

Commune de

CONDE-SUR-SUIPPE

Modification n°1 du PLU



Notice de
présentation

APPROUVE LE : 10/11/2006

MODIFIE LE : 03/09/2019

Dossier 18030228
03/09/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

1. AVANT - PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- ⇒ le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- ⇒ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- ⇒ les Orientations d'Aménagement, qui fixent les grands principes d'aménagement de deux secteurs d'urbanisation future (l'un pour l'habitat, l'autre à vocation économique) ;
- ⇒ le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- ⇒ le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- ⇒ les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que la porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de Condé-sur-Suipe **est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 novembre 2006**. Celui-ci n'a fait l'objet d'aucune procédure d'urbanisme visant à le faire évoluer depuis.

Cette procédure constitue par conséquent la 1^{ème} modification du PLU de Condé-sur-Suipe.



Après 12 ans d'application des règles du PLU sur la commune, l'avènement de plusieurs projets planifiés dans le PADD et la future application du SCOT de la Communauté de Communes de la Champagne Picarde, les élus ont décidé de prescrire la modification du PLU de leur commune par délibération du 10 avril 2018. La délibération indique les objectifs suivants de cette procédure :

- corriger ou améliorer des points du règlement
- modifier les orientations d'aménagement compte tenu de la réduction des surfaces par logement et de l'augmentation de la densité des constructions
- fusionner les zones 1AU et 2AU

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

L'un des objectifs de la procédure étant d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU créée par le PLU approuvé en 2006, il convient de se référer à l'article Article L153-31 du code de l'urbanisme. En effet, ce dernier dispose que : « Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° **Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune** ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »



La zone 2AU a plus de 9 ans. Toutefois, la commune en est pleinement propriétaire des terrains de la zone 2AU depuis l'arrêt n°6 du 16 octobre 2008 de la cour administrative d'appel d'Amiens. Aussi, conformément à l'article L151-31 la procédure de révision n'est pas à mettre en œuvre. **C'est une procédure de modification qui peut être réalisée.**

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, **la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.***

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 24 février 2017) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune	Le projet envisage d'amender le règlement écrit, le règlement graphique (inscription en zone U des parcelles aménagées encor classées en zone AUE et 1AU, classement de la zone 2AU en zone 1AU) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces corrections ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Aucune réduction de protection ou évolution de nature à induire de graves risques n'est envisagé. la zone 2AU appartient en totalité à la commune, cette acquisition est intervenue après l'approbation du présent PLU. Par conséquent la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-31.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Le projet n'entre pas dans le cas de l'article L153-31. Il consiste à modifier le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il entre donc dans le champ d'application de l'article L153-36.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	Le projet de modification réduit la zone 1AU, la zone AUE et la zone 2AU, il entre donc dans ce cas.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Le projet entre dans le cadre des cas mentionnés à l'article L153-41.

4. LA MODIFICATION DU PLU DE CONDE-SUR-SUIPPE

Conformément aux éléments présentés dans le chapitre précédent, les pièces du PLU suivantes font l'objet d'un changement de leur contenu :

- ⇒ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ⇒ Le règlement graphique ;
- ⇒ le règlement écrit.

Il s'agit de tirer profit des 12 années d'application du PLU et de l'évolution de certains projets d'urbanisme pour faire évoluer certaines règles de manière à faciliter l'obtention des permis de construire ou permis d'aménager tout en poursuivant la mise en œuvre du projet initial de la commune.

A. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP du PLU est modifiée afin de tenir compte des premières phases déjà réalisées (école, premier lotissement) et des prochaines phases. L'évolution du projet est réalisée en parfaite concertation entre la commune (propriétaire du foncier et gestionnaire de son PLU) et le porteur de projet.

OAP en vigueur

Les orientations d'aménagement de Condé-sur-Suipe concernent l'aménagement des zones 1 AU et AUE et, à plus long terme de la zone 2 AU constituant une phase ultérieure d'urbanisation.

Ce secteur fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'aménagement de la zone doit distinguer :

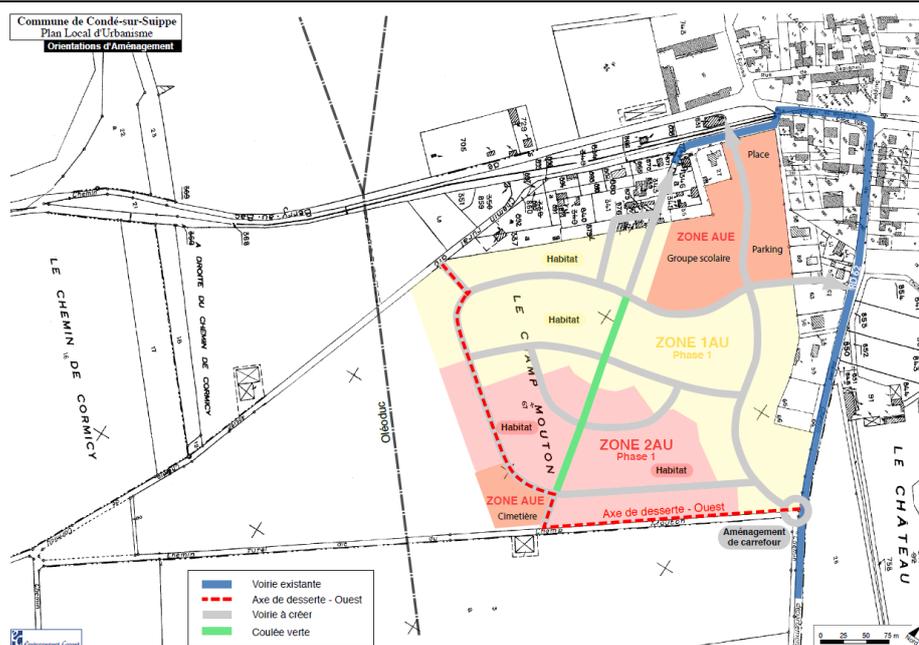
- Un secteur d'équipements publics, d'environ 2 hectares, dans le prolongement immédiat du village et en bordure du chemin du champ mouton. Ce secteur doit notamment permettre l'implantation de l'extension du groupement scolaire, d'une place publique, d'un parking et d'un nouveau cimetière. D'autres projets pourront, le cas échéant y être réalisés,
- Un secteur destiné à l'extension résidentielle du village sur le reste de la zone.

Concernant les accès, l'aménagement de la zone doit prévoir des voies structurantes reliant cette zone :

- à la RD 62 (rue de Reims), en plusieurs points. Le raccordement principal nécessitera un aménagement de carrefour pour garantir la sécurité,
- au centre du village, à travers le secteur d'équipements publics,
- à la rue du Petit Condé, en résorbant les impasses existantes,
- au chemin de Cormicy,
- au chemin du Champ Mouton.

L'aménagement de ces dessertes se réalisera au fur et à mesure, en suivant les phases de réalisation de la ZAC. Les voies seront hiérarchisées, au moment de l'aménagement, en fonction de leur desserte et de leur fonction au sein de la zone (desserte principale, secondaire, liaison ...).

L'alimentation en eau potable, la collecte des eaux pluviales et usées, la desserte en électricité se fera en raccordant cette zone d'urbanisation future aux réseaux existants, rue de Reims, rue du Petit Condé, ruelle du Champ Mouton. Les opérations de constructions et d'aménagement doivent donc être compatibles avec le schéma suivant.



OAP
modifiée

Les orientations d'aménagement et de programmation de Condé-sur-Suipe concernent l'aménagement des zones 1 AU et AUE..

La commune est un pôle d'appui du SCOT, la recherche de la diversification du parc de logements sera réalisée à l'échelle de la commune. Elle pourra en effet concerner des opérations de renouvellement de la trame bâtie dans le tissu urbain actuel. Aussi, la présence de la nappe phréatique ne permet pas d'imposer une densification trop importante

L'aménagement de la zone doit distinguer :

- Un secteur d'équipements publics, d'environ 0,5 hectare, permettant d'aménager le nouveau cimetière au sud-ouest du site.
- Un secteur destiné à l'extension résidentielle du village sur le reste de la zone. Ce secteur sera aménagé en plusieurs phases qui totaliseront environ 75 logements.

Concernant les accès, l'aménagement de la zone doit prévoir des voies structurantes reliant cette zone :

- à la rue de Jean Legros, au sud
- à l'amorce de rue laissée en attente, au nord-ouest, face au chemin de Cormicy

Les autres voies seront raccordées :

- au nord, aux 3 amorces de rue laissées en attente
- au prolongement de la rue de Jean Legros, au sud

La circulation induite par le projet n'aura qu'une incidence très faible sur la circulation des engins

agricole chemin de Cormicy, l'essentiel du flux étant dirigé vers l'école et la RD62, et une incidence nulle sur le chemin rural du champ mouton.

Ces voies sont doublées de cheminements piétonniers qui viennent se raccorder en ramifications avec des coulées vertes transverses, avec espaces de jeux, dont la principale est ancrée rue du château.

L'ensemble de liaisons douces est raccordé à celles mises en place dans le cadre des tranches d'aménagement précédentes.

La zone est entièrement en zone 30, comme l'ensemble des zones urbanisées du village (Arrêté du 30/01/2015).

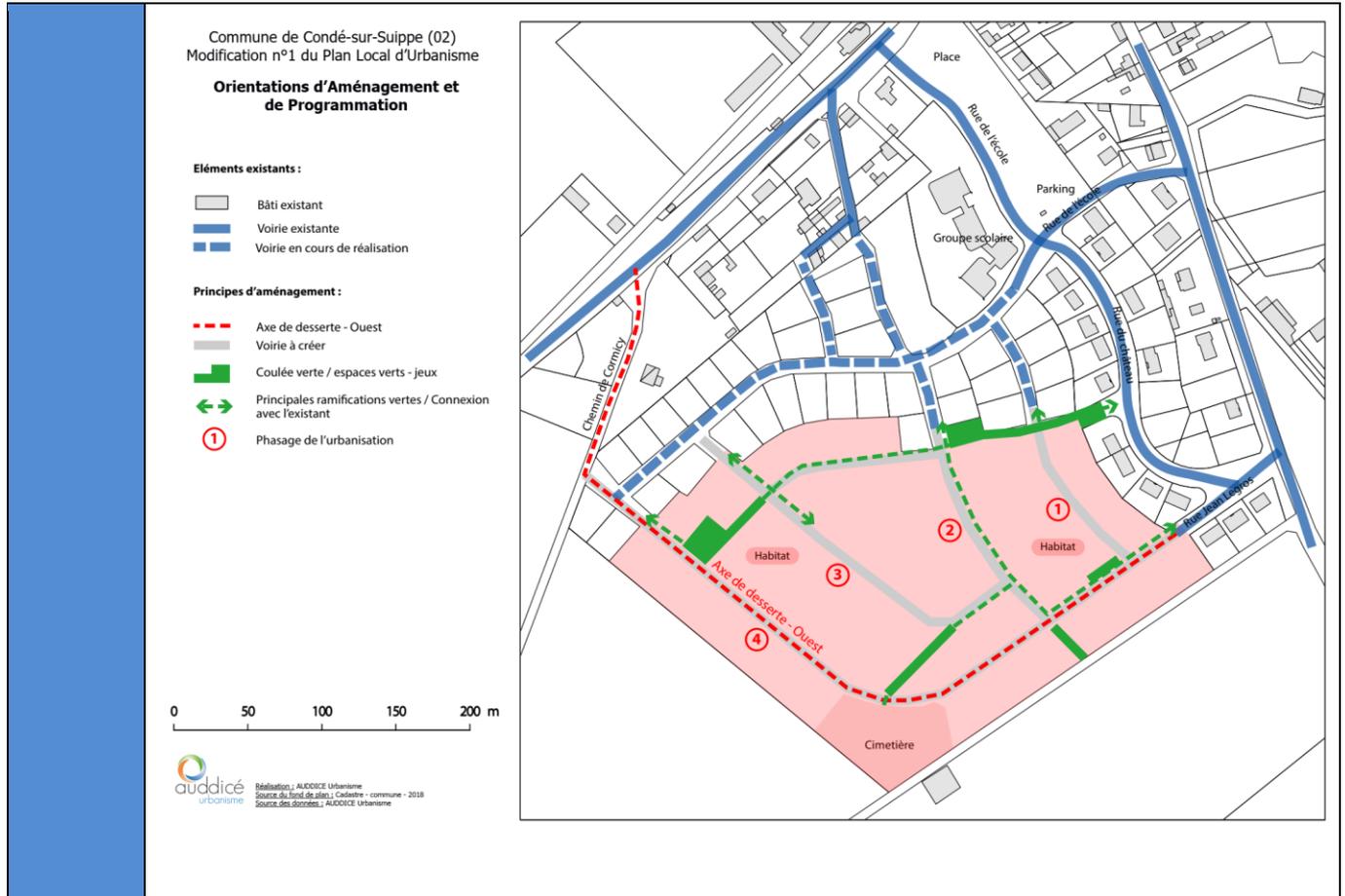
L'aménagement de ces dessertes se réalisera au fur et à mesure, en plusieurs phases, selon un développement est-ouest et permettra la création d'environ 75 parcelles de 550m² de taille moyenne soit une densité brute d'environ 13,6 logements par hectare.

L'alimentation en eau potable, la collecte des eaux pluviales et usées, la desserte en électricité et en réseau de télécommunications se fera en raccordant cette zone d'urbanisation future aux réseaux existants laissés en attente dans les amorces de rue au nord et rue Jean Legros.

Les eaux pluviales seront collectées par des noues disposées le long des voiries.

Les deux premières phases de l'opération peuvent être réalisées avant 2029, les deux phases suivantes seront réalisées après 2029.

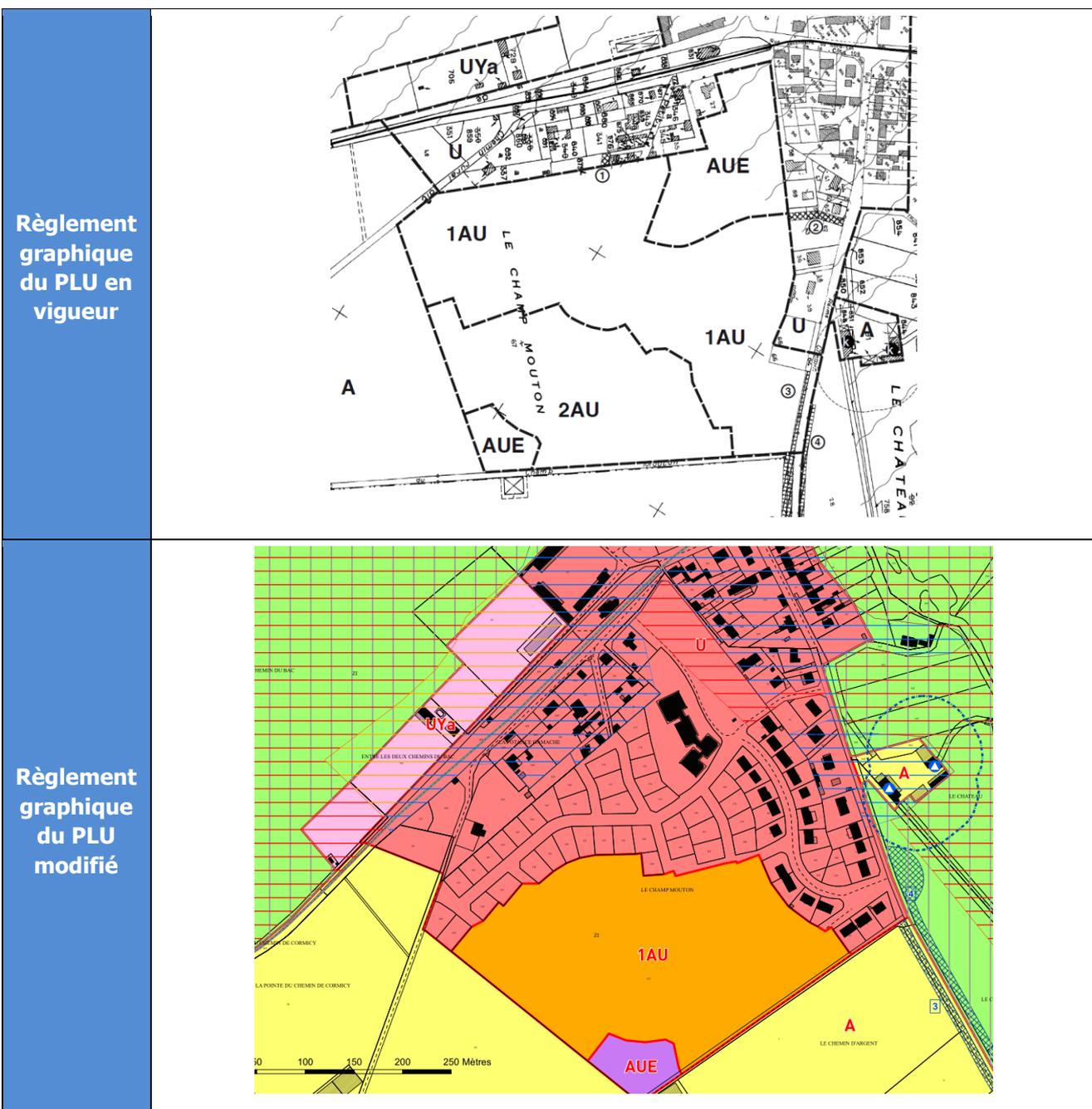
Les opérations de constructions et d'aménagement doivent donc être compatibles avec le schéma suivant.



B. La modification du règlement graphique

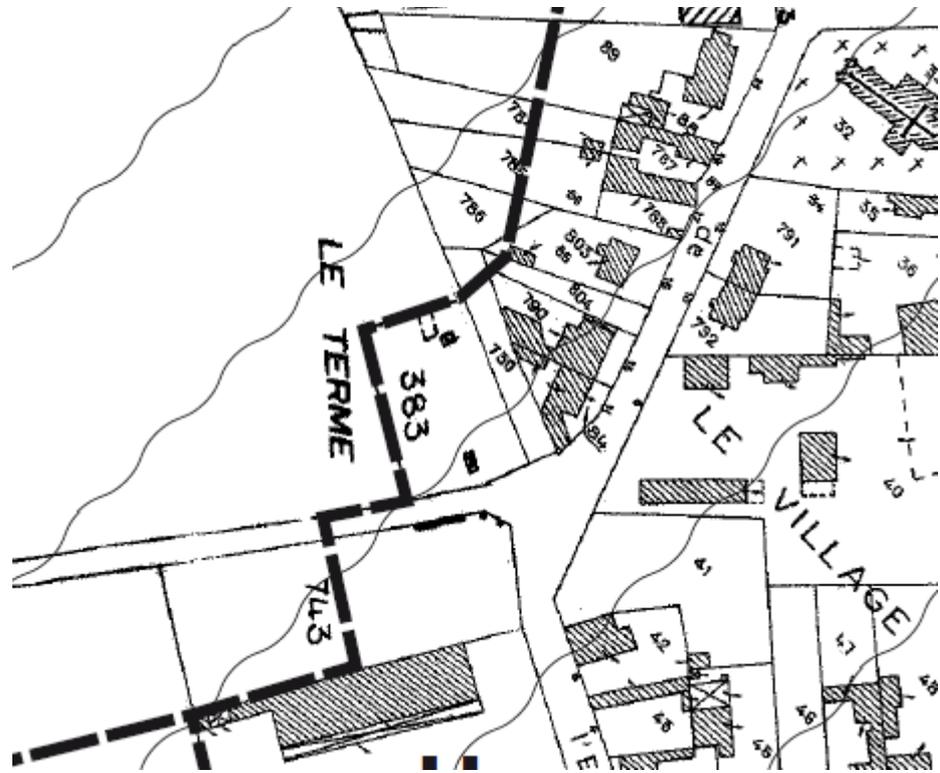
La nouvelle école et une nouvelle tranche de lotissement en cours de réalisation sont désormais inscrits en zone U. Le terrain d'assiette du groupe scolaire a été dimensionné pour permettre une éventuelle extension de l'école. Le reliquat de la zone AUE prévue initialement pour ce bâtiment est également inscrit en zone U, permettant ainsi l'urbanisation derrière l'école.

La commune est propriétaire des terrains d'assiette des anciennes zones AUE, 1AU et 2AU depuis une Déclaration d'Utilité Publique du Préfet de l'Aisne en date du 19/12/2006. Ainsi, la commune a la maîtrise de progressivité de l'urbanisation. C'est pourquoi la modification du PLU inscrit l'ensemble des espaces non urbanisés en zone 1AU. L'urbanisation envisagée ne conduit à aucune consommation d'espace supplémentaire et ainsi ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. De plus, elle va faciliter les flux de déplacements sans modifier la répartition entre emploi, habitat, commerces et services.

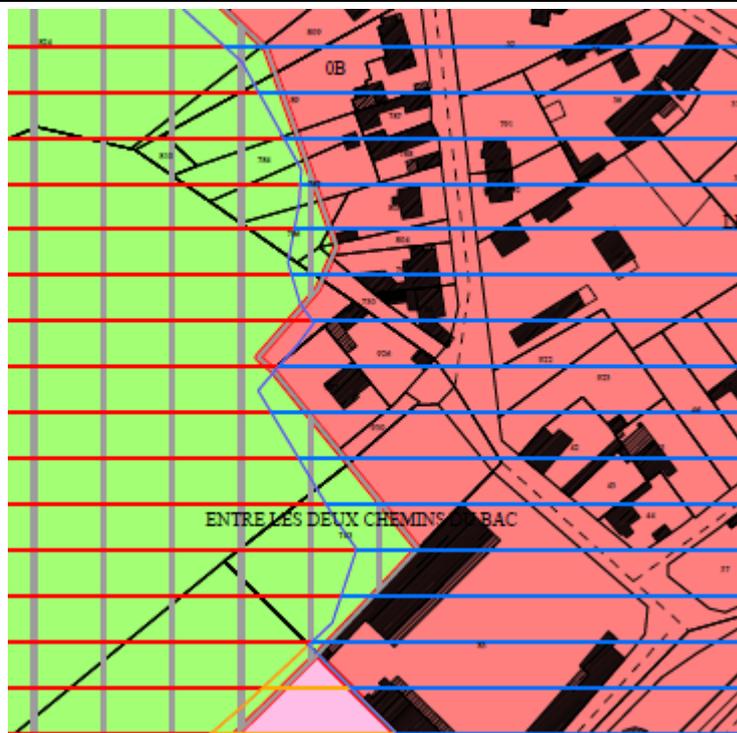


La modification du PLU est l'occasion de mettre en cohérence la profondeur constructible sur une parcelle du village avec la profondeur construite sur les parcelles voisines.

Règlement
graphique
du PLU en
vigueur



Règlement
graphique
du PLU
modifié

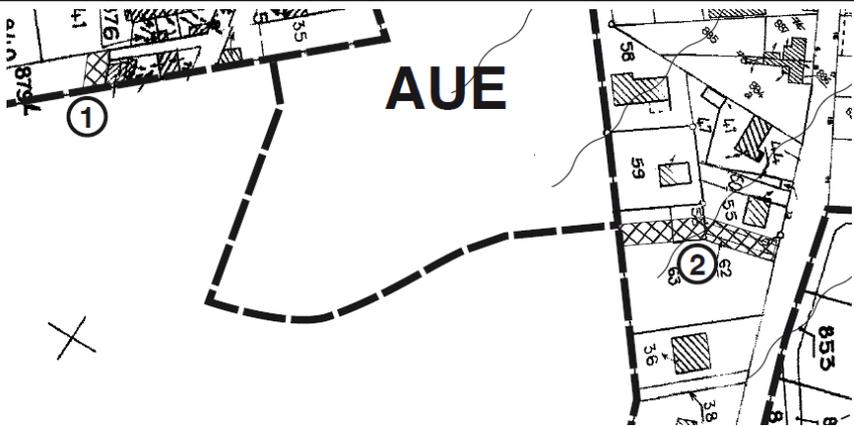


La modification du PLU permet enfin d'actualiser les emplacements réservés.

Règlement graphique du PLU en vigueur	N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
	ER n° 1	110 m ²	Création d'un accès	Commune
	ER n° 2	480 m ²	Création de voirie	Commune
	ER n° 3	2455 m ²	Aménagement de voirie	Commune
	ER n° 4	1244 m ²	Aménagement de voirie	Commune

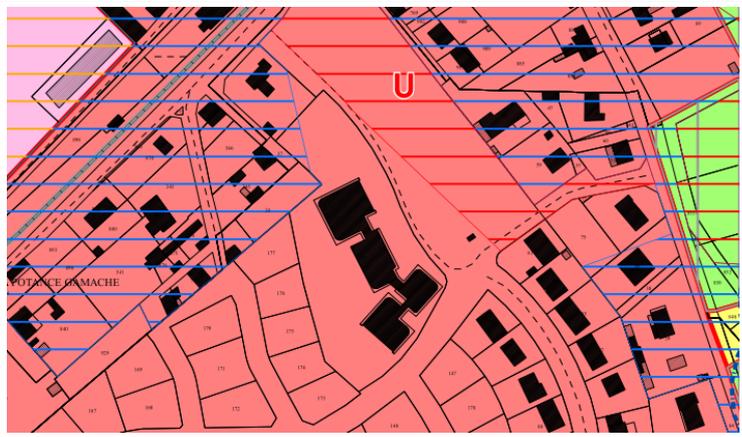
Règlement graphique du PLU modifié	N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
	ER n°1	110 m²	Création d'un accès	Commune
	ER n°2	480 m²	Création de voirie	Commune
	ER n°3	1620 m ²	Aménagement de voirie	Commune
	ER n°4	2958 m ²	Aménagement de voirie	Commune

Règlement graphique du PLU en vigueur

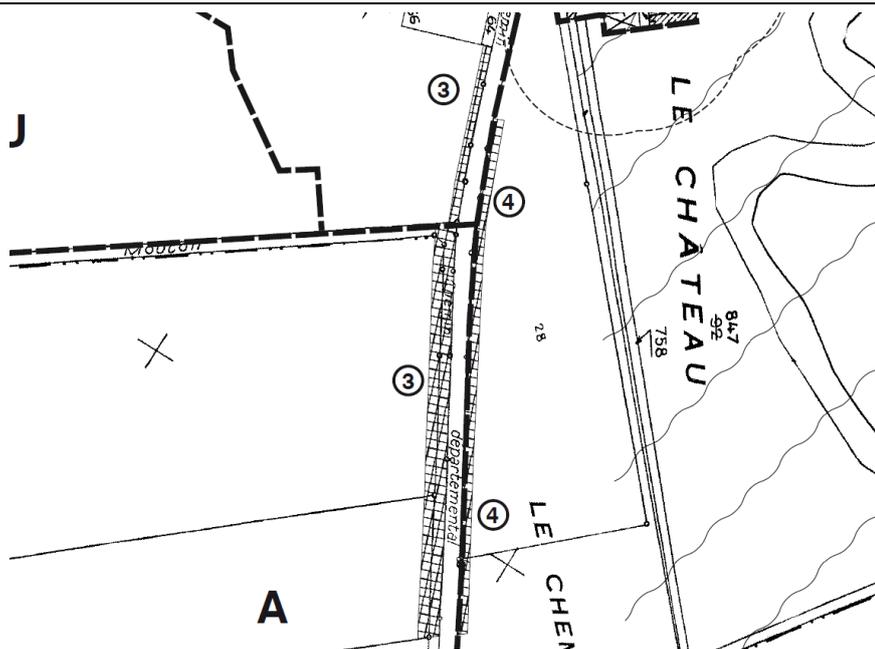


Les objets des emplacements réservés N°1 et 2 ont été réalisés. Ils ne sont plus nécessaires.

Règlement graphique du PLU modifié

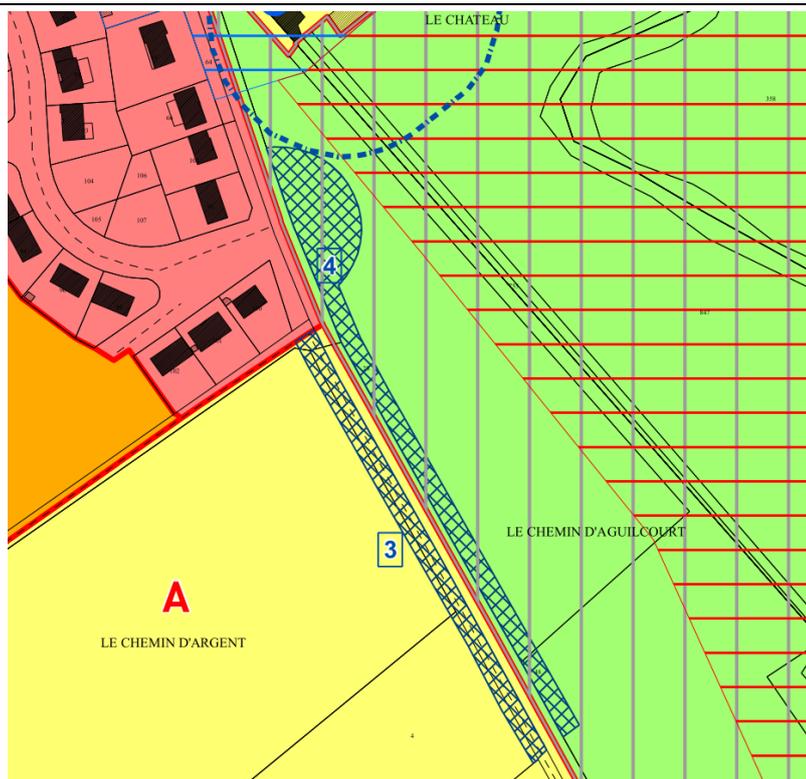


Règlement
graphique
du PLU en
vigueur



Une partie de l'emplacement réservé n°3 a été réalisée. Son périmètre est donc réduit.
L'emplacement n°4 est quant à lui adapté pour la création d'un carrefour en entrée sud de la commune.

Règlement
graphique
du PLU
modifié



Règlement graphique du PLU modifié	<p>Les éléments contribuant à la Trame Vert et Bleue et aux continuités écologiques ont été ajoutés.</p> <p>Depuis l'approbation du PLU en 2006 le PPRicb (Plan de Prévention du Risque d'Inondation et de Coulée de Boue) a été approuvé. Les éléments concernant le risque d'inondations ont donc été mis à jour afin d'intégrer au PLU la présence du PPRicb (indication des 3 zones du PPRicb sur le règlement graphique et mise à jour des annexes du PLU avec l'intégration du dossier de PPRicb)</p>
---	---

Aussi, la modification du PLU est l'occasion pour la commune de se conformer au format CNIG pour la réalisation de son règlement graphique. Une fois approuvé, son PLU sera publié au Géoportail de l'urbanisme. Cette publication sera obligatoire au 1^{er} janvier 2020.

C. La modification du règlement écrit :

Les changements apparaissent en rouge sur les extraits suivants du règlement. Les éléments rouges barrés sont les éléments supprimés, les autres éléments rouges sont les éléments ajoutés.

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	21
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	39
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	47
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	2119
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	3735
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	4341



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Condé-sur-Suipe.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme (Edition 2005) sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** (à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière) sont soumises à déclaration (article R. 441-1 à R. 441-3 et R. 441-7-1 à R. 441-13 et R. 422-3 à R. 422-11).

2. La réalisation d'**installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R 443.4 ou de l'article R 443.7, ainsi que les stationnements collectifs de caravanes.
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (articles R. 443-1 à R. 443-16)



a) le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R 443.10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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.

Le PLU comporte deux zones urbaines :

- la zone U (bâti),
- la zone UY (industrielle).

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte ~~quatre-trois~~ zones à urbaniser :

- 1AU : zone à urbaniser, à court terme, destinée principalement à l'habitat,
- AUE : zone à urbaniser, destinées aux équipements publics,
- AUY : zone à urbaniser destinée aux activités industrielles et artisanales,
- ~~2 AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat, à long terme, dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.~~

3. Les zones agricoles :

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE U-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions dotées de sous-sol,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article U 2,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricoles, sauf celles visées à l'article U 2.

ARTICLE U-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises

- les constructions d'habitation à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé, ~~si nécessaire, pour respecter de manière à prendre en compte~~ la côte minimale de 56,50 mètres NGF ~~des plus hautes eaux connues,~~
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la prise en compte de la côte NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,



- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce, ~~de service, de commerce~~ à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- la reconstruction après sinistre ou démolition des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type agricole dans le respect des capacités initiales.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ils peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie la plus adaptée et en fonction des aménagements publics existants ou projetés. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre notamment de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- en outre les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- la largeur de l'emprise minimale des terrains est fixée à 5 mètres

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites. à l'exception des impasses temporaires liées au phasage de la réalisation de la trame viaire prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).
- l'emprise minimale des voiries est fixée à 8 mètres.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) devront être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.



Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques:

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques pourra être exigé au cas où l'implantation des constructions créerait des délaissés ou des zones accessibles uniquement depuis l'espace public. Les constructions doivent s'implanter :

~~- à l'alignement,~~

~~- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,~~

~~- avec un recul situé dans l'intervalle des constructions voisines, lorsque celles-ci sont situées à moins de 5 mètres de l'alignement (cf. schéma annexé).~~

~~L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.~~

~~Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins



égale ~~à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure~~ à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

La surface ~~totale de l'ensemble~~ des constructions ne peut excéder ~~30-50~~ % de la superficie de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, sous réserve de justifications techniques.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.



ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades devront respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit. Il est toléré pour les abris de jardin.

Les volets roulants ~~peuvent être~~ sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.



Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter le volume général de la construction ~~et doivent être plus hautes que larges.~~

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 27 et 45° ou semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis.

Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes.

La couverture des constructions principales doit être de type tuile, ~~d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ardoise~~ ou en ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintes sont interdites.

~~Les chien-assis, houteaux ou fenêtres triangulaires de toits sont interdits.~~

~~Les lucarnes à la capucine, ou à 2 pans, avec une pente identique à la toiture sont admises.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant, notamment les toits plats, végétalisés ou non, qui sont admis dès lors qu'ils sont réalisés avec acrotères et non destinés à l'usage en terrasse.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture, s'ils sont traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un élément mur maçonné, ~~soit par une grille~~, soit par un mur bahut d'au moins 80 cm de haut surmonté d'un dispositif à claire-voie (Le simple grillage non rigide est interdit.), implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que notamment carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le simple grillage non rigide est interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les entités foncières donnant sur plusieurs rues ou espaces publics, la clôture sur rue ne donnant pas sur la façade principale de la construction pourra être réalisée au minimum en grillage rigide, avec soubassement en plaques béton ou maçonné.

Les clôtures situées en limite séparatives avec la zone A doivent être constituées uniquement de grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé de haies vives.

Dérogations :

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.



Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

~~Il est exigé au minimum une place de stationnement, hors garage, par logement, commerce ou service (médecin...).~~

~~A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue par cet article, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.~~

Pour toute nouvelle construction d'habitation sur une entité foncière jusqu'ici non bâtie, il est exigé 2 places de stationnement par logement, hors garage, implantées dans le domaine privé.

Les 2 places de stationnement créées à l'occasion de la construction d'une habitation ne devront pas être clôturées côté rue afin de permettre le stationnement en accès direct depuis le domaine public.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement devra prévoir des espaces verts communs de taille adaptée.

Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Les parcelles situées en limite de zone A doivent obligatoirement être équipées de haies vives en limite de cette zone. N'est pas réglementé.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UY-2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration, sauf celles liées directement aux activités de la zone,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole, sauf celles visées à l'article UY-2,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans la zone UY et le secteur UYa, sous réserve de prendre en compte la côte NGF des plus hautes eaux connues pour les parcelles concernées par la trame « identification du risque d'inondation » :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ~~et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,~~
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes,

Les habitations, les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les aires de sport ou d'accueil du public sans structure, les aires de camping ou de stationnement des caravanes,



les nouvelles voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs doivent respecter les conditions d'éloignement fixées dans les arrêtés préfectoraux applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dans les périmètres définis par arrêtés préfectoraux.

En outre, sont admises dans le secteur UYa, les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes.

ARTICLE UY-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale des terrains est fixée à 5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres

ARTICLE UY-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le raccordement



ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur UYa, la hauteur des constructions à usage d'activités ou à usage agricole, mesurée au faitage de la toiture est limitée à 10 mètres, sauf justifications techniques.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans la zone UY, sauf le secteur UYa, la hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas limitée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Par ailleurs, dans le seul secteur UYa :

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),

ARTICLE 1 AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions dotées de sous-sol,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 1AU 2,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole.

ARTICLE 1 AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions d'habitation à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé, si nécessaire, pour respecter de manière à prendre en compte la cote minimale de 56,50 mètres NGF ~~des plus hautes eaux connues,~~
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la prise en compte de la cote NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,



- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP),
- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1 AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ils peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie la plus adaptée et en fonction des aménagements publics existants ou projetés. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre notamment de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

- en outre les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,

- la largeur de l'emprise minimale des terrains est fixée à 5 mètres—l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.



Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception des impasses temporaires liées au phasage de la réalisation de la trame viaire prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP),
- l'emprise minimale des voiries est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 1 AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eaux non domestiques:
- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1 AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.



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

~~L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques pourra être exigé au cas où l'implantation des constructions créerait des délaissés ou des zones accessibles uniquement depuis l'espace public. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.~~

~~Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale ~~à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure~~ à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1 AU-9 : EMPRISE AU SOL

La surface ~~totale de l'ensemble~~ des constructions ~~ne doit pas être supérieure à~~ peut excéder 30-50 % de la superficie de l'unité foncière ~~considérées sur laquelle elles sont implantées.~~

ARTICLE 1 AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.

~~Dans une bande de 30 mètres, calculée à partir de la limite de la zone 1-AUE, la hauteur peut être portée à 12 mètres.~~



ARTICLE 1 AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

~~Les terrassements et talutages de plus de 80 centimètres sont interdits à l'exception de ceux qui sont nécessaires à une surélévation prenant en compte la cote NGF des plus hautes eaux connues.~~

-

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit. Il est toléré pour les abris de jardin.

Les volets roulants ~~peuvent être~~ sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter le volume général de la construction ~~et doivent être plus hautes que larges.~~

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre ~~30-27~~ et 45° ou semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis. ~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux garages et annexes. Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes.~~



La couverture des constructions principales doit être de type tuiles, ~~d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ardoise~~ ou ~~en~~-ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintes sont interdites.

~~Les chien-assis, houteaux ou fenêtres triangulaires de toits sont interdits.~~

~~Les lucarnes à la capucine, ou à 2 pans, avec une pente identique à la toiture sont admises.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant, notamment les toits plats, végétalisés ou non, qui sont admis dès lors qu'ils sont réalisés avec acrotères et non destinés à l'usage en terrasse.~~

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées soit par un ~~élément-mur~~ maçonnerie, ~~soit par une grille~~, soit par un mur bahut ~~d'au moins 80 cm de haut~~ surmonté d'un dispositif à claire-voie (~~Le simple grillage non rigide est interdit.~~), implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

~~L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que notamment carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.~~

~~Le simple grillage non rigide est interdit.~~

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

~~Pour les entités foncières donnant sur plusieurs rues ou espaces publics, la clôture sur rue ne donnant pas sur la façade principale de la construction pourra être réalisée au minimum en grillage rigide, avec soubassement en plaques béton ou maçonnerie.~~

~~Pour les parcelles~~ Les clôtures situées en limite ~~séparative avec la zone Ade zone A,~~ les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ~~d'espaces verts, de haies vives, visés à l'article 1 AU 13.~~

Dérogations :

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

ARTICLE 1 AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

~~Pour toute nouvelle construction d'habitation sur une entité foncière jusqu'ici non bâtie, il est exigé 2 places de stationnement par logement, hors garage, implantées dans le domaine privé.~~



Les 2 places de stationnement créées à l'occasion de la construction d'une habitation ne devront pas être clôturées côté rue afin de permettre le stationnement en accès direct depuis le domaine public.

-

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé et une place par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1 AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement devra réserver au moins 10 % de la superficie du terrain à prévoir des espaces verts communs de taille adaptée. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

En outre, Les parcelles situées en limite de zone A doivent impérativement être équipées de haies vives en limite de cette zone. présenter des espaces verts en complément de la clôture définie à l'article 1 AU 11.

ARTICLE 1 AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone :

La zone AUE est destinée à accueillir les équipements publics, parking, place publique, école, cimetière...

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE AUE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation du sol non mentionnée à l'article AUE-2.

ARTICLE AUE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- tous les équipements, constructions, installations, occupations du sol nécessaires à des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les constructions à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé de manière à prendre en compte la côte NGF des plus hautes eaux connues,
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la prise en compte de la côte NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,



ARTICLE AUE-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception des impasses temporaires liées au phasage de la réalisation de la trame viaire prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AUE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eaux non domestiques:
- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.

Autres réseaux :



Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE AUE-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

ARTICLE 1 AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre.

ARTICLE AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée sous conditions de justifications techniques et d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement immédiat.

ARTICLE AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

ARTICLE AUE-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article AUY-2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration, sauf celles liées directement aux activités de la zone,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et activités de la zone ~~et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,~~
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes,

sous réserve :

- qu'elles soient autorisées d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone,

~~DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU~~

~~ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES~~

~~— tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.~~

~~ARTICLE 2 AU 2 à 2 AU 5~~

~~Ne sont pas réglementés.~~

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

~~Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.~~

~~Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

~~ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES~~

~~En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la construction avec un minimum de 3 mètres.~~

~~ARTICLE 2 AU 8 à 2 AU 14~~

~~Ne sont pas réglementés.~~



- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à condition de prendre en compte de la côte NGF des plus hautes eaux connues visée à l'alinéa précédent,
- les constructions des bâtiments d'exploitation et les équipements nécessaires aux exploitations et activités agricoles,
- la reconstruction après sinistre ou démolition des constructions existantes sans changement de vocation et dans la limite de la surface initiale,
- toute construction générant un périmètre d'isolement à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les constructions et la transformation de constructions à usage agricole existantes destinées à des activités d'agro-tourisme (hébergement, accueil, restauration, vente de produits...) à condition qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole.
- le changement de destination des constructions identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article R.123-12,2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale des terrains est fixée à 4-5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.



Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'agricole, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder ~~8~~10 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel ne peut excéder 15 mètres, sauf justifications techniques particulières et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

L'emploi de couleurs claires et brillantes pour les toitures et les façades est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades devront respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit. Il est toléré pour les abris de jardin.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Ouvertures



Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter le volume général de la construction.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 27 et 45° ou semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis. Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes.

La couverture des constructions principales doit être de type tuile ou ardoise.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintées sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant, notamment les toits plats, végétalisés ou non, qui sont admis dès lors qu'ils sont réalisés avec acrotères et non destinés à l'usage en terrasse.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture, s'ils sont traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur maçonné, soit par un mur bahut d'au moins 80 cm de haut surmonté d'un dispositif à claire-voie (Le simple grillage non rigide est interdit.), implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que notamment carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le simple grillage non rigide est interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les entités foncières donnant sur plusieurs rues ou espaces publics, la clôture sur rue ne donnant pas sur la façade principale de la construction pourra être réalisée au minimum en grillage rigide, avec soubassement en plaques béton ou maçonné.

Les clôtures situées en limite séparatives avec la zone A doivent être constituées uniquement de grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé de haies vives.

Dérogations :

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



Des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Couleurs

~~Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.~~

Façades

~~L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.~~

~~Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.~~

~~L'emploi de bardage métallique est interdit.~~

Ouvertures

~~Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter le volume général de la construction et doivent être plus hautes que larges.~~

~~L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.~~

Toitures

~~Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 30° et 45°. Les pans coupés sont admis. Ces dispositions ne s'applique pas aux garages et annexes.~~

~~La couverture des constructions principales doit être de type tuiles, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou en ardoise naturelle.~~

~~Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintes sont interdites.~~

~~Les chien assis, houteaux ou fenêtres triangulaires de toits sont interdits.~~

~~Les lucarnes à la capucine, ou à 2 pans, avec une pente identique à la toiture sont admises.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant.~~

Clôtures sur rue

~~La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.~~



~~Les clôtures neuves sont constituées soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.~~

~~La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.~~

~~Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.~~

~~Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.~~

~~Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

~~Des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.~~

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites

- les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2, notamment toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des eaux et/ou des crues de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

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

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux et dans la limite de 30% de la ~~SHOB~~ surface de plancher existante au moment de l'approbation du présent PLU,
- la reconstruction après sinistre ou démolition des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux,
- la reconstruction après un sinistre causé par une inondation à condition de prendre en compte la cote d'inondation,
- les abris de chasse et de pêche d'une surface inférieure à 8 m²,
- les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

D. Le tableau des surfaces du rapport de présentation

La procédure de modification engendre une modification de surfaces pour les zones et secteurs U, 1AU, AUE et 2AU. Cela se traduit de la façon suivante dans le tableau des surfaces ci-dessous (en rouge) :

Zones	Surfaces (en ha) du PLU de 2006	Surfaces (en ha) du PLU après modification - 2018	Evolution (en ha)
Zone U	14,8	21,4	+6,6
Zone UY	26,2	26,2	aucune
Secteur UYa	1,7	1,7	
Zone 1 AU	7	5,5	-1,5
Zone AUE	2	0,5	-1,5
Zone AUy	15	15	aucune
Zone 2 AU	3,6	0	-3,6
Zone A	260,5	260,5	Aucune
Zone N	252,2	252,2	aucune
TOTAL	583	583	aucune

5. COMPATIBILITE DU PLU DE CONDE-SUR-SUIPPE AVEC LE SCOT DE LA CHAMPAGNE PICARDE

Le SCOT de la Champagne Picarde a été rendu exécutoire le 24 juin 2019. La présente procédure d'évolution du PLU est donc l'occasion de procéder à un contrôle de compatibilité du PLU et de réaliser les ajustements nécessaires à la compatibilité entre le PLU de la commune et le SCOT qui entrent dans le champ d'application d'une procédure de modification (article L153-31 et suivants du code de l'urbanisme).

L'analyse de compatibilité n'est réalisée que pour les prescriptions qui concernent la commune de Condé sur Suippe

A. Prescription 2 du DOO : Corridors trame verte et bleue

Le règlement graphique présente les espaces contribuant à la trame verte et bleu et au maintien des continuités écologiques

B. Prescription 5 du DOO : Continuités écologiques

L'espace de transition entre limites de l'urbanisation et secteurs agricoles est déjà intégré au règlement avec les clôtures doublées de haies vives imposées pour les fonds de parcelle en limite de zone A (articles U11 et 1AU11)

Aussi, dans l'OAP plusieurs corridors verts sont imposés dans la composition du futur quartier. Ces prescriptions inscrites dans l'OAP, couplées aux règles concernant les clôtures en limite de la zone A garantissent le respect de la prescription 5 du DOO.

C. Prescriptions 11 et 15 du DOO : pôle d'appui et offre diversifiée.

La commune est un pôle d'appui du SCOT, la recherche de la diversification du parc de logements sera réalisée et évaluée à l'échelle de la commune. Elle pourra en effet concerner des opérations de renouvellement de la trame bâtie dans le tissu urbain actuel. La présence de la nappe phréatique et l'absence de sous-sols sont très contraignants pour la création de locaux annexes, rendant le logement collectif aussi consommateur d'espace que le logement individuel groupé. Ainsi la répartition des typologies de logements sera adaptée pour Condé-sur-Suippe à 20% de logements collectifs (logements individuels groupés uniquement) et 80% de logements individuels, et sera appréciée à l'échelle de la commune dans sa globalité et non à l'échelle d'une opération.

Ainsi, la prescription ne pourra pas être exigée pour chaque opération de plus de 10 logements, mais pourra faire l'objet d'un bilan à l'issue des deux premières tranches d'urbanisation, après 6 ans de SCOT (comme le prévoit la loi), en prenant en compte la création de formes intermédiaires de logement dans les autres parties du village, notamment son cœur historique.

D. Prescriptions 47 et 52 du DOO : augmentation des densités actuelles - Densité brute moyenne

Le nouveau règlement intègre de nombreuses mesures qui permettent de densifier le tissu urbain actuel et les futurs quartiers : augmentation de la hauteur des constructions, suppression de distance imposée par rapport aux espaces publics, assouplissement de la règle de distance par rapport aux parcelles voisines, emprise au sol majorée...

Toutefois, du fait du nombre très réduit de dents creuses dans l'ancienne zone U, qui plus est en zone inondable, le ratio de 30% en densification (recommandation R18) est inapplicable pour la commune de Condé-sur-Suippe.

La densité de 21 logements par hectare ne pourra pas être atteinte à Condé du fait des contraintes liées à la proximité de la nappe phréatique (espaces publics plus importants du fait des noues d'infiltration des eaux pluviales et pas de possibilité de sous-sol).

La densité brute moyenne prévue pour les 4 futures tranches d'urbanisation est en progression de 32% par rapport à la 1ère tranche. Un gain de densité supplémentaire sera recherché, mais la barre des 15 logements par hectare ne pourra jamais être franchie pour la commune de Condé-sur-Suipe.

E. Prescription 51 : Phasage de l'urbanisation.

L'OAP précise : « Les deux premières phases de l'opération peuvent être réalisées avant 2029, les deux phases suivantes seront réalisées après 2029. »

F. Prescription 61 : servitude TRAPIL

Cette servitude figure bien dans le plan des servitudes (dernière mise à jour 15/12/2015).

G. Prescription 55 : Gestion des ruissellements

Condé-sur-Suipe est concerné par les inondations par débordement, mais pas par le ruissellement (inexistant compte tenu de l'absence de pente dans le village).

H. Prescriptions 53 et 54 : Ressources en eau et capacité d'assainissement.

- Assainissement :

La commune de Condé-sur-Suipe est raccordé depuis 1996 à la station d'épuration de Guignicourt.

La nouvelle station d'épuration de Guignicourt, mise en service en janvier 2013 a été dimensionnée suite à une étude réalisée en 2008-2009 par le bureau d'études BE G2C portant sur les villes de Guignicourt et de Condé-sur-Suipe. Les perspectives de développement des deux communes ont pu être prises en compte (PLU de Condé en 2006).

Les perspectives d'évolution de Guignicourt sont aujourd'hui d'augmenter de 1000 habitants sa population actuelle de 2300 habitants (PADD du PLU) et pour Condé passer de 280 à 550 habitants (compte tenu de l'augmentation de la densité), soit 3850 habitants en tout. La station est largement dimensionnée avec une capacité de 6200EH).

- Ressources en eau

Notre réseau d'eau potable est alimenté par le syndicat des eaux de la région de Guignicourt. Conformément à ses recommandations, il est constitué de canalisations en fonte de diamètre 125 et il est bouclé.

La capacité de la station de pompage est suffisante pour les besoins futurs.

I. Prescription 59 du DOO : Gestion des déchets

Condé-sur-Suippe, à travers la CC de la Champagne Picarde est adhérente au SIRTOM du Laonnois qui assure la collecte, le stockage le traitement et la valorisation des déchets.

Une déchetterie de la Champagne Picarde est présente à Guignicourt, à 2rnn de Condé-sur-Suippe.

Deux points de collecte du verre existent déjà au village et sont suffisants pour les besoins actuels et futurs.

J. Prescription 31 du DOO : Espaces économiques diffus

Le PLU prévoit une zone AUY de 15ha pour l'extension de la zone d'activité industrielle UY, plus importante que celle prévue au SCoT.

La modification de la zone AUY n'ayant pas été prévue lors du lancement de la procédure de modification du PLU, il n'a pas été possible de rectifier la taille de cette zone.

Toutefois:

- Aucune viabilisation n'est envisagée dans la zone AUY.
- C'est la CC de la Champagne Picarde qui exerce la compétence économie depuis le passage en FPU (fiscalité professionnelle unique)
- Le DOO du SCoT précise que l'éventuel projet devrait s'inscrire dans le cadre d'une remise à l'exploitation des infrastructures liées au transport ferroviaire ou fluvial.

Dans ces conditions, la communauté de communes disposant du pouvoir de décision d'une éventuelle utilisation, totale ou partielle, de la zone, cet écart ne devrait pas poser de problème de compatibilité avec le SCoT.