

VILLE DE HAYBES

	Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
	Règlement - pièce écrite

DOSSIER NOTIFIÉ – Octobre 2025

*Vu pour être notifié aux personnes
publiques associées avant la mise à
disposition du projet de modification
simplifiée du PLU.*

**Cachet de la Mairie et
signature du Maire:**

Jean-Claude GRAVIER

Document initial :

Publié le : 16.05.2000

Approuvé le : 05.09.2000



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
07.07.2015					

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1 DU P.L.U. DE HAYBES

Octobre 2025 – Projet de règlement

À RETENIR

Seuls les articles 1 ou 2 du règlement des zones urbaines UA, UB, UZ, 1AU, A et N sont ici modifiés, et se voient directement concernés par les objectifs de cette procédure de modification simplifiée n°1.

Les adaptations projetées sont indiquées en surbrillance grise dans les pages du règlement jointes ci-après.

Les autres dispositions écrites du règlement, non modifiées dans le cadre de cette procédure, restent d'actualité.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités généralement denses, où les bâtiments sont, pour la majeure partie, construits en ordre continu.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999**. Dans le secteur inondable UA_i, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U., qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages (voir pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Cette zone UA correspond à un ensemble de constructions représentatif du centre ancien, d'intérêt patrimonial et architectural : présence de maisons de maître de style pittoresque ou moderne avec une influence de l'art déco (utilisation fréquente de la brique et de la céramique), toitures en ardoises mansardées, utilisation de la pierre bleue de Givet, etc.

Pour ces motifs d'ordre culturel et historique, l'emprise de la zone urbaine UA mérite d'être concernée par les dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer sa protection, le permis de démolir est instauré pour les bâtiments donnant sur l'espace public.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les dépôts de toute nature.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier¹,
- ~~Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.~~

1.3. Sont interdits en plus dans le secteur inondable UA_i :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.2.
- Les sous-sols.

¹ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
3. Dans l'emprise de la zone urbaine UA, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction donnant sur l'espace public doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir régi par le code de l'urbanisme.
4. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
5. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisés sous conditions hormis dans le secteur inondable UAi :

- Les constructions à usage d'habitation, à usage hôtelier, d'équipement collectif, d'équipement public, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôt commercial, de stationnement des véhicules, sous réserve d'autorisation de la C.D.E.C.
- Les lotissements, Z.A.C. et remembrements effectués par les associations foncières urbaines.
- Les dépôts provenant de la démolition ou de déblais, sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour l'environnement. Des prescriptions spéciales pourront être édictées quant à leur intégration dans le site.
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles soient légères, qu'elles n'aggravent pas le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
- Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les garages, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

2.3. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisés sous conditions dans le secteur inondable UAi :

Les constructions et installations autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

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

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone UB :

Il s'agit d'une zone urbaine proche du centre, au bâti moyennement dense, où prédominent les maisons individuelles.

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999**. Dans le secteur inondable UBi, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U., qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages (voir pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

À ce jour, la R.D.8051 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres est instauré de part et d'autre de cette voie. L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Cette zone comprend des éléments de paysage et un quartier remarquables à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique, culturel et historique. Il s'agit de :

- la Cité ouvrière Saint-Pierre desservie par la rue du calvaire,
- la Chapelle Saint-Pierre,
- le parc attenant à la maison de prestige visible depuis la rue de l'Espérance et la rue Pirot Simon (actuelles parcelles AD 276 et 277), formant un « poumon vert » à préserver.

Elle comprend enfin des chemins ou sentes piétonnes à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme (voir documents graphiques du règlement).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les bâtiments à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier².
- Les dépôts de toute nature.
- ~~Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.~~

² Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

1.3. Sont interdits en plus dans le secteur inondable UBi :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.2.
- Les sous-sols.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
3. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.
5. Éléments remarquables :
Éléments bâtis: Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de **l'ensemble bâti formant la Cité ouvrière Saint-Pierre et la chapelle Saint-Pierre**, identifiés par le document graphique du règlement (plan n°4C), doivent être précédés de la délivrance préalable d'un permis de démolir, régi par le code de l'urbanisme.
Éléments naturels: Les travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer les arbres **formant le parc** identifié par un symbole sur le document graphique du règlement (plan n°4C), doivent être précédés d'une déclaration préalable, régie par le code de l'urbanisme.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions hormis dans le secteur inondable UBi :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à usage hôtelier, d'équipement collectif, d'équipement public, de commerce de moins de 300 m² de surface de vente, d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôt commercial, de stationnement des véhicules.
- Les lotissements, Z.A.C. et remembrements effectués par les associations foncières urbaines.
- Les extensions et les modifications des bâtiments agricoles existants lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage, ou lorsqu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des nuisances et du danger actuel.
- Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

2.3. Nonobstant les dispositions de l'article UB1 et dans le secteur inondable UBi :

- Les constructions et installations autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

CHAPITRE II - ZONE UZ

Caractère de la zone UZ :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et installations à nuisances.

À ce jour, la R.D.8051 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres est instauré de part et d'autre de cette voie. L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments non autorisés à l'article UZ1.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts polluants.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation non liées aux activités autorisées par l'article UZ1.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier³.
- Les abris de jardin.
- ~~Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.~~

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
3. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

³ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les bâtiments artisanaux, commerciaux et industriels,
- Les équipements hôteliers,
- Les équipements publics,
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles respectent les conditions ci-après énoncées:
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
 - elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 120 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucun gêne et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité non sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

ARTICLE UZ.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

3.1. Voirie

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

3.2. Accès

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

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité et les conditions de sécurité soient assurées.

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU :

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée pour laquelle est envisagée à terme une extension de l'urbanisation et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir. Elle comprend :

- **un secteur 1AUz**, englobant des terrains à vocation d'activités et jouxtant la zone d'activités de l'Espérance,
- **un secteur 1AUl**, englobant le camping Saint-Louis, rue de l'Espérance.

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations de toute nature, hormis celles admises dans les conditions fixées par l'article 1AU2.
- Les dépôts de toute nature, hormis ceux admis dans le secteur 1AUz,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanning, hormis dans le secteur 1AUl,
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier⁵,
- ~~Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.~~

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
4. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
5. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

⁵ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisées sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

Dans le secteur 1AUl

- Les constructions et installations liées à des activités à vocation sportive, touristique, culturelle et de loisirs,
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).

Dans le secteur 1AUz:

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles respectent les conditions ci-après énoncées:
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
 - elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 120 m².
- Le confortement, les modifications et extensions des bâtiments existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Cette zone comprend les terres agricoles de HAYBES, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend **un secteur Ap** de protection paysagère, et des chemins ou sentes piétonnes à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme (voir documents graphiques du règlement).

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature, hormis celles autorisées dans les conditions fixées par l'article A 2.
- Les lotissements de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles soumises à déclaration et autorisation.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier⁶,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les abris de jardin d'une superficie supérieure ou égale à 20 m².
- Les dépôts de toute nature.
- **En Ap**, les constructions de toute nature, hormis celles autorisées dans les conditions fixées par l'article A 2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
4. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
5. **Sismicité :** La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

⁶ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

Hormis dans le secteur Ap :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site.
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation,
- Les nouvelles installations classées liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 200 m des zones UA, UB, 1AU et 2AU et de toute habitation non agricole,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et conformes à la charte des gîtes de France ou à la charge des fermes-auberges,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions et modifications des bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).

Dans le secteur Ap :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.),
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions, installations et travaux divers rendus nécessaires au fonctionnement du cimetière communal,
- Les extensions et modifications des bâtiments existants à usage agricole.

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2 - Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle compte les secteurs de taille limitée suivants:

- **Na**, englobant l'Institut Médico-Educatif (I.M.E.) de Moraypré et le Centre de Loisirs et d'Initiation Permanent (C.L.I.P.) de Moraypré,
- **Nl**, à vocation sportive, touristique et de loisirs, englobant l'actuel camping municipal, des terrains bordant la Meuse et le ruisseau de Mohron, et des terrains situés dans le bois d'Hérée (à l'extrémité nord du territoire) et le bois des Aurains (au sud-ouest du territoire),
- **Np**, réservé à une zone de protection paysagère à l'entrée sud de la ville en venant de Fumay et sur une partie de l'emprise d'une ancienne ardoisière rue Madame de Cormont.

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) de la Meuse aval**, approuvé le 28 octobre 1999. Dans les secteurs inondables **Nai, Ni et Nil**, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i. qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages (voir pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

Cette zone comprend également :

- un élément paysager à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, à savoir **le mur "écaillons"** situé en bordure de la Meuse (protection pour des motifs d'ordre culturel et historique),
- des chemins ou sentes piétonnes à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme (voir documents graphiques du règlement).

À ce jour, la R.D.8051 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres est instauré de part et d'autre de cette voie. L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Enfin, la zone N est concernée par la servitude d'utilité publique I3 (gaz). GRT Gaz refusera tous projets d'urbanisme déposés dans les zones de dangers⁷.

⁷ Source : avis de synthèse des services de l'État rendu sur le projet de P.L.U. arrêté.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Hormis celles prévues à l'article N2, les constructions et installations de toute nature.
- Hormis en N1 et N2, les terrains de camping et de caravanning.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux prévus à l'article N2.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier⁸.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
4. **Le mur écaillons** est soumis au permis de démolir, au titre de l'article L. 430-1 d), L. 430-3 et R. 430-9 du Code de l'Urbanisme.
5. En application des dispositions actuelles de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
6. **Sismicité** : La commune de Haybes est classée en zone 2. Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation environnemental du P.L.U. approuvé le 7 juillet 2015.

2.2. Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Dans toute la zone, hormis dans le secteur Np:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Le confortement, les extensions et les modifications des bâtiments existants à condition que les modifications entreprises soient légères,
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile,
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,

⁸ Cas actuellement prévu à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme

- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public fluvial,
- Les ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de sites classés ou de points de vue à vocation touristique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à la chasse,
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique).
- Les dépôts liés à la construction des barrages automatisés M20 - VANNES ALCORPS et M21 - FÉPIN et de leurs équipements et à la déconstruction des barrages manuels qu'ils remplacent et de leurs équipements associés.

Dans le secteur Na:

- Les constructions, installations et autres occupations des sols à caractère médico-éducatif et socio-éducatif.

Dans le secteur Nl:

- Les constructions et installations liées à des activités à vocation sportive, touristique, culturelle et de loisirs.

Dans le secteur Np, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (fluvial, etc.),
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les dépôts de bois liés aux besoins de fonctionnement d'une activité existante.

Dans les secteurs inondables (Nai, Nil et Ni) :

- Les constructions et installations autorisées sont également réglementées par le P.P.R.i. de la Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols autorisé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées seront réalisés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et en cas d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.