



Département du Pas-de-Calais

Communauté du Bruaysis

COMMUNE DE REBREUVE-RANCHICOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT MODIFIE

4

PLU APPROUVE LE 02 AVRIL 2007
PLU MODIFIE

Vu pour être annexé à la délibération en date du 24 juin 2010



Le Vice-président délégué

Marcel COFFRE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I - Zone U** **Page 11**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- **Chapitre II - Zone 1 AUs** **Page 23**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Chapitre III - Zone A** comprenant le secteur Ap **Page 29**
- **Chapitre IV - Zone N** comprenant les secteurs Ne, Nh, NI et Np **Page 33**

ANNEXES - LES ESSENCES REGIONALES **Page 44**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de REBREUVE-RANCHICOURT.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R.111-21 relatif à leur aspect.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7) Les articles R.443-1 à R.443-16 relatifs au camping et stationnement de caravanes.
- 8) Les articles R.444-1 à R.444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
- 9) L'article L.421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 10) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14.

II – Autres législations et réglementations

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code Civil, et plus particulièrement les articles suivants concernant les règles en matière de plantations en limite de propriété :

Article 671 :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usagers, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils

ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Article 672 :

« Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Su les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distance légales. »

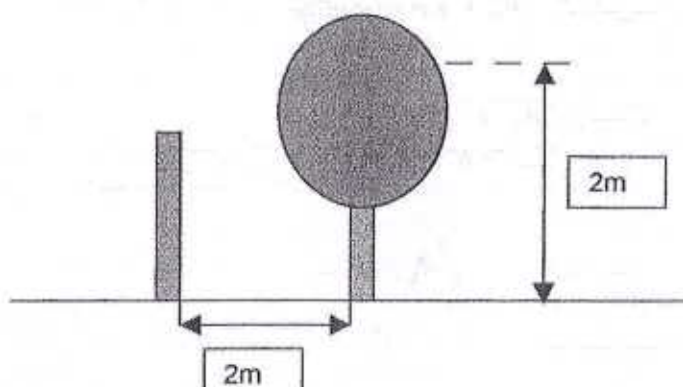
Article 673 :

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

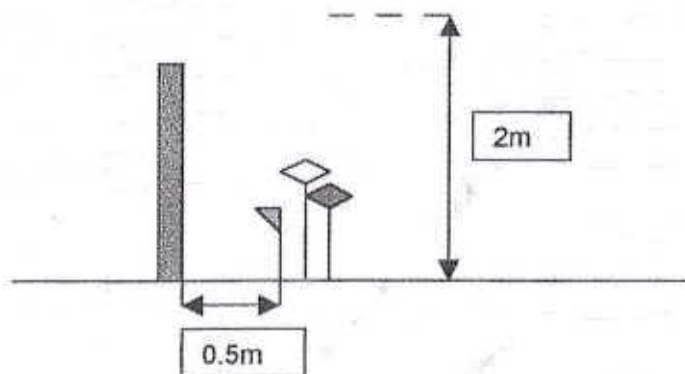
Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à le limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible. »

Si les plantations font plus de 2 mètres de hauteur (ou si à terme elles atteignent 2 mètres ou plus) la plantation devra être réalisée à au moins 2 mètres de la limite de propriété.



S'il s'agit de plantations basses (moins de 2 mètres), il est possible de les mettre en place à 50 centimètres de la limite de propriété.



Les branches dépassant sur le terrain voisin :

Personne ne peut porter atteinte à la propriété privée : il est interdit de couper les branches du voisin qui gênent chez soi, en revanche, on peut le contraindre à les couper à tout moment (même si on a longtemps toléré les branches).

En cas de refus du voisin de couper ces branches de ses arbres dépassant sur votre propriété, il faudra saisir le tribunal d'instance qui l'obligera à élaguer.

Si ce sont des racines d'un arbre du voisin qui empiètent sur le terrain, on a le droit de les couper jusqu'à la limite de propriété même si cela menace la vie de l'arbre.

En ce qui concerne les fruits, on ne peut pas cueillir les fruits qui sont situés sur une branche au-dessus du terrain, mais on peut ramasser ceux qui sont tombés.

Les arbres plantés sur un terrain appartenant autrefois à un seul propriétaire qui a été ensuite divisé en lots vendus, ne pourront pas être abattus même s'ils ne respectent pas les distances légales.

Les plantations âgées d'au moins trente ans et n'ayant soulevé aucun litige jusqu'alors bénéficient d'une prescription trentenaire.

Responsabilités des désagréments causés par un arbre de ma propriété :

Vous êtes responsables de ces désagréments à condition que la présence de l'arbre cause réellement un trouble anormal du voisinage. Le tribunal d'instance pourra alors exiger l'élagage voire l'abattage de l'arbre en question.

- 3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine, Code de la Santé Publique, Code de la Route.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 7) Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 concernant la lutte contre le bruit, notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres. Cette loi a été abrogée par ordonnance 2000-914, 2000-09-18 article 5135° JORF du 21 septembre 2000. Ces dispositions ont été reprises par les articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement.
- 8) Les décrets n°99-756 et 99-757 du 31 août 1999, concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.
- 9) Loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application 2004-490 du 3 Juin 2004 en vigueur au 1 Août 2004.
- 10) La réglementation du Service Départemental de Défense Incendie et Secours : le règlement opérationnel et son annexe concernant la défense incendie conformément à la législation en vigueur.
- 11) Le PPRI de la Lawe.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, c'est :

- **Zone U**, zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, c'est :

- **Zone 1 AUs**, zone d'urbanisation future à court terme réservée aux activités sportives et de loisirs.

- 3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant un **secteur Ap**, où les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant trois **secteurs** : **Nh**, d'habitats isolés, **Ne**, secteur naturel d'exploitation du domaine de Rebrevre-Ranchicourt, **Np**, secteur naturel du parc du château.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 2) Les éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1§7 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

- 1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2) Bâtiments existants de toute nature

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

ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remettre en état par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « préambule » de la zone concernée.

SECTION III

RAPPELS D'OBLIGATIONS

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

2 – Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

-les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

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

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission téléphonique.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1, des conditions ci-après, ainsi que du respect du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Lawe.

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension contiguë ou non ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;

- Les piscines dans la mesure où une construction à usage principal d'habitation se situe sur la même unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur les parcelles de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres (un trottoir compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE U 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de certificat d'urbanisme.

Si le projet se situe d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation de Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

EAUX PLUVIALES:

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le prétraitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TELECOMMUNICATIONS, ELECTRICITE, TELEVISION, RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- 1) soit à l'alignement;
- 2) soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
- 3) soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Il est également possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces dispositions.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des rivières et ruisseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 6 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
- Lorsqu'il s'agira d'étendre un bâtiment existant.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus 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 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie est inférieure à 15 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation et de leurs annexes est limité à 60% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif ;
- aux extensions de bâtiments à usage d'activités agricoles ;
- pour les implantations liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

Pour les bâtiments techniques et agricoles, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R+1+ combles aménagés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dans les ensembles de logements, toute modification extérieure des constructions devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles.

2. Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites,

Sont également interdits hormis pour les bâtiments d'exploitations agricoles :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les toitures

Habitations :

Les toitures doivent comporter de préférence deux versants. Cependant, les toitures asymétriques, les toitures de faibles pentes, les toitures mono pentes, les toitures terrasses... peuvent être admises ; les couvertures reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise sont recommandées.

Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à ces règles.

Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la Région.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures en plaque béton de plus de 50 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1.80 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,0 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,7 m.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,0 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 1,0 m.

Citernes, postes électriques

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

3. dans le cas d'un "élément de patrimoine à protéger" :

Des protections de patrimoine sont instituées par la Commune de Rebreuve-Ranchicourt

au titre des dispositions de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme, sur lesquelles sont fondées les prescriptions de bâtiments protégés, d'éléments particuliers protégés et de volumétries à conserver, établies ci-après.

- Bâtiment protégé, Élément particulier protégé :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (parcelles, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le P.L.U. protège en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la commune, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe du présent règlement, qui recense par adresse les protections patrimoniales du PLU, contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés et les éléments particuliers protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les bâtiments protégés et les éléments particuliers protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.430-6 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions des § 1° et 2° ci-après. Des règles d'espaces libres particulières s'appliquent sur les terrains soumis à une prescription de bâtiment protégé ou d'élément particulier protégé.

1°- Bâtiment protégé :

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

2°- Élément particulier protégé :

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout élément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement tel que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, élément de décor doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

- Volumétrie existante à conserver :

En application de l'article L-123.1 § 7° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement prescrivent la conservation de la volumétrie d'immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants.

Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit

pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, hors garage. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue. En outre il devra être créé à l'usage des visiteurs une place pour 5 logements.

❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU_s

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme réservé aux activités sportives et de loisirs.

2 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et que la localisation ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 1 AU_s 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE 1 AU_s 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Lawe, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions liées aux activités sportives et de loisirs.
- La création de commerces de détail sous réserve d'une surface inférieure à 400 m²,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et compatibles avec la vocation de la zone,
- Les logements de fonction nécessaires à la surveillance et à l'entretien de la zone,

- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

ARTICLE 1 AUs 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et le cas échéant les portails devront être en recul suffisant pour la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AUs 04 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduelles des activités

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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut-être subordonné à un prétraitement approprié.

c) Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AUs 05 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUs 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1 AU§ 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

ARTICLE 1 AU§ 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 1 AU§ 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU§ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+C).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU§ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 1 AU§ 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE 1 AU§ 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

ARTICLE 1 AUs 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES

AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Secteur

Cette zone comprend un secteur Ap de protection paysagère, où les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée.

3 – Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Il est rappelé la notion d'inconstructibilité de la zone agricole concernée par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable communal, protégé par D.U.P. du 26/09/1988.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1, des conditions ci-après, ainsi que du respect du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Lawe :

- Les constructions de bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation,...) ;

- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation ;
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité d'un siège d'exploitation ;
- Les clôtures, dans la mesure où elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole (mares pour irrigation,...), ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention,...), ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

Les puits et forages sont possibles lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES:

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le prétraitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux

traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation et vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Cette marge de recul est portée à au moins 75 mètres par rapport à la route départementale 341 classée route à grande circulation.

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des rivières et ruisseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites de zones à vocation principale d'habitat.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de dépôt installé sur la même unité foncière que l'exploitation agricole.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que dans le cas de prolongement.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus 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 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+combles aménagés. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1) Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

2) Dispositions particulières

a - Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b- Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal dans le choix des matériaux.

c - clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments et installations agricoles.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Dans le secteur Ap :

Toute construction agricole autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment sur ses façades et pignons à terme jusqu'à hauteur du faîtage, interrompue exclusivement pour les portes d'entrées dans le bâtiment. Cette intégration paysagère peut être modulée en fonction de l'activité de l'exploitation.

Dans le cas d'un "élément de patrimoine à protéger" : haies et espaces boisés protégés :

Tout abattage ou élagage dans les haies et les espaces boisés protégés doit faire l'objet au préalable d'une autorisation municipale.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

2 – Secteur

Cette zone comprend :

- un secteur Nh, d'habitat existant,
- un secteur Ni des loisirs.

Cette zone comprend également deux secteurs destinés à la réalisation de projets de valorisation du château et du domaine de Rebreuve-Ranchicourt :

- Un secteur Ne, secteur naturel d'exploitation du domaine de Rebreuve-Ranchicourt,
- Un secteur Np, secteur naturel du parc du château.

3 – Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1, des conditions ci-après, ainsi que du respect du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Lawe :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Dans le secteur Ne, ne sont admis que :

- La construction, en harmonie avec le bâti existant, de structures d'accueil avec un éventuel logement de gardien
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les rénovations et les extensions modérées des constructions existantes et autorisées, en harmonie avec le bâti existant.

Dans le secteur Nh :

- Les extensions modérées et les annexes aux constructions existantes,
- Les rénovations de constructions existantes,
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments.

Dans le secteur Ni, ne sont admis que :

- Les constructions à vocation de loisirs,
- Les constructions d'habitations, strictement nécessaires à l'exploitation de ce secteur de loisirs.
- Les annexes aux constructions autorisées.

Dans le secteur Np, ne sont admis que :

- La construction de fabriques de parcs, dits kiosques ou petits édifices décoratifs,
- La rénovation et les extensions modérées des constructions autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES:

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le prétraitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux

traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées :

- avec recul minimum d'au moins 75 mètres par rapport à la route départementale 341 classée route à grande circulation.
Cette mesure ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public.
 - Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.
- avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- pour les autres voies, à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des rivières et ruisseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus 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 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Dans le secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la superficie totale du secteur.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le

bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent s'harmoniser aux constructions

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Dans le cas d'un "élément de patrimoine à protéger" :

Des protections de patrimoine sont instituées par la Commune de Rebreuve-Ranchicourt au titre des dispositions de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme, sur lesquelles sont fondées les prescriptions de bâtiments protégés, d'éléments particuliers protégés et de volumétries à conserver, établies ci-après.

- Bâtiment protégé, Élément particulier protégé :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (parcelles, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le P.L.U. protège en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la commune, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe du présent règlement, qui recense par adresse les protections patrimoniales du PLU, contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés et les éléments particuliers protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les bâtiments protégés et les éléments particuliers protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.430-6 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions des § 1° et 2° ci-après. Des règles d'espaces libres particulières s'appliquent sur les terrains soumis à une prescription de bâtiment protégé ou d'élément particulier protégé.

1°- Bâtiment protégé :

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

2°- Élément particulier protégé :

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout élément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement tel que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, élément de décor doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

– Volumétrie existante à conserver :

En application de l'article L-123.1 § 7° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement prescrivent la conservation de la volumétrie d'immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants.

Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout abattage ou élagage dans les haies et les espaces boisés protégés doit faire l'objet au préalable d'une autorisation municipale.

Dans le cas d'un "élément de patrimoine à protéger" : haies et espaces boisés protégés :

Tout abattage ou élagage dans les haies et les espaces boisés protégés doit faire l'objet au préalable d'une autorisation municipale.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ANNEXE

LES ESSENCES REGIONALES

ARBRES :

- Aulne glutineux
- Bouleau pubescent
- Bouleau verruqueux
- Charme
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Erable champêtre
- Erable plane
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre
- Merisier
- Orme des montagnes
- Peuplier grisard
- Peuplier tremble
- Peuplier blanc
- Saule fragile
- Tilleul commun
- Tilleul cordé
- Tilleul à feuilles larges

ARBUSTES :

- Ajonc d'Europe
- Alisier
- Argousier
- Bourbaine
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Framboisier sauvage
- Fusain d'Europe
- Genêt à balai
- Genévrier commun
- Groseillier à maquereau
- Houblon
- Houx
- Lierre
- Lyciet
- Néflier
- Nerprun purgatif
- Noisetier
- Pommier sauvage
- Prunelier
- Prunier à grappes
- Ronce bicolore
- Rose des champs

- Saule cendré
- Saule marsault
- Saule à oreillettes
- Saule à trois étamines
- Saule roux
- Saule des vanniers
- Sorbier des oiseleurs
- Sureau noir
- Sureau racerneux
- Troène d'Europe
- Viorne mancienne
- Viorne obier

ESPECES ORNEMENTALES :

- Buddléa
- Buis
- Chèvrefeuille
- Cytise
- Forsythia
- Groseillier sanguine
- Lavandin
- Olivier de bohème
- Robinier faux acacia
- Seringat
- Symphorine blanche

ARBRES FRUITIERS :

POMMIERS :

- Akane
- Argilière
- Belle de Boskoop rouge
- Belle Fleur Double
- Cabaret
- Colapuis
- Cox's Rouge des Flandres
- Ingrid Mary
- Jacques Lebel
- James Grieve
- Melrose
- Précoce de Virvigne
- Reine des reinettes
- Reinette de Flandre
- Reinette de France
- Reinette de Fugelan
- Reinette des Capucins
- Calvi rouge
- Calvi blanc
- Gris baudet

- Gueule de mouton
- Lanscailler
- Longue queue
- Verdin d'automne
- Verdin d'hiver

POMMES A CIDRE :

- Dello
- Pomme du verger
- Roquet vert
- Sains Richaumont A
- Germaine
- Marseigna
- Normandie Blanc

POIRIERS :

- Beurré Bachelier
- Beurré Hardy
- Bon Chrétien William
- Conférence
- Doyenneté de Commice
- Fondante de Moulins Lille
- Grosse Louise
- Jeanne d'Arc
- Triomphe de Ronchin
- Triomphe de Vienne
- Catillac
- Poire de livre

CERISIERS :

- Bigarreau Géant d'Hedelfingen
- Bigarreau de Mezele
- Bigarreau de Napoléon
- Gasconne tardive de Seninghem
- Griotte du Nord
- Guigne Early Rivers
- Guigne Noire de Ruesnes
- Griotte hâtive

PRUNIERS :

- Conducta (Reine Claude d'Althan)
- Marie Jouveneau
- Noberte
- Reine claudie d'Oullins
- Reine Claude Sanguine de Wismes
- Victoria
- Prune d'altesse