

Commune de BUIRE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n°4.1

« Pièce écrite »

"Vu pour être annexé
à la délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature

du maire :



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Titre I / Dispositions générales

Article 1 : Champs d'application territorial du plan	page 3
Article 2 : Portée respective du règlement	page 3
Article 3 : Division du territoire en zones	page 5
Article 4 : Adaptations mineures	page 6

Titre II / Typologie et Définitions des zones et secteurs du P.L.U.

page 7

Titre III / Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Zone UA	page 10
Zone UI	page 21
Zone UZ	page 30

Titre IV / Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Zone 1AU	page 40
Zone 2AU	page 51

Titre V / Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

page 54

Titre VI / Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

page 62

Titre VII/ Terrains classés par le plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer

page 71

Tableau indicatif des essences locales préconisées

page 74

ANNEXES

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	page 75
---	---------

Titre I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **BUIRE** délimité aux documents graphiques n° 4.2.A, n°4.2.B et n°4.2.C.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

(L'article R 111.3 est abrogé par le décret n° 95-1089 art-10.1 du 5/09/1995.)

↳ **Art. R. 111-2** : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (**D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2**) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

↳ **Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

↳ **Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

↳ **Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

↳ **Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

↳ **Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : 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.

2.2. Législations spécifiques

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de

son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- **UA**
- **UI qui comprend le secteur UIt**
- **UZ qui comprend le secteur UZh**

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones

- **1AU qui comprend le secteur 1AUh**
- **2AU**

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. **Cette zone comprend le secteur NL.**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II , chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions 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

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- ✓ **Les changements de destination** des bâtiments agricoles dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L123-3-1- du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage**
- ✓ **Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Rotonde Florentine.**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Titre II

Typologie et Définition des zones et secteurs du P.L.U.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ Les zones urbaines

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de BUIRE

→ **La zone UA /Zone urbaine à dominante principale d'habitat regroupant les zones bâties ainsi que les zones d'extension desservies par les réseaux.**

→ **La zone UI /Zone urbaine à vocation industrielle située sur les territoires de Buire, Hirson, Saint-Michel et Neuve-Maison.**

➤ **Cette zone comprend le secteur UIt** qui correspond à la zone de visibilité de la Rotonde Florentine à préserver dans l'attente d'un projet de mise en valeur touristique et culturel.

Il est souhaitable d'éviter de construire ou d'implanter des éléments masquants : bâtiments, clôtures pleines, haies, arbres, signalétique, etc. Tout projet, de quelque nature que ce soit, devra recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ **La zone UZ /Zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services, d'hôtellerie et de restauration, dont les terrains sont inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Rotonde Florentine et pour laquelle sont applicables des prescriptions particulières..**

➤ **Cette zone comprend le secteur UZh** dans lequel la hauteur des bâtiments est limitée.

2/ Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

On distingue sur le territoire de BUIRE

→ **La zone 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à court et moyen terme**

➤ **Cette zone comprend le secteur 1AUh** où sont de plus autorisées les activités d'hôtellerie et de restauration.

➔ **La zone 2AU** : zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification du PLU.

4/ Les zones agricoles (A)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

5/ Les zones naturelles (N)

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

➤ **Cette comprend le secteur NL** réservé à l'accueil de constructions et installations à vocation sportives et ludiques.

Titre III

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RN 43) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les installations et établissements classés sous réserve de l'article UA2.
- ✓ l'ouverture de toute carrière.
- ✓ les campings et les caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les dépôts de véhicule non liés à une activité professionnelle de garage.
- ✓ Les dépôts de ferraille.
- ✓ Au sein du secteur à risque de ruissellement identifié au plan de zonage, les sous-sols.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441-1 à R.441-3, R.441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme),

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- ✓ les établissements et installations classés ne sont admis quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,

- ✓ les fermes et les établissements classés agricoles existants pourront s'étendre à condition de ne pas causer de nuisances inacceptables pour le voisinage compte tenu du caractère rural de l'environnement,
- ✓ les modes d'occupation du sol suivants visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme pourront être admis dès lors qu'ils ne présentent pas de risque de danger ou de nuisance pour la circulation ou le voisinage ou d'incompatibilité avec la vocation du secteur : parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, ouverts au public, et dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle de garage.
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique.

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Toutefois lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble riverain en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de recul que le bâtiment existant.

6.2. Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

6.3. L'implantation à l'alignement des voies non destinées à écouler un trafic automobile important sera autorisée en ce qui concerne les constructions édifiées en limite de propriété.

6.4. En cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre, la construction nouvelle pourra être édifiée en respectant le recul initial.

6.5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

- lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune,
- lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 5 mètres de celle à édifier,
- lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- - la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m s'il s'agit de murs percés de 2 baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- - la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Toutefois, les constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété dans tous les cas.

7.4. Lorsqu'ils sont édifiés en limite de propriété, les annexes et garages doivent si possible être implantés de façon à présenter la pente du toit ou une des deux pentes vers la rue, s'ils sont visibles de celle-ci.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, cette distance ne pouvant être inférieure à 8 mètres.
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions affectées à l'habitation ne peuvent excéder un niveau sur rez-de-chaussée avec comble (R+1+comble) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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 projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telle que vérandas, marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant au point de vue du volume que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

11.2. Le volume des constructions

Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors-oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaires, le rapport longueur/ Largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté :

- et qu'un escalier extérieur est prévu, le sous-sol ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m (cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée),
- lorsque l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction le sous-sol pourra être complètement excavé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celles du premier niveau.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes d'une inclinaison minimum de 37°. Les pignons pourront comporter des croupes retroussées. A défaut de croupes retroussées, la pointe du pignon recevra un revêtement identique à la couverture ou des planches de bois traitées. Les toitures pourront être débordantes.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes est fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes), sauf dans leur partie basse où elle pourra être plus faible.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise naturelle de forme et d'appareillage traditionnels ou tout autre matériau à la seule condition qu'il soit de teinte noir ardoise bleuté.

Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

11.4. Les murs

Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (bois massif, pans de bois de couleurs naturelles ou briques pleines, pierres de taille). Les briques pleines et pierres de taille doivent être utilisées et appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les piliers obliques sont interdits.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

11.5. Les ouvertures

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles c'est-à-dire plus hautes que larges.

Les baies apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les linteaux seront droits ou surbaissés.

Les menuiseries extérieures peuvent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profil compliqués.

11.6. Les garages et annexes

Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Les clôtures

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Les piliers d'extrémité seront si possible mitoyens.

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m en briques pleines ou pierres de pays apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit ton pierre sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Les clôtures pourront, en outre, être constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur (en briques pleines ou pierres de pays apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique), soit d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage verticale (la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80m).

Les grilles aux motifs compliqués qu'elles soient en béton ou en fer forgé sont interdites. Les barreaudages verticaux sont recommandés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1.5 place par logement et 1 place par logement locatif financé avec prêt de l'état

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : Une place de stationnement pour 20 m² de la surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements commerciaux

Commerces : une place de parkings par tranche de 50m² de la surface de vente dès que celle-ci est supérieure à 100 m².

Hôtels – restaurants

- une place de stationnement par chambre.
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les salles de spectacles ou de réunions :

Une place de stationnement pour deux places.

- Pour les établissements industriels, artisanaux, et les activités diverses : Une place de stationnement pour 25 m² de la surface hors-oeuvre la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité et des Services de l'Équipement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1. - Espaces privés

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

13.2. - Espaces communs

Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RN 43) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités tertiaires, sous réserve de l'article UI.2,
- ✓ l'ouverture de carrière,
- ✓ les campings et les caravanings,
- ✓ les activités ou installations dont les nuisances (notamment : fumées, odeurs, vapeurs) ne pourraient faire l'objet de mesures de prévention et risqueraient donc de causer gêne et danger aux zones d'habitation proches.
- ✓ **Dans le secteur UI1** : tous types de constructions, équipements ou installations sous réserve de l'article UI.2.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441-1 à R.441-3, R.441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme),

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- ✓ les services généraux et les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements,
- ✓ les services tertiaires, sociaux, sportifs et de loisirs directement liés à l'activité de la zone,
- ✓ l'aménagement limité des habitations existantes,
- ✓ les constructions et installations liées au service public ferroviaire ; celles-ci sont dispensées de l'application stricte des articles suivants,

- ✓ compte tenu des travaux à entreprendre pour la réalisation de la pénétrante urbaine, les exhaussements, les affouillements, les bassins et tous ouvrages et équipements (murs anti-bruit, merlon,...) nécessaires à sa mise en oeuvre.
- ✓ **Dans le secteur UIt** : les aménagements et équipements nécessaires à la réalisation des projets de valorisation touristique et culturelle du site et de ses abords sous réserve Cie ne masquer aucun des bâtiments existants : Florentine et rotonde et d'obtenir l'accord préalable de l'Architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, avoir une largeur d'au moins 8 mètres sur la voie publique ou privée et permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre. Ils ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 9 mètres d'emprise.

L'accès direct des lots sur le CD 31 devra être évité.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 -Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, après avis des services compétents.

4.2 Alimentation en eau industrielle:

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

4.3-Assainissement

a) Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré épuration ou pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux usées domestiques

Les constructions autorisées doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur des fosses septiques ou appareils équivalents.

Cependant, les installations devront être conçues en accord avec les services compétents pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

c) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient pas mises en contact avec les agents polluants de la zone d'activités.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications différentes portées aux plans de zonage, les constructions et installations diverses devront être implantées à :

- 25 mètres de l'axe de la rue d'HIRSON à SAINT-MICHEL,
- 10 mètres en retrait de l'alignement pour les autres voies.

Toutefois pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant.

Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes : le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur dudit bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et lorsque la construction à réaliser doit être contiguë d'un autre bâtiment.

Pour les constructions à usage d'habitation et de fonction, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à :

- quand il s'agit de façades : la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres,
- quand il s'agit de pignons ; la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces logements devront en outre observer un isolement de 10 mètres par rapport aux bâtiments de fabrique.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles mêmes et le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace libre ne peut être inférieur à 4 mètres.

En ce qui concerne les autres constructions autorisées, l'espace libre entre elles ne devra pas être inférieur à 5 mètres, et devra, en outre, répondre aux conditions suivantes :

- si les immeubles présentent leur façade l'une par rapport à l'autre, l'isolement sera égal à la somme des hauteurs des deux bâtiments,
- si les immeubles présentent leur pignon l'un par rapport à l'autre, cet espace sera au moins égal à la hauteur du pignon le plus élevé,
- si les immeubles présentent un pignon et une façade l'un par rapport à l'autre, l'isolement sera au minimum égal à la hauteur de la façade augmentée de la demi-hauteur du pignon.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 10 mètres.

Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents, après consultation éventuelle de la commission des sites.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 services chargés du permis de construire pourront exiger un dossier justifiant d'une bonne intégration du bâtiment à édifier au site naturel ou construit. Ce dossier pourra éventuellement être soumis à la Commission des Sites.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses,
- les murs frontons,
- les surfaces réfléchissantes.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise.

Les matériaux de façade doivent avoir une bonne apparence.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou marqués par un rideau de verdure.

Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Sauf législation particulière, les clôtures seront constituées ;

- soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2 m de hauteur (des adaptations de hauteur étant possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques), doublé par une haie vive d'une hauteur au moins égale; sur rue celle-ci devra être disposée à l'extérieur.
- soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur maximum en pierre de pays apparente, briques plein ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical d'une hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m. Les grilles aux motifs compliqués qu'elles soient en béton ou en fer forgé sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés.

Sont interdites dans le secteur UI1, les clôtures pleines.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que du personnel.

Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs. En tout état de cause, la surface du parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être

modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Dans le secteur UIt:

Lors de manifestations exceptionnelles, la plaine peut constituer un parking provisoire à condition de l'organiser et de canaliser les flux.

Dans tous les cas, aucun aménagement irréversible ne sera autorisé sans étude paysagère préalable et sans l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale de la parcelle.

Il peut être imposé la création de rideaux d'arbres à haute tige, et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

Les terrains boisés figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés espaces boisés à protéger ou à créer" et sont soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UIt

L'effet de "prairie" sur laquelle semblent posés les bâtiments du site ferroviaire sera préservé. Toutefois, ce vaste espace polyvalent pourra être structuré par des plantations façon mail (allée centrale de promenade) ou tout autre aménagement planté (glacis engazonné,...) sous réserve de s'intégrer parfaitement dans le site et ne pas obstruer les cônes de vues prioritaires vers la rotonde et la florentine.

Dans tous les cas, aucun aménagement paysager hors sols ne sera autorisé paysagère préalable et sans l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RN 43) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ.2,
- ✓ les bâtiments agricoles et d'élevage,
- ✓ le changement d'affectation des constructions existantes, dès lors que cette affectation n'est pas autorisée dans la zone,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les dépôts d'ordures ménagères,
- ✓ les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction,
 - Aires de jeux et de sports,
 - Dépôts de véhicules,
 - Exhaussement et affouillement du sol.
- ✓ les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- ✓ les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441-1 à R.441-3, R.441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme),

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- ✓ les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- ✓ les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,

- ✓ les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- ✓ les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et réalisés par l'exploitant,
- ✓ la reconstruction après sinistre des bâtiments existants affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- ✓ compte tenu des travaux à entreprendre pour la réalisation de la pénétrante urbaine, les exhaussements, les affouillements, les bassins et tous ouvrages et équipements (murs anti-bruit, merlon,...) nécessaires à sa mise en oeuvre.

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation poids lourds et avoir une largeur étudiée de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manoeuvre sur la voie desservant le terrain.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la nouvelle pénétrante urbaine doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Chaque lot aura un accès unique sur la nouvelle pénétrante urbaine.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités.

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre le, (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques.

4.2.1. Alimentation en eau

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- Eau industrielle: L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite avec l'accord des services compétents.

4.2.2 Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

4.2.3. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux résiduelles d'activités économiques : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la

limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de lotissement ou de constructions groupées, les lotisseurs ou constructeurs devront mettre en place sous voirie les conduites nécessaires au raccordement ultérieur au réseau public.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de:

- **Par rapport à la rocade:** 30 mètres par rapport à l'axe de la voie dont 20 mètres obligatoirement engazonnés en limite de voie,
- **Par rapport à la voirie principale d'accès commune à Buire et Hirson :** 10 mètres par rapport à l'alignement dont 10 mètres obligatoirement engazonnés en limite de voie.
- **Par rapport à la nouvelle pénétrante urbaine :** 20 mètres par rapport à l'alignement dont 10 mètres obligatoirement engazonnés en limite de voie,
- **Dans le secteur UZh :** 10 mètres par rapport à l'alignement dont 5 mètres engazonnés en limite de voie.

6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (poste de transformation,...),
- pour les constructions à usage d'équipements publics,

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de la propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles hormis dans le secteur UZh où des transparences vers la partie arrière de la rotonde devront être préservées,

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 7 mètres,
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50 %.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

Elle ne devra pas dépasser 10 mètres.

Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité industrielle et concerne une partie limitée de l'ouvrage (10% du projet), à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage, soit prise en compte et démontrée et sa localisation la plus éloignée possible de la pénétrante urbaine.

Pour les bâtiments à usage d'habitation autorisés dans la zone, elle sera limitée à R + 1 + combles.

Dans le secteur UZh : La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 7 mètres afin de ne pas occulter les vues sur le site ferroviaire.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales :

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

Une attention particulière sera apportée aux façades vues depuis la nouvelle pénétrante urbaine et à celles vues depuis la rocade (secteur De Barba).

Les règles d'implantation, de gabarits, de matériaux et de couleurs définies ci-dessous garantissent cet effet d'ensemble.

11:2. Implantation.

Les bâtiments auront leur façade principale (façade d'entrée/bureaux) orientée parallèlement à la voie.

11.3. Volumétrie:

Les constructions projetées seront constituées d'un volume simple, voire de deux volumes simples juxtaposés, à dominante horizontale en évitant les décrochés.

Les façades côtés rocade et pénétrante devront être perçues comme construites avec des toits plats (fausses terrasses autorisées sous réserve d'acrotère horizontale d'une hauteur suffisante pour masquer la pente).

Sont interdits :

- les volumes annexes accolés inférieurs à 20 % du volume principal.
- les volumétries compliquées
- les toitures de pente supérieure à 10 %, hormis pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone qui pourront être à deux pentes ou en terrasse.

11.4. Matériaux:

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les bardages (vertical ou horizontal) métalliques sont autorisés. Un tiers à minima sera à lames horizontales.

Les parements de façades, dans la limite du tiers des surfaces, peuvent être dans les matériaux suivants à ossature aluminium :

- virage clair,
- béton architectonique,
- bois à clin,
- bois en bardage,
- pierre naturelle.

Sont interdits :

- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les imitations, par peinture, de matériaux naturels telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les plaques de ciment.

11.5. Couleurs:

Les teintes générales des bardages seront choisies dans la gamme des « gris colorés » dans un choix prédéfini de 10 teintes indicatives:

RAL 7003	Gris Mousse
RAL 7005	Gris Souris
RAL 7009	Gris Vert
RAL 7024	Gris Graphite
RAL 7030	Gris Pierre
RAL 7032	Gris Silex
RAL 7033	Gris Ciment
RAL 7038	Gris Agathe
RAL 7044	Gris Soie

Sont interdits:

- le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement),
- les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies, les portes et les couvertines),
- tout effet de rayures.

11.6. Délimitation des lots :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, elles seront obligatoirement d'un modèle simple et léger: grillage rilsanisé plastifié vert.

Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

Sont interdits:

- les éléments de clôture préfabriqués en ciment pleins ou ajourés,
- les murs pleins,
- les haies denses sur voies publiques,
- les murs bahut supérieurs à 40 cm.

11.7. Enseignes et signalétiques

L'affichage et la signalétique doivent être directement apposés sur les façades des bâtiments, sans saillie au-dessus de l'égout du toit, et seront représentés sur les plans du permis de construire.

Les enseignes seront situées en applique sur les façades dans des teintes harmonisées avec celles-ci et dont la surface n'excédera pas 10 % du plan de façade sur lequel elles s'accrochent. Leur hauteur est limitée à 0,80 mètres. Elles seront limitées à une seule par façade.

L'éclairage des façades se fera de manière indirecte, par des spots de type " perroquet "

Sont interdits :

- Les enseignes situées sur les toits.
- Les mâts les totems sont tolérés.
- Les enseignes, panneaux publicitaires et signalétique, dans les bandes engazonnées le long de la rocade et de la pénétrante
- Les éclairages au néon et les caissons lumineux.

La signalétique sera unique et comprendra un plan d'ensemble à placer à l'entrée de la zone avec la liste de toutes les entreprises et leur situation.

Les pancartes individuelles sont à proscrire, afin de préserver un caractère homogène à l'ensemble.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Hormis les espaces prévus à cet effet le long des voiries, les aires de stationnement se situeront essentiellement sur les parties privatives.

Ainsi, il devra être prévu :

Constructions à usage d'habitation : une place et demi de stationnement par logement.

Autres constructions : une place de stationnement par 25 m² de la surface hors oeuvre brute de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface hors œuvre, si la densité d'occupation est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les zones de parking et de stockage seront obligatoirement implantées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possibles depuis la rocade et la pénétrante.

Les zones de parking sont interdites dans les bandes de recul engazonnées.

Les dépôts de matériaux seront masqués par des végétaux ou couverts

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La pénétrante urbaine sera plantée:

- dans la zone UZ, d'arbres de hautes tiges du côté Sud-Est,
- Sur les parcelles privées, des bandes engazonnées seront obligatoirement prévues le long des voies formant glacis paysager afin d'éviter une trop grande dispersion et diversité des plantations et d'homogénéiser la façade bâtie depuis la pénétrante urbaine.

Le long de la pénétrante, les dix premiers mètres seront engazonnés, les dix suivants pourront recevoir des plantations diffuses.

Dans le secteur UZh, les cinq premiers mètres seront engazonnés, les suivants pourront recevoir des plantations diffuses.

Les plantations seront à base d'essences locales et multiples.

Les places de stationnement seront agrémentées de plantations afin d'éviter un bloc minéral trop important.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % au moins de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain.

La surface des espaces verts et plantés ne pourra être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle. Il sera planté un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain non construit.

Des effets de masque au d'écran pourront être imposés (ex : rideau d'arbres à haute tige, haie basse dense,...) pour soustraire à la vue des éléments architecturaux disgracieux ou les arrières de façades (dépôts, quais de livraison, déchetterie,...).

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre IV

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RN 43) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- ✓ des constructions isolées à usage principal d'habitation,
- ✓ des ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,
- ✓ des constructions à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat,
- ✓ des équipements publics.
- ✓ des affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone.
- ✓ **au sein du secteur 1AUh** sont de plus autorisées, les constructions liées aux activités d'hôtellerie et de restauration.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441-1 à R.441-3, R.441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme),

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique.

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

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la

servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Le long de la RD 963 et de la RN 43, les constructions nouvelles doivent être implantées respectivement à 75 mètres et 100 mètres de l'axe de ces voies, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique telle que définie à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A défaut de s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies, tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit d'un mur percé d'au moins deux baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés.
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.2. En ce qui concerne les limites séparatives de fonds de propriété, seules les constructions annexes n'excédant pas 2,70 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'y implanter.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, cette distance ne pouvant être inférieure à 8 mètres.
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% pour les constructions isolées et 50% pour les constructions accolées.

Pour toute parcelle appelée à recevoir des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes, les coefficients ci-dessus peuvent être majorés de 10 %.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions affectées à l'habitation ne peuvent excéder un niveau sur rez-de-chaussée avec comble (R+1+comble) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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 projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telle que vérandas, marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant au point de vue du volume que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

11.2. Le volume des constructions

Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors-œuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaires, le rapport longueur/ Largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté :

- et qu'un escalier extérieur est prévu, le sous-sol ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m (cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée),
- lorsque l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction le sous-sol pourra être complètement excavé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celles du premier niveau.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes d'une inclinaison minimum de 37°. Les pignons pourront comporter des croupes retroussées. A défaut de croupes retroussées, la pointe du pignon recevra un revêtement identique à la couverture ou des planches de bois traitées. Les toitures pourront être débordantes.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes est fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes), sauf dans leur partie basse où elle pourra être plus faible.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise naturelle de forme et d'appareillage traditionnels ou tout autre matériau à la seule condition qu'il soit de teinte noir ardoise bleuté.

Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

11.4. Les murs

Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (bois massif, pans de bois de couleurs naturelles ou briques pleines, pierres de taille). Les briques pleines et pierres de taille doivent être utilisées et appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les piliers obliques sont interdits.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

11.5. Les ouvertures

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles c'est-à-dire plus hautes que larges.

Les baies apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les linteaux seront droits ou surbaissés.

Les menuiseries extérieures peuvent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profil compliqués.

11.6. Les garages et annexes

Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Les clôtures

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Les piliers d'extrémité seront si possible mitoyens.

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m en briques pleines ou pierres

de pays apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit ton pierre sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Les clôtures pourront, en outre, être constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur (en briques pleines ou pierres de pays apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique), soit d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage verticale (la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80m).

Les grilles aux motifs compliqués qu'elles soient en béton ou en fer forgé sont interdites. Les barreaudages verticaux sont recommandés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour. les constructions à usage d'habitation :

Immeubles collectifs : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre construite, avec au moins 2 places par logement. 50% des parkings doivent être intégrés dans les volumes bâtis.

Logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage.

Des places de stationnement publiques doivent être prévues, à raison de 5 places au moins pour 15 logements et par tranche de 15.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : Une place de stationnement pour 20 m² de la surface de plancher de bureau hors-œuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements commerciaux

Commerces : une place de parkings par tranche de 50m² de la surface de vente dès que celle-ci est supérieure à 100 m².

Hôtels – restaurants

- une place de stationnement par chambre.
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les salles de spectacles ou de réunions :

Une place de stationnement pour deux places.

- Pour les établissements industriels, artisanaux, et les activités diverses : Une place de stationnement pour 25 m² de la surface hors-oeuvre la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité et des Services de l'Équipement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser

lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1° - Espaces privés

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

2° - Espaces communs

Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441-1 à R.441-3, R.441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme),

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis, les équipements collectifs liés aux réseaux.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Le long de la RD 963, les constructions nouvelles doivent être implantées à 75 mètres de l'axe sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique telle que définie à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A défaut de s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies, tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit d'un mur percé d'au moins deux baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés.
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.2. En ce qui concerne les limites séparatives de fonds de propriété, seules les constructions annexes n'excédant pas 2,70 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'y implanter.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre V

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RN 43) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- ✓ Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les carrières à l'exception des carrières d'exploitation liées à l'activité agricole.
- ✓ Au sein du secteur à risque de ruissellement identifié au plan de zonage, les sous-sols.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441-1 à R.441-3, R.441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*
- *Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).*

Sont admis sous condition :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et d'activités liées à une exploitation agricole.
- ✓ La reconstruction après sinistre de toute construction, mais dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- ✓ Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, les changements de destination dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol liés aux infrastructures.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

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

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins :

- 25 mètres de la RD 963 (entre la RN 2 à Fontaine les Vervins et le carrefour avec la RN 43 à Hirson), de la RD 1050 (entre la RD 963 à Buire et la RN 43 à Hirson) et la déviation de la RN 43 et 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

7.1. Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (R + 1 + comble).

10.2. La hauteur au faîtage des autres constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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, 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 projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telle que vérandas, marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant au point de vue du volume que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

11.2. Le volume des constructions

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté :

- et qu'un escalier extérieur est prévu, le sous-sol ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m (cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée),
- lorsque l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction le sous-sol pourra être complètement excavé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celles du premier niveau.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

Pour les toitures des bâtiments autorisés, non traités en terrasse, le matériau de couverture devra être de l'ardoise naturelle de forme et d'appareillage traditionnels ou tout autre matériau à la seule condition qu'il soit de teinte noir ardoise bleuté.

. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits. Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

11.4. Les murs

Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (bois massif, pans de bois de couleurs naturelles ou briques pleines, pierres de taille). Les briques pleines et pierres de taille doivent être utilisées et appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les piliers obliques sont interdits.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Pour les bâtiments agricoles, la couleur bois naturel (gamme des marrons) est demandée.

11.5. Les ouvertures

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges.

Les baies apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les linteaux seront droits ou surbaissés.

Les menuiseries extérieures peuvent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profil compliqués.

11.6. Les garages et annexes

Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les bâtiments et installations qui par leur forme, leur aspect ou leur nature s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à haute tige.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre VI

Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RN 43) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions de toute nature,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage à l'exception du secteur N_L,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ les dépôts de toutes natures à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les éoliennes,
- ✓ la téléphonie mobile.

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

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441-1 à R.441-3, R.441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*
- *Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés. Cette disposition ne concerne pas les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréée ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.*

Sont admis sous condition :

- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite,
- ✓ les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % des constructions existantes mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ les annexes, garages liés à une construction d'habitation déjà existante,
- ✓ les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée,

- ✓ **au sein du secteur N1** les installations et constructions liées aux sports, à l'accueil, au tourisme et aux loisirs sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la

servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

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

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins :

- 25 mètres de la RD 963 (entre la RN 2 à Fontaine les Vervins et le carrefour avec la RN 43 à Hirson), de la RD 1050 (entre la RD 963 à Buire et la RN 43 à Hirson) et la déviation de la RN 43 et 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

7.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants et reconstruction après sinistre, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au sein du secteur N_L.

10.2. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques par les services compétents, notamment pour les ouvrages et équipements publics et les complexes sportifs.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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, 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 projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telle que vérandas, marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant au point de vue du volume que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

11.2. Le volume des constructions

Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors-oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaires, le rapport longueur/ Largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté :

- et qu'un escalier extérieur est prévu, le sous-sol ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m (cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée),
- lorsque l'escalier est prévu à l'intérieur de la construction le sous-sol pourra être complètement excavé à condition qu'il donne l'apparence d'un rez-de-chaussée tant par le traitement uniforme de la façade que par la forme et la dimension des ouvertures qui devront rappeler celles du premier niveau.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes d'une inclinaison minimum de 37°. Les pignons pourront comporter des croupes retroussées. A défaut de croupes retroussées, la pointe du pignon recevra un revêtement identique à la couverture ou des planches de bois traitées. Les toitures pourront être débordantes.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes est fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes), sauf dans leur partie basse où elle pourra être plus faible.

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise naturelle de forme et d'appareillage traditionnels ou tout autre matériau à la seule condition qu'il soit de teinte noir ardoise bleuté.

Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits. Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

11.4. Les murs

Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (bois massif, pans de bois de couleurs naturelles ou briques pleines, pierres de taille). Les briques pleines et pierres de taille doivent être utilisées et appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les piliers obliques sont interdits.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

11.5. Les ouvertures

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges.

Les baies apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les linteaux seront droits ou surbaissés.

Les menuiseries extérieures peuvent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profil compliqués.

11.6. Les garages et annexes

Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

11.8. Les clôtures

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Les piliers d'extrémité seront si possible mitoyens.

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m en briques pleines ou pierres de pays apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit ton pierre sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Les clôtures pourront, en outre, être constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur (en briques pleines ou pierres de pays)

apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique), soit d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage verticale (la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80m).

Les grilles aux motifs compliqués qu'elles soient en béton ou en fer forgé sont interdites. Les barreaudages verticaux sont recommandés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les parcs de stationnement qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés "Espaces boisés à protéger ou à créer" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-15 du Code de L'Urbanisme.

En outre, les bâtiments et installations qui par leur forme, leur aspect ou leur nature s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à haute tige.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre VII

Dispositions applicables aux espaces boisés classés

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

• **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 30 hectares 50 ares

Tableau indicatif des essences locales préconisées

Espèces toujours vertes	Espèces à feuilles caduques		Ponctuellement représentées (ce ne sont pas des espèces typiques de haies)
<ul style="list-style-type: none"> • Houx • Lierre • Troène d'Europe 	<p><u>Non épineuses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cornouiller sanguin (fruits noirs, feuilles ovales) • Cornouiller Charme • Noisetier • Chèvrefeuille des bois (liane) • Viorne • Fusain d'Europe • Néflier • Erable champêtre • Chêne pédoncule • Frêne • Hêtre 	<p><u>Epineuses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aubépine à 1 style • Aubépine à 2 styles (feuille moins découpée et plus brillante) • Eglantier (fleur rosé) • Rosé des champs (fleur blanche) • Prunellier • Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) • Ronce commune (à 3 folioles) • Groseillier 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilleul à larges feuilles • Erable sycomore • Erable plane • Cerisier à grappes (prunus padus) • Groseillier rouge • Buis

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Au document graphique n° 4.2.B, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

- ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi, elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la

collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

- ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes; Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

- ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

- Permis de Construire à titre précaire.

Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".

Liste des réserves publiques

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Elargissement et sécurisation de la rue de la Butte	580 m ²	Commune de Buire
2	Maintien d'une possibilité d'accès vers la zone 2AU	680 m ²	Commune de Buire
3	Maintien d'une possibilité d'accès aux pâtures	1 000 m ²	Commune de Buire
4	Maintien d'une possibilité d'accès aux pâtures	530 m ²	Commune de Buire