë à l'alignement. Dans ce cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contiguë.

Au-delà de la bande constructible

- Soit en retrait minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de vues directes
- Avec un retrait de 8 m pour les façades comportant des vues directes
- Soit sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3.50m.
- Soit sur les limites séparatives si leur hauteur excède 3.5 m mais qu'il existe déjà, en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

Par rapport aux rivières, rus et fossés

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6m des berges des rus, rivières ou fosses de drainage.

ADAPTATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

DEFINITION

Sont considérées comme vues directes les baies d'une surface en tableau égal ou supérieur à 0.50m² à l'exclusion des portes d'accès vitrées ou non.

PRINCIPE GENERAL

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contigües sera au moins égale à :

- 12m si les 2 façades comportent des vues directes
- 5m si l'une des façades comporte des vues directes
- 3m si aucune façade ne comporte de vues directes

ADAPTATIONS DE LA REGLE

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

L'emprise au sol est le rapport entre la surface au sol de l'ensemble des constructions et la superficie du terrain.

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder : 30%

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction.

-Hauteur maximale: La hauteur maximale est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction à l'exclusion des cheminées.

-Hauteur à l'égout du toit : La hauteur à l'égout du toit est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

DISPOSITIONS GENERALES

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale ne devra pas excéder 9m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse ne devra pas excéder 4.50m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

○ Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

○ Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

DISPOSITIONS GENERALES

○ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

VOLUMES ET ASPECTS

Insertion dans le cadre bâti

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux mis en oeuvre, un aspect architectural en rapport avec le caractère du quartier dans lequel elles s'insèrent.

Caractère architectural

Est interdit : -*Tout pastiche d'architecture d'une autre région.*

Annexes

Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou reliées à lui par un mur. Si leur hauteur maximale n'excède pas 3.50m ou si elles sont accolées au bâtiment principal, les toits à un versant peuvent être autorisés ainsi que les toitures terrasses.

Les garages doivent être placés de préférence en annexe du bâtiment principal.

Traitement homogène des façades.

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même nature ou de même aspect.

Enduits

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués...) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).

Mise en oeuvre

- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Couverture

-Les constructions doivent être couvertes par un toit d'au moins deux versants.

En dehors du secteur concerné par le périmètre de monument historique, les toitures terrasses sont autorisées.

Pentes

A l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des ouvrages définis ci-après, la pente des toitures doit être :

-soit comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

- soit, pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble.

Les pentes des annexes jointives d'un bâtiment doivent l'être sur une inclinaison identique à celle de ce bâtiment.

Nature des Matériaux

Les toitures des annexes seront réalisées dans le même matériau que celui du bâtiment dont elles dépendent.

Ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 versants.

Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits.

Couleur

Les plaques fibrociment ondulées teintées ou les bardeaux d'étanchéité autorisés seront de teinte gris ardoise ou brun rouge.

OUVERTURES

Nature des matériaux

-Les menuiseries des baies seront de préférence constituées de bois naturel ou peint, de P.V.C., ou d'aluminium laqué.

Mise en oeuvre

Sont déconseillés

- *les linteaux bois apparents placés au-dessus des ouvertures lesquels ne constituent pas un élément de structure*

Couleurs

- Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité.

Définition

Les hauteurs maximales des clôtures sont établies :

-pour les clôtures à l'alignement et dans une bande de 2m par rapport à celui-ci en référence au niveau de l'espace public

-pour les clôtures en limites séparatives en référence au niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau excédant 1.00m entre l'espace public et le niveau du terrain naturel dans la bande de 2m, les hauteurs maximales des murs bahuts pourront être augmentées sans toutefois excéder 1,80m, les hauteurs maximales n'excèdent pas 2m20.

Principe

Les clôtures tant sur rue qu'en limite séparative auront un caractère principalement végétal et seront de préférence constituées d'essences locales.

Clôtures à l'alignement

Elles devront présenter une simplicité d'aspect et seront constituées:

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m complété par une grille métallique, à barreaudage vertical de modèle simple.
- soit d'une combinaison de ces deux éléments.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'éléments décoratifs, doublés ou non d'une haie composée de préférence d'essences locales.

Leur hauteur sera en harmonie avec celle des constructions voisines et ne pourra être supérieure à 1,80 m.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées

- soit par des haies vives, doublées ou non par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut. Ce dernier, doit être en harmonie avec le bâtiment et d'une hauteur ne dépassant pas plus du tiers de la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,20 mètre. Les haies vives doivent être Constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,20m.

Mise en oeuvre et nature des matériaux

Les maçonneries des clôtures réalisées en matériaux destinés à être enduits ou revêtus seront soit recouverts d'un enduit lisse, taloché ou gratté en harmonie avec ceux des bâtiments, soit revêtus d'un matériau appareillé.

Sont déconseillés :

- L'utilisation pour la construction des piles maçonnées, ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois,...).

Couleur

- Le ton des matériaux bruts ou enduits utilisés en clôture sera en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les éléments de clôture en bois seront soit en ton naturel, soit de préférence peints en blanc ou blanc cassé ou gris clair.

Branchements

Les coffrets de branchement seront de préférence encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

- Les citernes de mazout ou de gaz liquide ainsi que les installations similaires devront, dans la mesure du possible, être enterrées ou à défaut placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront de préférence intégrées aux bâtiments, clôtures ou murets techniques.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas dans la mesure du possible être installées sur les façades, pignons et clôtures visibles de l'emprise publique.
- L'antenne collective est imposée dans la mesure du possible (une seule par bâtiment ou par cage d'escalier).
- Les panneaux et capteurs solaires doivent être implantés autant que possible de manière à être non visible des rues et espaces publics.

PRINCIPE GENERAL

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

1.1. Pour les constructions neuves :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**

1 pl/60m² de surface de plancher avec au minimum 2 pl/logt exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- **projets d'ensemble.**

Pour tout projet d'ensemble conduisant à la réalisation de plus de 8 logements, il sera prévu en outre en dehors des voies de circulation et sur l'espace public : 1 pl /2 logts.

- **pour les constructions à usage d'activités économiques à l'exception des commerces:**

1pl/100m² de surface de plancher

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

- **pour les constructions à usage de commerce de plus de 200m² de surface de vente**

1 pl/25m² de surface de vente

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

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

Habitations

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

Activités

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions de bureaux et les projets de constructions d'ensemble à usage d'habitation. Le nombre de place sera proportionné à la taille du projet et la proximité d'équipements existants ou futurs.

Mode de réalisation des places de stationnement non motorisés :

- L'aire de stationnement des cycles non motorisés doit être prévue sur la parcelle support de la construction, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

PRINCIPE GENERAL

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité.

Les espaces restants libres et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces végétalisés. Il est recommandé de choisir parmi les essences rustiques de la région indiquées au sein des informations jugées utiles (cf. Annexes), de favoriser la perméabilité des sols.

DISPOSITIONS GENERALES

Obligation de traitement paysager

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être accompagné d'un projet d'aménagement paysager de l'ensemble de la propriété. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

Les parcelles se situant en limite de la zone U et en contact direct avec une autre parcelle appartenant à la zone A ou N devront réaliser une végétalisation (par exemple grâce à la mise en place d'une haie végétale) de la ou des limite(s) séparative(s) concernée(s).

CAS SPECIFIQUES

Projets d'ensemble

Les opérations conduisant à la réalisation de plus de 12 logements devront comporter un espace paysager d'un seul tenant supérieur à 20% de leur surface.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD14- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UD15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone d'implantation de fait d'activités insérées dans le tissu urbain ou en limite de celui-ci.

La zone UE est divisée en 3 secteurs de réglementation:

- le secteur UEc : zone à caractère commercial dominant susceptible d'accueillir des activités artisanales ou industrielles dont la présence est compatible avec le site et les quartiers d'habitat proche.

Il comprend le secteur commercial du Mariquy et la zone artisanale de Pont du Matz.

- le secteur UEi : zone à caractère industriel dominant qui couvre le secteur de la Fontenelle

-le secteur UEn: qui couvre l'emprise des services de la navigation au droit des Ecluses.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par débordement identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration*
- *Un risque d'inondations par débordement identifié par l'Atlas des Zones Inondables du Matz*
- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*
- *Un risque industriel indentifié par le Plan de prévention des risques technologiques de Ribécourt*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavité et d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Le service instructeur pourra imposer des prescriptions spécifiques au regard des risques identifiés et au titre de l'article R111-2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou installation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations suivantes à conditions qu'elles soient compatibles avec les dispositions réglementaires liées à la prise en compte de l'atlas des zones inondables du Pont du Matz et les aléas issus du PPRI de la Vallée de l'Oise :

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité autorisée à condition qu'elles s'intègrent dans le volume bâti des activités autorisées.
- le changement d'affectation des constructions existantes à conditions qu'il corresponde à une activité autorisée dans la zone ou le sous-secteur

Dans le secteur UEc

La création, l'extension ou la modification des activités à vocation de bureaux, artisanales ou commerciales, d'entrepôt, classées ou non à condition que ces constructions ou installations soient mises en conformité avec les dispositions du présent règlement et n'engendrent pas pour le voisinage une aggravation des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Dans le secteur UEi

La création, l'extension ou la modification des activités à vocation industrielles, de bureaux, artisanales ou commerciales, d'entrepôts, classées ou non à condition que ces constructions ou installations soient mises en conformité avec les dispositions du présent règlement et n'engendrent pas pour le voisinage une aggravation des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Dans le secteur UEn

Les installations et constructions liées et nécessaires aux services de la navigation à condition qu'elles n'engendrent pas pour le voisinage une aggravation des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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 devra être adaptés à l'opération future.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

VOIRIE

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

De plus, toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux de déplacement et faciliter le bouclage des voies.

Les voies en impasse devront laisser la possibilité de faire demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise au moins égale à 10m.

Tout nouvel accès sur la RD1032 devra faire l'objet d'un accord du gestionnaire de la voirie (CD60).

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

o A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

o En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

EAUX PLUVIALES

D'une manière générale, quels que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

En cas de rejet dans le réseau, cela doit être fait dans le réseau d'eau pluviale existant selon les normes régissant le réseau séparatif

En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent par leur implantation contribuer à maintenir le caractère des voies bordées de plantations avec bâtiments en retrait.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES DE DESSERTE

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.
- Avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à la RD 1032

ADAPTATIONS A LA REGLE :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent dans le cas d'aménagement, de réparation d'une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les éléments techniques tels que les coffrets.

ARTICLE UE7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent par leur implantation contribuer à maintenir ou créer le caractère des zones d'activité constituées de bâtiments d'aspects divers séparés par des espaces aménagés

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sont considérées comme vues directes les baies d'une surface en tableau égal ou supérieur à 0,5m² à l'exclusion des portes d'accès vitrées ou non.

- Avec un retrait minimum de 5 mètres pour les façades ne comportant pas de vues directes
- Avec un retrait de 8 m pour les façades comportant des vues directes
- En limite séparative si une construction mitoyenne existe et que la nouvelle construction s'installe sur au moins les 2/3 du linéaire mitoyen.

ADAPTATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation d'une construction existante.

Les extensions en continuité sont admises. Il pourra être fait abstraction des règles de retrait à condition que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades existantes dérogeant à la règle, et à condition que leurs façades ne comportent pas de vues directes.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contigües sera au moins égale à 5m.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

L'emprise au sol est le rapport entre la surface au sol de l'ensemble des constructions et la superficie du terrain.

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les secteurs UEc et UEi :60%

Dans le secteur UEn : non réglementé

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction.

-Hauteur maximale: La hauteur maximale est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction à l'exclusion des cheminées.

-Hauteur à l'égout du toit : La hauteur à l'égout du toit est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les secteurs UEc et UEn

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 8m.

Dans le secteur UEi :

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 12 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 3m peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

DISPOSITIONS GENERALES

○ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GENERAL

Couverture

Les constructions doivent être couvertes :

- soit par un toit en terrasse ou à faible pente sous réserve que la toiture soit dissimulée sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère
- soit par un toit d'au moins deux versants.

Annexes

- Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

RAVALEMENT

Toutes les façades des bâtiments seront traitées avec le même soin. Les divers bâtiments constituant une même implantation seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique.

Enduits

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).
- Le ton des bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et bâti (gamme pastel de gris, sable, vert, azur, etc...).
- Pour les bâtiments dont la façade excède 400m² (commerce de grande surface, bâtiment industriel etc...) une teinte de base sera choisie dans la gamme définie ci-dessus et les effets de polychromie éventuels choisis dans une gamme harmonique de teintes claires.
- L'utilisation de teintes vives ou du blanc pur ne pourra être autorisée que pour les menuiseries, des éléments de petite surface ou des éléments architectoniques.
- Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales des bâtiments

TOITURES

Pentes

Les toitures comportant des pentes seront comprises entre 20° et 45°.

CLOTURES

Dans les secteurs UEc et UEn

Les clôtures sont déconseillées. Le cas échéant, elles seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un treillis soudé plastifié de teinte sombre posé sur supports métalliques de même teinte dont la hauteur n'excèdera pas 1m80.

Dans le secteur UEi :

- Les clôtures seront constituées de treillis, à mailles carrées ou rectangulaires, posé sur poteaux métalliques de même teinte doublé à l'alignement d'une haie. Leur hauteur n'excèdera pas 2m20.
Les accès pourront s'accompagner d'éléments maçonnés incluant les coffrets techniques et seront traités en harmonie avec le ravalement des bâtiments principaux.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux espaces de stationnement doivent s'ajouter les espaces à réserver pour la manoeuvre et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Il est exigé d'aménager :

- pour les constructions à usage de commerce : 1pl/25m² de vente.
- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales : 1 pl/100m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage de bureau : 1pl/60m² de surface de plancher

EXTENSION OU MODIFICATION D'INSTALLATIONS EXISTANTES

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

ARTICLE UE13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PRINCIPE GENERAL

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement paysager de l'ensemble de la propriété.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, des aires de service, des circulations et des stationnements, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les parcelles se situant en limite de la zone U et en contact direct avec une autre parcelle appartenant à la zone A ou N devront réaliser une végétalisation (par exemple grâce à la mise en place d'une haie végétale) de la ou des limite(s) séparative(s) concernée(s).

Les espaces paysagers doivent, à l'exclusion de toute voie ou aire de stationnement, couvrir une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de la parcelle.

50% au moins de la surface des espaces plantés imposés doivent être réalisés d'un seul tenant et situés

en bordure de la voie principale de desserte.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Les espaces plantés comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 200m² d'espace paysagé imposé.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations favorisant leur intégration.

Les parcs de stationnement supérieurs à 20 places feront l'objet d'un traitement paysager et seront plantés d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 8 places de stationnement. Ces derniers pourront être regroupés.

Les marges de recul imposées sur l'alignement et les limites séparatives feront l'objet d'un traitement paysager.

Les dépôts de matériaux autorisés doivent être accompagnés de plantations les dissimulant en permanence de la voie publique et du voisinage

SECTION III POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle correspond aux emprises de la ligne SNCF de Creil à Jeumont qui ne comportent ni halte ni station. Les emprises n'assurent qu'une fonction de transit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les équipements d'infrastructure à conditions qu'ils soient liés et nécessaire au fonctionnement ou à l'entretien du chemin de fer ou aux voies et réseaux divers de desserte.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimal de 1m

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit avec un retrait minimal de 1m

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contigües sera au moins égale à 5m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Non réglementé

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF14 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE UF 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UP est une zone urbaine regroupant les équipements collectifs de la commune.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par débordement identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration*
- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*
- *Un risque industriel indentifié par le Plan de prévention des risques technologiques de Ribécourt*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavité et d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Le service instructeur pourra imposer des prescriptions spécifiques au regard des risques identifiés et au titre de l'article R111-2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les équipements d'intérêt général (constructions, installations, ouvrages...).
- Le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).
- Les aires de jeux.
- Les bureaux, logements, garages, ateliers techniques, cantine, installations sportives (...) dès lors qu'ils sont liés à un équipement d'intérêt général existant ou projeté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous conditions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

o A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

o En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

EAUX PLUVIALES

D'une manière générale, quels que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

En cas de rejet dans le réseau, cela doit être fait dans le réseau d'eau pluviale existant selon les normes régissant le réseau séparatif

En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimal de 1m

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit avec un retrait minimal de 1m

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 mètres au faîtage.
- 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).

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Celles-ci sont précisées en annexe.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP14 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article UP 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée choisie pour le développement de la ville à court et moyen terme.

L'urbanisation du secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation fixant les grands principes d'aménagement.

Leur aménagement prendra en compte le site naturel et l'intégration dans le milieu bâti.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par débordement identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration*
- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*
- *Un risque industriel identifié par le Plan de prévention des risques technologiques de Ribécourt*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavité et d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Le service instructeur pourra imposer des prescriptions spécifiques au regard des risques identifiés et au titre de l'article R111-2.

Certains bâtiments sont soumis au périmètre des monuments historiques et seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE 1AU

ARTICLE 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- le stationnement isolé de caravanes à usage d'habitation de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning et de garages de caravanes à ciel ouvert ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une opération à l'usage d'habitat.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article 1AU2 ;
- les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées au sein de l'article 1AU2 ;
- l'extension et l'aménagement d'établissements existant à usage d'activités selon les conditions de l'article 1AU2 ;
- les établissements hippiques liés aux activités de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en 1AU2.

-Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

-Les constructions à usages d'habitation

-Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

-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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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 devra être adaptés à l'opération future.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

VOIRIE

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

De plus, toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux de déplacement et faciliter le bouclage des voies.

Les voies en impasse devront laisser la possibilité de faire demi-tour à un véhicule léger.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

o A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

EAUX PLUVIALES

D'une manière générale, quels que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

En cas de rejet dans le réseau, cela doit être fait dans le réseau d'eau pluviale existant selon les normes régissant le réseau séparatif

En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du

réseau.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent par leur implantation contribuer à maintenir le caractère de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES DE DESSERTE

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent par leur implantation contribuer à maintenir le caractère de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimum de 3 mètres pour les façades ne comportant pas de vues directes
- Avec un retrait de 8 m pour les façades comportant des vues directes
- Sur au moins une limite séparative contiguë à l'alignement. Dans ce cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contiguë.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

DEFINITION

Sont considérées comme vues directes les baies d'une surface en tableau égal ou supérieur à 0.50m² à l'exclusion des portes d'accès vitrées ou non.

PRINCIPE GENERAL

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contigües sera au moins égale à :

- 8m si les 2 façades comportent des vues directes
- 5m si l'une des façades comporte des vues directes
- 3m si aucune façade ne comporte de vues directes

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

L'emprise au sol est le rapport entre la surface au sol de l'ensemble des constructions et la superficie du terrain.

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30%

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction.

-Hauteur maximale: La hauteur maximale est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction à l'exclusion des cheminées.

-Hauteur à l'égout du toit : La hauteur à l'égout du toit est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

DISPOSITIONS GENERALES

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale ne devra pas excéder 9m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse ne devra pas excéder 4.50m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

○ Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, lucarnes, chassiss de toit, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

○ Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

DISPOSITIONS GENERALES

○ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

VOLUMES ET ASPECTS

Insertion dans le cadre bâti

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux mis en oeuvre, un aspect architectural en rapport avec le caractère du quartier dans lequel elles s'insèrent.

Caractère architectural

Est interdit : -*Tout pastiche d'architecture d'une autre région.*

Annexes

Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou reliées à lui par un mur. Si leur hauteur maximale n'excède pas 3.50m ou si elles sont accolées au bâtiment principal, les toits à un versant peuvent être autorisés.

Les garages doivent être placés de préférence en annexe du bâtiment principal.

Vérandas

Les vérandas seront implantées de manière préférentielle sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.

Traitement homogène des façades.

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même nature aspect.

Enduits

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués...) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).

Mise en oeuvre

- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Couverture

-Les constructions doivent être couvertes par un toit d'au moins deux versants.

En dehors du secteur concerné par le périmètre de monument historique, les toitures terrasses sont autorisées.

Pentes

A l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des ouvrages définis ci-après, la pente des toitures doit être :

-soit comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

- soit, pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble.

Les pentes des annexes jointives d'un bâtiment doivent l'être sur une inclinaison identique à celle de ce bâtiment.

Ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 versants.

Sont interdits :

- Les relevés de toiture et les chiens assis.

Nature des Matériaux

Les toitures des extensions ou des annexes seront réalisées dans le même matériau que celui du bâtiment dont elles dépendent.

Couleur

Les plaques fibrociment ondulées teintées ou les bardeaux d'étanchéité autorisés seront de teinte gris ardoise ou brun rouge.

OUVERTURES

Nature des matériaux

-Les menuiseries des baies seront de préférence constituées de bois naturel ou peint, de P.V.C., ou d'aluminium laqué.

Mise en oeuvre

Sont déconseillés

- *les linteaux bois apparents placés au-dessus des ouvertures lesquels ne constituent pas un élément de structure*

Couleurs

- Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité.

Définition

Les hauteurs maximales des clôtures sont établies :

-pour les clôtures à l'alignement et dans une bande de 2m par rapport à celui-ci en référence au niveau de l'espace public

-pour les clôtures en limites séparatives en référence au niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau excédant 1.00m entre l'espace public et le niveau du terrain naturel dans la bande de 2m, les hauteurs maximales des murs bahuts pourront être augmentées sans toutefois excéder 1,80m, les hauteurs maximales n'excèdent pas 2m20.

Principe

Les clôtures tant sur rue qu'en limite séparative auront un caractère principalement végétal et seront de préférence constituées d'essences locales.

Clôtures à l'alignement

Elles devront présenter une simplicité d'aspect et seront constituées:

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m complété par une grille métallique, à barreaudage vertical de modèle simple.
- soit d'une combinaison de ces deux éléments.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'éléments décoratifs, doublés ou non d'une haie composée de préférence d'essences locales.

Leur hauteur sera en harmonie avec celle des constructions voisines et ne pourra être supérieure à 1,80 m.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées

- soit par des haies vives, doublées ou non par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut. Ce dernier, doit être en harmonie avec le bâtiment et d'une hauteur ne dépassant pas plus du tiers de la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,20 mètre. Les haies vives doivent être Constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge.

Mise en oeuvre et nature des matériaux

Les maçonneries des clôtures réalisées en matériaux destinés à être enduits ou revêtus seront soit recouverts d'un enduit lisse, taloché ou gratté en harmonie avec ceux des bâtiments, soit revêtus d'un matériau appareillé.

Sont déconseillés :

- L'utilisation pour la construction des piles maçonnées, ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois,...).

Couleur

- Le ton des matériaux bruts ou enduits utilisés en clôture sera en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Les éléments de clôture en bois seront soit en ton naturel, soit de préférence peints en blanc ou blanc cassé ou gris clair.

Branchements

Les coffrets de branchement seront de préférence encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

- Les citernes de mazout ou de gaz liquide ainsi que les installations similaires devront, dans la mesure du possible, être enterrées ou à défaut placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront de préférence intégrées aux bâtiments, clôtures ou murets techniques.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas dans la mesure du possible être installées sur les façades, pignons et clôtures visibles de l'emprise publique.
- L'antenne collective est imposée dans la mesure du possible (une seule par bâtiment ou par cage d'escalier).
- Les panneaux et capteurs solaires doivent être implantés autant que possible de manière à être non visible des rues et espaces publics.

ARTICLE 1AU12- STATIONNEMENT DES VEHICULES.

PRINCIPE GENERAL

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

- **pour les constructions à usage d'habitation :**

1 pl/60m² de surface de plancher avec au minimum 2 pl/logt exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- **projets d'ensemble.**

Pour tout projet d'ensemble conduisant à la réalisation de plus de 8 logements, il sera prévu en outre en dehors des voies de circulation et sur l'espace public : 1 pl /2 logts.

- **pour les constructions à usage d'activités économiques à l'exception des commerces:**

1pl/100m² de surface de plancher

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

- **pour les constructions à usage de commerce de plus de 200m² de surface de vente**

1 pl/25m² de surface de vente

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

Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions de bureaux et les projets de constructions d'ensemble à usage d'habitation. Le nombre de place sera proportionné à la taille du projet et la proximité d'équipements existants ou futurs.

Mode de réalisation des places de stationnement non motorisés :

- L'aire de stationnement des cycles non motorisés doit être prévue sur la parcelle support de la construction, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

PRINCIPE GENERAL

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité.

Les alignements d'arbres faisant l'objet d'une prescription de plantation à créer ou maintenir doivent être conservés.

Les espaces restants libres et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces végétalisés. Il est recommandé de choisir parmi les essences rustiques de la région indiquées au sein des informations jugées utiles (cf. Annexes), de favoriser la perméabilité des sols.

DISPOSITIONS GENERALES

Obligation de traitement paysager

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être accompagné d'un projet d'aménagement paysager de l'ensemble de la propriété. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

Les parcelles se situant en limite de la zone U et en contact direct avec une autre parcelle appartenant à la zone A ou N devront réaliser une végétalisation (par exemple grâce à la mise en place d'une haie végétale) de la ou des limite(s) séparative(s) concernée(s).

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU14- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle protégée au titre de la richesse économique attachée à son sol ou à son sous-sol. Elle est principalement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions a usage agricole.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par débordement identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration*
- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*
- *Un risque industriel identifié par le Plan de prévention des risques technologiques de Ribécourt en cours d'élaboration*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavité et d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Le service instructeur pourra imposer des prescriptions spécifiques au regard des risques identifiés et au titre de l'article R111-2.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural ;
- Les constructions et installations liées à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante ;
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existante sans lien avec l'activité agricole à condition de ne pas augmenter de plus de 20% la surface de plancher existante, en une ou plusieurs fois.

ARTICLE A3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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 devra être adaptés à l'opération future.

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

VOIRIE

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

Les voies en impasse devront laisser la possibilité de faire demi-tour à un véhicule léger.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicité que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.
- Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

En cas de rejet dans le réseau, cela doit être fait dans le réseau d'eau pluviale selon les normes régissant le réseau séparatif

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - -Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
 - -Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
 - -Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non règlementé

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES DE DESSERTE

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de :

- 15m par rapport à l'emprise de la RD1032 et RD932
- 10m par rapport à l'emprise des autres voies départementales
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies

ADAPTATIONS A LA REGLE :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- en retrait des limites séparatives.

1

Par rapport aux Espaces Boisés Classés

Aucune construction ne peut être implantée en bordure d'un espace boisé classé dans une marge de 20 mètres.

ADAPTATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction.

-Hauteur maximale: La hauteur maximale est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction à l'exclusion des cheminées.

-Hauteur à l'égout du toit : La hauteur à l'égout du toit est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture [terrasse](#).

DISPOSITIONS GENERALES

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée :

- La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation n'excédera pas 8m.
- La hauteur à l'égout du toit n'excèdera pas 3,50m.

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 12m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

○ Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

○ Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

○ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

VOLUMES ET ASPECTS

Insertion dans le cadre naturel

- Les constructions nouvelles doivent, par leur volume, leur orientation, leur adaptation au sol, la nature et le ton des matériaux mis en oeuvre s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

Caractère architectural

Est interdit :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région.

Annexes

Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Si leur hauteur maximale n'excède pas 3m50, les toits à un versant sont autorisés.

FAÇADES

Traitement homogène des façades.

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même aspect.

Enduits

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués...) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).
- Le ton des bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel (gamme pastel de gris, sable, vert, azur etc...).

TOITURES

Couverture.

-Les constructions doivent être couvertes par un toit d'au moins deux versants.

Pour les constructions agricoles, des toitures mono-pente sont autorisées.

Pentes

A l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des ouvrages définis ci-après, la pente des toitures doit être :

-soit comprise entre 20° et 45° sur l'horizontale.

- soit, pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble.

Dans le cas des toits monopentes (agricoles), la pente sera au minimum de 10°.

Ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 versants.

Sont interdits :

- Les relevés de toiture et les chiens assis.

Nature des matériaux

Les toitures des extensions annexes seront réalisées dans le même matériau que celui du bâtiment dont elles dépendent.:

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

A l'exception des clôtures existantes qui pourront être maintenues ou prolongées, les clôtures seront le cas échéant, constituées d'une haie composée de préférence d'essences locales, doublée ou non d'un treillis métallique de teinte sombre n'excédant pas 1,60m posé sur un support de même ton.

OUVRAGES DIVERS

Citernes, réservoirs

- Les citernes de mazout ou de gaz liquide ainsi que les installations similaires devront, dans la mesure du possible, être enterrées ou à défaut placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires devront veiller à ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées et limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle protégée au titre des sites, des paysages ou des servitudes (protection des espaces boisés, protection des captages, zone de discontinuité pour la migration des grands animaux, etc...)

Elle comprend les sous-secteurs :

-Nj qui correspond à une zone naturelle de fonds de jardin,

-Nzh qui correspond à la zone à dominante humide,

-Nn qui correspond à une zone naturelle protégée liée à des espaces protégés au titre de la Directive Européenne « Oiseaux » dit Natura 2000. ».

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par débordement identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration*
- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*
- *Un risque industriel identifié par le Plan de prévention des risques technologiques de Ribécourt en cours d'élaboration*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavité et d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Le service instructeur pourra imposer des prescriptions spécifiques au regard des risques identifiés et au titre de l'article R111-2.

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum ;
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non à condition que ces extensions soient nécessaires au développement ou au maintien des activités existantes où constituent l'amélioration d'une habitation existante et dans la limite de 20% de la surface de plancher ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nj:

- La construction d'abris de jardin et d'abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20m² et sous réserve que leur nombre ne dépasse pas 3 par unité foncière.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont exclusivement autorisées sous conditions en zone Nzh :

- Les aménagements légers (abri pour animaux, cabane de bucheron...) liés à l'exploitation agricole ou forestière dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 50m² et sous réserves de la prise en compte des zones humides identifiées et sous réserve que leur nombre ne dépasse pas 3 par unité foncière.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nn:

- Les aménagements légers sous réserve de leur compatibilité avec les objectifs de conservation du site Natura 2000
- construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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 devra être adaptés à l'opération future.

VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

En cas de rejet dans le réseau, cela doit être fait dans le réseau d'eau pluviale selon les normes régissant le réseau séparatif

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

-Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

-Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE GENERAL

Sont seuls autorisés les extensions limitées des bâtiments existants. Elles doivent s'intégrer aux ensembles existants.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES DE DESSERTE

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

ADAPTATIONS A LA REGLE :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

PRINCIPE GENERAL

Sont seuls autorisés les extensions limitées, les bâtiments existants. Les constructions nouvelles doivent s'intégrer aux ensembles existants.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contigües à la limite séparative doivent être implantées avec un recul minimum de 5m.

Par rapport aux Espaces Boisés Classés

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des espaces boisés classés.

ADAPTATIONS A LA REGLE :

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

DEFINITION

Sont considérées comme vues directes les baies d'une surface en tableau égal ou supérieur à 0.50m² à l'exclusion des portes d'accès vitrées ou non.

PRINCIPE GENERAL

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction.

-Hauteur maximale: La hauteur maximale est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction à l'exclusion des cheminées.

-Hauteur à l'égout du toit : La hauteur à l'égout du toit est la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus élevé de l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

DISPOSITIONS GENERALES

Les hauteurs maximales et à l'égout du toit des extensions autorisées doivent être inférieures ou égales à celles des bâtiments existants.

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

VOLUMES ET ASPECTS

Les extensions des constructions existantes autorisées doivent par leur volume, la nature et le ton des matériaux mis en oeuvre, la nature et la pente des toitures, la proportion des ouvertures, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles prolongent.

Couverture

Les constructions doivent être couvertes par un toit d'au moins deux versants.

Annexes

Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou reliées à lui par un mur. Si leur hauteur maximale n'excède pas 3m50, les toits à une pente peuvent être autorisés.

FAÇADES

Traitement homogène des façades.

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même nature aspect.

Enduits

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués...) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).

Principe

A l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des ouvrages définis ci-après, les toitures des extensions autorisées doivent être, sauf interdiction précisée ci-après, de même pente et de même matériau que la toiture de l'immeuble existant.

Les annexes jointives d'un bâtiment et couvertes à 2 versants doivent l'être sur une inclinaison identique à celle de ce bâtiment.

Pentes

Toutefois:

- pour les vérandas, la pente des toitures devra être supérieure à 10°.

Ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 versants.

Sont interdits :

- Les relevés de toiture et les chiens assis.

Les toitures des annexes seront réalisées dans le même matériau que celui du bâtiment dont elles dépendent.

A l'exception des clôtures existantes qui pourront être maintenues ou prolongées, les clôtures si elles sont réalisées auront un aspect essentiellement végétal. Elles seront constituées d'une haie composée de préférence d'essences locales, doublée ou non d'un treillis métallique de teinte sombre n'excédant pas 1,60m posé sur un support de même ton.

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires devront veiller à ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées et limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

APPLICATION DES ALEAS DU PPRI

ANNEXE DE RECODIFICATION