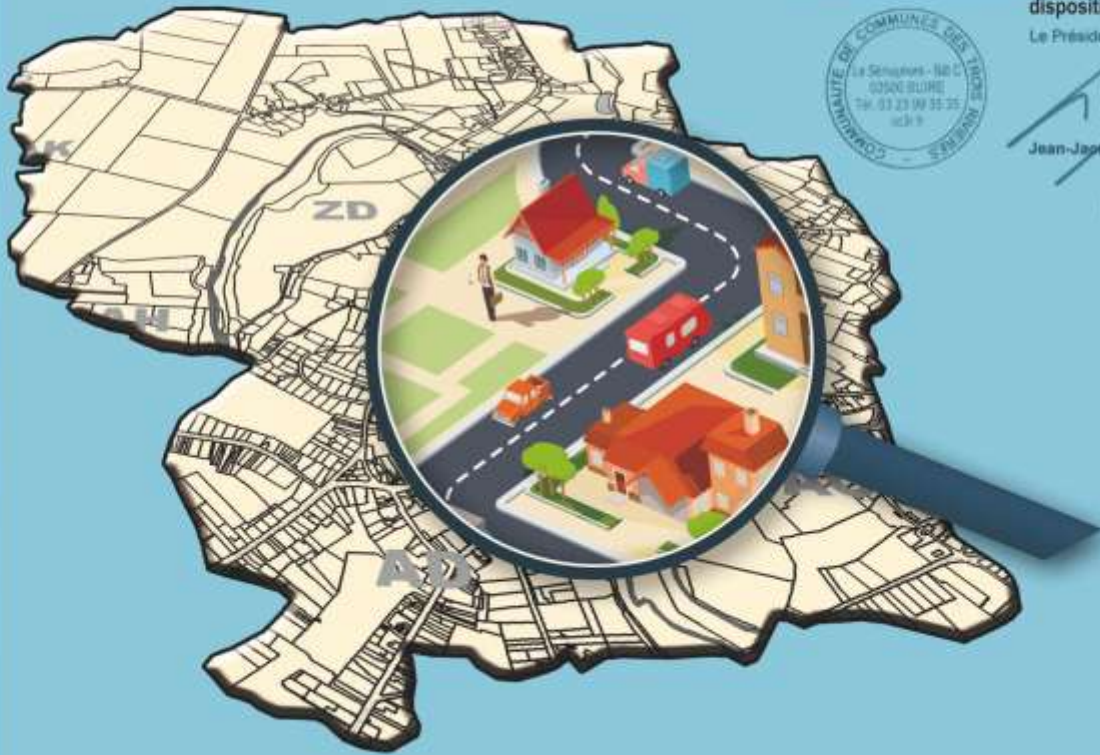


# PLUi



Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal  
des Trois Rivières



Vu pour être annexé à la délibération arrêtant les dispositions du PLUi



Le Président,

Jean-Jacques THOMAS.

## ▶ 1. Rapport de présentation

### 1.5 Justifications du projet

**PLUi arrêté le 18/03/2025**

**PLUi approuvé le**



GISSINGER ET TELLIER ARCHITECTES



# Sommaire

<b>I.</b>	<b>Justification du projet de territoire .....</b>	<b>5</b>
1.1.	<b>Axe n°1 : Développer .....</b>	<b>7</b>
1.1.1.	<i>Les orientations concernant l'habitat.....</i>	<i>7</i>
1.1.2.	<i>Les orientations concernant le développement économique et l'équipement commercial.....</i>	<i>13</i>
1.2.	<b>Axe n°2 : Equiper.....</b>	<b>17</b>
1.2.1.	<i>Les orientations concernant les équipements, les loisirs et le développement touristique.....</i>	<i>17</i>
1.2.2.	<i>Les orientations concernant les transports et les déplacements .....</i>	<i>19</i>
1.2.3.	<i>Les orientations concernant la politique énergétique et les communications numériques.....</i>	<i>20</i>
1.3.	<b>Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie.....</b>	<b>21</b>
1.3.1.	<i>es orientations concernant les paysages, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques.....</i>	<i>21</i>
1.3.2.	<i>La ressource en eau.....</i>	<i>22</i>
1.3.3.	<i>La gestion du risque.....</i>	<i>23</i>
1.3.4.	<i>Les orientations concernant le patrimoine et le cadre de vie .....</i>	<i>24</i>
<b>II</b>	<b>Analyse des disponibilités foncières .....</b>	<b>25</b>
2.1.	<b>Analyse des disponibilités foncières pour l'habitat et projection en logements .....</b>	<b>25</b>
2.1.1.	<i>Méthode d'analyse des terrains mobilisables.....</i>	<i>25</i>
2.1.2.	<i>Analyse foncière par commune et capacités d'accueil en logements.....</i>	<i>28</i>
2.2.	<b>Analyse des disponibilités foncières pour les activités économiques et devenir des friches .....</b>	<b>32</b>
2.2.1.	<i>Analyse foncière des zones d'activités économiques de la CC3R .....</i>	<i>32</i>
2.2.2.	<i>Les friches industrielles .....</i>	<i>36</i>
<b>III.</b>	<b>Traduction et justification du projet de territoire dans les documents réglementaires du PLUi .....</b>	<b>40</b>
3.1.	<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)....</b>	<b>40</b>
3.1.1.	<i>Les OAP sectorielles à vocation habitat et à vocation d'activités économiques .....</i>	<i>40</i>
3.1.2.	<i>L'OAP sectorielle dite « entrée de Ville » sur la commune de Hirson : zone AUI parc de l'Épinette. ....</i>	<i>42</i>
3.1.3.	<i>Les OAP thématiques .....</i>	<i>43</i>
a.	<i>OAP Habitat.....</i>	<i>43</i>

b.	OAP Environnement .....	44
c.	OAP Patrimoine .....	45
d.	OAP Commerce et artisanat.....	48
	<b>3.2. Justification de la délimitation des zones – les documents graphiques du PLUi .....</b>	<b>49</b>
3.2.1.	<i>Les zones urbaines à dominante d'habitat (UA, UB et UR) .....</i>	<i>50</i>
a.	Définition et typologie .....	50
b.	Justifications des limites des zones .....	53
c.	Le classement des hameaux en zone U .....	55
3.2.2.	<i>Les zones urbaines à vocation d'équipement (UE) .....</i>	<i>59</i>
3.2.3.	<i>Les zones urbaines à vocation d'activités économiques (UI) .....</i>	<i>60</i>
3.2.4.	<i>Les zones à urbaniser (AU et AUI) .....</i>	<i>66</i>
a.	La zone AU .....	66
b.	Les zones AUI.....	68
3.2.5.	<i>Les zones agricoles (A et Ap) .....</i>	<i>71</i>
3.2.6.	<i>Les zones naturelles (N et Np).....</i>	<i>75</i>
3.2.7.	<i>Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) .....</i>	<i>79</i>
a.	En zone agricole.....	79
b.	En zone naturelle.....	80
3.2.8.	<i>Bilan des surfaces du PLUi.....</i>	<i>85</i>
a.	Tableau général .....	85
b.	Tableau détaillé par zone .....	86
	<b>3.3. Justification des outils réglementaires.....</b>	<b>87</b>
3.3.1.	<i>Les emplacements réservés .....</i>	<i>87</i>
3.3.2.	<i>Les changements de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme .</i>	<i>89</i>
3.3.3.	<i>Les éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme .....</i>	<i>90</i>
a.	Le maillage bocager (haies, boisements et linéaires boisés).....	90
b.	Les mares .....	91
c.	Les autres éléments paysagers .....	92
3.4.	<i>Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ...</i>	<i>93</i>
	<b>3.4. Justifications des limites administratives à l'utilisation des sols – le Règlement écrit du PLUi .....</b>	<b>95</b>
3.4.1.	<i>Usage des sols et destinations des constructions .....</i>	<i>96</i>
a.	Les zones urbaines .....	96
b.	Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (AU).....	96
c.	Les zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (AUI) .....	97
d.	Les zones agricoles (A).....	97

e.	Les zones naturelles et forestières (N) .....	97
3.4.2.	<i>Mixité fonctionnelle</i> .....	98
3.4.3.	<i>Mixité sociale et densité de constructions</i> .....	98
3.4.4.	<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	98
a.	Les règles d’implantation des constructions .....	98
b.	Les règles de hauteur des constructions .....	104
c.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	106
d.	Stationnement.....	108
e.	Desserte par les réseaux .....	109

**IV. Bilan de la consommation d’Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) induits par le projet de territoire ..... 111**

**4.1. Bilan de la consommation d’ENAF pour le développement de l’habitat..... 111**

**4.2. Bilan de la consommation d’ENAF pour le développement économique ..... 113**

**4.3. Bilan de la consommation d’ENAF pour les équipements (zone réservée aux équipements et terrains classés en emplacement réservé) ..... 117**

4.3.1. *Bilan de la consommation d’ENAF pour les zones réservées aux équipements : .....* 117

4.3.2. *Bilan de la consommation d’ENAF pour les emplacements réservés.....* 117

**4.4. Bilan de la consommation d’ENAF pour les STECAL ..... 120**

**4.5. Les espaces de renaturation..... 121**

**4.6. Bilan global de la consommation des ENAF ..... 123**

**V. Motifs des changements apportés au PLUi ..... 124**

5.1. *Sur les plans de zonage.....* 124

5.2. *Sur le règlement.....* 127

**Annexes ..... 128**

**Annexe n°1 : Tableau détaillé de la surface des zones par commune  
128**

## I. Justification du projet de territoire

Consciente de ses faiblesses et riche de ses atouts, la CC3R souhaite aujourd'hui rebondir en s'affirmant comme un pôle de développement et un cœur de nature structurants au sein du pays de Thiérache en poursuivant ses relations historiques avec les territoires voisins (le Nord, les Ardennes et la Belgique) tant au travers des habitudes quotidiennes des habitants que par le développement de projets complémentaires ou communs.

Le projet intercommunal doit également répondre à plusieurs enjeux :

- Limiter l'artificialisation des sols et privilégier le renouvellement urbain tant pour l'habitat que pour le développement économique.
- Assurer une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain (habitat, activité, équipement).
- Poursuivre le développement touristique.
- Favoriser le désenclavement du territoire.
- Tenir compte des enjeux environnementaux.

Le PLUi projette de définir les conditions nécessaires à cette ambition territoriale en définissant son PADD autour de trois axes complémentaires :

- **Axe 1 : Développer :**
  - ✓ Stabiliser la population intercommunale.
  - ✓ Proposer une offre de logements diversifiée et qualitative.
  - ✓ Pérenniser et développer l'économie.
  - ✓ Consolider le réseau de services à la population et d'équipe.
  - ✓ Dynamiser le commerce.
  - ✓ Soutenir l'activité agricole.
- **Axe 2 : Equiper**
  - ✓ Consolider le réseau de services à la population et d'équipements de proximité.
  - ✓ Favoriser le développement touristique en s'appuyant sur les atouts identitaires du territoire.
  - ✓ Favoriser la diversification des modes de déplacements.
  - ✓ Déployer les énergies renouvelables.

- **Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie**

- ✓ Préserver l'architecture et la composition urbaine héritées de l'architecture rurale et de l'histoire industrielle du territoire.
- ✓ Préserver les réservoirs de biodiversité.
- ✓ Préserver les éléments structurants du paysager et la nature en ville.
- ✓ Limiter l'exposition aux risques.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire intercommunal.

L'armature territoriale (défini en fonction du poids démographique, du niveau d'activités, d'équipement et de services et du positionnement par rapport aux axes structurants) a permis d'établir 4 niveaux hiérarchiques au sein de la CC3R :

- **Le pôle structurant composé des communes d'Hirson-Buire, Saint-Michel**
- **Les pôles relais avec les communes de Aubenton, Origny-en-Thiérache et Mondrepuis**
- **Les pôles de proximité composé des communes de Neuve-Maison et Landouzy-la-Ville**
- **Les 18 communes rurales**

## **1.1. Axe n°1 : Développer**

### **1.1.1. Les orientations concernant l'habitat**

À travers la mise en œuvre de son PLUi, la CC3R entend stabiliser sa population.

L'objectif démographique est donc de 0% à horizon 2032. En 2018, la CC3R comptait 21 171 habitants. La CC3R se fixe pour objectif de stabiliser cette population sur la période 2018-2032. Etant donné l'enjeu de résorption de la vacance identifié dans le cadre du diagnostic, lors de l'élaboration du PADD, 4 scénarios de prise en compte de la vacance ont été proposés :

- Scénario 1 : aucun objectif de résorption de la vacance et utilisation des chiffres de la vacance INSEE.
- Scénario 2 : aucun objectif de résorption de la vacance et utilisation des chiffres de la vacance réelle constatée par les communes.
- Scénario 3 : avec un objectif de baisse de la vacance réelle de 150 logements.
- Scénario 4 : avec un objectif de baisse de la vacance réelle de 235 logements.

La CC3R a fait le choix d'opter pour le scénario 3.

#### **➔ Les besoins en logements à l'horizon 2032 pour assurer la stabilisation de la population intercommunale**

Le calcul des besoins en logements pour les années à venir a été établi selon une méthodologie prenant en compte 4 phénomènes :

1. Le desserrement des ménages ;
2. Le renouvellement du parc ;
3. La présence de logements vacants ;
4. L'évolution des résidences secondaires.

L'analyse se base sur le calcul des besoins en logements à population constante ce qui est la volonté affichée par les élus de la CC3R. La méthode de calcul est basée sur celle du point mort. La méthodologie a été appliquée à l'ensemble des groupes typologiques de communes retenus comme armature territoriale (Pôle structurant, pôle relais, pôle de proximité, communes rurales).

#### **1. Le phénomène de desserrement**

Les nouveaux comportements des ménages et les évolutions sociétales influent sur les besoins en logements pour maintenir une population.

Le nombre de personnes par logements est en diminution constante. Cette nouvelle dynamique est liée au vieillissement de la population, à l'augmentation des situations de célibat, du nombre

de familles monoparentales, à la décohabitation, aux séparations etc... De fait, à nombre d'habitants constant, le nombre de logements nécessaires pour loger cette population doit augmenter.

**L'hypothèse de desserrement des ménages prise pour la CC3R est basée sur la tendance nationale adaptée au territoire.** Le rythme de desserrement des ménages s'est accéléré ces dernières années et les projections faites par l'Insee montrent que cette tendance risque de se prolonger dans les années à venir.

Les choix de la CC3R se sont également appuyés sur des éléments de diagnostic couplés à des choix stratégiques :

- Le vieillissement de population constaté et encore attendu laisse à voir que la baisse de la taille moyenne des ménages n'est pas terminée.
- Parallèlement le territoire souhaite conserver ses familles. Cela suppose de lutter contre la sous occupation du parc existant et de favoriser sa rotation notamment en produisant une offre en habitat adapté au vieillissement.
- La volonté est également de conforter l'armature urbaine du PLUi en adaptant le desserrement selon les strates de l'armature urbaine, au regard des trajectoires de desserrement différentes de ces dernières.

On recensait en moyenne 2,22 personnes par ménages en 2018 sur la CC3R. Le PLUi fixe une taille des ménages **d'environ 2,11 d'ici 2032**, soit un besoin de **540 logements** à produire entre 2018 et 2032.

### **2. Le phénomène de renouvellement du parc**

L'évolution du parc de logements ne correspond pas uniquement aux nouvelles constructions. Le phénomène de renouvellement urbain influe aussi sur le nombre de logements. Deux éléments sont à prendre en compte :

- - La démolition, l'abandon ou le changement de destination de logements (transformés en commerces, en bureaux, etc....) ;
- - Le changement de vocation de bâtiments (locaux commerciaux ou d'activités, etc...) qui deviennent des logements.

L'hypothèse de renouvellement du parc prise par la CC3R tient compte de la nécessité de densifier davantage dans l'enveloppe urbaine introduite par la loi ALUR qui redessine le phénomène de renouvellement du parc. Le taux de renouvellement projeté à l'horizon 2032, au regard des évolutions passées est de 0,06% / an, soit un besoin de 92 logements à produire à l'échelle de l'intercommunalité entre 2018 et 2032.

Sont ici pris en compte une opération de démolition réalisée depuis 2018 et un projet prévu pour fin 2024, ainsi que les reconstructions de l'offre envisagées en logements locatifs sociaux : - 93 logements (33 en 2019 et 60 en 2024).

Ses opérations de renouvellement urbain impactent la commune d'Hirson. Ces opérations visent à un ratio de démolition/reconstruction très faible de l'ordre de 8 à 9 pour 1. Afin de ne pas générer une perte de logements, les logements démolis mais non reconstruits par les opérations de renouvellement urbain sont, mais seulement pour partie, intégrés dans l'objectif de production de logements de l'intercommunalité et l'autre partie est non compensées au regard de la lutte contre la vacance.

### **3. La présence de logements vacants**

En 2018, on dénombrait 1 341 logements vacants selon l'INSEE, soit 12,2% du parc de logements de la CC3R. En 2013, ce taux de logements vacants était de 9,1%. La vacance du territoire était en hausse. Cette hausse a, toutefois, considérablement ralenti ensuite, puisque qu'en 2021 le taux était de 12,3%. La première opération de démolition LLS sur la commune de Hirson contribue à ce résultat.

Face à ce constat, la CC3R a fait le choix complémentaire de reconquérir une partie de ces logements vacants, elle sait cependant que la reconquête de ces logements s'inscrira dans le temps long et qu'elle dépassera donc le temps du PLUi. Afin d'asseoir plus fortement encore cette volonté, le présent PLUi est doté d'une OAP Habitat qui pose les contours d'une politique de l'habitat dans ce domaine ainsi que dans d'autres.

**L'hypothèse d'évolution du parc de logements vacants choisi par les élus table sur un recul de la vacance de 150 logements. La CC3R se projette donc sur une part de logements vacants de 10,6% d'ici 2032.**

Cet objectif de reconquête a été adapté selon l'armature urbaine du territoire, car les communes ne sont pas concernées de la même façon par le phénomène de la vacance. Ces objectifs visent par ailleurs à conforter l'armature urbaine du territoire.

- Pour les pôles structurants, un objectif de reconquête de 102 logements vacants a été fixé (Taux de vacance 2018 : 13,4%),
- Pour les pôles relais, l'objectif de reconquête est de 23 logements vacants (Taux de vacance 2018 : 10,5%),
- Pour les pôles de proximité ce sont 6 logements qu'il s'agit de reconquérir (Taux de vacance 2018 : 8%),
- Et enfin, l'objectif de reconquête est de 19 logements pour les communes rurales (Taux de vacance 2018 : 6,4%).

La reconquête du bâti vacant est essentielle sur l'ensemble du territoire, en particulier sur les pôles au regard du taux de vacance enregistré.

#### **4. L'évolution du parc de résidences secondaires**

Le parc de résidences secondaires peut évoluer et avoir des impacts sur le parc de résidences principales. Cette variation peut être le fait de l'attractivité touristique, de l'évolution de la fiscalité, ... Son évolution est à prendre en compte pour estimer les besoins en logements à venir.

L'hypothèse prise, sur ce point est que le parc de résidences secondaires n'a localement qu'un faible impact sur le parc de résidences principales et les besoins en logements estimés. En effet, le nombre de résidences secondaires sur le territoire est faible et a peu varié ces quinze dernières années. Le besoin lié à la variation des résidences secondaires est de **20 logements**.

La prise en compte de l'ensemble de ces phénomènes représente **un besoin à population constante d'environ 502 logements** :

$$540 \text{ (desserrement)} + 92 \text{ (renouvellement)} + 20 \text{ (résidences secondaires)} - 150 \text{ (vacance)} = 502 \text{ logements}$$

#### **La prise en compte des logements produits entre 2019 et 2024**

Le besoin brut de logements à produire est estimé entre 2018 et 2032 (disponibilité données INSEE au moment de la définition du PADD). Or, le PLUi a vocation à s'appliquer sur la période 2025-2032. Les logements produits entre 2019 et 2024 doivent donc être soustraits afin de se caler sur la temporalité du PLUi. D'après le recensement INSEE, sur le territoire de la CC3R, entre 2018 et 2021 le nombre de logements a baissé de 34 unités.

Dans le détail, c'est également une baisse qui est enregistrée sur les résidences principales - 42 unités. Les logements vacants et les résidences secondaires ont de leur côté augmenté à la marge, soit +1 unité pour les logements vacants et + 7 unités pour les résidences secondaires.

Sur cette période 2018 /2021, le territoire a donc perdu 34 logements.

D'après la base de données Sit@del, 53 logements ont été autorisés à la construction entre 2022 et 2024 d'où un solde (53-34) de 19 logements (ceux de 2024 n'étant certainement pas encore livrés). Ce solde ne tient pas compte non plus des éventuelles disparitions de logements dans le parc existant (pour rappel, 60 logements prévus à la démolition en 2024 sur Hirson).

**Ainsi le besoin en production de logements 2025 / 2032 est de 502-19 soit 483 logements**

Ces 483 logements seront répartis en fonction de l'armature territoriale définie dans le PADD avec comme objectif principal de renforcer la création de ces logements au sein des polarités tout en permettant un développement équilibré du territoire. Cette répartition par entité typologique permettra de donner des possibilités de production de logements à l'ensemble des communes de la CC3R.

Ainsi la répartition de la production de ces 483 logements au sein de la CC3R est définie comme suit :

- Pôle structurant : 245 à 250 logements
  - Pôles relais : 90 logements
  - Pôle de proximité : 40 logements
  - Commune rurale : 100 logements
- 

La création de ces 483 logements engendre **un besoin en foncier**. Ce besoin en foncier sera défini selon **deux critères** :

**1. Des densités de logements différenciées selon l'armature territoriale à savoir pour :**

- Les pôles structurants : une taille moyenne des parcelles de 300m<sup>2</sup>
- Les pôles relais : une taille moyenne des parcelles de 500m<sup>2</sup>
- Les pôles de proximité : taille moyenne des parcelles de 550m<sup>2</sup>
- Les communes rurales : une taille moyenne des parcelles de 700m<sup>2</sup>

***Soit une taille moyenne des parcelles globale de 450m<sup>2</sup>.***

**2. Une rétention foncière de 50%**

Le choix de l'application d'un taux de rétention de 50 % sur les potentialités identifiées en enveloppe urbaine principale a été fait afin de prendre en compte la disponibilité réelle des terrains à construire et afin de mesurer le besoin en extension urbaine.

L'ensemble des gisements (dents creuses) identifiés en enveloppe urbaine n'appartient pas forcément à la municipalité. De ce fait, la mobilisation de ces dents creuses dépend de la volonté des propriétaires des terrains à bâtir à vendre leurs terrains. En effet, même en ayant toujours été « terrains à bâtir », ces dents creuses ou cœurs d'îlot n'ont jamais fait l'objet de construction. Il est donc logique de penser qu'à l'horizon 2032-2035, tous ces espaces n'auront pas nécessairement été construits.

De plus, le territoire de la CC3R ne présente pas une pression foncière forte, et les prix au m<sup>2</sup> constructible ne sont suffisamment importants pour générer un phénomène de densification significatif. D'après l'expérience des élus, la volonté de conserver un espace de vie important est

préférée de manière très majoritaire par rapport au gain économique que représente la division de terrain. Cette analyse est factuellement vérifiée par le très faible nombre de Déclarations Préalables de division parcellaire relevé sur des unités foncières déjà bâties.

La rétention foncière est corrélée également avec la mutation du terrain. Les dents creuses identifiées en zone urbaine n'ont pas systématiquement vocation à accueillir de nouveaux logements ; d'autres constructions à vocation d'activités, de services ou encore d'équipements peuvent s'y implanter.

Enfin, les dents creuses couvertes par un périmètre agricole n'ont pas été comptabilisées non plus comme un potentiel immédiatement disponible. En effet, à l'heure actuelle ces terrains ne sont pas constructibles, sauf accord de l'exploitant accordé après avis de la Chambre d'Agriculture.

---

En conclusion :

- sur la base d'une taille moyenne des ménages d'environ 450m<sup>2</sup> le besoin en foncier pour réaliser environ 480 logements sur le territoire de la CC3R est estimé à environ 21 hectares
- Avec l'application d'un taux de rétention de 50%, le foncier nécessaire est donc estimé à **42 hectares**.

*L'analyse du potentiel foncier réalisée au sein des PAU (confère page 230 du diagnostic territorial) et le bilan du foncier disponible au sein des zones à urbaniser des communes dotées d'un PLU représente un potentiel foncier bien supérieur à 42 hectares. Une rationalisation des capacités d'accueil est donc à envisager afin de coller aux objectifs de production de logements.*

## 1.1.2. Les orientations concernant le développement économique et l'équipement commercial

### ➔ Pérenniser et développer les activités économiques existantes

La politique économique de la CC3R a pour objectif de suivre les futurs besoins des entreprises et de soutenir l'innovation en anticipant toutes leurs évolutions.

Pour atteindre ces ambitions, le PLUi projette :

- ✓ De pérenniser les zones d'activités économiques implantées sur le territoire intercommunal et situées sur les communes de Aubenton, Buire, Effry, Hirson, Mondrepuis, Origny-en-Thiérache et Saint-Michel.
- ✓ De répondre aux besoins d'extension limités de plusieurs entreprises préalablement identifiées au cours des entretiens communaux :
  - La fromagerie sur la commune de Mondrepuis,
  - Une entreprise de vente de matériels agricoles à l'entrée de la commune de Aubenton,
  - Le centre Leclerc sur la commune de Buire.

### ➔ Développer une nouvelle offre économique

Parallèlement la CC3R, dans le but de soutenir l'activité économique, promeut un développement économique cohérent et économe en espace. La stratégie intercommunale découle donc dans un premier temps de l'analyse des zones d'activités économiques existantes et de leur taux de remplissage et du potentiel lié à la présence des friches industrielles.

- ✓ Les zones d'activités économiques présentes sur le territoire de la CC3R sont presque toutes entièrement remplies. Seule la zone d'activités de la Rotonde Florentine sur la commune de Hirson présente un potentiel foncier théorique d'environ 3.40 hectares.
- ✓ Pour les friches industrielles :
  - plusieurs d'entre elles perdent leur vocation économique au profit :
    - de projet de renaturation et d'aménagement paysager sur les communes de Saint-Michel et de Origny-en-Thiérache.
    - de projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat, d'équipements et de services sur la commune de Hirson (anciennes aciéries rue de Loraine).
  - Certaines conservent leur vocation économique mais sont grevées par des contraintes territoriales limitant les possibilités d'accueil de nouvelles

activités. Les friches industrielles présentes sur Aubenton et Mondrepuis, sont impactées par le PPRi.

Les disponibilités foncières étant limitées au sein des zones d'activités existantes, il est prévu pour créer les conditions du développement économique et pouvoir répondre à la demande locale :

- ✓ Sur la commune de Hirson :
  - Le développement de la zone d'activités du parc de l'Épinette sur une surface limitée à 7.30 hectares. Cette surface modérée permet de concilier la nécessité de pouvoir répondre aux besoins d'implantation de nouvelles activités économiques tout en maîtrisant la consommation de nouveaux espaces agricoles.
  - Le classement en zone d'activités de l'ancien quartier Baudelaire, rue du Petit Moulin en face du cimetière.

*Il convient de souligner pour la commune de Hirson la volonté de cibler l'accueil de nouvelles activités économiques essentiellement dans la continuité urbaine de manière proportionnée aux besoins. Ainsi la très grande majorité des zones de développement économiques prévues au PLU ont été supprimées au PLUi.*

- ✓ Sur la commune de Saint-Michel : la création d'une nouvelle zone d'activités sur une surface limitée à 1 hectare pour pouvoir répondre notamment aux besoins d'artisans locaux. La commune de Saint-Michel a la maîtrise foncière de ce secteur.

#### ➔ Soutenir l'activité économique de proximité

Le PLUi permet également l'accueil d'activités économiques au sein des zones à dominante d'habitat de toutes les communes afin de maintenir une certaine mixité fonctionnelle et ainsi réduire les besoins de déplacements notamment domicile/travail.

#### ➔ Le commerce

Comme le relève le diagnostic territorial, l'offre commerciale est présente sur le territoire de la CC3R. Au total plus de 80 commerces recensés. Cette offre commerciale est concentrée sur le pôle d'Hirson-Buire avec trois principaux secteurs commerciaux :

- ✓ Le cœur de ville.
- ✓ L'avenue des Champs Elysées.
- ✓ Le centre commercial Leclerc de Buire.

Une étude commerciale a été menée sur la commune de Hirson pour identifier et quantifier les besoins en termes de nouvelles offres commerciales. Les résultats de cette étude ont démontré les besoins de développer une nouvelle offre commerciale pour répondre à la demande des habitants du territoire : restauration, sport, ameublement, bricolage, alimentation, etc...

Un projet d'extension de la zone commerciale des Champs Elysées est actuellement à l'étude sur le territoire de Hirson pour répondre à cette demande. Un permis d'aménager a été déposé.

Plusieurs commerces sont également présents sur les pôles relais et de proximité.

Les communes rurales quant à elle ne dispose d'aucun commerce.

### L'action en faveur du commerce sur le territoire de la CC3R vise donc à :

- ✓ Soutenir l'activité commerciale de proximité en favorisant la mixité des fonctions urbaines afin que toutes les activités commerciales compatibles avec le caractère résidentiel puissent s'implanter sur l'ensemble du territoire de la CC3R. Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité et permet de réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.
  
- ✓ En cohérence avec l'Opération de Revitalisation du Territoire engagée sur Hirson :
  - Pérenniser les commerces du centre-ville de Hirson par la délimitation de périmètre de diversité commerciale. Au sein des périmètres de diversité commerciale, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à de l'artisanat et du commerce de détail, à la restauration ainsi qu'à des activités des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers une destination d'habitat sera interdit.
  - Conforter l'offre commerciale en périphérie du centre bourg sur le territoire communal de Hirson pour assurer une complémentarité de l'offre commerciale et répondre au projet en cours dans la continuité de la zone commerciale des Champs Elysées.
  - En parallèle plusieurs outils sont mis en œuvre sur Hirson et développer dans l'OAP « Commerce et artisanat » pour lutter contre la vacance commerciale et renforcer l'attractivité des commerces du centre-ville en facilitant notamment les possibilités de stationnement à proximité des commerces.

### ➔ Accompagner le maintien de la production agricole

Concernant les activités agricoles, le projet de territoire de la CC3R tend à donner les moyens aux exploitants agricoles de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur et ce en :

- ✓ Protégeant les espaces agricoles par un zonage et une réglementation spécifique.
- ✓ Répondant aux besoins des exploitants, en termes de développement et de diversification.
- ✓ Rationnalisant les zones de développement de l'urbanisation aux besoins identifiés afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres.
- ✓ Conciliant développement urbain et activités d'élevage, afin de limiter les nuisances.

L'accueil de constructions nouvelles au sein des parties urbanisées et la délimitation des zones urbaines au droit des dernières constructions pour limiter le développement linéaire contribue également à la protection de l'agriculture sur le territoire.

## 1.2. Axe n°2 : Equiper

### 1.2.1. Les orientations concernant les équipements, les loisirs et le développement touristique.

#### ➔ Répondre au besoin de développement des équipements par une maîtrise foncière adaptée

Le diagnostic territorial et les entretiens communaux ont permis d'identifier des besoins d'équipements pour chacune des communes membres de la CC3R nécessitant une maîtrise foncière.

- ✓ Divers besoins d'équipements structurants ont ainsi été anticipés :
  - La création de places de stationnement.
  - La création de voies nouvelles.
  - L'extension de voies existantes.
  - L'agrandissement de cimetières.
  - L'extension de bâtiments communaux.
  - La création de cheminements doux.
- ✓ Des besoins ont également été identifiés pour lutter contre le réchauffement climatique et préserver des ilots de fraîcheur au sein de plusieurs communes :
  - Projet de renaturation des Berges de l'Oise sur la commune de Hirson.
  - Projet de renaturation des anciens terrains industriels en face de la gare sur la commune de Hirson.
  - Projet de renaturation des anciens terrains industriels au lieu-dit la rue de la Gare sur la commune de Saint-Michel.
  - Protection du continuum boisé sur la commune de Mondrepuis.
- ✓ Des projets d'aménagements paysagers sont également à l'étude
  - Aménagements paysagers des entrées de bourg sur les communes de Origny-en-Thiérache et Neuve Maison.

#### ➔ Concernant les équipements sportifs et ludiques, le projet de territoire tend à

- ✓ Pérenniser les structures existantes :
  - Le karting sur Hirson
  - Les équipements sportifs sur Buire, Saint-Michel, Bucilly, Martigny et Watigny.
- ✓ Répondre au projet à l'étude sur le territoire de la CC3R :
  - L'extension du MotoCross situé sur la commune de Any-Martin-Rieux.

➔ **Permettre un développement touristique en s'appuyant sur les atouts identitaires du territoire intercommunal**

Comme développé dans le diagnostic territorial, le territoire de la CC3R dispose d'un potentiel touristique important lié à :

- ✓ Son patrimoine culturel : musées, édifice religieux, patrimoine ferroviaire.
- ✓ Son patrimoine naturel (bocage, faune et flore, rivières et vallées).
- ✓ Ses sentiers de randonnées et la vélo route européenne (EuroVelo 3 : Axe vert de Thiérache).
- ✓ Son terroir.

Fort de son potentiel touristique, le projet de territoire de la CC3R tend à encourager le développement des activités touristiques et ludiques en :

- ✓ Permettant l'accueil des projets de nouvelles structures d'hébergement touristiques : prise en compte du projet d'hébergements touristiques sur le domaine du Bois Tilleul à Landouzy.
- ✓ Permettant la pérennisation des structures d'accueil existantes : Le domaine de Blangy à Hirson, le camping à Mont Saint Jean, le domaine de Neuve Forge à Hirson, le domaine du Pré Lorquin à Saint-Michel et le domaine du Pas Bayard à Hirson.

## **1.2.2. Les orientations concernant les transports et les déplacements**

### **➔ Favoriser les modes de déplacements alternatifs**

Le projet de territoire tend à développer les modes de déplacements doux pour favoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture en protégeant les cheminements doux existants (axe vert de Thiérache, Chemins de randonnées) et en les développant sur plusieurs communes de la CC3R

La rationalisation des transports automobiles doit être impulsée par le déploiement du covoiturage. Ainsi, des aires de covoiturage (espaces de stationnement et de rencontre entre covoitureurs) sont à déployer et à faire vivre par le biais d'une communication efficace. Ces équipements peuvent être implantés dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

### **➔ Permettre une intégration qualitative des axes principaux**

L'impact paysager de la RD 1043 a été pris en compte à travers les études loi Barnier et les orientations d'aménagement et de programmation, notamment sur Hirson, à travers l'extension de la zone économique dans la continuité du Parc de l'Épinette.

### **➔ Valoriser les portes d'entrées du territoire et les entrées de village**

Dans les entités urbaines, les entrées de ville constituent la première perception de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Les entrées, tout en marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canaliser ainsi la vitesse.

Pour cela, des repères doivent signaler l'entrée dans le tissu urbain : perception minérale, front bâti, végétation marquant l'espace bâti. L'objectif est de favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis.

Le projet de territoire de la CC3R intègre la valorisation des entrées de village, à travers notamment la limitation de l'étalement urbain et pour certaines communes des projets d'aménagement paysager des entrées de bourg (Neuve Maison et Origny-en-Thiérache notamment).

Il s'agit également, via le règlement et les OAP, d'assurer l'intégration des nouvelles constructions. Ainsi, des OAP ont été réalisées dans cet objectif, en imposant notamment la création de haies pour maintenir la ceinture bocagère et créer des zones transitions paysagères entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.

### **1.2.3. Les orientations concernant la politique énergétique et les communications numériques**

Le projet de territoire de la CC3R favorise et intègre le développement des énergies renouvelables sur le territoire, dans le respect du patrimoine et du paysage. Le règlement du PLUi favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses. En outre, l'utilisation de matériaux durables est permise et encouragée par le règlement.

Le règlement du PLUi permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique. Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement imposera la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

### **1.3. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie**

#### **1.3.1. es orientations concernant les paysages, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques**

Les caractéristiques géographiques, écologiques et historiques du territoire de la CC3R ont formé un environnement bâti et naturel de qualité. Ces atouts participent à l'attractivité du territoire et à son identité.

Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, le projet de territoire tend à :

- ✓ Préserver les espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire par :
  - La protection des réservoirs de biodiversité les plus sensibles.
  - La protection des linéaires d'arbres et de haies et des boisements.
  - La protection des forêts domaniales.
  - La protection des abords des cours d'eau.
  - La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
  - Des projets de renaturation sur les délaissés non propices au renouvellement urbain.
  
- ✓ Protéger et valoriser les paysages par :
  - La protection des espaces naturels.
  - la protection des secteurs de jardins et des secteurs boisés en zone urbaine pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales.
  - L'Intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
  - L'accueil de nouvelles constructions en priorité au sein des zones déjà urbanisées afin de limiter l'étalement urbain.
  - L'obligation d'aménagement paysager des franges urbaines.
  - La préservation de coupures d'urbanisation entre les entités bâties nécessaire au maintien des continuités naturelles et paysagères.

### **1.3.2. La ressource en eau**

Plusieurs enjeux ont été identifiés dans le diagnostic territorial qui sont pris en compte dans le projet territorial :

- ✓ Le développement des zones d'extension en dehors des milieux humides préalablement diagnostiqués.
- ✓ La prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable.
- ✓ La protection des linéaires d'arbres et de haies, ainsi que des boisements qui jouent un rôle dans la lutte contre les inondations.
- ✓ Enfin, le projet encourage les dispositifs de récupération des eaux de pluies, pour les habitations et les activités. En outre, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront encouragées.

### 1.3.3. La gestion du risque

Le développement du territoire se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des terrains affectés par ces zones à risque.

Plusieurs risques impactent le territoire :

- ✓ **Le risque Inondation** : le territoire de la CC3R est concerné par 3 Plans de Prévention des Risques Inondations et coulées de boue. Plusieurs communes sont impactées :

Le Plan de Prévention Risques Inondations et coulées de boue des communes de Landouzy-la-Cour et Landouzy-la-Ville en date du 5 décembre 2011.	Landouzy-la-Ville	
Le Plan de Prévention Risques Inondations et coulées de boue Vallée de l'Oise entre Aisonville-et-Bernoville et Mondrepuis en date du 27 janvier 2015.	Mondrepuis	
Le Plan de Prévention Risques Inondations et coulées de boue Vallée de l'Oise entre Bernot et Logny-lès-Aubenton en date du 9 juillet 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Any-Martin-Rieux</li> <li>• Aubenton</li> <li>• Bucilly</li> <li>• Buire</li> <li>• Effry</li> <li>• Eparcy</li> <li>• La Hérie</li> <li>• Hirson</li> <li>• Leuze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logny-lès-Aubenton</li> <li>• Martigny</li> <li>• Neuve Maison</li> <li>• Ohis</li> <li>• Origny-en-Thiérache</li> <li>• Saint-Michel</li> <li>• Watigny</li> <li>• Wimpy</li> </ul>

- ✓ **L'aléa retrait gonflement des argiles**
- ✓ **Des risques de ruissellement** identifiés sur la commune de Saint-Michel
- ✓ **Des risques d'effondrement.**

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLUi détaille l'ensemble des risques connus.

Les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque identifiés. En outre, les abords des cours d'eau font l'objet d'une protection réglementaire.

### **1.3.4. Les orientations concernant le patrimoine et le cadre de vie**

Le diagnostic patrimonial met en évidence sur le territoire de la CC3R la présence d'un patrimoine bâti qui témoigne de l'histoire du territoire avec notamment :

- ✓ Un patrimoine architectural ancien de très grande qualité classé ou non : édifices religieux ; habitat typique de la Thiérache, patrimoine industriel.
- ✓ Une typologie bâtie caractéristique de la Thiérache.
- ✓ Un riche patrimoine vernaculaire (lavoir, calvaire, moulin ; pigeonnier, oratoire, etc....).

Ce patrimoine bâti participe également à développer l'activité touristique sur le territoire.

Le projet de territoire tend à protéger ce patrimoine bâti tout en permettant des travaux de restauration et de rénovation.

Parallèlement, le projet de territoire préserve l'identité urbaine locale en assurant l'intégration paysagère des projets de développement urbain :

- ✓ En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole.
- ✓ En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement.
- ✓ En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales du territoire, qui participent :

- ✓ A la qualité du cadre de vie.
- ✓ A l'attractivité du territoire.
- ✓ Au développement de l'activité touristique.

## II Analyse des disponibilités foncières

### 2.1. Analyse des disponibilités foncières pour l'habitat et projection en logements

#### 2.1.1. Méthode d'analyse des terrains mobilisables

Pour chaque commune de la CC3R, le potentiel de terrain mobilisable a été déterminé au sein des parties actuellement urbanisées (PAU) des bourgs, villages et des hameaux constitués et au sein des terrains classés en zone urbaine au sein des PLU applicables.

Conformément à la définition du SRADDET Hauts de France ont été comptabilisés :

- ➔ **En « Dent creuse »** : les terrains libres desservis par les réseaux d'une surface inférieure à 2500 m<sup>2</sup>



Exemple : commune d'Any-Martin-Rieux : dents creuses inférieures à 2500 m<sup>2</sup>

- ➔ **En Renouvellement Urbain (RU)** : les terrains ayant déjà été artificialisés



Exemple : commune d'Hirson ancienne verrerie ; le potentiel a été identifié en RU

- ➔ **En extension** : les terrains libres desservis par les réseaux de + de 2500 m<sup>2</sup>



Exemple : commune de Neuve Maison : terrain mobilisable de plus de 2500 m<sup>2</sup>

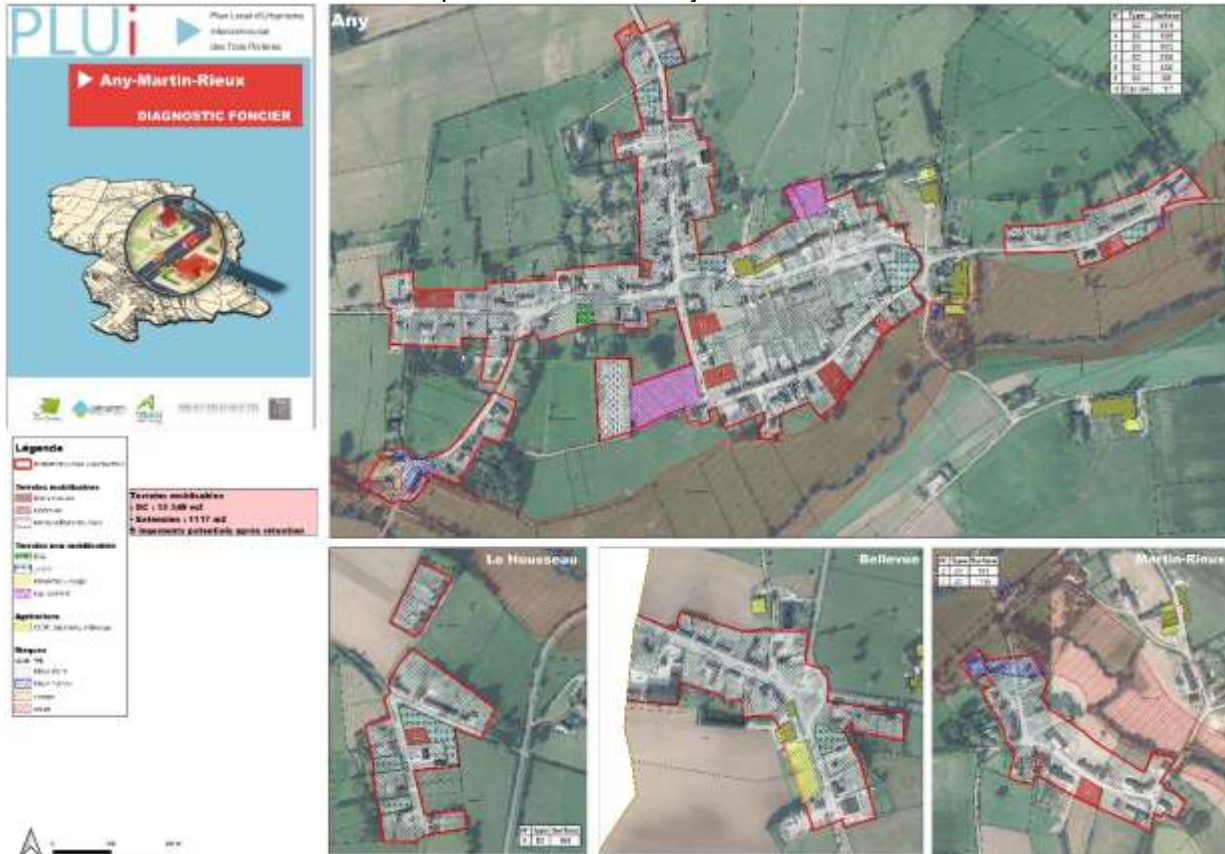
Ont été exclus des terrains mobilisables les terrains :

- ✓ compris dans des périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage ;
- ✓ situés sur des secteurs à risque identifiés : inondation, ruissellement, topographie marquée ;
- ✓ à vocation de jardins, parcs boisés ou non attenants à des propriétés bâties ;
- ✓ à vocation d'équipements et ou d'activités économiques ;
- ✓ pour lesquels des projets de renaturation ont été envisagés.

## 2.1.2. Analyse foncière par commune et capacités d'accueil en logements

⇒ Pour chaque commune une cartographie permet de visualiser les terrains mobilisables délimités selon la méthode expliquée ci-avant.

exemple : commune de Any-Martin-Rieux



Ces cartes figurent dans le dossier 1.4. du rapport de présentation intitulé « Diagnostic foncier par commune ».

⇒ Pour chaque commune une estimation théorique en logements a été réalisée sur la base :

- **D'un taux de rétention de 50 %**
- **D'une estimation des densités de constructions variable en fonction des pôles :**
  - ✓ *Pôle structurant : taille moyenne des parcelles de 300 m<sup>2</sup>*
  - ✓ *Pôle relais : taille moyenne des parcelles de 500 m<sup>2</sup>*
  - ✓ *Pôle de proximité : taille moyenne des parcelles de 550 m<sup>2</sup>*
  - ✓ *Commune rurale : taille moyenne des parcelles de 700 m<sup>2</sup>*

⇒ Le tableau ci-après dresse le bilan détaillé de cette analyse foncière et les projections en logements nouveaux par pôles et par communes

✓ **Pôles structurants**

COMMUNES	DENTS CREUSES (en m <sup>2</sup> )	EXTENSION (en m <sup>2</sup> )	RU <sup>1</sup> (en m <sup>2</sup> )	TOTAL (en m <sup>2</sup> )	LOGEMENTS NOUVEAUX POTENTIELS
BUIRE	11341	18561		29902	50
HIRSON	39448	3 614	18218	61280	110
ST MICHEL	39022	12315		51337	85
<b>TOTAL</b>					<b>245</b>

✓ **Pôles relais**

COMMUNES	DENTS CREUSES (en m <sup>2</sup> )	EXTENSION (en m <sup>2</sup> )	RU (en m <sup>2</sup> )	TOTAL (en m <sup>2</sup> )	LOGEMENTS NOUVEAUX POTENTIELS
AUBENTON	14356	14424		28780	28
MONDREPUIS	31492	12397		43889	43
ORIGNY	19708			19708	20
<b>TOTAL</b>					<b>91</b>

✓ **Pôles de proximité**

COMMUNES	DENTS CREUSES (en m <sup>2</sup> )	EXTENSION (en m <sup>2</sup> )	RU (en m <sup>2</sup> )	TOTAL (en m <sup>2</sup> )	LOGEMENTS NOUVEAUX POTENTIELS
LANDOUZY	23170			23170	21
NEUVE MAISON	11301	7696		18997	18
<b>TOTAL</b>					<b>39</b>

<sup>1</sup> Renouvellement Urbain

✓ Communes rurales

COMMUNES	DENTS CREUSES (en m <sup>2</sup> )	EXTENSION (en m <sup>2</sup> )	RU (en m <sup>2</sup> )	TOTAL (en m <sup>2</sup> )	LOGEMENTS NOUVEAUX POTENTIELS
ANY-MARTIN-RIEUX	12349	1117		13466	9
BEAUME	6085			6085	4
BESMONT	7617	3349		10966	7
BUCILLY	1211	5107		6318	6
COINGT	3710	5728		9438	6
EFFRY	2249	3121		5370	3
EPARCY				0	0
IVIERS	4433	1859		6292	4
JEANTES	8518			8518	6
LA HERIE	1744			1744	1
LEUZE	4180			4180	3
LOGNY	6560			6560	4
MARTIGNY	10627			10627	7
MONT ST JEAN	1745	3795		5540	4
OHIS	11540			11540	8
ST CLEMENT	4281	1034		5315	3
WATIGNY	11213	11375		22588	16
WIMY	12341			12341	8
<b>TOTAL</b>					<b>99</b>

⇒ Tableau de synthèse de création de logements et répartition

	DENTS CREUSES (en m <sup>2</sup> )	EXTENSION (en m <sup>2</sup> )	RU (en m <sup>2</sup> )	TOTAL (en m <sup>2</sup> )	LOGEMENTS NOUVEAUX POTENTIELS
<b>ENSEMBLE DES COMMUNES</b>	<b>300241</b>	<b>105492</b>	<b>18218</b>	<b>423951</b>	<b>474</b>

⇒ Tableau de synthèse des objectifs de création de logements et de remise sur le marché de logements vacants par pôle.

<b>Pôle</b>	<b>Logements vacants remis sur le marché</b>	<b>Logements nouveaux</b>
<b>Pôle structurant</b>	102	245
<b>Pôle relais</b>	23	91
<b>Pôle de proximité</b>	6	39
<b>Communes rurales</b>	19	99
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>474</b>

**Ces objectifs affinés de création de logements sont ainsi cohérents avec l'objectif de production de 483 logements prévus pour répondre à la stabilisation de la population intercommunale.**

## 2.2. Analyse des disponibilités foncières pour les activités économiques et devenir des friches

Pour chaque zone d'activités économiques présente sur le territoire de la CC3R, un bilan a été réalisé pour déterminer le potentiel foncier encore mobilisable dans le cadre du PLUi.

### 2.2.1. Analyse foncière des zones d'activités économiques de la CC3R

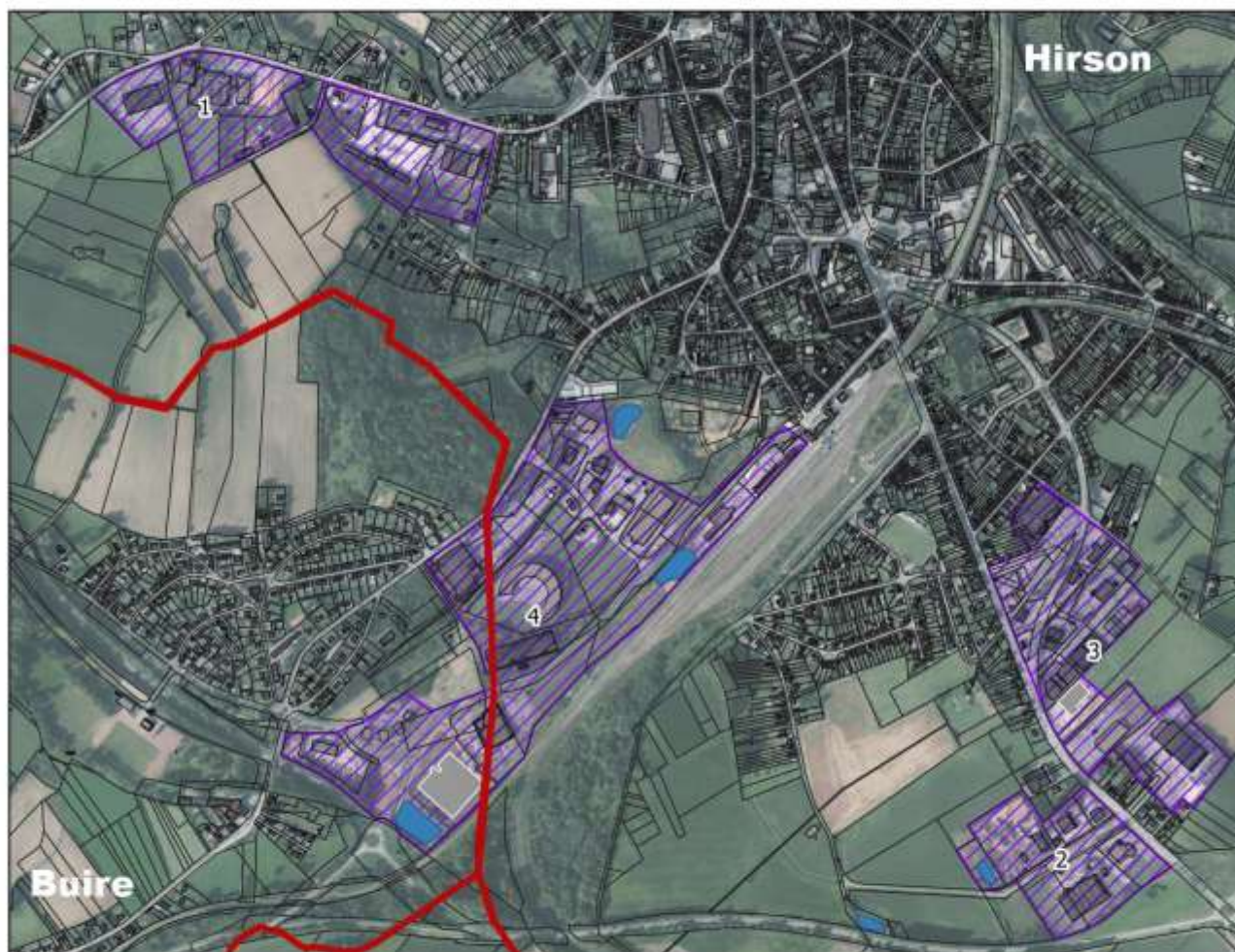
✓ COMMUNE DE HIRSON



N°	NOM DE LA ZONE	SURFACE TOTALE (HECTARE)	POTENTIEL DISPONIBLE
1	ZAE DE LA CROIX BLANCHE	14.40	0
2	ZAE DE L'ÉPINETTE	8.20	0
3	ZAE DES CHAMPS ÉLYSEES	14.78	0

✓ COMMUNE DE HIRSON-BUIRE

N°	NOM DE LA ZONE	SURFACE TOTALE (HECTARE)	POTENTIEL DISPONIBLE
4	ZAE DE LA ROTONDE FLORENTINE	33.54	<b>3.40</b>

## Localisation des ZAE



-  Limites communales
-  Emprise des ZAE



0 250 500 m



✓ SAINT-MICHEL

N°	NOM DE LA ZONE	SURFACE TOTALE (HECTARE)	POTENTIEL DISPONIBLE
6	ZAE RUE D'HIRSON	9.78	0
7	ZAE LES HAIES NOIZET	5.21	0
8	ZAE DE SOUGLAND	5.34	0
9	ZAE DE L'ALOUETTE	3.90	0

**Localisation des ZAE**



Limites communales  
 Emprise des ZAE





ORIGNY-EN-THERACHE

N°	NOM DE LA ZONE	SURFACE TOTALE (HECTARE)	POTENTIEL DISPONIBLE
5	ZAE DES COUTURES	10.53	0

### Localisation des ZAE



 Limites communales  
 Emprise des ZAE



### 2.2.2 Les friches industrielles

Plusieurs friches industrielles sont présentes sur le territoire de la CC3R. Pour chaque friche, un bilan a été réalisé pour déterminer le potentiel foncier encore mobilisable dans le cadre du PLUi.

✓ **HIRSON :**

- Anciennes aciéries

LOCALISATION ET SURFACE TOTALE (HECTARE)	PRISE DE VUE	DEVENIR AU PLUi
 <p>2.34 HA</p>	<p>Anciennes aciéries _ Site de la Bonne Source</p>	<p>Le secteur est classé en zone UA soumis à Orientation d'aménagement et Programmation sectorielle.</p> <p>Une étude est en cours sur ce site avec comme objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction de nouveaux logements</li> <li>- la diversification au sein du pôle d'économie solidaire</li> <li>- la préservation de la mémoire industrielle</li> </ul>

- la Rotonde (ancien site ferroviaire)

LOCALISATION ET SURFACE TOTALE (HECTARE)	PRISE DE VUE	DEVENIR AU PLUi
 <p>4.90 HA</p>	 <p>La Rotonde et ancien bâtiment de dépôts</p>	<p>Maintien de la vocation économique du site (UI)</p>

✓ **ORIGNY-EN-THIERACHE**

LOCALISATION ET SURFACE TOTALE (HECTARE)	PRISE DE VUE	DEVENIR AU PLUi
 <p>2.25 HA</p>	 <p>Rue de Vervins entrée sud du bourg de Origny-en-Thiérache</p>	<p>Classement en partie en zone naturelle et en emplacement réservé pour réaliser un aménagement paysager de l'entrée de la commune et maintien de la vocation économique pour les bâtiments (UI)</p>

✓ **AUBENTON**

LOCALISATION ET SURFACE TOTALE (HECTARE)	PRISE DE VUE	DEVENIR AU PLUi
 <p>0.95 HA</p>	<p>Ancienne filature _ rue Saint Nicolas</p>	<p>Maintien de la vocation économique du site (UI) Le site est situé en zone rouge du PPRiCb</p>

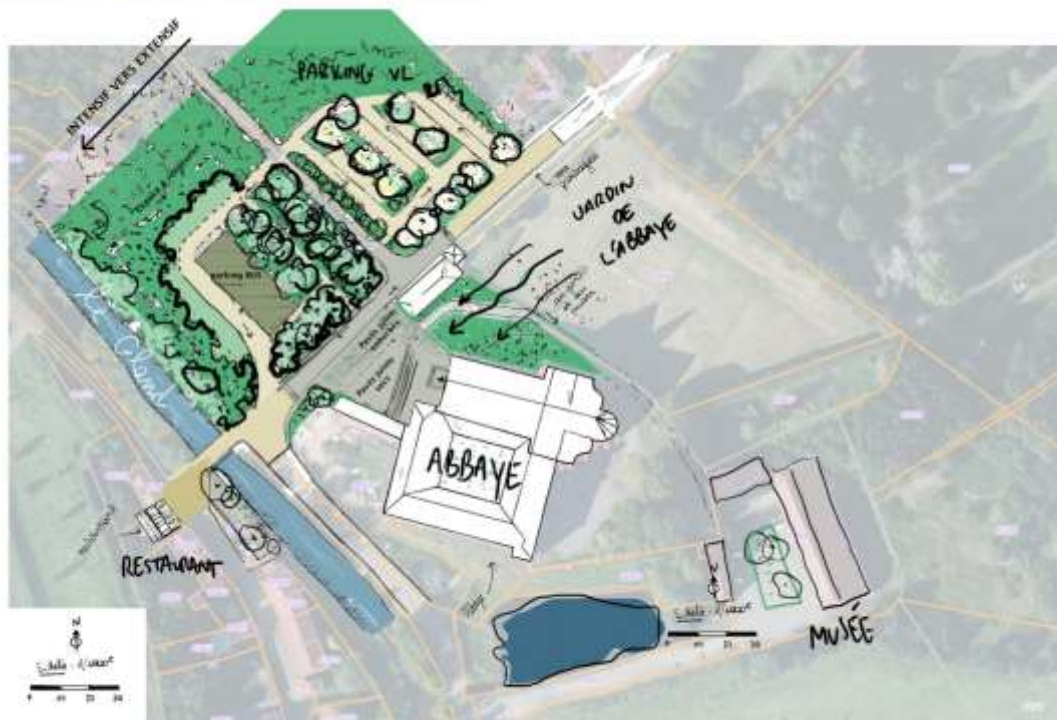
✓ **MONDREPUIS**

LOCALISATION ET SURFACE TOTALE (HECTARE)	PRISE DE VUE	DEVENIR AU PLUi
 <p data-bbox="360 813 437 846">0.9 HA</p>	<p data-bbox="695 618 1082 651">Ancienne filature _ rue du Moulin</p>	<p data-bbox="1145 468 1469 539">Devenir du site en cours de réflexion</p> <p data-bbox="1137 568 1477 640">Classement en zone urbaine (UA) au PLUi.</p> <p data-bbox="1118 669 1497 741">Le site est grevé en partie par le PPRiCb</p>

✓ **SAINT-MICHEL**

LOCALISATION ET SURFACE TOTALE (HECTARE)	PRISE DE VUE	DEVENIR AU PLUi
 <p data-bbox="339 1588 416 1621">0.8 HA</p>	 <p data-bbox="644 1570 1075 1641">Ancienne entreprise ABT _ Place de l'abbaye</p>	<p data-bbox="1102 1232 1497 1384">Classement en zone urbaine (UAa) au PLUi réservé aux constructions et installations liées à l'abbaye.</p> <p data-bbox="1126 1413 1473 1523">L'aménagement d'un parking paysager est prévu sur l'ensemble du site</p>

## SCHEMA DIRECTEUR - ABBAYE ET SES ABORDS - HYPOTHESE D'AMENAGEMENT



ZARIN - CABINET D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE CAEN - POLE CAEN, NOVEMBRE 2014

8

7

*Esquisse d'aménagement du parking paysager en face de l'abbaye*

### III. Traduction et justification du projet de territoire dans les documents réglementaires du PLUi

#### 3.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

##### 3.1.1. Les OAP sectorielles à vocation habitat et à vocation d'activités économiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent les autres documents à savoir le règlement écrit et les plans de zonage.

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont identifiés sur le plan de zonage par des périmètres noirs.

Ces OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zones identifiées.

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, construction et tous travaux doivent donc les respecter selon un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'ils doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Sur le territoire de la CC3R, 9 gisements sont réglementés via une OAP. Ces secteurs soumis à OAP concernent des terrains classés en zone urbaine ou en zone à urbaniser à vocation d'habitat ou à vocation d'activités économiques.

Communes	Zone concernée	Vocation principale de la zone
<b>Aubenton</b>	Zone AU cité Jean Mermoz	Habitat
	Zone AUI	Activités économiques
<b>Hirson</b>	Zone UA rue de Lorraine	Habitat
	Zone UA Berges de l'Oise	Îlot de fraîcheur et coulée verte
	Zone UB rue de la Verrerie	Habitat
	Zone AUI parc de l'Épinette _ zone soumise à étude dite « Entrée de Ville ».	Activités économiques
	Zone AUI la Fosse aux Cerisiers	Activités économiques
<b>Mondrepuis</b>	Zone UB rue du Commandant Lépine	Habitat
<b>Saint-Michel</b>	Zone Ulr route de Sougland	Activités économiques

Elles concernent donc à la fois des secteurs en extension ou en renouvellement urbain.

Pour chaque OAP sont définis des principes d'aménagement, des recommandations et une traduction schématique de ces principes d'aménagement.

✓ **Des principes d'aménagement ont été définis pour :**

- Répondre aux objectifs en termes de densité de constructions : une densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare est exigée pour les zones à vocation d'habitat.
- Assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager.
- Proposer une desserte routière sécurisée.
- Inclure la trame verte et bleue dans l'aménagement urbain en :
  - imposant un minimum de maintien d'espaces non imperméabilisés ;
  - imposant la création d'espace tampon paysager pour certaines zones situées aux abords des zones agricoles pour créer une zone de transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole ;
  - imposant l'utilisation des espèces végétales locales et en interdisant les espèces invasives ;
  - limitant la pollution lumineuse ;
  - privilégiant les cheminements doux ;
  - privilégiant l'utilisation de matériaux drainants pour les aires de stationnement.

✓ **Des recommandations ont également été émises pour préserver la biodiversité :**

- Recommandations concernant la période des travaux à réaliser pour limiter les risques de destructions d'espèces avifaunistiques.
- Recommandations pour les futurs habitants pour favoriser le maintien de la biodiversité : mise en place de jardin sauvage, hôtel à insectes ; compostage domestique ....

Pour les OAP sectorielles concernant des zones à urbaniser (AU et AUI) un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été défini. Compte tenu de la capacité des communes respectives en termes de réseaux et d'équipements, chacune des zones AU pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.

Sont concernées les zones AU suivantes :

<b>Communes</b>	<b>Zone concernée</b>	<b>Vocation principale de la zone</b>
<b>Aubenton</b>	Zone AU cité Jean Mermoz	Habitat
	Zone AUI	Activités économiques
<b>Hirson</b>	Zone AUI parc de l'Épinette _ zone soumise à étude dite « Entrée de Ville ».	Activités économiques
	Zone AUI la Fosse aux Cerisiers	Activités économiques

### **3.1.2. L'OAP sectorielle dite « entrée de Ville » sur la commune de Hirson : zone AUI parc de l'Épinette.**

Le territoire de la CC3R est traversé par la RD 1043, classée route à grande circulation. Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1043.

Sur la commune de Hirson, la zone AUI créée dans la continuité du Parc de l'Épinette et située en bordure de la RD 1043, est concernée par cette inconstructibilité. Néanmoins conformément à l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude dite « étude entrée de ville » justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Tel est l'objet de l'étude « entrée de ville » réalisée pour la zone AUI située sur la commune de Hirson.

Les principes d'aménagement définis dans le cadre de cette étude visent :

- ✓ à assurer une desserte routière sécurisée de la future zone d'activités ;
- ✓ intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement urbain et paysager par :
  - des règles concernant la hauteur, l'implantation, les aspects extérieurs ;
  - des règles imposant des espaces tampons paysagers, le maintien d'espaces non imperméabilisés, la limitation de la pollution lumineuse ...

### **3.1.3. Les OAP thématiques**

Quatre OAP dites thématiques ont été réalisées dans le cadre du PLUi de la CC3R. Ces OAP font l'objet de dispositions particulières qui s'ajoutent aux dispositions du règlement écrit.

#### **a. OAP Habitat**

Cette OAP prend son fondement suite au constat détaillé dans la partie « Habitat » du diagnostic territorial. Elle prend également toute sa place suite aux ambitions pour le territoire intercommunal affichées au sein du PADD, pour les 10 à 15 ans à venir.

Cette OAP « Habitat » doit être vue comme un premier pas vers une démarche plus globale de réflexion sur la politique de l'habitat à l'échelle de la CC3R.

L'OAP « Habitat » est une déclinaison des orientations du PADD, que sont :

✓ **Porter une ambition démographique pour un territoire structuré et cohérent :**

- stabilisation de la population autour de 21 000 habitants à 2032 ;
- politique de l'habitat en faveur de la diversité sociale et générationnelle des ménages.

✓ **Produire du logement en visant à limiter la consommation de foncier nouveau :**

- optimisation des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés ;
- définition d'outils de résorption de la vacance et de renouvellement urbain ;
- poursuite de la politique de déconstruction sur les secteurs sensibles et sur les produits frappés d'obsolescence ;
- facilitation de la rénovation et la réhabilitation du bâti existant.

✓ **Proposer une offre de logements plus diversifiée et plus qualitative**

Hormis les enjeux du PADD, des enjeux globaux doivent être pris en compte afin de mettre les bases d'une réflexion, qui sont déclinés en orientations :

- ✓ Prendre en compte les évolutions sociodémographiques du territoire (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population, décohabitation, ...).
- ✓ Prendre en compte les problématiques de lien social et de mixité sociale qui s'accompagnent de nouvelles formes d'habitat.
- ✓ Assurer au mieux le parcours résidentiel de chacun.
- ✓ Développer une offre de logements neufs diversifiés mais également assurer la reprise de logements vacants. La priorité se fera sur les pôles principaux.

- ✓ Continuer les projets d'amélioration de l'habitat en cours pour un « habitat de qualité pour tous ».

### **b. OAP Environnement**

Les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages et le patrimoine.

La particularité de la CC3R réside dans la forte densité des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue. La trame trouve sa lisibilité dans le réseau structurant des vallées, à travers notamment le maillage bocager et les boisements.

Ainsi, l'OAP paraissait l'outil adéquat pour répondre à certains des objectifs du territoire énoncés dans le PADD et plus particulièrement :

- ✓ La circulation de la faune et la biodiversité.
- ✓ La protection des milieux aquatiques.
- ✓ La prise en compte des risques naturels.
- ✓ La trame noire.

Cette OAP propose plusieurs principes d'actions et fait le lien avec les outils de protection (zonage, article L151-23 du code de l'urbanisme mis en place dans le PLUi) visant à développer le territoire en s'appuyant sur ses atouts et en valorisant en particulier son patrimoine naturel et paysager.

La Trame Verte et Bleue (TVB) comme le paysage, sont considérés comme des « ressources » pour accompagner une évolution qualitative du développement et de l'aménagement du territoire, notamment grâce à la conciliation des enjeux environnementaux (cadre de vie ; espaces et éléments naturels) avec les enjeux de développement.

Ainsi, cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire intercommunal. Elle propose pour chaque thématique :

- ✓ Des prescriptions qui ont une portée réglementaire. Elles sont opposables aux tiers et doivent à ce titre être respectés. Les travaux, constructions et/ou aménagements doivent être compatibles avec ces prescriptions.
- ✓ Des recommandations non opposables.

### **c. OAP Patrimoine**

La CC3R a pris la décision de procéder à la protection du patrimoine bâti. La présence OAP thématique Patrimoine vise à préciser les modalités de protection :

- ✓ des édifices du patrimoine vernaculaire : lavoir, oratoire, calvaire, chapelle, etc...
- ✓ des constructions typiques de l'habitat traditionnel ;
- ✓ des quartiers témoins du passé historique de la Thiérache.

L'objet de ce document est de contribuer à la préservation de ce patrimoine, par sa restauration adaptée et sa mise en valeur, en s'appuyant sur l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : *« identification et localisation de monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définition de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».*

Chaque édifice, est le témoin privilégié de l'Histoire du territoire, parfois très ancienne (parfois plus que millénaire) mais aussi récente. Leur existence, leur mise en place répondaient à une fonction originelle parfois encore vivace. Ces éléments du patrimoine revêtent de plus en plus une valeur d'attractivité touristique. Tous sont néanmoins fragiles, par leur caractère discret, par leur mode constructif, par leur situation les exposant aux projets d'aménagement privés ou publics.

Ce patrimoine présente un enjeu de valorisation du territoire, de préservation et de mise en œuvre du savoir-faire artisanal et des matériaux locaux. Dans tous les cas, il participe à l'identité locale et à la qualité du cadre de vie. La valorisation et la préservation du patrimoine architectural est inscrite dans l'orientation 9 du PADD ».

Ainsi, l'OAP thématique paraissait l'outil adéquat pour répondre à certains des objectifs du territoire énoncés dans le PADD et plus particulièrement : **préserver l'architecture et la composition urbaine héritées de l'architecture rurale et de l'histoire industrielle du territoire.**

Cette OAP propose un inventaire (non exhaustif) des éléments du Patrimoine et des quartiers à préserver.

Les différentes fiches de l'OAP sont construites de la même manière afin de faciliter la lecture : N° de référence / Typologie / Adresse / Photographie de l'édifice / Localisation / Description de l'édifice / Valeur de l'édifice / Enjeux de préservation / Prescription particulière.

Enfin, cette OAP a aussi pour ambition de devenir un support d'action didactique pour les différents acteurs du territoire (CC3R, communes, services instructeurs, porteurs de projets, habitants, ...).

Liste et type de constructions identifiées par commune

Type d'édifice	AnyMarival	Aubertont	Beaumont	Besmont	Bucilly	Congis	Etré	Ezarois	Hisors	Iversal	Jeanest	Laferté	Landouzy	Leuzes	Martigny	Mondrepuis	MontStJean	Nervellison	Ohiz	Origny/Er-Thierache	SaintMichela	Wagny	Wimy
Local pompe à incendie	1a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Cellaire	1a	a	1a	a	1a	a	1a	1a	a	1a	a	1a	3a	a	2a	a	1a	1a	a	a	a	1a	a
Chapelle	1a	a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	3a	2a	a	3a	a	a
Eglise	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	1a	1a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a
Lavoir	1a	1a	1a	1a	2a	1a	a	a	a	3a	1a	1a	3a	1a	a	a	1a	2a	1a	1a	1a	2a	1a
Mausolée	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	1a	a	a
Manoir et château	a	1a	1a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Moulin et passerelle	a	1a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	1a	1a	a	a	a	a
Nécropole	a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Presbytère	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a
Oratoire	1a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a	a	a	4a	2a	1a	a	3a
Pigeonniers	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Poche	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a
Poste de douane	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	1a	a	a
Stèle	a	a	1a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Temple	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	1a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Tour	a	a	2a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Habitat traditionnel	a	a	a	a	a	a	a	a	29a	a	a	a	a	a	a	a	a	3a	a	a	a	a	a
Autre	a	a	a	a	a	a	a	a	fonction gare fonction habit fonction industrielle fonction magasin fonction hospices	a	a	a	a	a	a	1 pavillon de style Art Déco	a	a	1000 pavillons polyvalents	a	a	a	a

#### **d. OAP Commerce et artisanat**

En l'absence de Schéma de Cohérence territoriale, les OAP doivent comporter des orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique.

Cette OAP thématique « Commerce et artisanat » a pour objet de définir des orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire de la CC3R. Elle est complémentaire du règlement du PLUi.

Elle tend à :

- ✓ Favoriser le maintien et le développement du commerce dans les centres-bourgs et les centres-villes en particulier les commerces répondant aux besoins courants.
- ✓ Lutter contre la vacance commerciale notamment sur la commune de Hirson.
- ✓ Conforter les zones commerciales existantes sur la commune de Hirson.
- ✓ Lutter contre la dispersion du tissu commercial au sein des zones agglomérées qui engendre de multiples déplacements et vient en contradiction avec la volonté de préserver les centres-bourgs et les centres-villes.

Plusieurs orientations sont définies en cohérence avec les objectifs du PADD concernant la pérennisation et l'accueil des commerces et des activités artisanales :

- ✓ Maintenir et développer les commerces dans les centralités.
- ✓ Autoriser les possibilités de diversification de l'agriculture.
- ✓ Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce.

### 3.2. Justification de la délimitation des zones – les documents graphiques du PLUi

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

L'objectif est de suivre les objectifs de modération de consommation de l'espace fixés au PADD en privilégiant une urbanisation dense et groupée, en tissu urbain existant et éventuellement sur des sites de développement situés à proximité des centralités.

### 3.2.1. Les zones urbaines à dominante d'habitat (UA, UB et UR)

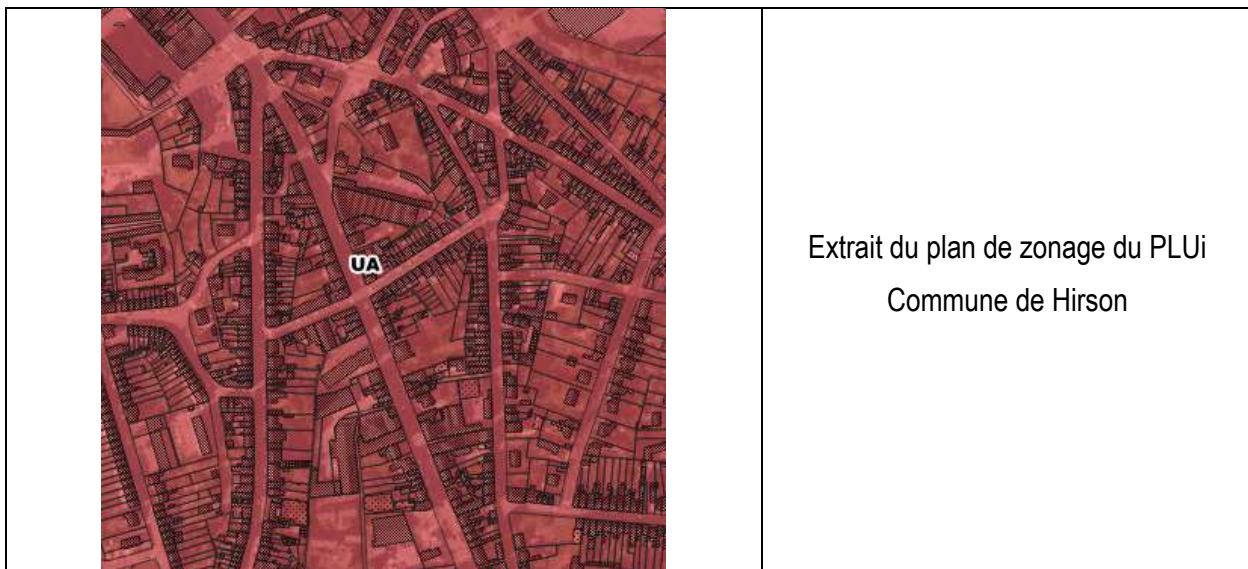
Conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones **U**". « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

#### a. Définition et typologie

On distingue sur le territoire de la CC3R les zones urbaines suivantes :

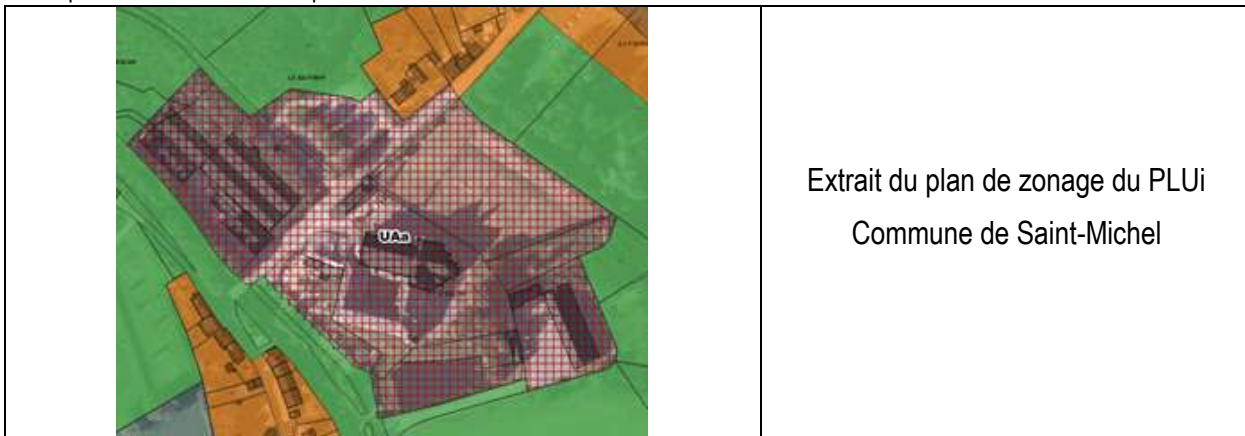
##### ❖ La zone UA

Définition	Communes concernées
La zone UA correspond aux centres anciens des pôles structurants, des pôles relais et des pôles de proximité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aubenton</li> <li>- Buire</li> <li>- Hirson</li> <li>- Mondrepuis</li> <li>- Neuve Maison</li> <li>- Origny-en-Thiérache</li> <li>- Saint-Michel</li> </ul>



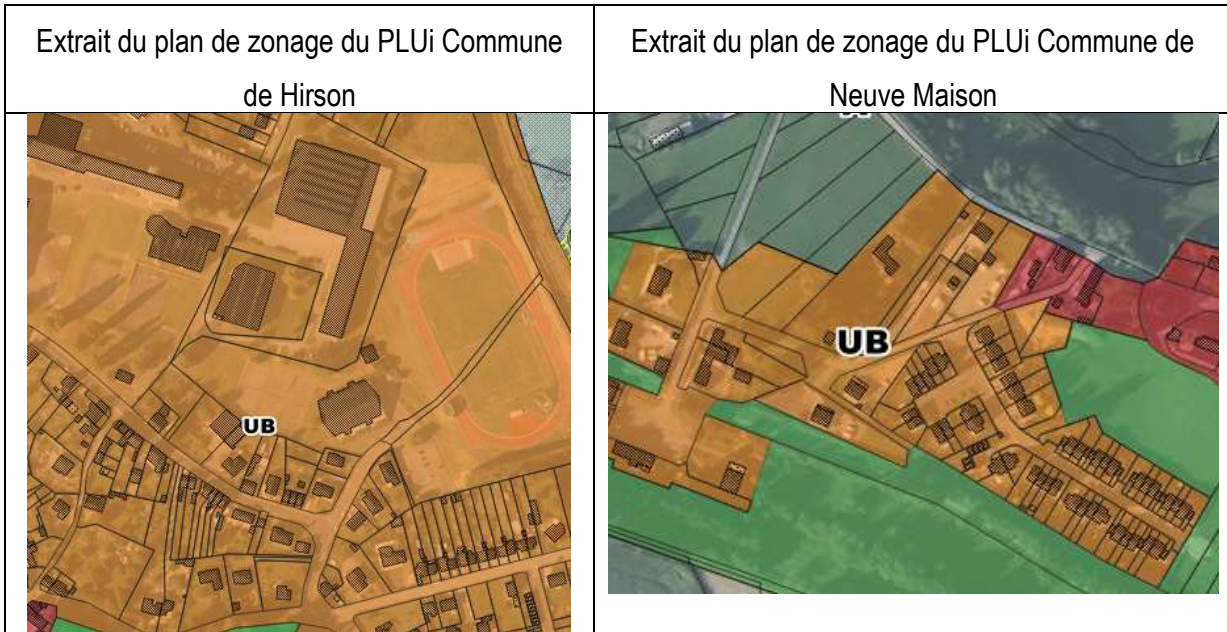


La zone UA comprend *le secteur UAa* sur la commune de Saint-Michel qui englobe l'abbaye, classée au titre des Monuments Historiques et ses abords. La constructibilité y est limitée strictement aux constructions et installations en lien avec le site de l'abbaye afin de préserver ce site patrimonial remarquable.



❖ **La zone UB**

Définition	Communes concernées
<p>La zone UB correspond aux extensions périphériques des pôles structurants et des pôles relais à dominante d'habitat (habitat pavillonnaire et collectif).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aubenton</li> <li>- Buire</li> <li>- Hirson</li> <li>- Mondrepuis</li> <li>- Neuve Maison</li> <li>- Origny-en-Thiérache</li> <li>- Saint-Michel</li> </ul>



D'ordonnancement distinct, la distinction entre la zone UA et UB repose sur les caractéristiques architecturales du bâti :

- ✓ Habitat ancien pour la zone UA ;
- ✓ Habitat plus récent à dominante pavillonnaire pour la zone UB.

Et l'implantation des éléments bâtis qui les composent :

- ✓ Habitat dense implanté en front de rue et en limite pour la zone UA ;
- ✓ Habitat dense implanté en majorité en retrait de la voie et des limites séparatives pour la zone UB.

La CC3R a émis le souhait de conserver ces caractéristiques en imposant des règles différentes entre les deux zones concernant :

- ✓ Les règles de hauteur.
- ✓ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Le maintien de surface non imperméabilisées

Articles du règlement du PLUi	UA	UB
Hauteur maximum des constructions	Habitations : 12 m au faitage ou 9 mètres à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : 4.5 mètres au faitage.	Habitations : 10 m au faitage ou 6 mètres à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : 4.5 mètres au faitage.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives, dans une bande de 20 mètres de	Implantation en limite ou en retrait

	profondeur mesurée à partir de la limite des voies.	
Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	10 %.	20 %

Au sein de l'ensemble des zones UA et UB, la réglementation autorise :

- ✓ Les habitations ;
- ✓ Les activités économiques compatibles en milieu urbain et ce dans un souci de mixité.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et les services publics

### ❖ La zone UR

Définition	Communes concernées	
<p>La zone UR correspond aux zones urbaines des communes rurales et présentant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une mixité de destinations de constructions ;</li> <li>- une architecture hétéroclite héritée des diverses époques de constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Any-Martin-Rieux</li> <li>- Beaumé</li> <li>- Besmont</li> <li>- Bucilly</li> <li>- Coingt</li> <li>- Effry</li> <li>- Eparcy</li> <li>- Jeantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Iviery</li> <li>- La Hérie</li> <li>- Leuze</li> <li>- Logny-lès-Aubenton</li> <li>- Martigny</li> <li>- Mont-Saint-Jean</li> <li>- Ohis</li> <li>- Saint-Clément</li> <li>- Watigny</li> <li>- Wimpy</li> </ul>

Par souci de simplification les zones bâties des communes rurales font l'objet d'un classement en zone UR sans distinction opérée quant à la typologie du bâti.

### **b. Justifications des limites des zones**

Les limites des zones UA, UB et UR reprennent la partie actuellement urbanisée de chaque commune, qui est définie dans le diagnostic foncier. Cette dernière est déterminée au travers d'un faisceau d'indices :

- ✓ La desserte par les réseaux.
- ✓ Le nombre de constructions existantes.
- ✓ La distance du terrain par rapport au bâti existant.
- ✓ La contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein des tissus urbains, leurs jardins et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées.

Dans certains cas la limite de la zone urbaine n'est pas continue pour préserver le terrain de l'urbanisation :

- ✓ Contraintes physiques : zones à risque d'inondation, ruissellement, etc...
- ✓ Contraintes techniques : terrain pentu, etc...
- ✓ Prise en compte de la présence de bâtiments d'élevage et des périmètres de réciprocité.
- ✓ Prise en compte de la valeur agronomique des terrains, etc...

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles des administrés. Le premier critère de délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée. Une profondeur moyenne de 50 à 60 mètres a été retenue, pour permettre la réalisation d'annexes, mais limiter les constructions en second voire en troisième rang. Le recul de 50 à 60 m peut être plus important lorsqu'il existe déjà une construction en retrait.

Au lieu d'être calée sur la limite parcellaire, la zone U peut être redécoupée de manière à ne reprendre que le jardin et classer dans une autre zone les parties qui semblent davantage avoir ces autres vocations. Ce découpage se fait alors sur la base de la photo-interprétation. Le découpage de la zone urbaine ne suit donc pas de manière systématique les limites de parcelles.

### Délimitation du tissu urbain existant pour stopper l'extension linéaire



Afin de limiter l'extension linéaire, la délimitation de la zone se fait sur la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue.



Cependant, la construction peut être autorisée si elle est rendue nécessaire vis-à-vis du parti d'aménagement de chaque commune et notamment pour tenir compte d'autorisation d'urbanisme accordée.

**c. Le classement des hameaux en zone U**

On entend par hameau un ensemble de 5 à 20 habitations isolées du village, avec un noyau ancien souvent d'origine agricole.

Sont concernées par la présence de hameaux les communes suivantes :

Communes	Dénomination du hameau
Any Martin Rieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau de Housseaux</li> <li>✓ Hameau de Bellevue</li> </ul>
<p>Extrait du plan de zonage du PLUi Hameau de Bellevue</p> 	
Aubenton	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau de Ribeuville</li> <li>✓ Hameau d'Hurtebise</li> <li>✓ Hameau de la rue Larcher</li> </ul>
Beumé	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rue Desmaretz</li> <li>✓ Hameau du Mont de Faux</li> </ul>
Besmont	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La Tour Genot</li> <li>✓ La rue Charles</li> </ul>
Iviers	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau des Corneaux</li> </ul>
<p>Extrait du plan de zonage du PLUi Hameau des Corneaux</p> 	
Jeantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La Sablonnière</li> <li>✓ La longue rue de Haut</li> <li>✓ La longue rue de Bas</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau de Coutenval</li> </ul>
Landouzy la Ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rue des Bœufs</li> <li>✓ Hameau du Chêne Bourdon haut et bas</li> <li>✓ Hameau de la rue heureuse</li> <li>✓ Hameau de l'Ange Gardien et Cense des Nobles</li> </ul>
Leuze	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rue des Marais</li> </ul>
Martigny	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau de la Fosse</li> <li>✓ Rue Grande Jeanne</li> <li>✓ Hameau de la Grande Boulhoye</li> </ul>
Mondrepuis	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rue des Muternes</li> </ul>
<p>Extrait du plan de zonage du PLUi Rue des Muternes</p> 	
Origny-en-Thiérache	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau du Chaudron</li> <li>✓ Hameau des Routières</li> </ul>
<p>Extrait du plan de zonage du PLUi Hameau des Routières</p> 	
Ohis	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau de la Demi-Lieue</li> </ul>
Saint-Michel	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hameau de Blissy</li> <li>✓ Hameau de Montorieux</li> </ul>
Watigny	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rue Octave Sauvez</li> </ul>
Wimy	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rue d'Ecreveaux</li> <li>✓ Rue des Marais</li> </ul>

Plusieurs solutions opérationnelles ont été envisagées pour le classement de ces différents hameaux :

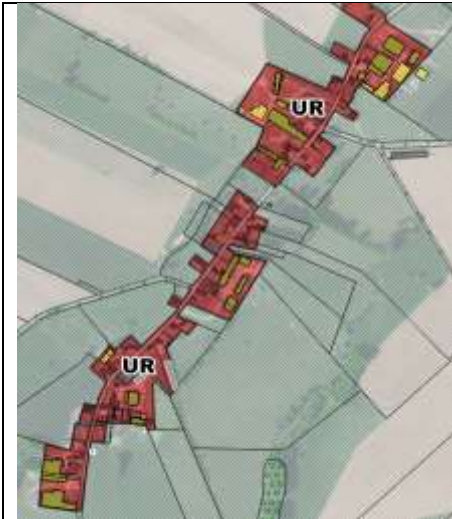
- ✓ Un classement en zone A et N avec application des articles L151-11 du CU (changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan) et L151-12 du CU (Extension des habitations et leur annexes). Cette solution n'a pas été retenue car ce classement interdit :
  - Toute possibilité d'extension ou d'annexes pour les bâtiments hors habitation (*exemples : artisanat, commerce, équipements*).
  - *Le classement de groupements bâtis en A ou N ne correspond pas à la vocation de la zone. Les hameaux en question sont de plus tous desservis par les réseaux.*
- ✓ Un classement en STECAL des hameaux ; cependant la création de STECAL doit être utilisée à titre exceptionnel et les hameaux sont nombreux sur le territoire de la CC3R.

C'est la raison pour laquelle, ces groupements bâtis sont classés en zone U au PLUi (UR, UA ou UB). Ce classement :

- Permet des possibilités d'extension et de création d'annexes pour les bâtiments hors habitation (*exemples : artisanat, commerce, équipements*).
- Permet le changement de destination sans identification préalable sur le plan.
- Répond à la définition de la zone U pour les secteurs desservis par les réseaux (article R123-5 du code de l'urbanisme).

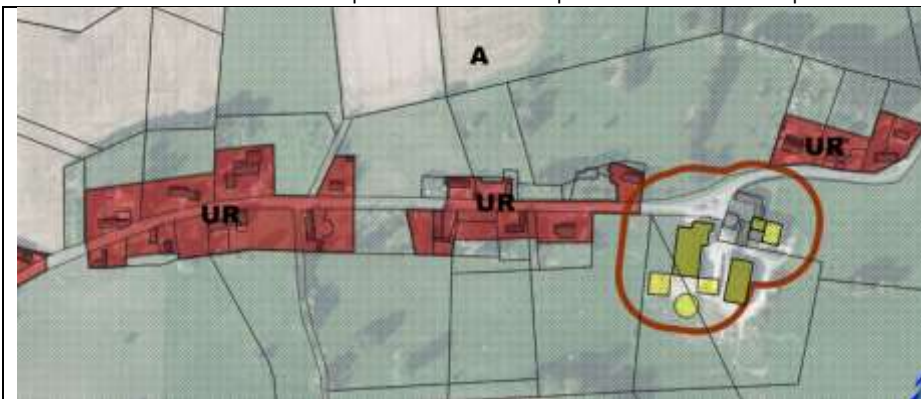
Cependant afin de limiter le mitage de l'urbanisation, la délimitation de la zone U pour ces groupements bâtis s'attache :

- ✓ A éviter toute extension linéaire des hameaux.
- ✓ A limiter une densification excessive en excluant de la zone U :
  - les terres agricoles cultivées



Extrait du plan de zonage du PLUi \_ Commune de Jeantes Hameau de la Sablonnière : Maintien en zone agricole de terrain inscrits dans la continuité urbaine pour protéger la vocation agricole des terrains.

- les terrains compris au sein des périmètres de réciprocity des bâtiments d'élevage



Extrait du plan de zonage du PLUi \_ Commune de Martigny La Grande Boulhoye : Maintien en zone agricole des terrains compris dans un périmètre d'élevage.

- en protégeant les secteurs de jardins


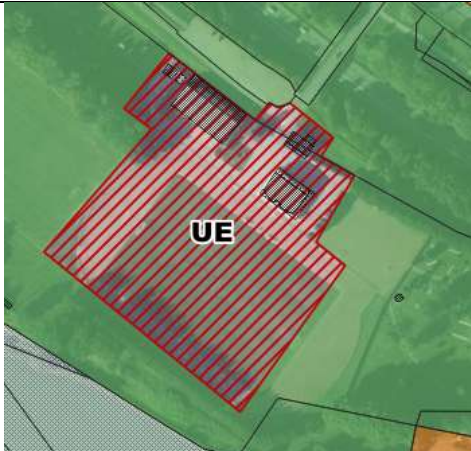


Extrait du plan de zonage du PLUi \_ Commune de Wimpy Rue d'Ecreveaux : Classement en trame jardin de plusieurs terrains pour limiter la densification

### 3.2.2. Les zones urbaines à vocation d'équipement (UE)

Plusieurs communes sont concernées par le classement en zone UE des terrains regroupant des équipements sportifs et ludiques. Ces terrains sont desservis par les réseaux.

- ✓ Buire
- ✓ Bucilly
- ✓ Martigny
- ✓ Saint-Michel
- ✓ Wagny

Extrait du plan de zonage du PLUi _ Commune de Saint-Michel	Extrait du plan de zonage du PLUi _ Commune Buire
	

Afin de préserver la vocation sportive et ludique des secteurs concernés, les terrains sont classés en zone UE ou sont seulement autorisés :

- ✓ Les équipements d'intérêt collectifs.
- ✓ Les logements nécessaires à la surveillance au gardiennage et à la direction des constructions autorisées.

**3.2.3. Les zones urbaines à vocation d'activités économiques (UI)**

Les zones d'activités économiques existantes sont classées en zone UI : zone urbaine réservée aux activités économiques.


Ces zones d'activités, desservies par les réseaux, permettent de pérenniser les activités économiques déjà implantées et d'accueillir de nouvelles activités sur les terrains encore disponibles.

Afin de limiter les conflits d'usage, les habitations ne sont pas autorisées à l'exception des logements nécessaires à la surveillance et au gardiennage ou à la direction des établissements et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité.



Sont concernées par le classement en zone UI, les communes suivantes :

<b>Aubenton</b>	
	
Ancienne filature	Secteur de l'ancienne gare
	Entrée sud de Aubenton le long de la RD 5

Les limites des zones UI sont définies sur l'emprise des activités existantes.

<b>Buire_Hirson</b>	
	
<p>Zone d'activités économiques de la Rotonde Florentine</p>	

Les limites des zones UI sont définies sur l'emprise des activités existantes au sein du parc d'activités de la Rotonde Florentine implanté sur les communes de Hirson et de Buire.

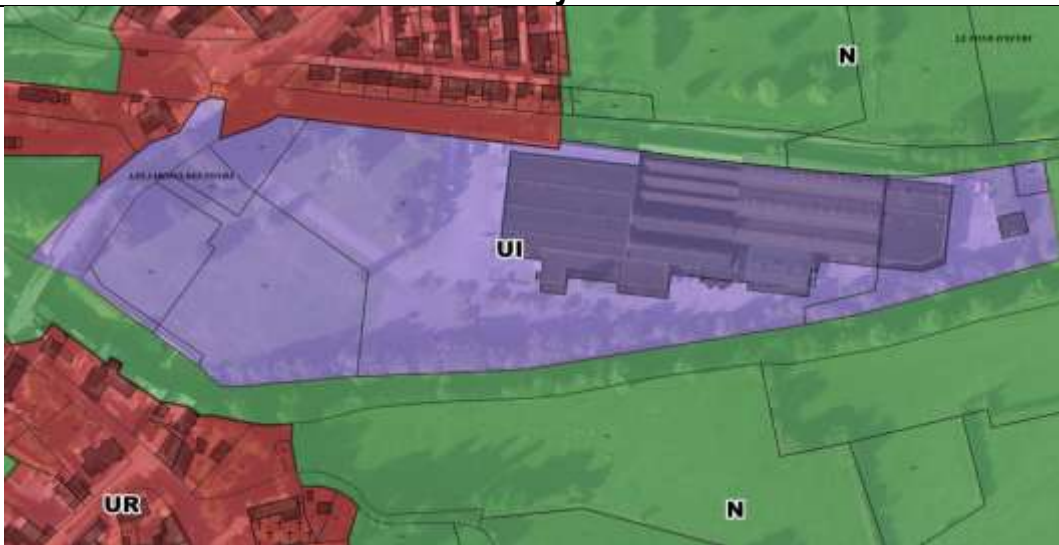
<b>Hirson</b>	
	
<p>Zone d'activités économiques des Champs Elysées</p>	<p>Zone d'activités économiques du Parc de l'Épinette</p>



Zone d'activités économiques de la Croix Blanche

Les limites des zones UI sont définies sur l'emprise des zones d'activités existantes situées sur la commune de Hirson

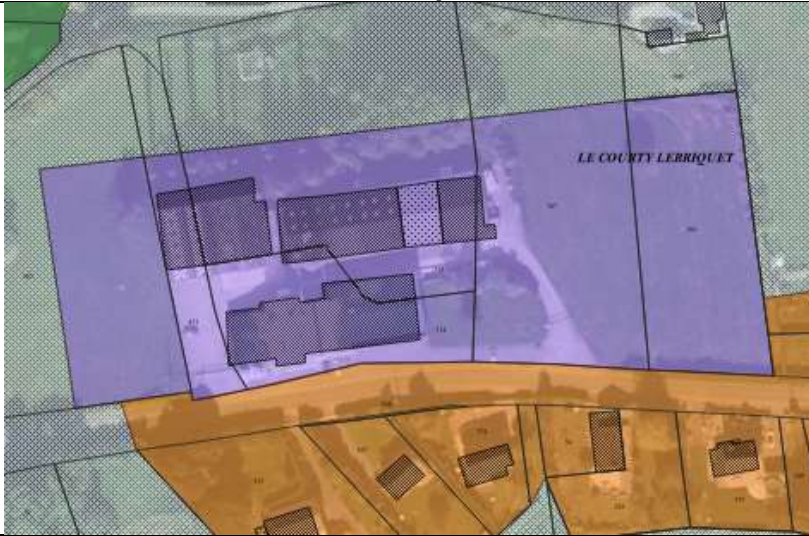
**Effry**



Place de la Gare \_ Société Technicol

Les limites des zones UI sont définies sur l'emprise des terrains appartenant à la société Technicol.

**Mondrepuis**



Rue Dardennes \_ Fromagerie

Les limites des zones UI sont définies sur l’emprise de l’activité existante (fromagerie) et tiennent compte des besoins d’extension de cette activité économique.

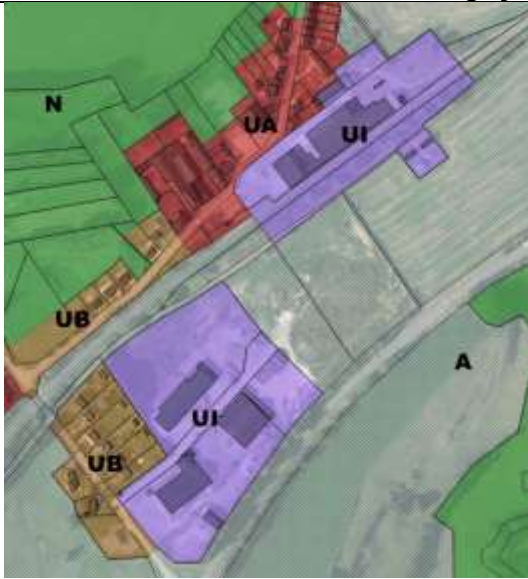
**Mondrepuis**



RD 1043 \_ Entreprise de bois et matériaux de construction

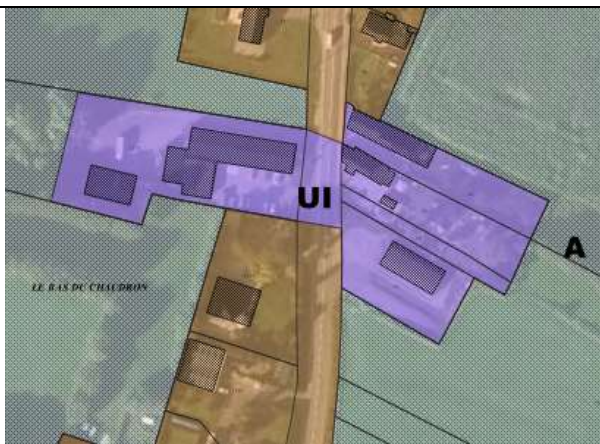
Les limites des zones UI sont définies sur l’emprise de l’activité existante.

**Origny-en-Thiérache**



Zone d'activités économiques des Coutures

Activité économique rue de Vervins

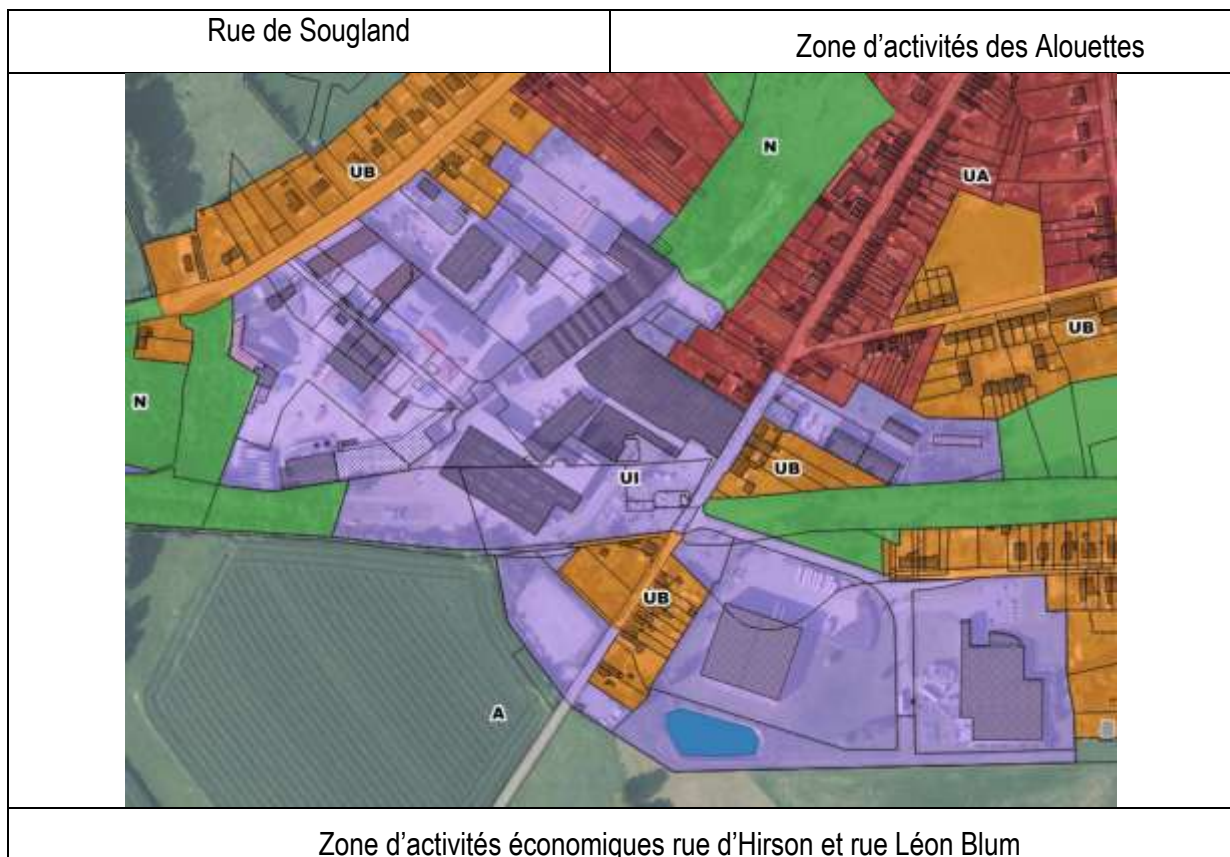


Zone d'activités économiques hameau du Chaudron

Les limites des zones UI sont définies sur l'emprise des zones d'activités existantes situées sur la commune de Origny-en-Thiérache.

**Saint-Michel**





Les limites des zones UI sont définies sur l'emprise des zones d'activités existantes situées sur la commune de Saint-Michel.

Au sein de la commune de Saint-Michel, pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles activités économiques, une nouvelle zone d'activités est créée route de Sougland (**secteur UIr**) sur une surface d'environ 1 hectare. La zone est délimitée sur des terrains appartenant à la commune de Saint-Michel et desservis par les réseaux.

Pour tenir compte de la proximité des habitations situées en face et de l'environnement paysager et naturel du secteur, ce secteur fait l'objet d'une OAP dotée de règles spécifiques et notamment :

- ✓ Des règles de hauteur limitée.
- ✓ Un aménagement paysager des abords.
- ✓ Une implantation en retrait obligatoire.
- ✓ Une harmonie dans les volumes et les matériaux utilisés pour les constructions.

### 3.2.4. Les zones à urbaniser (AU et AUI)

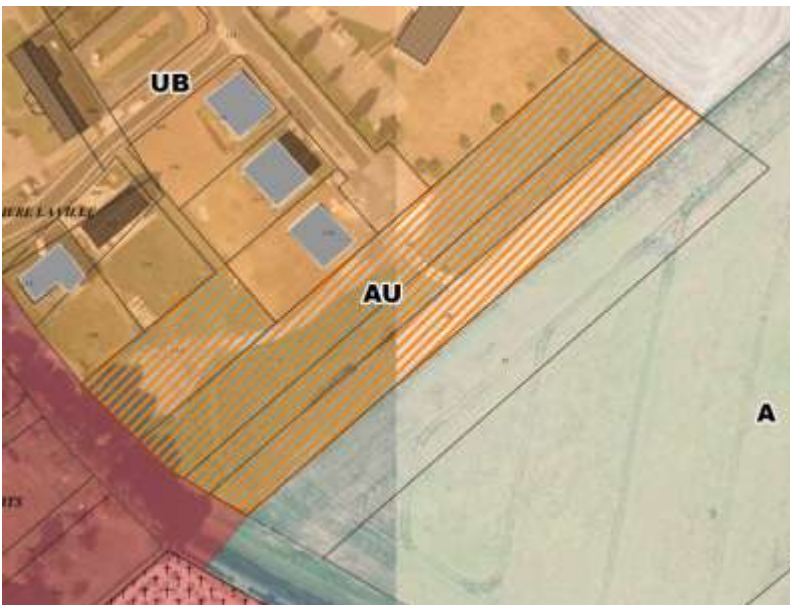
L'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, prévoit que peuvent être classés en zones à urbaniser, dites "zones AU", "les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation".

Sur le territoire de la CC3R, il convient de distinguer :

- ✓ La zone AU à vocation principale d'habitat.
- ✓ Les zones AUI à vocation principale d'activités économiques.

Le caractère suffisant des équipements à la périphérie immédiate de ces zones détermine leur ouverture à l'urbanisation. Si la voirie et les réseaux de capacité suffisante existent à la périphérie, les zones AU et AUI peuvent être ouverte à l'urbanisation dès sa création. Ce qui est le cas pour l'ensemble des zones AU créé sur le territoire de la CC3R.

#### a. La zone AU



Une zone AU est délimitée sur le territoire communal de Aubenton sur une surface de 0.84 hectare.

#### Extrait du plan de zonage du PLUi Commune de Aubenton

Cette zone AU, soumise à OAP, pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi. La localisation et la surface de cette zone (0.84 ha) répondent à un projet d'aménagement de logements portés par un organisme logeur (OPAL) pour la création de logements de fonction pour la future gendarmerie et la création d'habitat pour les seniors.

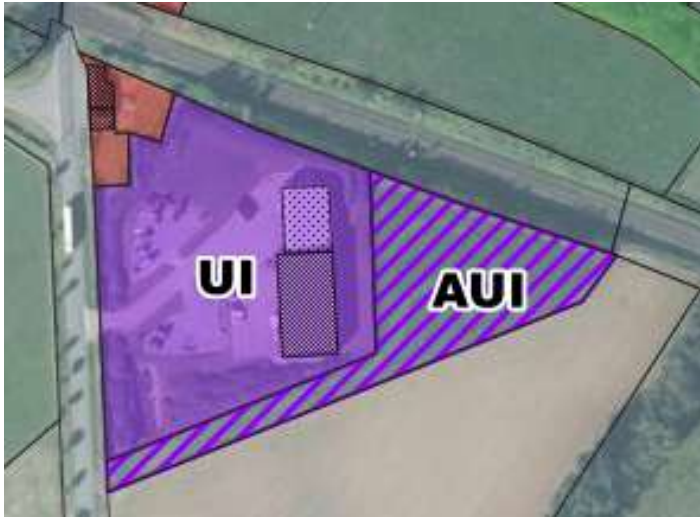


Schéma non contractuel du projet porté par l'OPAL

### **b. Les zones AUI**

Trois zones AUI ont été délimitées sur le territoire de la CC3R.

- ➔ **Une zone AUI sur le territoire communal de Aubenton** dans la continuité de la zone d'activités située à l'entrée sud du bourg à proximité de la RD5.



Cette zone AUI, d'une surface de 0.49 ha, pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.

Extrait du plan de zonage du PLUi Commune de Aubenton

Cette zone permet :

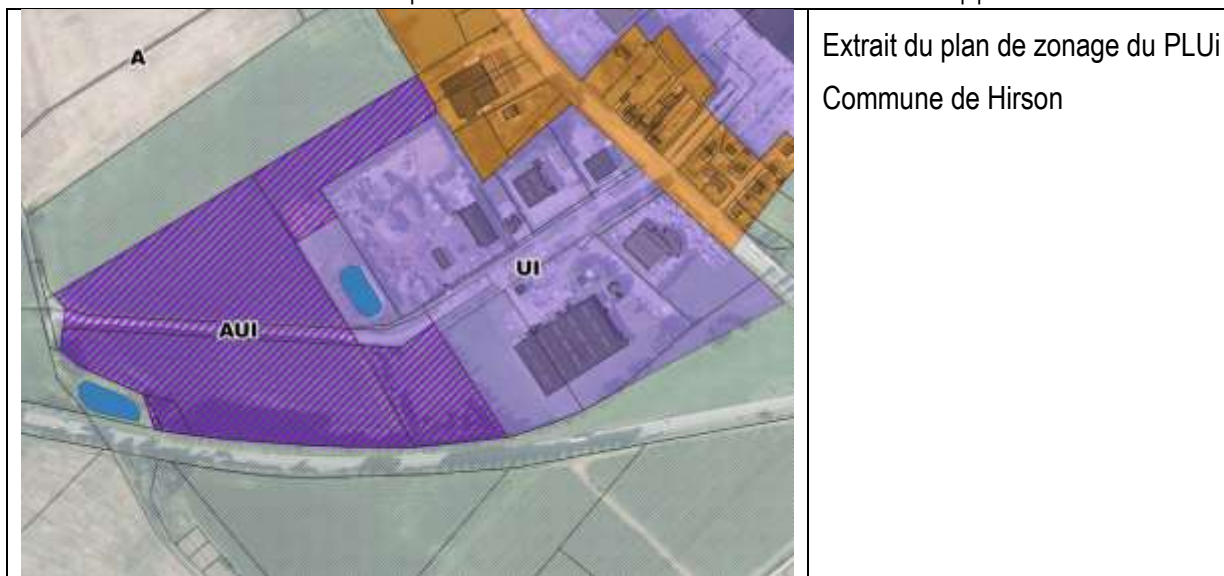
- ✓ de répondre aux besoins d'extension de la société PM-Pro spécialisé dans la vente de matériels agricoles
- ✓ d'anticiper l'accueil de quelques activités économiques nouvelles sur le territoire de Aubenton.

- ➔ **Deux zones AUI sur le territoire communal de Hirson :**

- ✓ La zone AUI délimitée avenue des Champs Elysées, sur une surface d'environ 3.60 hectares, dans la continuité de la zone commerciale existante. Cette pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.



- ✓ La zone AUI délimitée dans la continuité du parc d'activités de l'Épinette, sur une surface de 7.35 hectares. Cette pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.



Cette zone, de surface limitée par sobriété foncière, permet d'anticiper l'accueil de quelques activités économiques nouvelles sur le territoire de Hirson aux abords des axes structurants du territoire intercommunal (RD 1043).

### **3.2.5. Les zones agricoles (A et Ap)**

*La zone agricole, dite "zone A", intègre "les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles" (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).*

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

La zone est en principe inconstructible, sauf pour :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✓ Les constructions d'artisanat, de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique s'ils ont pour support l'exploitation agricole ;
- ✓ Les extensions ou annexes des habitations existantes.

Les objectifs de la classification en zone A visent à :

- ✓ Préserver les terres agricoles pour leur valeur agronomique et économique ;
- ✓ Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité ;
- ✓ Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture ;
- ✓ Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire intercommunal.

Concernant les exploitations agricoles en activité, le principe retenu est de classer en zone agricole :

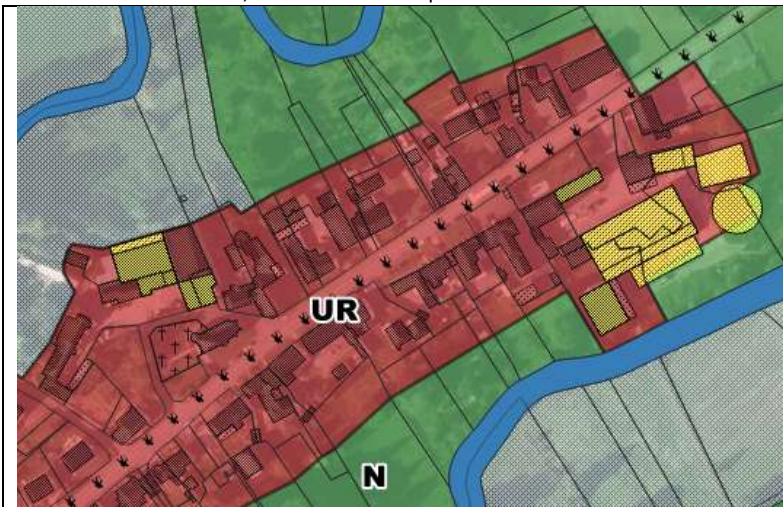
- ✓ Les exploitations non intégrées au tissu urbain existant ;
- ✓ Les exploitations situées en bout de rue ou encore celles insérées au milieu d'un tissu bâti mais entourées de pâtures attenantes ou autre terrain agricole indispensable au maintien ou au développement d'une activité. Dans ce dernier cas de figure, les terrains attenants sont également repris en zone agricole.



Extrait du plan de zonage du PLUi  
Commune de Neuve Maison

Exemple d'exploitation agricole et  
terrains attenants classés en zone  
agricole.

Les exploitations agricoles situées au sein du tissu bâti (entre plusieurs parcelles bâties) sont classées en zone U, au sein de laquelle une évolution de l'existant sera possible.



Extrait du plan de zonage du PLUi  
Commune de La Hérie

Exemple d'exploitation agricole  
située au sein du village et classée  
en zone UR.

En revanche, les bâtiments agricoles situés à l'arrière du corps de ferme (des hangars, stabulation ou autres installations particulières à l'activité agricole) sont généralement classés en zone A.



Extrait du plan de zonage du PLUi Commune de Martigny

Exemple de corps de ferme classé en zone UR et bâtiments agricoles à l'arrière classés en zone agricole.

**La zone agricole comprend un secteur Ap englobant les terres agricoles compris dans :**

- ✓ La ZPS « Forêt de Thiérache.
- ✓ Le SIC/ZSC « Massif forestier d'Hirson ».

Sont concernés par ce secteur Ap, les communes de :

- ✓ Hirson
- ✓ Mondrepuis
- ✓ Saint-Michel
- ✓ Watigny

Au sein du secteur Ap, toutes les constructions mêmes liées aux exploitations agricoles sont interdites. Seuls sont autorisés pour leur intérêt général, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).

**Evolution des constructions d'habitations en zone A**

Depuis la loi LAAF, les constructions d'habitation en zone A peuvent bénéficier d'une possibilité d'extension limitée : « dans les zones agricoles ou naturelles les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

La loi Macron du 6 août 2015 ajoute la possibilité pour ces constructions de réaliser des annexes.

Les constructions isolées en zone A bénéficient donc de possibilités de développement encadrées par les dispositions suivantes du règlement du PLUi :

- ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30 % de l'emprise des constructions existantes.
- ✓ Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines, serres ; remises...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de la construction d'habitation.

Cette règle s'applique également pour les habitations en zone U, dont le fond de jardin serait classé en zone A ou N.

Pour les nouvelles constructions d'habitation, elles sont autorisées uniquement pour les exploitants agricoles si la nécessité d'une présence sur place est dûment justifiée (activité d'élevage par exemple). Ce caractère devra être argumenté au moment du dépôt du permis de construire.

### 3.2.6. Les zones naturelles (N et Np)

En vertu de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ✓ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- ✓ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ✓ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions (mêmes exceptions qu'en zone Agricole).

Les objectifs de ce classement sont les suivants :

- ✓ Concentrer le développement urbain dans les parties urbanisées existantes ;
- ✓ Préserver les espaces naturels et les paysages ;
- ✓ Protéger la biodiversité et les milieux humides ;
- ✓ Conforter les corridors écologiques majeurs ;
- ✓ Eviter l'imperméabilisation excessive, et donc de prendre en compte le risque inondations etc.

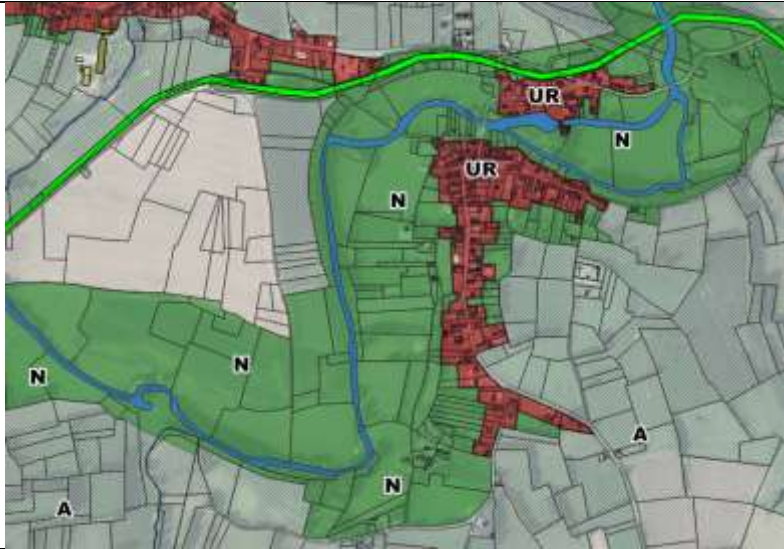
Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, comme par exemple :

- ✓ **des massifs boisés.**



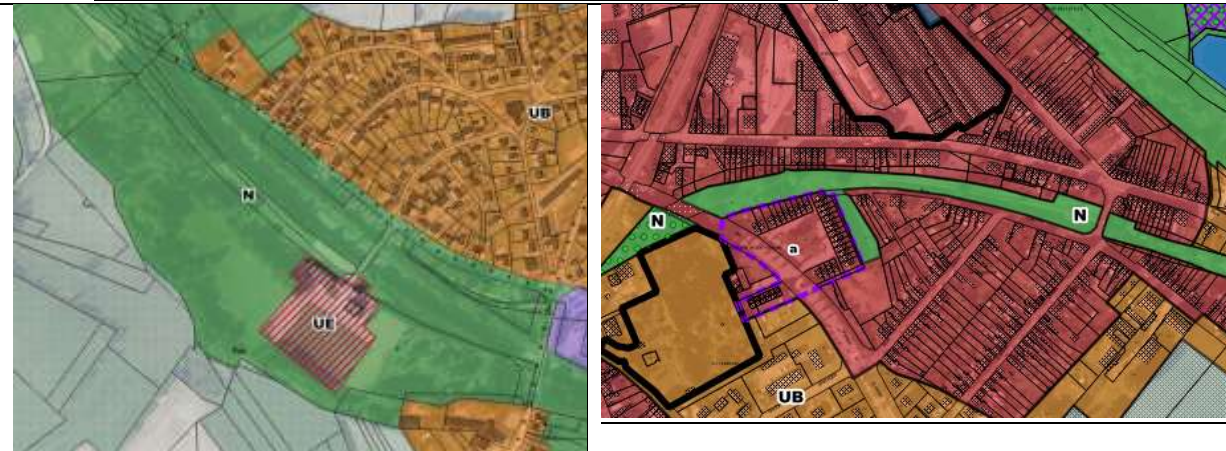
Extrait du plan de zonage du PLUi \_ Classement en zone N de la haie d'Aubenton sur les communes de Aubenton, Beaumé, Besmont ...

- ✓ des zones à risque d'inondation :



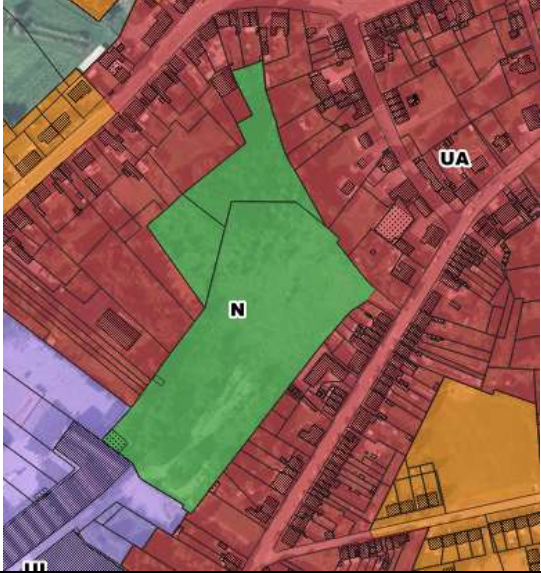

Extrait du plan de zonage du PLUi \_ Classement en zone N de la zone inondable cartographiée au PPRI Commune de Ohis

- ✓ des espaces semi-naturels présentant un intérêt paysager



Extrait du plan de zonage du PLUi \_ Classement en zone N de l'axe vert de Thiérache sur les communes de Buire et Hirson

- ✓ des espaces de renaturation à créer

	
<p>Extrait du plan de zonage du PLUi _ Classement en zone N d'un espace de renaturation sur des anciens terrains industriels _ Commune de Saint-Michel</p>	<p>Extrait du plan de zonage du PLUi _ Classement en zone N d'un espace de renaturation sur des anciens terrains industriels _ Commune de Hirson</p>

### **Evolution des constructions d'habitations en zone N**

Comme en zone agricole, les constructions isolées en zone N bénéficient de possibilités de développement encadrées par les dispositions suivantes du règlement du PLUi :

- ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30 % de l'emprise des constructions existantes.
- ✓ Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines, serres ; remises...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de la construction d'habitation.

### **La zone naturelle comprend un secteur Np englobant les espaces forestiers et naturels compris dans :**

- ✓ La ZPS « Forêt de Thiérache.
- ✓ Le SIC/ZSC « Massif forestier d'Hirson »

Sont concernés par ce secteur Np, les communes de :

- ✓ Hirson
- ✓ Mondrepuis

- ✓ Neuve Maison
- ✓ Saint-Michel
- ✓ Watigny

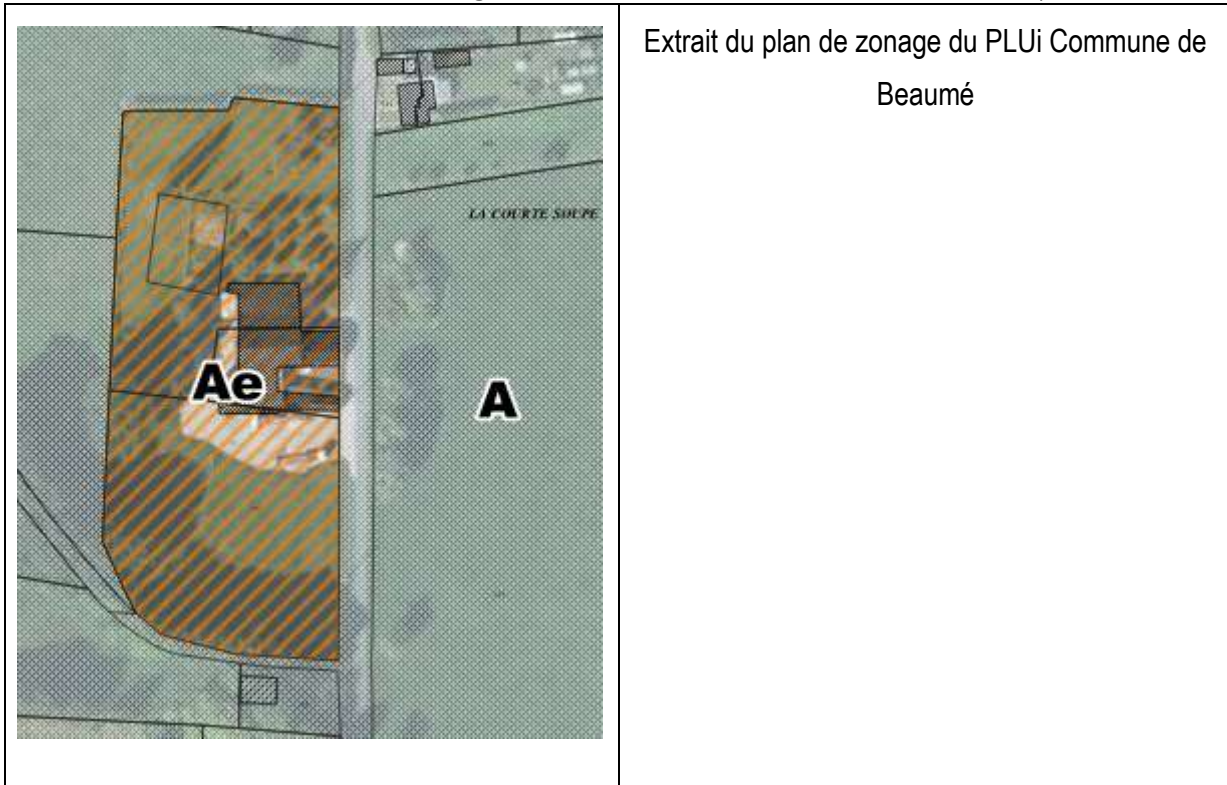
Au sein du secteur Np, toutes les constructions sont interdites. Seuls sont autorisés pour leur intérêt général, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).

### 3.2.7. Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

#### a. En zone agricole

*L'article L.151-13 du code de l'Urbanisme précise que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés des constructions ».*

Un STECAL a été délimité sur le territoire de la commune de Beaumé. Ce STECAL englobe une activité artisanale, excentrée du village, avec des besoins d'extension sur son emprise foncière.



Au sein de ce STECAL sont autorisées les activités artisanales. L'emprise au sol est limitée à 30 %.

**b. En zone naturelle**

L'article L.151-13 du code de l'Urbanisme précise que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions ».

Plusieurs STECAL ont été délimités en zone naturelle sur le territoire de la CC3R :

**STECAL à vocation d'activités sportives et ludiques (Ns)**

Localisation	Nombre	Surface en hectare
Any-Martin-Rieux	1	0.31



Ce STECAL est situé en limite communale de Any-Martin-Rieux et de la commune de la Neuville-aux-Joutes (08). Il répond aux besoins du MotoCross, situé sur la commune de la Neuville et de Signy-le-Petit, pour la création de nouvelles pistes et la réalisation d'aménagement pour l'accueil des pilotes et des spectateurs (parking, stand d'accueil, billetterie).

Au sein de ce STECAL sont **seulement autorisées** les constructions liées aux équipements sportifs et à l'activité de restauration.

L'emprise au sol est limitée à 50 %.


**STECAL à vocation d'activités touristiques et ludiques (Nt)**


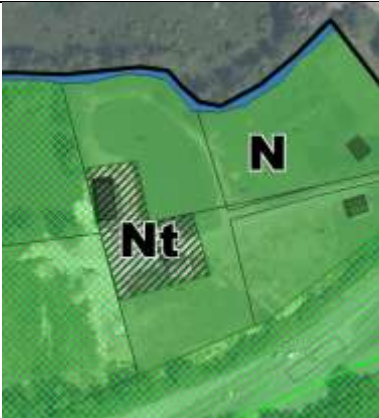
Au sein de ces STECAL sont seulement autorisées :



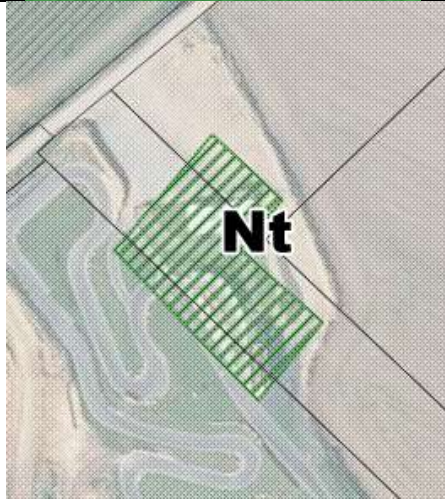
- ✓ les constructions liées aux hébergements hôtelier et touristique ;
- ✓ les constructions liées à la restauration.


L'emprise au sol est limitée à 50 %.

➔ Sur des sites déjà artificialisés :


Commune	Nombre	Localisation	Surface
Neuve Maison	1	 <p>Ce STECAL englobe un gîte situé au lieu-dit les Grandes Aunes</p>	0.44 hectare


Commune	Nombre	Localisation	Surface
Hirson	5	 <p>Ce STECAL englobe une activité de restauration située au lieu-dit l'étang du Pas Bayard</p>	748 m <sup>2</sup>
		 <p>Ce STECAL englobe une activité de restauration située au lieu-dit Macquenoise au nord du territoire communal de Hirson en direction de la Belgique.</p>	0.17 hectare

Commune	Nombre	Localisation	Surface	
			<p>Ce STECAL englobe les constructions et installations du haras situé sur la commune de Hirson et la commune de Anor (59)</p>	<p>0.61 hectare</p>
			<p>Ce STECAL englobe les installations d'hébergements et d'accueil du domaine de Blangy situé au sein de la forêt domaniale.</p>	<p>4.91 hectares</p>
			<p>Ce STECAL englobe les bâtiments du karting situé au sud du territoire communal de Hirson</p>	<p>0.30 hectare</p>

Commune	Nombre	Localisation	Surface
Saint-Michel	1	 <p data-bbox="547 842 1201 978">Ce STECAL englobe une activité de restauration située au lieu-dit le Pré Lorquin au nord du territoire communal de Saint-Michel.</p>	0.40 hectare

➤ **Sur des nouveaux sites**

Commune	Nombre	Localisation	Surface
Landouzy-la Ville	1	 <p>Ce STECAL très ciblé permet de répondre au projet d'hébergement touristique actuellement à l'étude sur le domaine du Bois Tilleul sur le territoire communal de Landouzy.</p>	0.44 hectare

Commune	Nombre	Localisation	Surface
Mont Saint Jean	1	 <p>Ce STECAL répond au projet d'extension du camping de type « camping à la ferme » situé au sud du village de Mont-Saint-Jean</p>	1.20 hectare

Au total, on dénombre sur le territoire de la CC3R, 11 STECAL pour une surface cumulée de 9.90 hectares :

- 1 STECAL en zone agricole représentant une surface totale de 1 hectare
- 10 STECAL en zone naturelle représentant une surface totale de 8.90 hectares (0.31 pour les secteurs Ns et 8.59 pour les secteurs Nt)

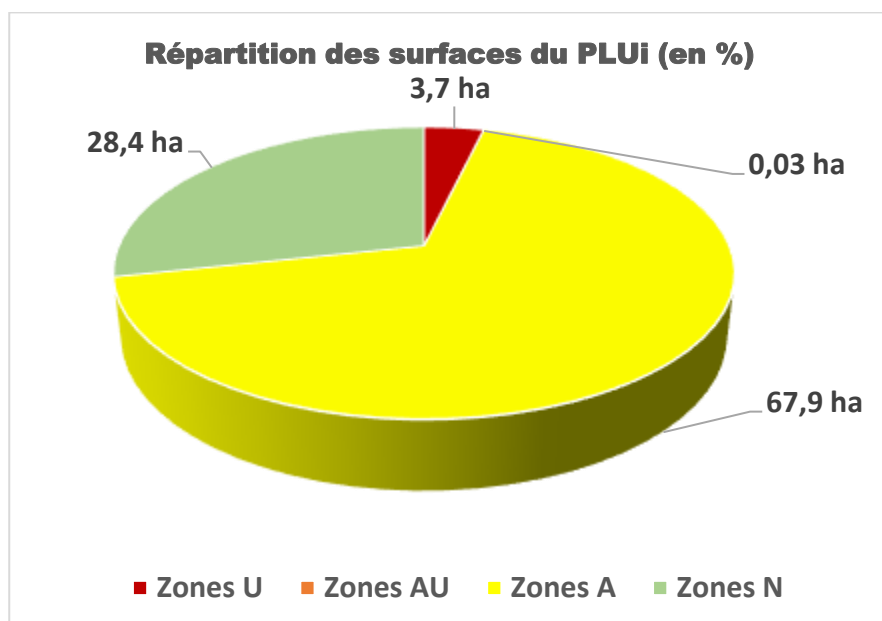
### 3.2.8. Bilan des surfaces du PLUi

La superficie totale du territoire intercommunal de la CC3R est de **35 072.3 hectares**. Le zonage du PLUi se répartit comme suit :

#### a. Tableau général

**Tableau général des surfaces du PLUi de la CC3R**

Zones du PLUi	Surface en hectare	Part en %
Zones urbaines	1293.9	3.7
Zones à urbaniser	12.3	0.03
Zones agricoles	23803.8	67.9
Zones naturelles	9962.2	28.4
<b>Total</b>	<b>35 072.3</b>	



**b. Tableau détaillé par zone<sup>2</sup>**

➤ **Les zones urbaines du PLUi**

Zones	Surface en hectare
UA	280.6
UAa	4.2
UB	508.3
UE	11.4
UI	132.2
Ulr	1
UR	356.2
<b>Total U</b>	<b>1293.9</b>

➤ **Les zones à urbaniser du PLUi**

Zones	Surface en hectare
AU	0.8
AUI	11.5
<b>Total AU</b>	<b>12.3</b>

➤ **Les zones agricoles du PLUi**

Zones	Surface en hectare
A	22794.3
Ae	1.1
Ap	1008.4
<b>Total A</b>	<b>23803.8</b>

➤ **Les zones naturelles du PLUi**

Zones	Surface en hectare
N	3677
Np	6276.3
Ns	0.3
Nt	8.6
<b>Total N</b>	<b>9962.2</b>

<sup>2</sup> Annexe n°1 Tableau détaillé de la surface des zones par commune

### 3.3. Justification des outils réglementaires

#### 3.3.1. Les emplacements réservés

Le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- ✓ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- ✓ des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- ✓ des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; etc...

Les servitudes définies sur ces terrains identifiés aux documents graphiques assurent aux collectivités, les moyens fonciers leur permettant de réaliser leurs projets d'équipements et/ou d'aménagement.

Au PLUi, des emplacements réservés ont été délimités sur les documents graphiques pour différents projets (le détail des emplacements réservés par commune figure dans le document 4.2.2. « Cahier des emplacements réservés »).

#### ✓ Commune de Aubenton

N° de référence	Objet	Zone du PLUi	Surface (m <sup>2</sup> )
A1	Places de stationnement et aménagement urbain	UA	717
A2	Sente piétonne	A	276
A3	Agrandissement du bâtiment communal	UA	74
A4	Sente piétonne	UA	241
A5	Places de stationnement et plate-forme de retournement	UA	228

#### ✓ Commune de Beaumé

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
B1	Agrandissement du cimetière	UR	717

#### ✓ Commune de Besmont

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
BES1	Agrandissement du cimetière ; Places de stationnement et aménagement de l'espace public	UR	1035

#### ✓ Commune de Buire

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
BU1	Chemin d'accès aux pâtures (10 m de large)	UB	419
BU2	Chemin d'accès aux pâtures (10 m de large)	UB	409

#### ✓ Commune de Effry

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
E1	Équipement communal et places de stationnement	UR	591

✓ **Commune de Hirson**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
H1	Verger conservatoire	N	36 327
H2	Agrandissement du cimetière	UB	7 197
H3	Espace de renaturation	N	12 801
H4	Renaturation des berges de l'Oise	UA	3 035
H5	Voie d'accès zone AUI et déplacements doux	UI	2 704
H6	Voie d'accès zone AUI (10 mètres de large)	UI	350

✓ **Commune de Iliers**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
I1	Équipement communal	UR	1257

✓ **Commune de Leuze**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
L1	Agrandissement du cimetière	A	1129

✓ **Commune de Martigny**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
M1	Places de stationnement et vois d'accès au cimetière	A	1123
M <sup>2</sup>	Agrandissement de la cour du restaurant scolaire	UR	370

✓ **Commune de Mondrepuis**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
MO1	Espace vert – verger pédagogique	UA	2376
MO2	Espace de renaturation	UA	1181
MO3	Espace de renaturation	N	7510
MO4	Protection du continuum boisé	Np	90888

✓ **Commune de Mont-Saint-Jean**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
MsJ1	Cheminement piéton (3 mètres de large)	N	163

✓ **Commune de Neuve Maison**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
NM1	Agrandissement du cimetière	A	1133
N M <sup>2</sup>	Aménagement paysager de l'entrée du village	A	1396
NM3	Élargissement de voirie (6 mètres de large)	UA	94
NM4	Élargissement de voirie (3 mètres de large)	UA	352

✓ **Commune de Origny-en-Thiérache**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
O1	Cheminement piéton (2 mètres de large)	A	974
O2	Aménagement paysager de l'entrée du village	N	11 908
O3	Places de stationnement et accès	UA	817
O4	Cheminement piéton	N	573

✓ **Commune de Saint-Michel**

N° de référence	Objet	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )
StM1	Réserve incendie	UB	113
St M <sup>2</sup>	Espace de renaturation	N	27839

### **3.3.2. Les changements de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme**

*L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112- 1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »*

Le plan de zonage les localise précisément et le règlement écrit du PLUi précise les destinations (et sous-destinations) qui sont autorisées sans compromettre l'activité agricole et la qualité des sites et paysagères.

Ces changements de destination sur le territoire de la CC3R concernent les communes de :

- ✓ Hirson : **Pour la Tour Florentine** située en zone naturelle pour laquelle un projet de changement de destination à vocation d'hébergement touristique est à l'étude.
- ✓ La commune de Beaumé qui a souhaité identifier plusieurs constructions situées au sein de la zone agricole liée ou non à une exploitation en activité et y permettre les changements de destination à vocation d'habitat, d'artisanat et d'hébergement hôtelier et touristique.

### **3.3.3. Les éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**

#### **a. Le maillage bocager (haies, boisements et linéaires boisés)**

La préservation du bocage, élément identitaire de la Thiérache, est un enjeu partagé par l'ensemble des acteurs et des élus du territoire. Le maillage bocager au-delà de son intérêt paysager, présente des fonctions multiples, primordiales à l'équilibre de l'espace rural :

- ✓ La lutte contre l'érosion des sols par le ruissellement des terres cultivées ;
- ✓ La protection du bétail contre les intempéries ;
- ✓ La constitution de véritables corridors écologiques pour la faune.

La préservation du maillage bocager dans sa diversité à l'échelle de la CC3R ne vise pas à le figer mais à faire perdurer les paysages bocagers dans le temps dans un souci de cohérence territoriale.

Ainsi au total, le PLUi protège environ **720 km de haies** au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Les haies inscrites sont identifiées comme éléments paysagers à protéger et sont localisées au plan de zonage. Les prescriptions de nature à assurer leur protection sont précisées dans le règlement.

Le règlement prévoit ainsi que Les haies préservées ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- ✓ Pour la création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- ✓ Pour la création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres.
- ✓ Pour les constructions d'extensions ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées.
- ✓ Pour la construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage.
- ✓ Pour les travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.

- ✓ Pour la réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales.

Concernant les boisements, Le PLUi protège les boisements n'appartenant pas à un massif forestier de plus de 4 hectares non soumis à autorisation de défricher. Ces secteurs boisés épars au sein du territoire de la CC3R sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols et de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

Ainsi au total, le PLUi protège environ **656 hectares** de boisements au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Les bois sont identifiés comme éléments paysagers à protéger et sont localisés au plan de zonage. Les prescriptions de nature à assurer leur protection sont précisées dans le règlement.

Les boisements et linéaires boisés préservés ne pourront être détruits que dans les cas suivants :

- ✓ Si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- ✓ Lorsque la valeur environnementale du site serait plus forte en l'absence des boisements présents

Les grands massifs forestiers (les forêts domaniales de Hirson et de Saint-Michel et la forêt domaniale de la haie d'Aubenton) déjà protégés au titre du code forestier sont classés en zone naturelle (N).

### **b. Les mares**

L'enjeu de protéger les mares dans le PLUi répond à plusieurs objectifs :

- ✓ Maintenir des éléments du paysage qui jouent un rôle de régulateur des eaux (rôle tampon dans l'écoulement des eaux, lutte contre l'érosion...) d'une part, et contribuent à la qualité des milieux d'autre part, au même titre que les haies.
- ✓ Elles ont aussi un rôle agricole comme abreuvoirs pour le bétail.

Les mares qui seront protégées dans le PLUi peuvent relever de la compilation de plusieurs sources :

- ✓ Les mares repérées à l'occasion des passages terrains menés sur les gisements.

- ✓ Les photos aériennes.
- ✓ Les informations transmises par les élus.

Néanmoins, la donnée n'est pas exhaustive sur le territoire.

Le PLUi identifie et protège, ainsi, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme **302 mares**. Les mares sont identifiées comme éléments paysagers à protéger et sont localisées au plan de zonage. Les prescriptions de nature à assurer leur protection sont précisées dans le règlement. Ainsi les mares identifiées ne pourront être détruites et tout aménagement dans un périmètre de 5 mètres autour de l'emprise d'une mare préservée doit participer directement à sa mise en valeur. Ainsi, toute nouvelle construction dans ce périmètre est interdite.

### **c. Les autres éléments paysagers**

Le PLUi identifie et protège également au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme des éléments paysagers particuliers :

#### **➔ Les secteurs de jardins en zone urbaine**

Dans plusieurs communes de la CC3R, des secteurs de jardins sont identifiés en zone urbaine afin de prendre en compte :

- ✓ Des contraintes physiques : zones à risque d'inondation, ruissellement, etc...
- ✓ Des contraintes techniques : terrain pentu, etc...
- ✓ La présence de bâtiments d'élevage et des périmètres de réciprocité.

Afin de ne pas renforcer l'urbanisation au sein de ces secteurs, le règlement du PLUi, autorise seulement au sein de ces secteurs identifiés au plan de zonage :

- ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30 % de l'emprise des constructions existantes.
- ✓ Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines, serres, remises...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>.

#### **➔ Les abords des cours d'eau**

Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites.

### **3.4. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

La CC3R a pris la décision de procéder à la protection du patrimoine bâti.

Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme à savoir :

- Des édifices du patrimoine vernaculaire : lavoir, oratoire, calvaire, chapelle, etc...
- Des constructions typiques de l'habitat traditionnel.
- Des quartiers témoins du passé historique de la Thiérache.

L'OAP dite Patrimoine dresse l'inventaire de l'ensemble des éléments bâtis identifiés et protégés au PLUi.

Chaque édifice est le témoin privilégié de l'Histoire du territoire et participe à l'identité du territoire par ses qualités architecturales ou ses caractéristiques originelles encore préservées. La réappropriation du bâti lors d'un changement de propriétaire, les changements d'usages, les aménagements réalisés lors de travaux de rénovation énergétique peuvent impacter potentiellement la conservation de ses qualités architecturales.

L'identification des bâtis remarquables du territoire de la CC3R a été réalisée grâce à l'exploitation de différentes sources de données :

- ✓ Les bâtis préservés des anciens documents d'urbanisme déjà existants sur le territoire (POS et PLU) ;
- ✓ Les demandes des élus lors des rencontres en communes.

Au total, le PLUi protège

- ✓ 123 édifices du patrimoine bâti remarquable sur l'ensemble des communes de la CC3R.
- ✓ 7 périmètres bâtis sur les communes de Hirson et Mondrepuis.

Le règlement prévoit ainsi que tous travaux susceptibles de modifier tout ou partie d'un élément de patrimoine protégé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Pour ces constructions et quartiers identifiés, sont applicables les prescriptions suivantes :

- ✓ Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa

construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.

- ✓ Les parements et les moulurations (bandeaux, corniches, encadrements de baies et portes, décors...) de chaque bâtiment est à conserver, restituer, reproduire et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.
- ✓ Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois, etc...).

**Pour tout projet de restauration et rénovation des constructions identifiées, il est conseillé de se reporter :**

- ✓ aux fiches conseils de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Aisne figurant au Document n°4.2 Règlement écrit (Annexes au règlement écrit) -Titre3- Chapitre1.
- ✓ aux fiches conseils Document n°4.2 Règlement écrit (Annexes au règlement écrit) -Titre3- Chapitre2.

### 3.4. Justifications des limites administratives à l'utilisation des sols – le Règlement écrit du PLUi

Le PLUi de la CC3R vise à homogénéiser les règles d'urbanisme sur son périmètre, (sans pour autant les uniformiser afin de respecter les caractéristiques propres à chaque commune) et ainsi remplacer tous les différents documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur.

Le règlement écrit se compose de 4 grandes parties :

- ✓ ***Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones :***
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols
  - Dispositions applicables à certains travaux
  - La structuration du règlement
- ✓ ***Les dispositions réglementaires spécifiques***
  - Les risques
  - Les périmètres des captages
  - Les secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs
- ✓ ***Les dispositions transversales***
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
- ✓ ***Les dispositions applicables à chacune des zones du PLUi***
  - Les dispositions applicables aux zones urbaines
  - Les dispositions applicables aux zones à urbaniser
  - Les dispositions applicables aux zones agricoles
  - Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

### 3.4.1. Usage des sols et destinations des constructions

Sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

#### a. Les zones urbaines

Les zones urbaines (UA, UB et UR)	
Objectif de diversité des fonctions urbaines	Les zones UA, UB et UR sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques.
Préserver la perception urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terrains de camping, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont interdits.</li> <li>✓ Les affouillements et exhaussements ne sont admis que sous certaines conditions</li> </ul>
Prendre en compte des mesures de maîtrise de l'urbanisation au voisinage des activités susceptibles d'apporter des nuisances pour l'habitat.	Les établissements et installations classées sont admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ qu'ils soient compatibles avec l'habitat environnant,</li> <li>✓ que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc...).</li> </ul>
Les zones urbaines réservées aux activités économiques (UI)	
Préserver la vocation économique des secteurs d'activités	La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maintenir la vocation économique de la zone ;</li> <li>✓ Limiter les conflits d'usage entre l'habitat et l'activité en limitant la possibilité de construction des maisons d'habitation.</li> </ul>
Préserver la perception urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terrains de camping, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont interdits.</li> <li>✓ Les affouillements et exhaussements ne sont admis que sous certaines conditions</li> </ul>
Les zones urbaines réservées aux équipements (UE)	
Protéger les zones réservées aux équipements	La réglementation définie vise à maintenir la vocation d'équipements de la zone en interdisant les destinations à usage d'habitat et d'activités économiques
Préserver la perception urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terrains de camping, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont interdits.</li> <li>✓ Les affouillements et exhaussements ne sont admis que sous certaines conditions</li> </ul>

#### b. Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (AU)

Les zones AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celles-ci ne nuisent pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U.

**c. Les zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (AUI)**

Préserver la vocation économique des futurs secteurs d'activités	La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver la vocation économique de la zone ;</li> <li>✓ Limiter les conflits d'usage entre l'habitat et l'activité en limitant la possibilité de construction des maisons d'habitation.</li> </ul>
Préserver la perception urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terrains de camping, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont interdits.</li> <li>✓ Les affouillements et exhaussements ne sont admis que sous certaines conditions</li> </ul>

**d. Les zones agricoles (A)**

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole.

La réglementation définie vise à affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant principalement les constructions à usage agricole. Sont également autorisés les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Pour tenir compte des constructions isolées et des écarts non liés aux activités agricoles, sont également autorisées en application de l'article L151-12 du CU, les extensions, annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes.

Prise en compte des besoins inhérents à l'activité économique située au sein de la zone A avec la création du STECAL (Ae)

Le secteur Ap tient compte des enjeux environnementaux liés à la prise en compte des terrains situés au sein des zones Natura 2000.

**e. Les zones naturelles et forestières (N)**

La zone N est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique, et/ou à risque d'inondation.

Sont autorisés les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le

fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Pour tenir compte des constructions isolées et des écarts non liés aux activités agricoles, sont également autorisées en application de l'article L151-12 du CU, les extensions, annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes

Le secteur Np tient compte des enjeux environnementaux liés à la prise en compte des terrains situés au sein des zones Natura 2000.

Les STECAL en zone N autorisent les constructions et installations liées aux occupations actuelles des sols : activités touristiques, ludiques et sportives.

### **3.4.2. Mixité fonctionnelle**

Au sein des zones urbaines UA, UB et UR la réglementation vise à pérenniser les commerces de centre-bourg.

### **3.4.3. Mixité sociale et densité de constructions**

Au sein des zones urbaines UA, UB et UR la réglementation vise :

- ✓ A favoriser la densification pour limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain.
- ✓ Répondre aux objectifs de création de nouveaux logements ;
- ✓ Diversifier l'offre de logements pour offrir un parcours résidentiel le plus complet possible.

### **3.4.4. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **a. Les règles d'implantation des constructions**

Ce chapitre régit la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

La finalité de ces règles répond à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

➔ **Pour les zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat**

<b>Article 5</b>			
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>			
<b>UA</b>	<b>UB</b>	<b>UR</b>	<b>AU</b>
Règle de l'implantation à l'alignement  Retrait possible de <b>3 m</b> minimum si pas d'unité d'alignement	Implantation soit : - A l'alignement - en recul de <b>3 m</b> minimum - avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain dans la limite de <b>30 m.</b>	Implantation soit : - A l'alignement - en recul de <b>3 m</b> minimum - avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain dans la limite de <b>30 m.</b>	Implantation soit : - A l'alignement - en recul de <b>3 m</b> minimum

En zone UA les constructions devront être implantées à la limite d'emprise des voies. L'implantation en retrait est néanmoins autorisée si les constructions mitoyennes ne sont pas à l'alignement. Cette règle permettra une implantation des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement urbain immédiat. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par la clôture afin de garantir une harmonie urbaine.

En zone UB, UR et AU, les règles d'implantation permettent à la fois l'implantation à l'alignement ou en retrait.

<b>Article 6</b>			
<b>Implantation des constructions en second rideau</b>			
<b>UA</b>	<b>UB</b>	<b>UR</b>	<b>AU</b>
Les constructions d'habitation en second rideau sont possibles dans une profondeur de <b>30 m</b> à partir de l'emprise publique et sous réserve de disposer sur la parcelle concernée : d'une largeur de parcelle de minimum 20 mètres	Les constructions d'habitation en second rideau sont possibles dans une profondeur de <b>30 m</b> à partir de l'emprise publique et sous réserve de disposer sur la parcelle concernée : d'une largeur de parcelle de minimum 20 mètres	Les constructions d'habitation en second rideau sont possibles dans une profondeur de <b>30 m</b> à partir de l'emprise publique et sous réserve de disposer sur la parcelle concernée : d'une largeur de parcelle de minimum 20 mètres	Sans objet

d'un accès d'au minimum 4 mètres de large.	d'un accès d'au minimum 4 mètres de large.	d'un accès d'au minimum 4 mètres de large.	
--	--	--	--

L'implantation en second rideau des constructions est réglementée pour limiter les conflits d'usage et limiter les impacts sur le paysage.

<b>Article 7</b>			
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>			
<b>UA</b>	<b>UB</b>	<b>UR</b>	<b>AU</b>
<p>Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives, dans une bande de <b>20 m</b> de profondeur mesurée à partir de la limite des voies.</p> <p>Au-delà de cette bande de <b>20m</b>, et en fond de parcelle, seules peuvent être implantées en limite séparative les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m en tout point.</p>	<p>Implantation en limite ou en retrait minimum de <b>3 m</b></p> <p>Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension</p>	<p>Implantation en limite ou en retrait minimum de <b>3 m</b></p> <p>Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension</p>	<p>Implantation en limite ou en retrait minimum de <b>3 m</b></p>

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre.

Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

En zone UA, l'implantation en limite est privilégiée pour respecter la typologie bâtie du centre ancien et préserver l'implantation originelle des constructions.

➔ **Pour les zones urbaines et à urbaniser à dominante d'activités économiques**

<b>Article 5</b>	
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>UI</b>	<b>AUI</b>
un recul de <b>10 m</b> ou recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain. Secteur UIr : les constructions nouvelles seront implantées <b>à 6 m</b> de l'alignement des voies.	Implantation à l'alignement ou Retrait possible de <b>10 m</b> minimum

La règle de recul de 10 mètres permet de :

- ✓ Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment d'activités (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public.
- ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.

<b>Article 7</b>	
<b>Implantation par rapport aux limites séparative</b>	
<b>UI</b>	<b>AUI</b>
Implantation en retrait de <b>5 m</b> ou Implantation en limite possible à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et pour les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m.	Implantation en retrait de <b>5 m</b> ou Implantation en limite possible à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et pour les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m.

Le retrait de 5 mètres vise à maintenir un espace suffisamment large :

- ✓ Pour dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.
- ✓ Pour le passage des engins de secours et d'incendie.

<b>Article 8</b>	
<b>Implantation sur une même propriété</b>	
<b>UI</b>	<b>AUI</b>
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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  Cette distance ne peut être inférieure à <b>5 m.</b>	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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  Cette distance ne peut être inférieure à <b>5 m.</b>

La distance de retrait vise à maintenir un espace suffisamment large :

- ✓ Pour dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.
- ✓ Pour le passage des engins de secours et d'incendie.

➔ **Pour les zones agricoles et naturelles**

<b>Article 5</b>	
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>A</b>	<b>N</b>
Implantation à l'alignement ou Retrait possible de <b>3 m</b> minimum ou Recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain	Implantation à l'alignement ou Retrait possible de <b>3 m</b> minimum ou Recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain

<b>Article 7</b>	
<b>Implantation par rapport aux limites séparative</b>	
<b>A</b>	<b>N</b>
Implantation en limite ou en retrait Si retrait : les constructions doivent respecter la règle suivante : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à <b>3 m</b> ( $d = h/2$ ).	Implantation en limite ou en retrait Si retrait : les constructions doivent respecter la règle suivante : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à <b>3 m</b> ( $d = h/2$ ).

En zone agricole et naturelle, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives sont identiques aux règles définies en zone UB et UR pour tenir compte des nombreuses constructions, notamment d'habitation, présentes au sein de ces zones.

<b>Article 8</b>	
<b>Implantation sur une même propriété</b>	
<b>A</b>	<b>N</b>
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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  Cette distance ne peut être inférieure à <b>5 m.</b>	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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  Cette distance ne peut être inférieure à <b>5 m.</b>

La distance de retrait vise à maintenir un espace suffisamment large :

- ✓ Pour dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.
- ✓ Pour le passage des engins de secours et d'incendie.

**b. Les règles de hauteur des constructions**

➔ **Pour les zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat**

<b>Article 10</b>			
<b>Hauteur des constructions</b>			
<b>UA</b>	<b>UB</b>	<b>UR</b>	<b>AU</b>
Habitations : <b>12 m</b> au faitage ou <b>9 m</b> à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : <b>4.05 m</b> au faitage. Pour les autres destinations : <b>12 m</b> au faitage.	Habitations : <b>10 m</b> au faitage ou <b>6 m</b> à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : <b>4.05 m</b> au faitage. Pour les autres destinations : <b>12 m</b> au faitage.	Habitations : <b>10 m</b> au faitage ou <b>6 m</b> à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : <b>4.05 m</b> au faitage. Pour les autres destinations : <b>12 m</b> au faitage.	Habitations : <b>10 m</b> au faitage ou <b>6 m</b> à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : <b>4.05 m</b> au faitage. Pour les autres destinations : <b>12 m</b> au faitage.

La hauteur des futures constructions/extensions est règlementée en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales locales et la typologie du bâti.

Ainsi des règles de hauteur différenciées selon les secteurs de la zone U ont été instaurées, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions au sein de leur environnement bâti immédiat.

Par souci d'intégration la hauteur des constructions annexes est également règlementée.

Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour :

- ✓ Les extensions des bâtiments existants.
- ✓ Les reconstructions.

➔ **Pour les zones urbaines et à urbaniser à dominante d'activités économiques et d'équipements**

<b>Article 10</b>		
<b>Hauteur des constructions</b>		
<b>UI</b>	<b>AUI</b>	<b>UE</b>
<b>12 m</b> au faitage.	<b>12 m</b> au faitage.	<b>12 m</b> au faitage.

La hauteur maximale autorisée permet de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité économique et les besoins en matière d'équipements publics.

➔ **Pour les zones agricoles et naturelles**

<b>Article 10</b>	
<b>Hauteur des constructions</b>	
<b>A</b>	<b>N</b>
Habitations : <b>10 m</b> au faitage ou <b>6 m</b> à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : <b>4.05 m</b> au faitage. Pour les autres destinations : <b>12 m</b> au faitage.	Habitations : <b>10 m</b> au faitage ou <b>6 m</b> à l'acrotère Annexes de moins de 50 m <sup>2</sup> : <b>4.05 m</b> au faitage.

En zone agricole et naturelle, les règles de hauteur pour les habitations sont identiques aux règles définies en zone UB et UR pour tenir compte des nombreuses constructions, notamment d'habitation, présentes au sein de ces zones.

La hauteur maximale en zone agricole autorisée permet de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole.

### **c. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **⇒ Caractéristiques architecturales**

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finition, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- ✓ La dimension et la composition des volumes.
- ✓ L'aspect et la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Le rythme et la proportion des ouvertures.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra respecter les principes d'édification (gabarits, rythme d'implantation, hiérarchie des niveaux etc.) des constructions voisines dans un souci d'harmonie de l'ensemble bâti ainsi constitué.

Tout projet de restauration ou rénovation du bâti d'architecture locale devra s'attacher à restaurer les caractéristiques architecturales originelles du bâti présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : éléments de modénature, dispositif en saillie, rythme et proportion des ouvertures, aspects des matériaux, appareillage des maçonneries, coloris des façades, caractéristique des toitures.

De même des prescriptions ont été édictées pour favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments d'activités.

Dans le document « Annexes au règlement écrit » des fiches conseils réalisées par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Aisne sont annexées afin d'accompagner les porteurs de projet et faciliter l'insertion des constructions dans l'environnement bâti et paysager.

Enfin, pour tout projet de restauration et rénovation du bâti d'architecture locale, des fiches conseils ont été réalisées en cohérence avec le diagnostic patrimonial réalisé pour respecter la typologie bâtie traditionnelle.

### ➔ **Proportion de surface non imperméabilisé au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser**

La réglementation tend à

- ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones bâties à vocation d'habitat et d'activités économiques.
- ✓ Préserver des zones perméables pour l'infiltration des eaux et lutter contre le ruissellement.

Le % évolue en fonction de la zone et prend en compte la densité bâtie existante. Dans les zones denses le pourcentage est moindre et inversement.

### ➔ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

### ➔ **Performance énergétiques et environnementales des constructions**

Pour promouvoir les constructions à basse consommation énergétique dans toutes les zones un volet est spécifiquement dédié aux performances énergétiques et environnementales des constructions.

### ➔ **Éléments du patrimoine protégé**

Afin de valoriser le patrimoine architectural, témoin du passé de la commune, le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables réalisés en matériaux traditionnels (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures.

### ➔ **Éléments de paysage protégés**

La réglementation vise à conserver et préserver les éléments du paysage identifiés comme présentant un intérêt écologique et paysager : mares, haies et boisements.

### **d. Stationnement**

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le PLUi contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions.

#### Pour l'habitat

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation, la réalisation d'au minimum :

- ✓ 2 places de stationnement pour les logements individuels.
- ✓ .1.5 place de stationnement pour les logements collectifs.

En sus dans les opérations d'aménagement d'ensemble il est demandé la réalisation d'une place par tranche entamée de 5 logements qui sera en accès libre, pour le stationnement des visiteurs.

#### Pour les autres destinations, les normes sont les suivantes :

- ✓ Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ✓ Pour les activités industrielles, artisanales et les entrepôts : 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ✓ Pour les constructions à vocation de restaurant, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de réception.
- ✓ Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre ou suites de chambres.
- ✓ Pour les établissements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement doit être en adéquation avec la fréquentation de l'établissement.
- ✓ Pour les bureaux, il est exigé au moins 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher.

Des dérogations sont acceptées dans certains cas pour ne pas bloquer des projets de constructions.

## **e. Desserte par les réseaux**

### **➔ Desserte par les voies publiques ou privées**

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique et permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimum de :

- ✓ 4 mètres minimum pour les voies à sens unique ;
- ✓ 8 mètres pour les voies à double sens.

Les voies publiques et privées en impasse doivent :

- ✓ Être accessibles jusqu'à leurs parties terminales aux véhicules de lutte contre l'incendie ;
- ✓ Être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de ramassage des ordures ménagères d'opérer aisément un demi-tour ou d'être assorties d'installations de collecte d'ordures ménagères en entrée d'impasse.

L'objectif est :

- ✓ D'assurer la sécurité des biens et des personnes : permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité.
- ✓ D'Intégrer la voie dans l'environnement urbain car la voirie constitue un élément important de la qualité des espaces publics, elle doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.

### **➔ Desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement**

La collectivité a souhaité encadrer l'assainissement de manière uniforme sur le territoire afin de limiter les pollutions potentielles et encourager la récupération des eaux pluviales afin de limiter les pressions sur la ressource en eau.

Le PLUi prévoit pour l'ensemble des zones, que :

- ✓ Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ;

- ✓ Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé ;
- ✓ Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est Interdit ;
- ✓ Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;
- ✓ Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente ;
- ✓ Concernant l'alimentation en eau potable, le plan local d'urbanisme prévoit pour l'ensemble des zones, que le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

L'objectif est d'assurer une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante pour l'avenir de la commune.

➔ **Les dispositions en matière de desserte des terrains par les réseaux électrique et numérique : Développer les communications électroniques comme support de mobilité**

La collectivité a également souhaité encourager le développement des communications numérique par l'application de la règle suivante pour toutes les zones du PLUi.

- ✓ Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

L'intérêt est une meilleure accessibilité du territoire par le développement des communications numériques.

## **IV. Bilan de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) induits par le projet de territoire**

### **4.1. Bilan de la consommation d'ENAF pour le développement de l'habitat**

***Ont été comptabilisés en extension :***

- ✓ *Les dents creuses de surface supérieure à 2500 m<sup>2</sup> classées en zone urbaine.*
- ✓ *Les terrains, quel que soit leur surface, classés en zone U mais considérés comme de l'extension de l'urbanisation.*
- ✓ *Les terrains, quel que soit la surface, classés en zone AU.*

***N'ont pas été comptabilisés en extension :***

- ✓ *Les dents creuses de surface inférieure à 2500 m<sup>2</sup> classées en zone urbaine.*
- ✓ *Les terrains en renouvellement urbain englobant des terrains déjà artificialisés, classés en zone urbaine.*

**Bilan total : 10.54 hectares répartis comme suit :**

Pour chaque commune une cartographie permet de visualiser les terrains identifiés en extension (confère dossier « 1.4. Diagnostic foncier par commune »).

<b>Communes</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>
Any-Martin-Rieux	1117
Aubenton	14424
Beaumé	
Besmont	3349
Bucilly	5107
Buire	18561
Coingt	5728
Effry	3121
Eparcy	
Hirson	3 614
Iviers	1859
Jeantes	
La Herie	
Landouzy	

Leuze	
Logny	
Martigny	
Mondrepuis	12397
Mont St Jean	3795
NeuveMaison	7696
Ohis	
Origny	
St Clement	1034
St Michel	12315
Watigny	11375
Wimy	
<b>Total</b>	<b>105492</b>

## 4.2. Bilan de la consommation d'ENAF pour le développement économique

*Ont été comptabilisés en extension :*

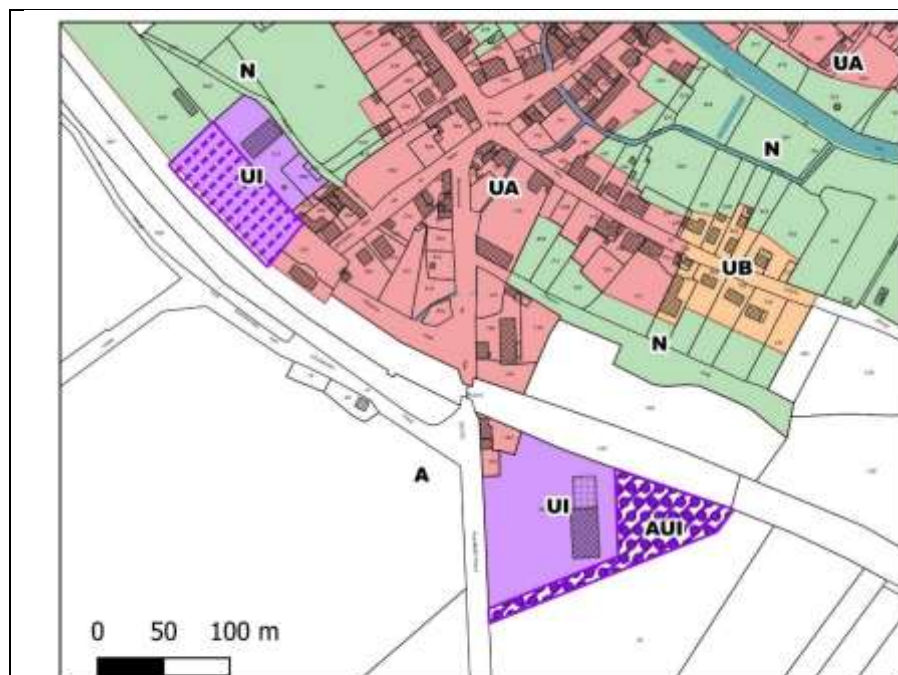
- ✓ Les terrains de plus de 2500 m<sup>2</sup> classés en zone UI.
- ✓ Les terrains, quel que soit la surface, classés en zone AUI

*N'ont pas été comptabilisés en extension :* Les terrains en renouvellement urbain englobant des terrains déjà artificialisés et classés en zone urbaine (UI)



**Bilan total : 15.57 hectares répartis comme suit :**

### ➤ Commune de Aubenton

Zones	Localisation	Surface (ha)
AUI	Entrée sud du village	0.49

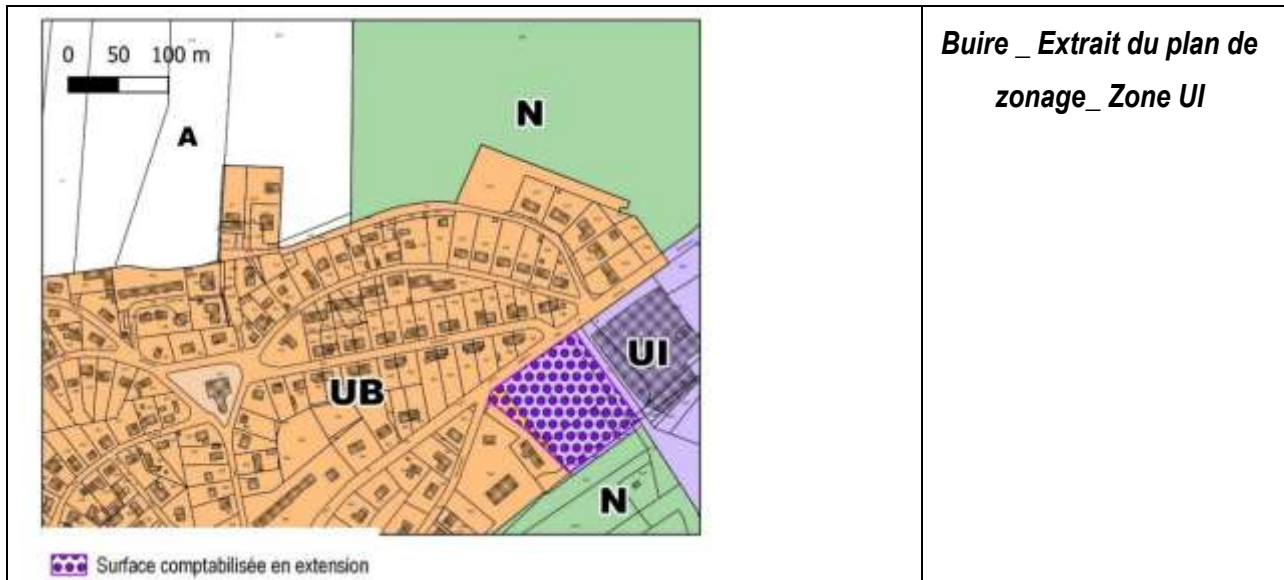


*Aubenton \_ Extrait du  
plan de zonage\_ Zones UI  
et AUI*

-  Surface comptabilisée en extension
-  Surface non comptabilisée en extension (ancienne emprise SNCF)

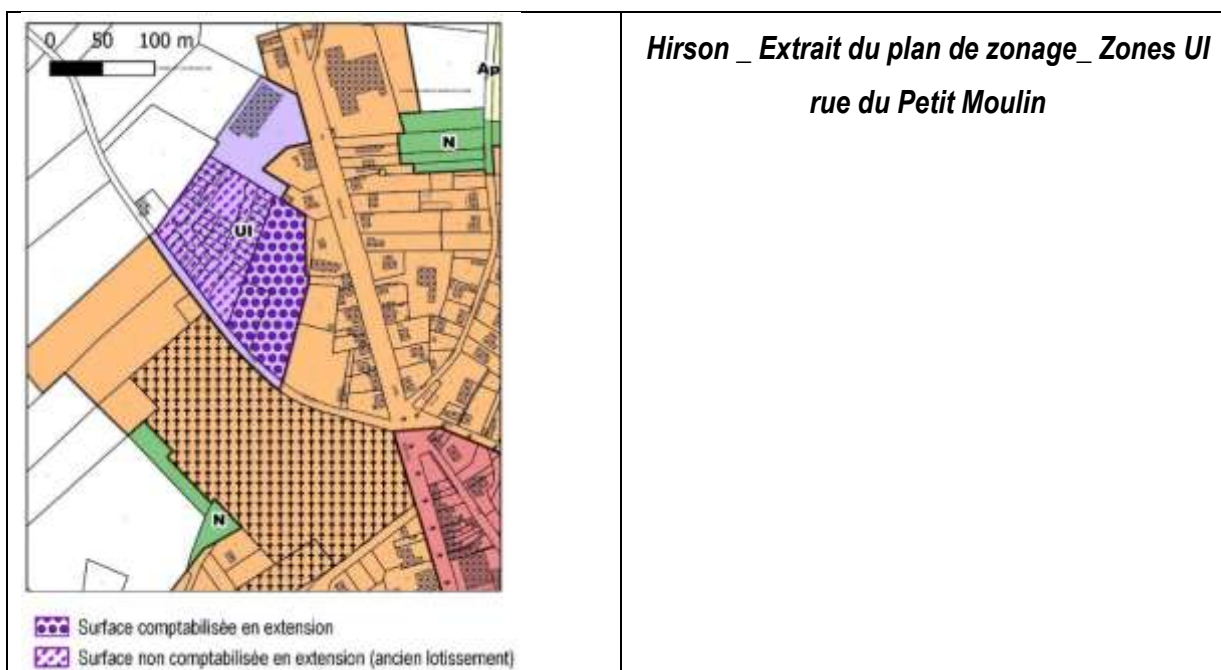
➤ **Commune de Buire**

Zones	Localisation	Surface (ha)
UI	Entrée sud du village	1

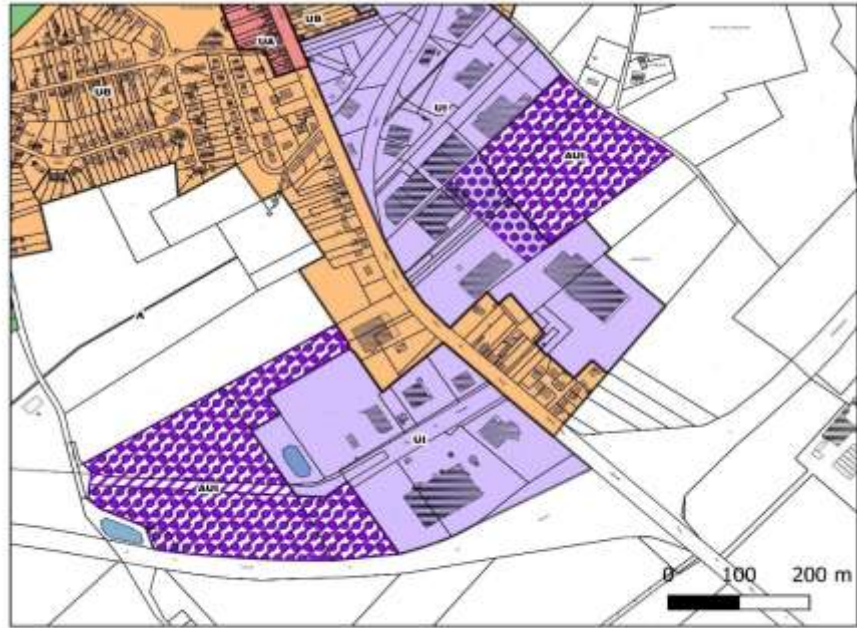


➤ **Commune de Hirson**

Zones	Localisation	Surface (ha)
UI	Rue du Petit Moulin	0.80
AUI	Parc de l'Épinette	6.91
AUI	Avenue des Champs Élysées	4.52

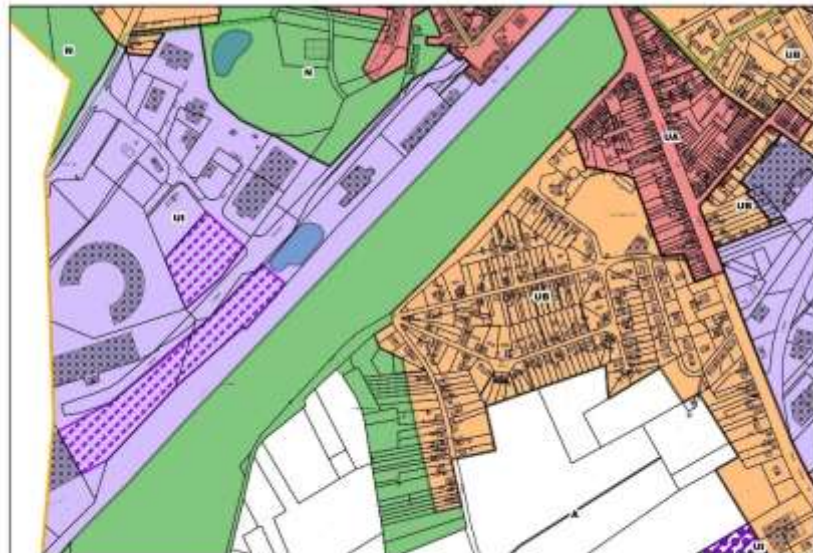



*Hirson \_ Extrait du  
plan de zonage\_  
Zones AUI Parc de  
l'Épinette et Avenue  
des Champs Élysées*



 Surface comptabilisée en extension

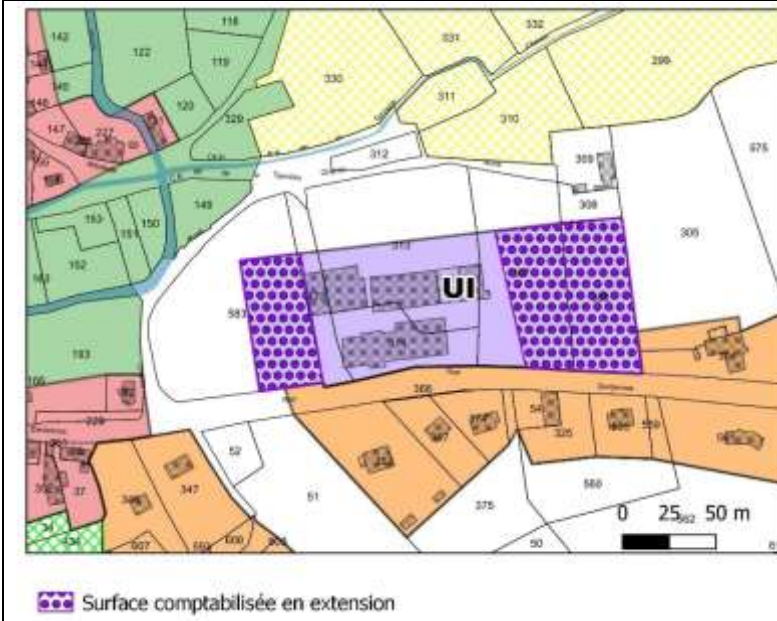
*Hirson \_ Extrait du plan de  
zonage\_ Zones UI  
Ronde-Florentine*



 Surface non comptabilisée en extension (anciennes emprises SNCF)

➤ **Commune de Mondrepuis**

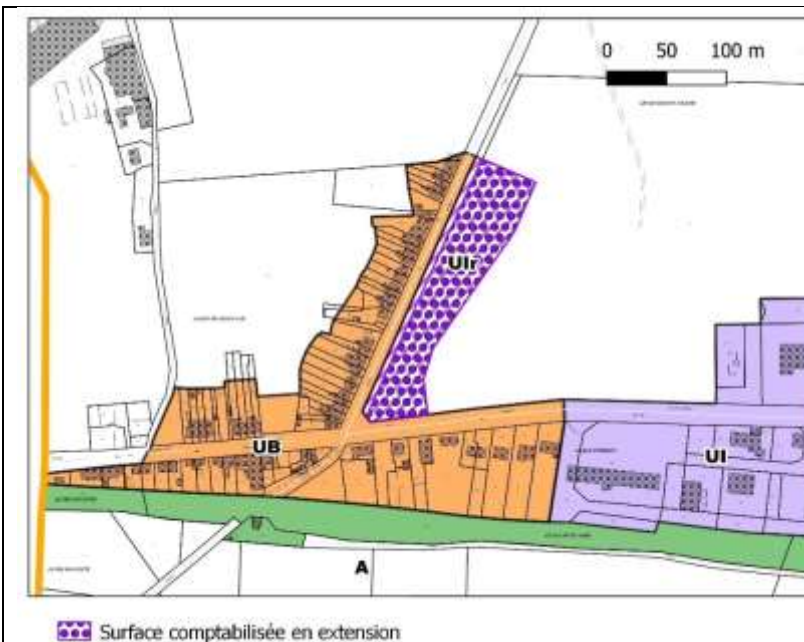
Zones	Localisation	Surface (ha)
UI	Rue Dardennes	0.75



*Mondrepuis \_ Extrait du plan de zonage\_ Zone UI*

➤ **Commune de Saint-Michel**

Zones	Localisation	Surface (ha)
Ulr	Rue de Sougland	1



*Saint-Michel\_ Extrait du plan de zonage\_ Zone Ulr*

### 4.3. Bilan de la consommation d'ENAF pour les équipements (zone réservée aux équipements et terrains classés en emplacement réservé)

#### 4.3.1. Bilan de la consommation d'ENAF pour les zones réservées aux équipements :

**Bilan total : 1.43 hectares répartis comme suit :**

Commune	Zones	Objet et localisation	Surface (ha)
Watigny	UE	Extension des équipements sportifs rue Raymond Elise	0.63
Hirson	UB	Extension du cimetière	0.80

#### 4.3.2. Bilan de la consommation d'ENAF pour les emplacements réservés

*Ont été comptabilisés en extension les emplacements réservés créés sur des ENAF quel que soit la zone du PLUi.*

*N'ont pas été comptabilisés en extension les emplacements réservés situés au sein du tissu bâti ainsi que les emplacements réservés n'entraînant pas une artificialisation des sols (cheminement piéton, espace de renaturation, aménagement paysager).*

**Bilan total : 1.06 hectares répartis comme suit :**

Commune	Objet	Zone	Code	Surface (m <sup>2</sup> )	Comptabilisé en consommation
Aubenton	Stationnement et aménagement urbain	UA	A1	717	non
	Sente piétonne	A	A2	276	non
	Agrandissement du bâtiment communal	UA	A3	74	non
	Sente piétonne	UA	A4	241	non
	Parking et plate-forme de retournement	UA	A5	228	non

Beaume	Agrandissement du cimetière	U	B1	717	non
--------	-----------------------------	---	----	-----	-----

Besmont	Agrandissement du cimetière et places de stationnement et aménagement de l'espace public	U	BES1	1035	non
---------	--	---	------	------	-----

Buire	Accès aux pâtures (10m)	UB	B1	409	non
	Accès aux pâtures (10m)	UB	B2	419	non

Effry	Équipement communal et stationnement	U	E1	591	non
-------	--------------------------------------	---	----	-----	-----

Hirson	Verger conservatoire	N	H1	36327	non
	<b>Extension du cimetière</b>	<b>UB</b>	<b>H2</b>	<b>7197</b>	<b>oui</b>
	Espace de renaturation	N	H3	12801	non
	Renaturation des Berges de l'Oise	UA	H4	1359	non
	Renaturation des Berges de l'Oise	UA	H4	118	non
	Renaturation des Berges de l'Oise	UA	H4	350	non
	Renaturation des Berges de l'Oise	UA	H4	922	non
	Renaturation des Berges de l'Oise	UA	H4	286	non
	Voie d'accès zone AUI et déplacements doux	UI	H5	2 704	non
Hirson	Voie d'accès zone AUI (10 mètres de large)	UI	H6	350	non

Iviers	Équipement communal	U	I1	1257	non
--------	---------------------	---	----	------	-----

Leuze	<b>Extension du cimetière</b>	<b>A</b>	<b>L1</b>	<b>1129</b>	<b>oui</b>
-------	-------------------------------	----------	-----------	-------------	------------

Martigny	Extension de la cour du restaurant scolaire	U	M <sup>2</sup>	370	non
	<b>Places de stationnement et voie d'accès au cimetière</b>	<b>A</b>	<b>M1</b>	<b>1123</b>	<b>oui</b>

Mondrepuis	Protection du continuum boisé	Np	M4	90888	non
	Espace-vert/Verger	UA	M <sup>2</sup>	2376	non
	Renaturation	N	M1	7510	non

	Espace-vert/Renaturation	UA	M3	1181	non
--	--------------------------	----	----	------	-----

Mont Saint Jean	Cheminement piéton (3m)	N	Mst1	163	non
-----------------	-------------------------	---	------	-----	-----

Neuve Maison	Aménagement paysager de l'entrée de village	A	NM 2	1396	non
	Élargissement de voirie (6m)	UA	NM 3	94	non
	Élargissement de voirie (3m)	UA	NM 4	352	non
	<b>Extension du cimetière</b>	<b>A</b>	<b>NM 1</b>	<b>1133</b>	<b>oui</b>

Origny	Cheminement piéton	N	O4	573	non
	Aménagement paysager de l'entrée de commune	N	O2	11908	non
	Cheminement piéton (2 m de large)	A	O1	974	non
	Places de stationnement et accès	UA	O3	817	non

St Michel	Espace de renaturation	N et UA	St M <sup>2</sup>	27839	non
	<b>Reserve incendie</b>	<b>UB</b>	<b>StM1</b>	<b>113</b>	<b>oui</b>

#### 4.4. Bilan de la consommation d'ENAF pour les STECAL

*Ont été comptabilisés en extension n les STECAL créés sur des ENAF.*

*N'ont pas été comptabilisés en extension les STECAL englobant des terrains déjà artificialisés.*


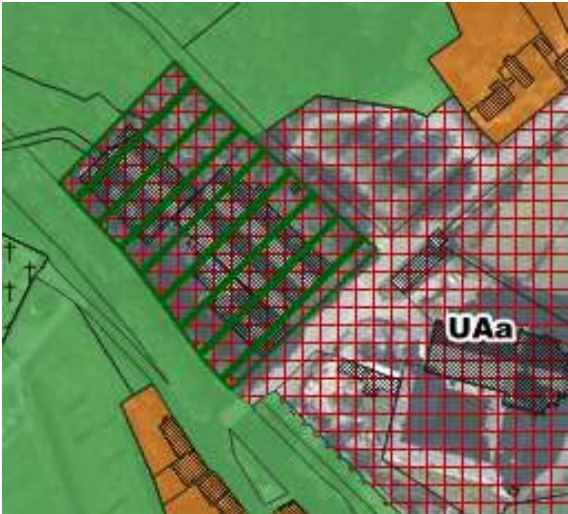
**Bilan total : 2.27 hectares répartis comme suit :**

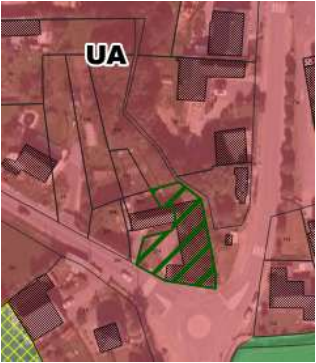

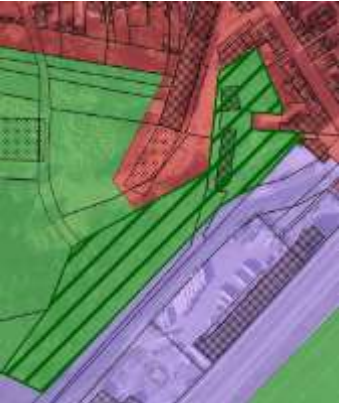
Commune	Objet	Surface (m <sup>2</sup> )	Zone PLUi	Comptabilisé en consommation
Any-Martin	STECAL Ns	2483	Ns	Oui
Beumé	STECAL Ae	4945	Ae	Oui
Hirson	STECAL_Blangy	49139	Nt	Non (terrain déjà artificialisé)
	STECAL_Neuve-Forge_Tourisme et loisirs	6188	Nt	Non (terrain déjà artificialisé)
	STECAL_Pas Bayard_Tourisme et loisirs (friterie)	748	Nt	Non (terrain déjà artificialisé)
	STECAL_Sport et loisirs (Karting)	3056	Nt	Non (terrain déjà artificialisé)
	STECAL_Macquenoise_Tourisme et loisirs (restaurant)	1714	Nt	Non (terrain déjà artificialisé)
Landouzy	STECAL Nt Domaine du Bois Tilleul	4439	Nt	Oui
Mont Saint Jean	STECAL Nt_Camping	12 090	Nt	Oui
Neuve Maison	STECAL Nt	4498	Nt	Non (terrain déjà artificialisé)
Saint Michel	STECAL Nt du Pré Lorquin	4103	Nt	Non (terrain déjà artificialisé)
<b>Total</b>				<b>23957 m<sup>2</sup></b>

## 4.5. Les espaces de renaturation

Les espaces de renaturation envisagés dans le cadre du PLUi sur des terrains artificialisés seront déduits du bilan de la consommation foncière.

**Bilan total : 5.62 hectares répartis comme suit :**

Communes	Localisation et classement	Surface (m <sup>2</sup> )
Saint-Michel	<p>Lieu-dit la rue de la Gare » : classement des terrains en emplacement réservé et en zone N</p> 	26294
	<p>En face de l'abbaye : Aménagement paysager sur les anciens bâtiments industriels ; Classement des terrains en zone UAa.</p> 	8310

Mondrepuis	<p>Place Clémenceau : Aménagement paysager ; classement des terrains en emplacement réservé et en zone UA</p> 	623
Hirson	<p>Projet de renaturation des Berges de l'Oise ; classement des terrains en zone UA et pour partie en emplacements réservés</p> 	8225
Hirson	<p>Avenue Francois Mitterrand _ Aménagement paysager des anciens terrains industriels en face de la gare d'Hirson.</p> 	12801

#### 4.6. Bilan global de la consommation des ENAF

Le bilan global du projet de PLUI de la CC3R s'élève à 25.39 hectares répartis comme suit :

Vocation	Surface (hectare)
Habitat	10.54 ha
Activités	15.57 ha
Équipements	1.43 ha
Emplacements réservés	1.06 ha
STECAL	2.39 ha
Total	<b>31.02 ha</b>
Espace de renaturation à déduire	<b>5.62 ha</b>
<b>Bilan global</b>	<b>25.39 ha</b>

Le projet de PLUI en programmant 25 hectares de consommation foncière est donc compatible avec le ZAN et le SRADDET actuellement applicable.

## V. Motifs des changements apportés au PLUi

*Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible.*

La CC3R compte parmi ses 26 communes :

- ✓ 21 communes régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU),
- ✓ 1 commune couverte par une carte communale : Iviers
- ✓ 4 communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé : Aubenton, Buire, Hirson et Origny-en-Thiérache.

### 5.1. Sur les plans de zonage

L'ensemble des documents d'urbanisme ont été revus par rapport au nouveau projet de territoire :

- ✓ Redéfinition des zones U.
- ✓ Suppression de la quasi-totalité des zones AU des PLU actuellement applicables pour répondre aux objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et forestiers et favoriser la densification des secteurs au sein des zones déjà bâties.

#### ➤ PLU d'Aubenton

Zone et localisation	Surface totale (ha)	Devenir au PLUi
1AU « Derrière la ville »	3.13	Maintenue en partie
1AU «le Coq Vert »	0.33	<b>Supprimée</b>
1AU « le chalet »	3.87	<b>Supprimée</b>
<b>Total</b>	<b>7.33</b>	

#### ➤ PLU de Buire

Zone et localisation	Surface totale (ha)	Devenir au PLUi
1AU « la Redoute »	2.75	Maintenue en partie
1AU «Cité de Buire »	1.45	Aménagée et classée en zone UB
1AUh « la Redoute »	0.50	<b>Supprimée</b>
2AU « rue d'Hirson »	0.75	<b>Supprimée</b>

2AU « rue d'Hirson »	0.25	<b>Supprimée</b>
2AU « la Redoute »	1.25	<b>Supprimée</b>
2AU « les Annetes »	2	<b>Supprimée</b>
<b>Total</b>	<b>8.95</b>	

➔ **PLU de Origny**

Zone et localisation	Surface totale (ha)	Devenir au PLUi
AU	3	<b>Supprimée</b>
<b>Total</b>	<b>3</b>	0

➔ **PLU d'Hirson**

➔ *Zones 1AU : zone mixte*

Zone et localisation	Surface totale (ha)	Devenir au PLUi
1AU « entre les deux chemins d'Anor	9.78	<b>Supprimée</b>
1AU « les Franches Terres »	4.52	<b>Supprimée</b>
1AU « les Grands Taillis »	3.21	<b>Supprimée</b>
1AU « le Château Vert »	3.45	<b>Supprimée</b>
1AU rue de la Défense Nationale	5.46	<b>Supprimée</b>
1AU « la Haie des Bœufs »	2.25	<b>Supprimée</b>
<b>Total</b>	<b>28.67</b>	

➔ *Zones 1AU : zone d'activités*

Zone et localisation	Surface totale (ha)	Devenir au PLUi
1AUC	12.42	Maintenu en partie au lieu-dit la fosse aux cerisiers sur une surface de 3.60 hectares
1AUZa1	5.55	Maintenu en partie dans la continuité du parc d'activités de l'Épinette sur une surface de 7.35 hectares
1AUZa2	14.14	
1AUZb	11.56	
1AUZc	7.64	
1AUZt	13.01	
<b>Total</b>	<b>64.32</b>	

⇒ *Zone 1AUL à vocation ludique et sportive*

Zone et localisation	Surface totale (ha)	Devenir au PLUi
1AUL le Marteau	10.16	<b>Supprimée</b>
1AUL : circuit karting	5.34	<b>Supprimée</b>
Total	15.50	

⇒ *Zones 2AU : réserve foncière*

Zone et localisation	Surface totale (ha)	Devenir au PLUi
2AU « Combe du Champ Roland »	24.62	<b>Supprimée</b>
2AU « le Grand Taillis Sud »	2.39	
2AU « le Pré Balone »	6.84	
2AU « la Derauderie »	5.51	
2AUZ	47.15	
Total	86.51	

**Bilan**

**Au projet de PLUi, environ 198 hectares de zones AU ont été déclassées et retrouvent leur vocation d'espaces agricoles et ou naturels :**

- ✓ **110 hectares de zones 1AU**
- ✓ **88 hectares de zones 2AU**

A signaler également pour la commune d'Iviers que les limites de la zone constructible de la carte communale (ZC) ont été largement diminuées pour répondre à des objectifs raisonnables d'accueil de constructions nouvelles.

De nouveaux outils réglementaires ont également été utilisés au PLUi :

- ✓ Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les commerces identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les emplacements réservés.
- ✓ Les secteurs à risque.
- ✓ Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **5.2. Sur le règlement**

Pour les communes couvertes par un PLU, les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- ✓ Intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N.
- ✓ Prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets.
- ✓ Simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions.
- ✓ Passer au format modernisé du règlement.

La structure du règlement a complètement changé. Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur la structure suivante :

### **Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures des activités**

#### Que puis-je construire ? (articles 1 à 4)

- ✓ Destinations et sous-destinations
- ✓ Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- ✓ Mixité fonctionnelle et sociale

### **Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale et paysagère**

#### Comment prendre en compte mon environnement ? (articles 5 à 18)

- ✓ Volumétrie et implantation des constructions
- ✓ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ✓ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ✓ Stationnement

### **Section 3 – Équipements et réseaux**

#### Comment je m'y raccorde ? (articles 19 à 20)

- ✓ Desserte par les voies publiques et privées
- ✓ Desserte par les réseaux

# Annexes

Annexe n°1 : Tableau détaillé de la surface des zones par commune

Zones	AnyMartinRieux	Aubenton	Beaumé	Besmont	Bucilly	Buire	Colongt	Effry	Eparcy	Hison	Niers	Jeanfes	Lahérie	Landouzy	Leuze	Logny	Martigny	Mondrepuls	MontSJean	NeuveMaison	Ohis	Origny	StClément	StMichel	Wagny	Wimy	Total par zone
UA	0,0	29,5	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	148,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,3	0,0	24,5	0,0	33,6	0,0	24,4	0,0	0,0	280,6
UA a	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	0,0	4,2
UB	0,0	27,6	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	175,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,6	0,0	13,6	0,0	57,8	0,0	146,1	0,0	0,0	508,3
UE	1,6	0,0	0,0	0,0	1,7	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	1,8	0,0	11,4
UI	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	13,0	0,0	4,2	0,0	68,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	0,0	8,2	0,0	26,5	0,0	0,0	0,0	132,2
Uir	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0
UR	36,5	0,0	9,7	9,7	12,2	0,0	13,5	11,7	1,9	0,0	24,5	38,3	10,1	49,4	14,6	7,1	26,8	0,0	8,9	0,0	0,0	0,0	4,8	0,0	32,0	25,6	356,2
AU	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
AUI	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,5
A	1490,8	1654,3	654,1	1065,8	919,0	267,6	574,9	214,0	640,8	572,2	684,5	1476,2	387,4	1456,6	957,0	725,9	1646,0	861,7	299,2	698,0	534,2	1328,6	497,5	1281,0	788,6	1117,2	22784,3
Ag	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Ap	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	75,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	503,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	207,4	222,5	0,0	1008,4
N	248,6	660,0	256,7	512,3	364,4	78,7	152,3	48,7	113,1	205,6	45,4	54,3	26,2	76,8	50,0	91,5	22,2	6,8	91,3	65,7	303,5	213,0	9,1	112,8	5,2	70,8	3677,0
Np	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2134,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	590,0	0,0	40,5	0,0	0,0	2420,0	1091,2	0,0	0,0	8278,3
Ns	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Nt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	8,6
TOTAL par commune	1781,8	2375,3	921,6	1587,7	1287,3	435,7	741,7	279,6	755,8	3396,9	764,4	1568,9	423,7	1583,3	1021,7	824,5	1896,5	2024,8	400,7	842,7	653,5	1641,1	511,4	4227,0	2141,2	1213,6	35072,3