

Département de l'Aisne

COMMUNE DE BUIRONFOSSE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 16 octobre 2009



Le Maire

SoREPA

18, rue du Chevalier de la Barre
BP 80195
62804 LIEVIN
Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 03.21.78.99.00



Sorepa

80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

5

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : ZONE URBAINE.....	5
ZONE UA.....	6
ZONE UB.....	12
ZONE UI.....	18
TITRE III : ZONES A URBANISER	24
ZONE 1AU.....	25
ZONE 1AU _I	31
ZONE 2AU.....	37
ZONE 2AU _I	39
TITRE IV : ZONE AGRICOLE.....	41
ZONE A	42
TITRE V : ZONES NATURELLES	47
ZONE N	48
ANNEXES	53

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (*article L 123-5 du Code de l'urbanisme*).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...] (*article R 123-5 du Code de l'urbanisme*).

Les zones urbaines à vocation mixte :

- ❖ La zone UA correspondant au centre-bourg,
- ❖ La zone UB correspondant aux hameaux (le Boujon, la rue Herbin),

La zone urbaine à vocation d'activités économiques :

- ❖ La zone UI située en entrée de ville et accueillant une activité économique.

2 – Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R 123-6 du Code de l'urbanisme*).

Les zones à urbaniser destinées à l'habitat :

- ❖ La zone 1AU : zone réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat à court terme.
- ❖ La zone 2AU : zone réservée à une urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

La zone à urbaniser dont la destination est définie par le règlement de cette zone

- ❖ La zone 1AU_i : zone à vocation principale d'activités économiques, urbanisable dans le cadre du PLU
- ❖ La zone 2AU_i : zone à vocation principale d'activités économiques réservée à une urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

3 – La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*article R 123-7 du Code de l'urbanisme*).

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux secteurs, 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 (*article R 123-8 du Code de l'urbanisme*) ».

5 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ainsi que les arbres isolés identifiés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés suivant la légende figurent au plan.

6 - Les éléments architecturaux identifiés à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;

7 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, sont repérés sur le plan de zonage.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME)

Eléments bâtis

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1 7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

DIVISION EN PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal hors zone agricole (zone A).

TITRE II : ZONE URBAINE

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à destination de bureaux, d'industrie, de commerce et d'artisanat constituant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement **à condition** :
 - o qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - o et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs **à condition** que l'espace de stationnement soit couvert.
- Les batteries de plus de deux garages **à condition** de n'avoir qu'un seul accès sur la voie.
- Les entrepôts **à condition** qu'ils soient directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les travaux réalisés sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, **sous réserve** des dispositions particulières fixées au titre I du présent règlement.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse sont limitées à une longueur de 30m maximum et doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit en limite de voie et emprises publiques, soit avec un recul* de 5m minimum.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

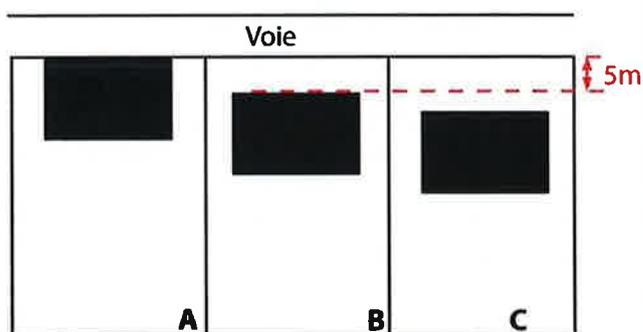


Schéma exemple

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

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

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative (exemple A) ;
- soit en retrait* de limite séparative (exemple B).

Implantation sur les limites séparatives (exemple A)

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

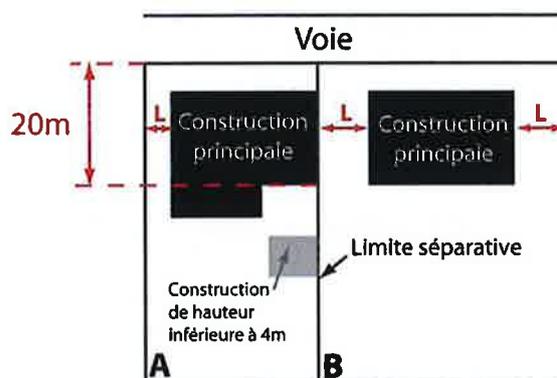
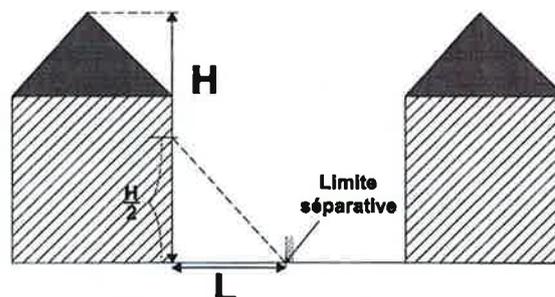


Schéma exemple

Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives (exemple B)

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes*.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+2+C (Rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables).

La hauteur maximale* mesurée à partir du sol naturel des autres constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension* d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole (hors habitations) et forestières ainsi qu'aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

I. 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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

II. Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

b- Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton...) est interdit.

En front à rue, les clôtures édifiées **devront comporter une partie pleine de 1m minimum**. Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

En cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les autres constructions autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences listées en annexe du règlement sont recommandées pour toutes les plantations.

Les aires de stationnement découvertes des opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Les haies bocagères existantes devront être conservées ou remplacées.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.