



Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saint-Quentin-sur-Coole

Synthèse des avis des services et de l'enquête publique

ACTE REÇU LE
04 AVR. 2012
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

PREAMBULE

Par délibération du 28 avril 2011, le conseil municipal de SAINT-QUENTIN-SUR-COOLE a arrêté le projet de révision du PLU qui a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées ou consultées à leur demande.

En dehors des services de l'Etat, 6 personnes publiques étaient consultées. Sur ces 6 personnes publiques, seules 2 d'entre elles ont formulé explicitement leur position (chambre d'Agriculture et Conseil Général). L'avis des 4 autres est réputé favorable en l'absence de réponse dans le délai de 3 mois suivant la transmission du projet de PLU. La synthèse des avis de l'Etat ainsi que les avis des personnes publiques autres que l'Etat ont été joints au dossier mis à l'enquête publique.

L'enquête publique relative à la révision du PLU, fixée par arrêté du maire s'est déroulée du mardi 29 novembre 2011 au jeudi 29 décembre 2011 inclus.

La commissaire enquêteur, Monsieur GADON, a reçu le public le mardi 29 novembre de 10h à 12h, le vendredi 16 décembre de 16h à 18h et le jeudi 29 décembre 2011 de 16h à 18h.

Cette enquête a fait l'objet de 4 observations déposées sur le registre.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions conformes à l'arrêté municipal et n'a donné lieu à aucun incident de procédure.

Conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme et selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le PLU peut faire l'objet de modifications avant l'approbation lorsqu'elles sont destinées à tenir compte des observations émises par les personnes publiques associées ou au cours de l'enquête, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le conseil municipal peut donc apporter des réponses aux observations des personnes publiques.

Il peut également prendre en compte des éléments résultant de nouvelles circonstances de fait ou de droit et procéder à la rectification d'erreurs matérielles ; ce qui est présenté dans les pièces suivantes.

Pièces ci-jointes :

- 1. Synthèse des modifications proposées par les personnes publiques (avis de l'Etat / autres personnes publiques)
- 2. Synthèse des observations issues de l'enquête publique
- 3. Extrait du registre d'enquête publique (III/ analyse des observations – Ais et conclusions du commissaire enquêteur)
- 4. Copie des avis des services de l'Etat et personnes associées
- 5. Copie des pages modifiées extraites du PLU suite aux corrections appliquées suite à l'avis des services

1. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS PROPOSÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES

AVIS DE L'ÉTAT

Le courrier du préfet en date du 3 août 2011 synthétise les avis des services de l'Etat qui sont présentés, ci-après, selon les pièces du dossier de PLU concerné.

Pour information, la consultation obligatoire de 3 mois des services de l'Etat ayant eu lieu du 27/05/11 au 27/08/11, le retour du document intitulé « complément de l'Etat sur le dossier de PLU arrêté de votre commune » retourné en mairie le 22/09/2011 est hors délais.

A- OBSERVATIONS PRIMAIRES

Rapport de présentation / prise en compte de la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II).

Compte tenu de l'état d'avancement du document de PLU qui a été arrêté le 20 octobre 2010 et de l'absence de parution, à cette date, de la plupart des quelques 200 décrets d'application il a été décidé de ne pas prendre en compte la loi Grenelle 2. La mise en œuvre de cette dernière soulevant encore bon nombre d'interrogations non résolues à ce jour.

C'est pourquoi il a été décidé que les documents d'urbanisme en cours de révision seront approuvés tel que conçus jusqu'alors. Néanmoins, il s'agira de les "Grenelliser" avant le 1er janvier 2016, lors d'une mise en révision. A cette occasion, il sera également possible de faire évoluer le document et de modifier d'éventuels autres points du PLU, quelques années de recul après son application.

ATTENTION : LES INDICATIONS CONCERNANT LES NUMEROS DES PAGES PEUVENT FAIRE L'OBJET DE LEGERES VARIANTES ENTRE LES DIFFERENTS DOCUMENTS SUITE AUX CORRECTIONS QUI ONT PONCTUELLEMENT MODIFIE LA MISE EN PAGE.

Rapport de présentation

Justifications

N°1 / Article UD11.1.2 – toitures : l'autorisation des installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables doit être justifiée.

→ justifiées pour des raisons esthétiques (RP p71)

N°2 / article 1AUC12 :

La justification des aires de stationnement doit être complétée

→ la rédaction des justifications du rapport de présentation.

N°3 / Articles UD13 et 1AUC13 : justifier les préconisations relatives aux essences mentionnées dans le règlement.

→ ce point a été revu et corrigé dans la partie justification du rapport de présentation, articles UD13 et 1AUD13.

N°4 / p82 et 91 – Articles A10 et N10 – évolutions par rapport au POS : les dispositions ne réglementaient pas les constructions agricoles ni les éléments verticaux.

→ ce point a été revu. Les articles A10 et N10 pages 82 et 91 du rapport de présentation ont été corrigés en ce sens.

Règlement

N°5 / Article 1AUC13 :

Le 2^e alinéa concernant les dispositions de l'article L.123.1.7 n'a pas d'objet.

L'alinéa stipulant la trame verte doit être justifiée et plus explicite.

→ l'alinéa est supprimé

→ texte revu en conséquence dans le règlement + justifications ajoutées dans le RP 1AUC13.

N°6 / Page 48 – emprise au sol : incohérence entre la définition du lexique et les différents articles 9.

→ la définition introductive pour les articles UD9, 1AUC9 et N9 a été simplifiée.

B- OBSERVATIONS SECONDAIRES

Rapport de présentation

N°7 / Page 63 - 2.2.1 ancienne et actuelle zone urbaine

Dans le dernier alinéa : l'enveloppe de la zone UD présente dans le « POS » et non dans le « PLU ».

→ le texte a été corrigé.

N°8 / Page 50 et 65 – plans d'alignement

Il est mentionné que les plans d'alignement du POS ne sont pas repris dans le PLU (p65) alors qu'à la page 50 il est noté que sels les plans de la RD sont conservés.

→ l'ensemble des plans d'alignement est abandonné. Le tableau et texte p50 sont corrigés en ce sens.

→ le document 5a – la mention de la servitude EL7 est supprimée.

N°9 / Page 76 – article 1AUC 10 :

L'évolution par rapport au POS correspond à l'article 7 et non au 10.

→ cette partie a été corrigée en ce sens.

N°10 / Page 80 – article A4

La justification pour les piscines n'est pas reprise puisque ces dernières ne sont pas mentionnées.

→ cette partie a été corrigée en ce sens.

Règlement

N°11 / Article UD7

Le dernier alinéa de la définition correspond à la zone UD6

→ la phrase a été supprimée.

N°12 / Articles UD10 – AUC10 – A10

La définition indique la hauteur est mesurée au faitage alors que pour certains cas, c'est à l'égout. Corriger l'incohérence.

→ La définition a été corrigée, selon les cas la hauteur sera mesurée au faitage et/ à l'égout. De même, p94, la définition a été corrigée sur le même principe.

N°13 / Article 1AUC-3

Corriger le dernier alinéa qui précise que la consultation se fait au nom de la commune.

→ cette remarque n'a plus lieu d'être puisque la possibilité d'une sortie commune a été supprimée le long de la RD4.

Règlement (p21), rapport de présentation (p60-61-74) et orientation d'aménagement ont été corrigés.

N°14 / Article 1AUC-13

Article 1AUC-13 – plantations d'alignement le long des voies de circulation

Ces plantations doivent être imposées ou ne pas être mises dans le règlement ce dernier devant être prescriptif.

→ cet alinéa est supprimé dans le règlement (+ rapport de présentation p77)

C- LES CONSEILS EN AMENAGEMENT

N°15 / Article N9 – emprise

Emprise fixée risque de compromettre les projets de piscines alors qu'elles y sont autorisées.

→ La limitation à 15m² dans le secteur N(j) est volontaire et ne sera pas étendue. Quant aux 25m² du secteur N(h) il ne remet pas en cause la création de piscine ; il s'agit juste d'en limiter la surface.

En outre, le dépôt d'un permis de construire n'est pas toujours obligatoire. Il dépend des dimensions de la piscine que vous voulez construire. Une simple déclaration de travaux dans certains cas pourra suffire (Pour un bassin enterré ou semi-enterré, non couvert, de moins de 100 m² ou ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 0,60m).

N°16 / UD9 – emprise

Une exception à la règle fixée est prévue pour les extensions des bâtiments existants.

→ les bâtiments étant de nature assez diversifiée, le terme « limitée » est ajouté. Il s'agira de traiter les projets au cas par cas.

N°17 / Consultation de la chambre d'agriculture

→ sans objet puisque cette dernière est systématiquement consultée et que son avis a été retourné lors de la phase de consultation

Application de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (ENE dite Grenelle 2).

Compte tenu de l'état d'avancement du document de PLU qui a été arrêté le 20 octobre 2010 et de l'absence de parution, à cette date, de la plupart des quelques 200 décrets d'application il a été décidé de ne pas prendre en compte la loi Grenelle 2. La mise en œuvre de cette dernière soulevant encore bon nombre d'interrogations non résolues à ce jour.

C'est pourquoi il a été décidé que les documents d'urbanisme en cours de révision seront approuvés tel que conçus jusqu'alors. Néanmoins, il s'agira de les "Grenelliser" avant le 1er janvier 2016, lors d'une mise en révision. A cette occasion, il vous sera également possible de modifier d'éventuels autres points des PLU, quelques années de recul après leur application.

* Avis formulé par la DREAL relatif au milieux naturels / servitudes / installations classées.

Prise en compte des milieux naturels :

Zones humides

L'état actuel de la cartographie fournie (dont incohérences ou imprécisions dues à l'échelle...) ne permet pas une délimitation rigoureuse des zones humides pressenties comme telles et de ce fait, la définition d'une zone spécifique (exemple Nzh) constituerait un cadre trop rigide à l'application du PLU.

En particulier, le « déclassement » éventuel de la zone UD au profit d'un secteur Nzh est impossible car l'habitat et les réseaux sont déjà présents.

En outre, la zone humide telle que définie sur le document graphique fourni par l'Etat (lieu-dit Vaugency Sud) semble peu réaliste au regard de l'occupation des sols et de la topographie actuelles.

Le PLU a toutefois prévu la mise en place d'une zone N inconstructible qui se veut la plus large possible afin d'englober boisements, zones humides, prairies... à protéger. Cette dernière ayant été définie d'après une analyse menée sur le terrain par l'AUDC.

C'est pourquoi, le règlement (littéral et graphique) ne mentionnera pas de zone Nzh pour les raisons évoquées ci-dessus.

Cependant, comme demandé le PADD a été complété et la mention « zones humides » ajoutée dans la partie environnement. De même, le règlement de la zone N (article N2) portera mention du paragraphe relatif de l'article R214-1 du code de l'Environnement.

La carte des zones à dominante humide est jointe dans la partie 5 ANNEXES du PLU.

Activité de production et de transport d'électricité, de gaz, d'hydrocarbures, titres miniers

Servitudes d'Utilité Publique

Sur les plans le tracé des ouvrages de transport de gaz semble correct sous réserve de vérification de la part de la SFDM.

→ Sans objet

Transport d'hydrocarbures :

Les références et coordonnées de GRT Gaz et de la SFDM sont présentes dans le Rapport de Présentation – chapitre 7.3.4 ainsi que dans les SUP mises en annexe.

Les 2 annexes mentionnées ont été incluses dans la partie 5 ANNEXES du PLU.

LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

M. le président du conseil régional de Champagne-Ardenne :

Avis réputé favorable

M. le président du conseil général de la Marne :

Remarque n°1

Zone 1AUC : avis favorable avec les réserves et objections suivantes :

- Extension linéaire le long des RD n'est jamais souhaitable, problèmes de vitesse et de sécurité,
- Nuisances sonores pour les riverains de la zone,
- Mitage des zones bâties
- Déplacement du panneau d'entrée d'agglomération
- Aménagement des routes.

En conséquence :

CAS 1 : suppression de la zone 1AUC

Revoir le positionnement de la zone au profit de zones situées dans l'enveloppe du village.

CAS 2 : conservation de la zone 1AUC

Opter pour un aménagement sans accès direct depuis la RD4 mais depuis la rue de Mairy. Entrée subsidiaire interdite et déplacement du panneau d'entrée d'agglomération.

Aménagements et coûts à la charge du pétitionnaire (particuliers et/ou aménageurs)

→ La commune fait le choix de conserver la zone 1AUC.

Cependant, les considérations du CG ont été prises en considération

De ce fait, la commune ne souhaite pas déplacer le panneau d'entrée d'agglomération puisqu'il n'y a pas de sortie sur la RD, ni s'engager dans la réalisation de coûteux travaux de voirie le long de la RD4 dans la mesure où il existe une autre solution de desserte de la zone via la rue de Mairy.

Puisque l'entrée subsidiaire ne sera pas autorisée, elle est supprimée des documents du PLU (orientation d'aménagement en particulier).

Remarque n°2

Appliquer un recul de 15m par rapport à l'axe des RD.

→ cette marge de recul est appliquée en dehors des zones U et se calcule par rapport à la limite d'emprise et non de l'axe ; ce qui accroît le recul imposé et la marge de sécurité produite.

M. le président de la Chambre d'Agriculture de la Marne :

Avis favorable

M. le Président de la Chambre de Métiers :

Avis réputé favorable.

M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie :

Avis réputé favorable.

M. le Président du Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Châlons-en-Champagne :

Avis réputé favorable.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Nombre des observations : 4

2 personnes se sont déplacées sans faire de remarques,

3 personnes ont effectué 4 dépositions sur le registre.

M. Jean-Marc PLOMTEUX a rédigé 2 observations

- la zone 1AUC est-elle constructible ?

Réponse : OUI cette zone A Urbaniser est constructible moyennant le respect des conditions fixées par le PLU puisque la zone n'est pas suffisamment équipée (en particulier par des raisons de réseaux et d'accès) Voir, en particulier, les documents « 3. Orientations d'Aménagement », « 4a. règlement littéral » et le rapport de présentation (partie 3 p60).

- Les parcelles 99, 25, 26, 23, 22, 21 sont-elles constructibles pour des bâtiments d'élevage ?

Réponse : OUI puisque classées en zone A du PLU strictement réservée aux activités agricoles.

Mme Patricia DUPONT-PLOMTEUX a rédigé 1 observation

- Cette dernière accepte la proposition de révision du PLU et le classement en zone 1AUC mais demande que soit mis à l'étude la création d'une sortie au niveau des limites de propriétés 100, 101, 93 et 97 pour désenclaver ces terrains à bâtir.

Réponse : le bureau d'étude rappelle que lors de la consultation de 3 mois faisant suite à l'arrêt du PLU, le conseil général a été interrogé sur le projet et qu'il a émis un avis favorable au maintien de la zone 1AUC moyennant la suppression de toute sortie sur la RD4 pour des raisons de sécurité (vitesse, visibilité...) et de coûts.

En outre, la zone ne peut être considérée enclavée dans la mesure où un accès sécurisé peut être réalisé via la parcelle 88. Enfin, le travail de définition de la zone 1AUC et de ses conditions d'aménagement ont fait l'objet d'échanges entre le groupe de travail et les propriétaires concernés, et en particulier, d'une visite sur le terrain avec un technicien du conseil général et de la DDT.

Enfin, le commissaire enquêteur souligne dans son argumentaire que les propriétaires de la zone ont déjà été à plusieurs reprises informés des possibilités et conditions d'aménagement de la zone et des outils fonciers disponibles (échanges de terrains, AFU...). Il souligne que la demande des 2 propriétaires de réaliser une sortie sur la RD4 d'obtenir un accord entre propriétaires et l'aide de la commune revient à évoquer à nouveau ce qui a fait l'objet d'études en amont. Ce qui confirme le bureau d'étude.

L'ensemble de ces points répondent à la question de Mme Dupont-Plomteux ; toute autre étude apparaissant inutile à ce jour.

M. Michel JOLLY a rédigé 1 observation

- Ce dernier a consulté les documents qui semblent lui donner satisfaction.

Conclusion :

le commissaire enquêteur, M.GADON , a émis un avis favorable sur le PLU et demande aux propriétaires de la zone 1AUC de poursuivre le dialogue entre eux afin de trouver une solution allant dans le sens d'un aménagement global.

Jean-Pierre GADON
42 rue du général FERY
51 000 Châlons en Champagne
03 26 65 24 39
06 71 56 97 06
jean-pierre.gadon@wanadoo.fr

Le 6 janvier 2012

**COMPTE RENDU D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A
L'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE SAINT QUENTIN SUR COOLE**

A

Monsieur le maire de ST QUENTIN sur COOLE

Référence : Arrêté municipal du 03/11/11

J'ai l'honneur de vous rendre compte du déroulement et des conclusions de l'enquête publique effectuée conformément aux prescriptions de votre arrêté cité en référence.

I / PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE

A/OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINT QUENTIN sur COOLE constitue l'objet de cette enquête.

B/CADRE JURIDIQUE

La commune de SAINT QUENTIN sur COOLE disposait jusqu'à présent d'un POS qui avait été approuvé en 1976. Par délibération en date du 24 juin 2008, le conseil municipal en a prescrit la révision valant élaboration de P.L.U. dans le cadre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain-S.R.U. du 13 décembre 2000, puis a arrêté son projet de P.L.U. par délibération en date du 28 avril 2011.

C/NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Située dans la vallée de la COOLE (un affluent de la MARNE) et appartenant au canton d'ECURY sur COOLE et à l'arrondissement de CHALONS en CHAMPAGNE, la commune de SAINT QUENTIN sur COOLE (63 habitants) se trouve à une quinzaine de km au sud de la préfecture de Région, CHALONS en CHAMPAGNE.

Le dossier complet de ce projet de P.L.U. était consultable en mairie lors de l'ouverture du secrétariat, les jeudis de 11h à 12h.

Mes permanences se sont déroulées dans la salle de la mairie de SAINT QUENTIN sur COOLE aux jours et horaires suivants :

- mardi 29 novembre de 10h00 à 12h00
- vendredi 16 décembre de 16h00 à 18h00
- jeudi 29 décembre de 16h00 à 18h00

L'accueil, tant de la part du maire, que de la secrétaire de mairie a été empreint de cordialité.

C/CONSULTATION PREALABLE

Afin de prendre connaissance du projet, d'évoquer l'organisation de l'enquête et de visiter les lieux, j'ai rencontré le maire de la commune M. Sylvain ROGER le vendredi 4 novembre 2011 après-midi.

D/INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Dans le cadre de la préparation de ce projet, l'équipe municipale a participé à des réunions de travail animées par l'AUDC et a organisé une réunion publique le 14 octobre 2009 (participation de quelque 40 personnes).

Les habitants de la commune ont été informés par un avis " Informations Municipales " les 7 avril 2009, 28 septembre 2010 et avant l'ouverture de l'enquête le 22 novembre 2011 (annexe 1). L' information des agriculteurs a eu lieu le 2 septembre 2009.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête a bien été affiché en mairie. De plus, 3 panneaux illustrant la procédure, la présentation et le contenu du P.L.U. sont affichés à l'extérieur de la mairie.

Les publications réglementaires (annexées de 2 à 5) sont parues dans la rubrique des annonces légales du quotidien régional l'UNION les 9 et 30 novembre 2011 et de la MARNE AGRICOLE les 11 novembre 2011 et 2 décembre 2011.

E/ CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

F / CLOTURE DE L'ENQUETE

La clôture de l'enquête s'est effectuée aux jour et heure prévus, par le maire de la commune en présence du commissaire enquêteur.

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

En raison de la concertation préalable mise en place par la municipalité, grâce aux études et réunions menées par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Agglomération, l'enquête publique concernant ce Plan local d'Urbanisme n'a pas soulevé d'opposition de la part de la population mais a vu une seule famille se mobiliser dans le cadre du classement d'un secteur en zone 1 AUC.

A/ NOMBRE D'OBSERVATIONS:4

2 personnes se sont dérangées en mairie sans laisser d'observation.

Trois autres personnes ont effectué 4 dépôts sur le registre:

-M. Jean-Marc PLOMTEUX a rédigé 2 observations(comprenant 2 questions et une demande);

-la zone 1 AUC est-elle constructible ?

-les parcelles 99,25,26,23,22,21 sont-elles constructibles pour des bâtiments à usage agricole ?

- l'intéressé qui accepte la classification de son terrain, la parcelle 100, demande la possibilité d'un accord entre les propriétaires concernés par la zone 1AUC et la commune afin d'aménager et de sécuriser en limite de propriétés une sortie donnant accès à la RD 4

-Mme Patricia DUPONT-PLOMTEUX (sœur de M. Jean-Marc PLOMTEUX): accepte la proposition de révision du PLU classant les parcelles comme constructibles en zone 1 AUC mais demande qu'il soit mis à l'étude la création d'une sortie au niveau des limites de propriétés 100 et 101, 93 et 97 pour désenclaver ces terrains à bâtir afin de faire évoluer le village.

-M. Michel JOLLY a consulté les documents. Ceux-ci d'après lui semblent donner satisfaction.

B / ANALYSE ET POSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Si M. Jean-Marc PLOMTEUX a reçu des réponses positives et rassurantes à ces 2 questions, lui et sa sœur Mme Patricia DUPONT-PLOMTEUX ont les mêmes préoccupations quant à l'avenir de cette zone 1 AUC qui a fait l'objet de concertation et de propositions de la part de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Agglomération et du Pays de Châlons en Champagne.

En effet cette zone 1 AUC, zone naturelle, occupée par des terres agricoles, d'environ 3 hectares, constituée des parcelles 88/100/101/93/97, qui se trouve en entrée sud-est du village, lieu-dit Château de Vaugency, était classée en zone NB par l'ancien POS et n'avait pas de valeur de terrain à bâtir.

Les propriétaires de ce secteur sont au nombre de 4:

-M. René HENRY possède la parcelle 88

Trois autres propriétaires d'une même famille se répartissent les autres parcelles:

-M. Jean-Marc PLOMTEUX possède la parcelle 100 avec une habitation

-M. Laurent PLOMTEUX est propriétaire de la parcelle 101 avec une habitation

-Mme Patricia DUPONT-PLOMTEUX possède les parcelles 93 et 97

Le PLU a transformé cette zone NB en zone 1 AUC, donc en zone constructible prenant de fait, de la valeur.

Cette zone, qui se trouve dans le prolongement de la zone UD est partiellement coupée du village par la présence des 2 habitations précitées qui interdisent toute liaison avec le village. Cependant, cet enclavement est réduit grâce à la parcelle 88 qui relie la zone à la rue de Malry.

Autre caractéristique du secteur, cette zone 1 AUC est longée au sud par la RD4 (tronçon hors agglomération) et au nord par une zone N matérialisant une coupure verte constituée d'une allée privée menant à l'ancien château et au moulin.

Lors de la période de concertation préalable à l'élaboration du PLU, l'aménagement de cette zone 1 AUC a été largement évoqué lors de réunions spécifiques au cours desquelles il a été précisé l'obligation aux propriétaires de prévoir une sortie via la parcelle 88 et non sur la RD 4 pour des raisons de sécurité, cette parcelle 88 étant en outre prévue pour l'arrivée des réseaux.

Enfin, autre obligation, le développement de cette zone devait faire l'objet d'un aménagement d'ensemble (possibilité de phasage) dans la continuité du village sans générer de délaissés, l'urbanisation devant commencer par les parcelles 100 et 101 pour finir avec les parcelles 93 et 97.

Toujours lors de cette période de concertation, l'ensemble des propriétaires ne semblait pas être dans la même logique: seule la propriétaire des parcelles 93 et 97 souhaitait urbaniser son lot, alors que ses 2 frères ne souhaitaient pas vendre à court terme. Enfin les 3 propriétaires de la même famille ne voulaient pas inclure dans leur projet la parcelle 88 pour des raisons financières.

Des conseils d'échanges, de mini remembrement voire du montage d'une Association Foncière Urbaine (AFU) ont été donnés à l'époque aux propriétaires concernés.

La demande des 2 propriétaires qui se sont manifestés lors de l'enquête publique, de réaliser une sortie sur la RD 4, d'obtenir un accord entre les propriétaires et l'aide de la commune revient à évoquer à nouveau ce qui a fait l'objet d'études en amont.

Je tiens à rappeler la position de la DDE et de l'AUDC qui estiment que la création d'une sortie éloignée du village pose de sérieuses questions techniques et pratiques:

- déplacement du panneau d'agglomération sur une distance comprise entre 130 et 200m
- charges financières trop importantes pour une commune de cette taille de supporter voirie et aménagement (trottoirs et éclairage sur portion)
- zone d'habitat isolé puisque seules les parcelles 93 et 97 seraient urbanisées à court terme

Dans ces conditions, je ne peux qu'inciter les propriétaires à dialoguer, en étudiant les solutions préconisées, afin de trouver une solution d'aménagement global, le but étant de ramener en limite de zone déjà bâtie les terrains que le ou les propriétaires souhaitent urbaniser rapidement.

Fait à Châlons en Champagne le 6 janvier 2012
Le commissaire enquêteur
Jean-Pierre GADON



Copies : M le Préfet de la Marne
Mme la Présidente du Tribunal Administratif



PRÉFECTURE DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Direction départementale des Territoires
de la Marne

ARMEMENTS

Châlons-en-Champagne, le 3 AOUT 2011

ARMEMENTS

Le Préfet de la région Champagne Ardenne –
Préfet du Département de la Marne

à

M le Maire de Saint Quentin sur Coole

51240 SAINT QUENTIN sur COOLE

Référence : Oélibration du Conseil Municipal du 28/04/2011 reçue
en Préfecture le 27/05/2011

Objet : Avis de L'Etat sur le dossier de P.L.U. Arrêté de Saint Quentin
sur Coole

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de l'État sur le projet de P.L.U. arrêté par votre Conseil Municipal lors
de sa séance du 28 avril 2011.

Cet avis, qui constitue la synthèse des avis de l'ensemble des services de l'État, doit être annexé au projet
de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, en application de l'article L.123-10 du code de
l'urbanisme.

Il est composé de trois parties, une première consacrée aux observations majeures, qui, si elles ne sont pas
intégrées, sont susceptibles d'enclencher d'illégalité votre document d'urbanisme, une seconde recensant les
observations secondaires à prendre en compte pour une meilleure cohérence et une meilleure lisibilité du
document et une troisième apportant des conseils en aménagement qu'il vous appartient de retenir ou non.

P/le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Francis SOUTRIC

PJ : synthèse des avis de l'Etat -

AVIS de L'ÉTAT sur le P.L.U. ARRÊTÉ de Saint QUENTIN sur COOLE
--

A - Les OBSERVATIONS MAJEURES

Rapport de présentation - PADD

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) apporte certaines modifications au code de l'urbanisme et en matière de planification.

L'article L.121-1 a été modifié et ces nouvelles dispositions sont applicables. Cet article traite des conditions que les documents d'urbanisme doivent déterminer pour assurer un bon équilibre du territoire dans le respect du développement durable.

Les nouvelles notions apparaissant sont :

- l'amélioration des performances énergétiques,
- le développement des communications électroniques,
- la diminution des obligations de déplacements,
- le développement des transports collectifs,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la maîtrise de l'énergie,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables
- la préservation et la remise en état des continuités écologiques.

Tous ces thèmes doivent désormais être traités dans les P.L.U., le rapport de présentation devra donc être actualisé en conséquence, ainsi que les articles du code de l'urbanisme modifiés et repris dans le PLU.

Rapport de présentation

Justifications

Je vous rappelle que conformément à l'article R.123-2 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit notamment, expliquer les choix retenus et exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Toutes les évolutions du POS doivent également être justifiées.

Afin de compléter le rapport de présentation, les dispositions citées ci-après sont à justifier, modifier ou à mettre en cohérence :

Article UD 11.1.2. - toitures :

1) l'autorisation des installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables doit être justifiée.

Article 1AUC12 :

2) la justification pour la création de stationnement visiteur doit être complétée pour être cohérente avec le règlement. Par ailleurs, l'application de cette disposition serait facilitée si la notion « d'opération d'aménagement d'ensemble » était précisée.

Articles UD13 et 1AUC13 :

3) les préconisations pour les essences mentionnées dans le règlement ne sont pas justifiées.

Pages 82 -91 -Articles A10 et N10 - évolution par rapport aux dispositions du POS :

4) les dispositions du POS ne réglementaient pas les constructions agricoles, ni les éléments verticaux.

Règlement :

Article 1AUC13 :

5) le deuxième alinéa concernant les dispositions de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme n'a pas d'objet en zone 1AUC. L'alinéa suivant stipule « ils doivent correspondre à la trame verte », cette disposition nécessite d'être justifiée et plus explicite.

Page 48 – emprise au sol :

6) la définition de l'emprise n'est pas cohérente avec celle indiquée dans les différents articles 9 du règlement, à propos des balcons.

B - Les OBSERVATIONS SECONDAIRES

Rapport de présentation

Page 63 – 2.2.1 l'ancienne et l'actuelle zone urbaine :

7) dans le dernier alinéa : l'enveloppe de la zone UD présente dans le « POS »... et non dans le « PLU ».

Page 65 – alignement :

les plans d'alignement figurant dans le POS concernaient les voies communales.

8) Il est mentionné dans le PLU que les plans d'alignement du POS ne sont pas repris (page 65), alors qu'à la page 50 il est noté que seuls les plans d'alignement le long des RD sont conservés. De plus, la servitude EL7 concernant le plan d'alignement de la RD 4, est mentionnée dans la liste des servitudes (document 5a), mais ne figure pas dans le PLU.

Si l'application de ce plan d'alignement est maintenue, celui-ci doit être joint dans le PLU. Dans le cas contraire, si la commune décide de ne plus l'appliquer, la fiche correspondante à cette servitude devra être supprimée et le rapport de présentation rectifié.

9 **Page 76 – Article 1AUC10 :**

l'évolution par rapport au POS correspond à l'article 7 et non pas à l'article 10.

10 **Page 80 -Article A4 :**

la justification pour les piscines n'a pas lieu d'être puisque cette disposition n'est pas reprise dans le règlement.

Règlement

11 **Article UD7 :**

le dernier alinéa de la définition correspond à l'article UD6.

12 **Articles UD10 - AUC10 – A10 :**

la définition indique que la hauteur est mesurée jusqu'au faîtage (avec référence à la page en fin de règlement), alors que la hauteur maximale autorisée pour les habitations est mesurée à l'égout des toits. Il convient de corriger la page de référence à la définition, et d'adapter la définition aux dispositions applicables.

13 **Article 1AUC-3 :**

le dernier alinéa précise (après consultation du Préfet) : cette consultation est réalisée au nom de la commune.

14 **Page 26 1AUC13 - plantations d'alignement le long des voies de circulation :**

il convient soit d'imposer ces plantations sous conditions, soit de ne pas y faire référence, le règlement devant être prescriptif.

C - Les CONSEILS EN AMENAGEMENT

15 **Article N9 – emprise :**

l'emprise fixée pour les annexes et dépendances dans les secteurs Nh et Nj, (25 m² et 15 m²), risque de compromettre les projets d'implantation de piscines dans ces deux secteurs, alors qu'elles y sont autorisées.

16 **Article UD9 – emprise :**

une exception à la règle fixée pour l'emprise, est prévue pour les extensions des bâtiments existants. Cette exception ne risque-t-elle pas d'entraîner une dérive à l'application des dispositions de cet article ?

Information - Consultation -

17 Par ailleurs, je vous rappelle la nécessité de procéder à la consultation de la chambre d'agriculture, en vue d'éviter qu'un éventuel manquement en la matière soit constaté tardivement, à savoir dans le cadre du contrôle de légalité du document.

Application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (ENE) modifiée par la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 :

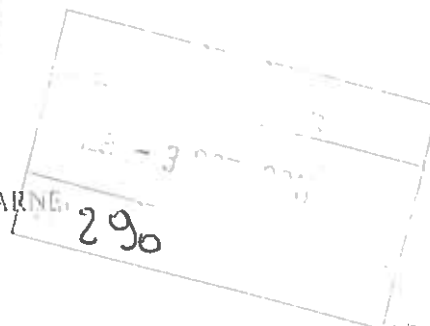
J'attire votre attention sur le fait qu'en ce qui concerne les PLU en cours d'élaboration ou de révision arrêtés avant le 1er juillet 2012 et approuvés avant le 1er juillet 2013, les communes ou EPCI peuvent opter, soit pour l'application des dispositions antérieures à la loi Grenelle 2, soit pour l'application des dispositions de cette loi. Toutefois, les PLU approuvés avant le 13 janvier 2011 et ceux approuvés après cette date sous la forme antérieure à Grenelle 2, devront intégrer la loi dès leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA MARNE

Delphine Montoya



Direction départementale des Territoires
de la Marne

Service Urbanisme Habitat Planification

Urbanisme Planification de CHALONS

Châlons-en-Champagne, le 22 SEP. 2011

Le Directeur Départemental des Territoires

à

M. le Maire de Saint Quentin sur Coole

51240 Saint QUENTIN SUR COOLE

Référence : notification de l'avis en date du 3 août 2011

Affaire suivie par : Sylvie REGNIER

Sylvie.regnier@marne.gouv.fr

Tél. 03 26 70 80 19 - Fax : 03 26 68 19 11

Objet : Complément à l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté de
votre commune

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, un complément à l'avis des services de l'État sur le projet de PLU
arrêté, qui vous a été notifié le 3 août dernier.

Il s'agit de la réponse de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
service Logement Territoires et Planification, émise dans le cadre de la consultation pour avis sur le projet
de PLU de votre commune.

P/Le Directeur Départemental des Territoires,
L'adjoint au Chef du Service Urbanisme, Habitat et planification,

Pierre FOURCADE

PJ : avis de la DREAL/SLTP



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION CHAMPAGNE ARDENNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Champagne-Ardenne

Service Logement Territoires et Planification

Unité Urbanisme et Aménagement Durable

Châlons-en-Champagne, le 22 août 2010

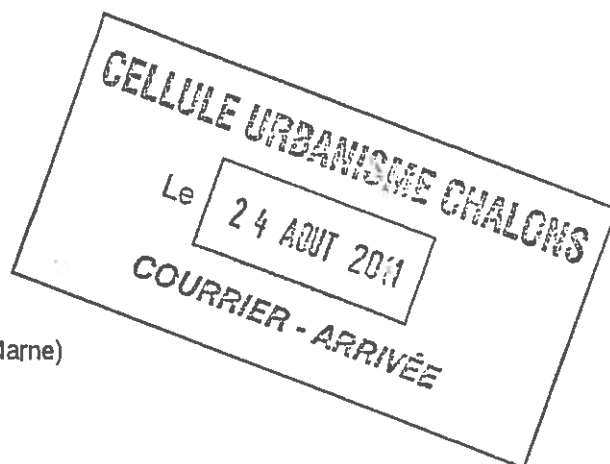
Le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

à

Monsieur le directeur départemental
des Territoires de la Marne
Service Urbanisme – Habitat et planification
Cellule Urbanisme de l'implantation
Territoriale de Châlons-en-Champagne
5 rue Basse de Compertrix
51022 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

Référence : SLTP/UUAD/RB/BG
Vos réf. : votre courrier du 9 juin 2011
Affaire suivie par : Claire GUINY
claire.guiny@i-carre.net
Tél. 03 51 41 63 82 - Fax : 03 51 41 62 01

Objet : PLU de SAINT-QUENTIN-SUR-COOLE (Marne)
PJ : 3



Par courrier ci-dessus référencé, vous m'avez adressé, pour avis, le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-QUENTIN-SUR-COOLE (Marne).

En réponse à votre demande et après étude, j'ai l'honneur de vous faire part de mes remarques :

Prise en compte des milieux naturels :

Zones humides :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands identifie sur le territoire de cette commune des zones à dominante humide, reprises au cours de l'inventaire mené par le bureau d'étude Biotope (voir carte ci-jointe).

Acquiesce de la direction régionale en matière de
aménagement des zones, de gestion des données sur
le plan de développement économique de la région
de la région industrielle, de construction nouvelle
de logements et de construction de logements
et de logements



Horaires d'ouverture : 8h30-12h00 / 13h30-17h00
Tél. 03 51 41 62 00 - fax 03 51 41 62 01
40 boulevard Anatole France
51022 Châlons-en-Champagne cedex

L'orientation 19 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands prévoit de « mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité », notamment au travers des documents d'urbanisme que sont les SCOT, PLU et cartes communales (disposition 83 du SDAGE). Le PLU doit ainsi être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (article L.123-1 du code de l'urbanisme) et compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (article L.212-1 du code de l'environnement).

Dans le rapport de présentation il est bien fait référence au SDAGE comme document supra-communal, ainsi qu'au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région de Châlons-en-Champagne, dans lequel les rives de la Coole sont identifiées comme espaces à forte contrainte environnementale, et qui préconise la protection des milieux naturels liés à la Coole.

Il est fait mention de la présence de zones humides sur le territoire communal aux pages suivantes du rapport de présentation :

-Page 33 :

"La vallée de la Coole traverse le territoire de la communauté de commune selon un axe Sud-Est /Nord-Ouest puis Sud-Ouest / Nord-Est à partir de Nuisement-sur-Coole. Les vallées et les zones humides font parties des écosystèmes les plus productifs et les plus riches en terme de biodiversité."

-Page 38 :

"La vallée humide est fortement boisée ce qui la rend facilement identifiable au sein des espaces ouverts de la plaine agricole."

" Les bords de la Coole sont souvent constitués de terres « humides » favorables aux cultures ;"

-Page 59 :

"Protéger et valoriser les milieux humides : La vallée de la Coole est une ressource en eau très fragile car sujette à des problèmes d'étiages estivaux ; Ainsi le maintien de sa qualité et des quantités d'eau s'inscrit dans le principe de solidarité entre l'amont et l'aval."

Dans les faits, le PLU institue une protection des zones humides par le zonage N, et cette mesure se traduit par une protection stricte des berges de la Coole sur 15 mètres, sans référence aux zones humides existant sur le territoire communal en tant que telles.

Par ailleurs il n'est pas fait référence aux zones humides dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les zones humides de la commune devraient apparaître sur le plan de zonage et devraient être classées en zones naturelles à protéger en tant que telles. Il devrait par ailleurs être indiqué dans le règlement que tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de toute zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du code de l'environnement, en application des articles L214.1 à L214.6 de ce code.

Aussi, je souhaite que soient inclus aux différentes pièces du PLU les éléments suivants :

- au titre du rapport de présentation, intégrer un inventaire des zones humides dans la description des milieux naturels présents sur le territoire,
- au titre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), incorporer la problématique environnementale et la préservation des zones humides dans les orientations générales de la commune,

- au titre du règlement, insérer une rubrique et un **zonage spécifique à la protection des zones humides** (exemple : Nzh) interdisant toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage...),
- enfin au titre de la cartographie, intégrer les secteurs protégeant les zones humides.

Pour l'application des différentes mesures réglementaires précitées, le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la cartographie des zones humides ou susceptibles d'être humides de la commune. Le document joint à cet avis a été réalisé sur la base des connaissances existantes (inventaires, cartes ou autres études) ; Cette carte n'est pas une représentation complète des zones humides du territoire communal et pourra être complétée ou précisée par toute nouvelle étude.

Enfin, l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 explicite les critères à prendre en compte pour délimiter les zones humides. Cet arrêté n'impose cependant pas l'obligation de procéder à leur délimitation a priori. Les critères de cet arrêté seront à appliquer en priorité dans les secteurs à enjeux ou sujets à conflits d'intérêts afin de pouvoir clairement identifier le caractère humide de la zone et, le cas échéant, procéder à sa délimitation.

Activités de production (hors nucléaire) et de transport d'électricité, de transport de gaz, de transport d'hydrocarbures (non lié aux sites de production) , titres miniers :

Servitudes d'utilité publique :

Sur le plan des servitudes, le tracé des ouvrages de transport d'hydrocarbures semble correct, sous réserve de la vérification par votre service que l'avis formulé par la SFDM, dont les coordonnées sont mentionnées ci-après et qu'elle a en principe consulté dans le cadre du porter à connaissance, a bien été pris en compte.

Société Française Donges Metz
47 avenue Franklin Roosevelt
77210 AVON

✓ Transports de gaz : Néant

✓ Transport d'hydrocarbures :

L'examen de l'aire d'étude révèle la présence de canalisations de transports d'hydrocarbures sur le territoire de la commune de Saint-Quentin-sur-Coole.

L'avis formulé par l'exploitant désigné ci-dessous, à consulter par votre service doit être pris en compte :

SFDM
47 Avenue Franklin Roosevelt
77210 AVON

Vous trouverez ci-joint deux annexes :

- annexe 1 relative aux canalisations de transport de matières dangereuses sur laquelle sont précisées les distances d'effets à prendre en compte dans la rédaction des documents d'urbanisme,
- annexe 2 qui précise les règles propres à chaque zone d'effet.

Ces informations ont été transmises à la commune par courrier du 18 août 2010.

Transport de produits chimiques : Néant

ICPE classés SEVESO seuil haut : Néant.

ICPE de stockage de pétrole brut ou liés à un stockage souterrain de gaz : Néant

Sites et sols pollués : Néant

Règlement :

Dans chaque zone, hormis éventuellement les zones urbaines, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives, aux autres constructions sur une même propriété, de hauteur d'une part, et celles relatives à l'aspect des constructions d'autre part, ne doivent pas être applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie (lignes électriques en particulier).

Installation(s) classée(s) / Sites pollués :

Rien à signaler.

Titres miniers :

Pour savoir si la zone d'étude est concernée par un titre minier, le pétitionnaire doit consulter le site BEPH.net mis à jour par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer. L'avis des titulaires des titres concernés, dont la liste est jointe ci-dessous, devra être sollicité.

Coordonnées des titulaires de titres miniers de Champagne-Ardenne :

- LUNDIN INTERNATIONAL
Centre de production Mac Launay
51210 MONTMIRAIL

- GEOPETROL
9 rue Nicolas Copernic
BP 20
93151 LE BLANC MESNIL Cedex

- STORENGY (GDF Suez)

Route de Laneuvelotte
54420 CERVILLE

- SPPE
ZA « Pense Folie »
54220 CHATEAU RENARD

- TOREADOR Energy France SCS
9 rue Scribe
75009 PARIS

- THERMOPYLES
190 rue de Fontenay
94300 VINCENNES

- RENOUVEAU Energie Ressources
12 rue Vivienne
75002 PARIS

Il est à noter que la Direction départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (ex. DDSV) assure également des missions d'inspection d'installations classées dans certains secteurs industriels. Pour plus d'informations sur ces établissements, nous vous invitons à consulter cette Direction. Des activités industrielles, commerciales, artisanales... soumises à déclaration voire non classées peuvent également générer des risques ou des nuisances au delà de leur limite de propriété. Nous vous invitons à consulter le bureau environnement de votre département afin de connaître la liste exhaustive des établissements implantés sur le territoire de la commune de Saint Quentin sur Coole.

Le PLU approuvé sera adressé à la DREAL Champagne-Ardenne en un seul exemplaire.

J'émet un avis favorable sur ce projet de PLU, sous réserve de la prise en compte intégrale des observations formulées par mes services.

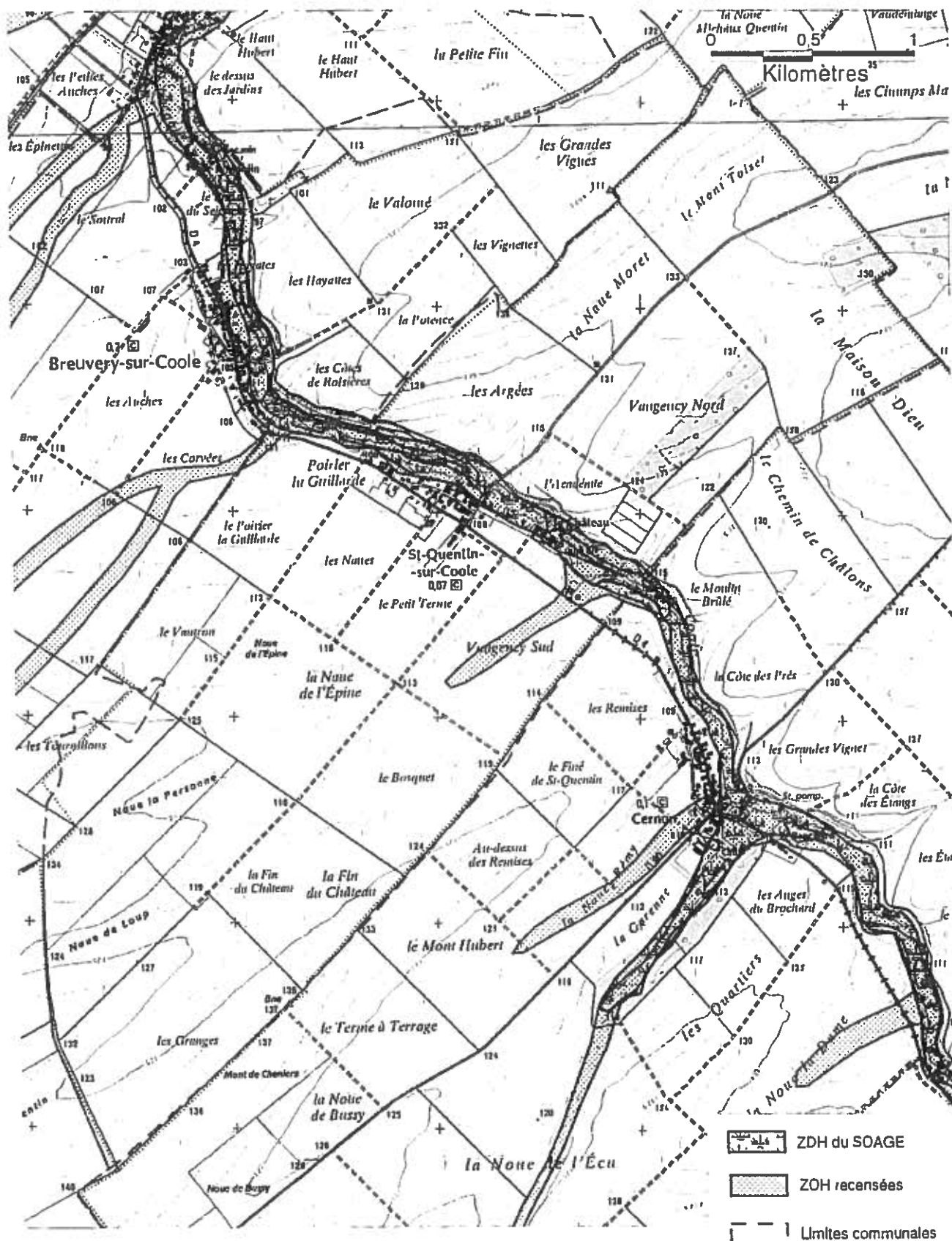
Le chef du service du logement, des
territoires et de la planification,



Pascal LEMERAY

Commune de St-Quentin-sur-Coole

Zones à dominante humide



REPRODUCTION INTERDITE

Conception : DREAL CA/SANVICCH
Sources : Biotopie
CAI / 27 juillet 2011

**Annexe 1 au courrier d'information concernant l'évolution réglementaire dans le domaine des canalisations
de transport de matières dangereuses**

06/07/2011

Département: Marne

COMMUNE DE SAINT QUENTIN SUR COOLE

Canalisations concernées pour la commune :

Transporteur	Nature	Nom usuel de la canalisation	DNI ⁽¹⁾ mm	PMS ⁽²⁾ bar	(3)	Distances d'effets		
						ELS ⁽⁴⁾ m	PEL ⁽⁵⁾ m	IRE ⁽⁶⁾ m
SFDM	Hydrocarbures liquéfiés	Canalisation SFDM			Traverse	45	85	

Coordonnées du ou des transporteurs :

SFDM

47 avenue Franklin Roosevelt

77210 AVON

(1) Diamètre nominal de la canalisation en mm

(2) Pression maximale en service en bar

(3) La commune est traversée par la canalisation ou juste impactée par ses distances d'effets

(4) Distance d'effets létaux significatifs (en m) de part et d'autre de la canalisation (Zone des dangers très graves pour la vie humaine)

(5) Distance des premiers effets létaux (en m) de part et d'autre de la canalisation (Zone des dangers graves pour la vie humaine)

(6) Distance des effets irréversibles (en m) de part et d'autre de la canalisation (Zone des dangers significatifs pour la vie humaine)

Nota : Les plans d'implantations de ces canalisations vous ont été fournis par le transporteur. Si, toutefois, vous ne les possédiez pas, le transporteur vous les fournira à votre demande (voir adresse ci-dessus).

Annexe 2

Définitions des zones de dangers

Références réglementaires :

- Arrêté ministériel du 29/09/2005
- Circulaire du 4 août 2006

- *dans la zone des dangers significatifs (IRE) pour la vie humaine :*

informer le plus rapidement le transporteur de gaz de la réalisation de tout projet, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement des canalisations, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant (protections complémentaires),

- *dans la zone des dangers graves (PEL) pour la vie humaine :*

proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,

- *dans la zone des dangers très graves (ELS) pour la vie humaine :*

proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Dans ces deux derniers cas de figure (zones des dangers graves et très graves pour la vie humaine), il convient que le maire informe également le transporteur de gaz lorsque l'interdiction mentionnée ci-dessus empêche la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction jugé important pour la commune afin de rechercher ensemble la solution la mieux adaptée.

Nota : pour les canalisations de transport de gaz naturel d'un diamètre nominal inférieur à 150 mm, les zones PEL et ELS sont à remplacer par la « zone des effets irréversibles (IRE) » lorsque les personnes accueillies dans l'ERP ou l'IGH prévu sont à mobilité réduite ou nulle (hôpital, crèche, maison de retraite, tribune de stade)ou lorsqu'elles peuvent être gênées dans leur évacuation par des obstacles présents dans l'environnement du projet (voie à grande circulation, cours d'eau, clôture).



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
MARNE

Monsieur le Maire
MAIRIE
Rue de l'Eglise
51240 SAINT QUENTIN SUR COOLE

Châlons-en-Champagne, le 17 août 2011

Objet

PLU-
Consultation sur le projet.

Monsieur le Maire,

Référence

Dossier n° 2011/420
Votre lettre du 31/05/2011
Reçue le 01/06/2011

J'ai l'honneur de vous faire connaître que suite aux consultations d'usage engagées auprès de nos partenaires, le projet de P.L.U de votre commune n'appelle pas d'observations particulières.

En conséquence, la Chambre d'Agriculture donne un avis favorable sur ce dossier ;

Dossier suivi par

Jean Alexandre LETTERON

- dans le cadre du projet d'urbanisme (Art L 123-9 du Code de l'Urbanisme),

- dans le cadre de la réduction des terres agricoles que ce projet implique (Art L 112-3 du Code Rural).

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Copies

- Direction Départementale
des Territoires
- Agence d'Urbanisme de Châlons-
Mme MONTOYA

Le Président
Jacky CHARPENTIER

Siège Social

Complexe agricole du Mont Bernard
Route de Sulppes - BP 525
51009 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 64 08 13
Fax : 03 26 64 95 00
accueil-chalons@marne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Siret 185 102 514 000 14
APE 9411Z
www.marne.chambagri.fr

**Service des affaires foncières et de
l'urbanisme**

Affaire suivie par : Anne-Marie IVERNEL
Nos réf. : 878/DRD/SAFU/VLC

Tél. : 03 26 69 51 40
Fax : 03 26 69 59 17
Courriel : ivernelam@cg51.fr

Monsieur Sylvain ROGER
Maire
51240 SAINT QUENTIN SUR COOLE

Châlons-en-Champagne, le **16 AOUT 2011**

23 AOUT 2011

Monsieur le maire,

Vous m'avez adressé pour avis, votre projet de révision du plan d'occupation des
sols valant élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune.

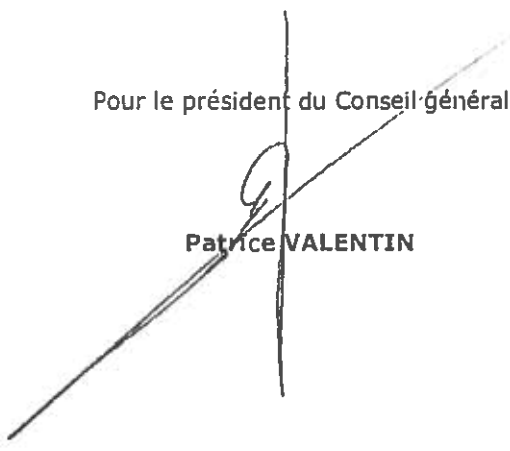
J'ai l'avantage de vous informer que, après examen, la commission permanente
du Conseil général a émis, au cours de sa séance du 22 juillet 2011, un avis favorable sur
l'ensemble du dossier, sous les observations figurant dans l'annexe ci-jointe.

Mes services sont à votre disposition pour toute précision complémentaire si
vous le souhaitez.

Par ailleurs, je vous remercie de bien vouloir m'adresser un exemplaire de votre
document avec ses annexes (plans) après son approbation, afin que mes services puissent
s'y référer dans le cadre de l'instruction de dossiers d'urbanisme, ou bien me faire savoir si
aucune modification n'est intervenue par rapport au projet initial que vous m'avez adressé.

Dans cette attente, je vous prie de croire, monsieur le maire, à l'assurance de
mes salutations distinguées.

Pour le président du Conseil général


Patrice VALENTIN

ANNEXE

Révision du POS valant élaboration du PLU de SAINT QUENTIN SUR COOLE

> En ce qui concerne la création de la zone 1AUC prévue le long de la RD4 :

Ce projet constitue une extension linéaire de la traverse dans le prolongement de celle existante. Il convient d'abord de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable. Les usagers de la RD 4 auront une traversée d'agglomération allongée. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile de maintenir les usagers à la vitesse réglementaire de 50 Km/h. De plus, les futurs riverains seront exposés aux nuisances sonores et aux risques associés au trafic routier.

Au regard de ces éléments, le positionnement de cette zone d'urbanisation nouvelle mériterait donc d'être corrigé, pour créer dans la mesure du possible de nouvelles zones d'habitation en lieu et place des zones non construites (cf. schéma) dans le village et ainsi lutter contre le mitage présent sur la commune. Il ne semble pas envisageable, ni raisonnable de prolonger indéfiniment la traversée de commune le long de la route départementale.

Néanmoins si cette zone devait être maintenue, il serait alors nécessaire de préciser les orientations d'aménagement, comme présenté ci-dessous :

Un aménagement sans accès direct depuis la RD 4, mais avec desserte depuis la rue de Malry (flèche jaune), serait envisageable. Cependant il serait alors nécessaire de revoir l'aménagement du carrefour en fonction du trafic induit par la nouvelle zone. De plus l'entrée subsidiaire envisagée (flèche bleu foncé) ne sera pas autorisée et le panneau d'entrée d'agglomération sera déplacé.

Dans ce cas, ces aménagements seraient alors à la charge du pétitionnaire qui en ferait la demande (particulier ou aménageur), et ils seraient à étudier en concertation avec les services du Conseil général. Une partie du coût peut néanmoins être mise à la charge de(s) l'aménageur(s) ou des futurs constructeurs via la mise en place d'une participation pour aménagement de voirie et réseaux (PVR) conforme aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme.

> Pour toutes les zones situées le long de la RD 4 (trafic 250 à 500 véhicules par jour - voie du réseau départemental d'accompagnement local), il est recommandé l'application d'une marge de recul de l'urbanisation hors agglomération de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et pour les autres bâtiments.

OBJET : Avis sur la révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Quentin sur Coole.

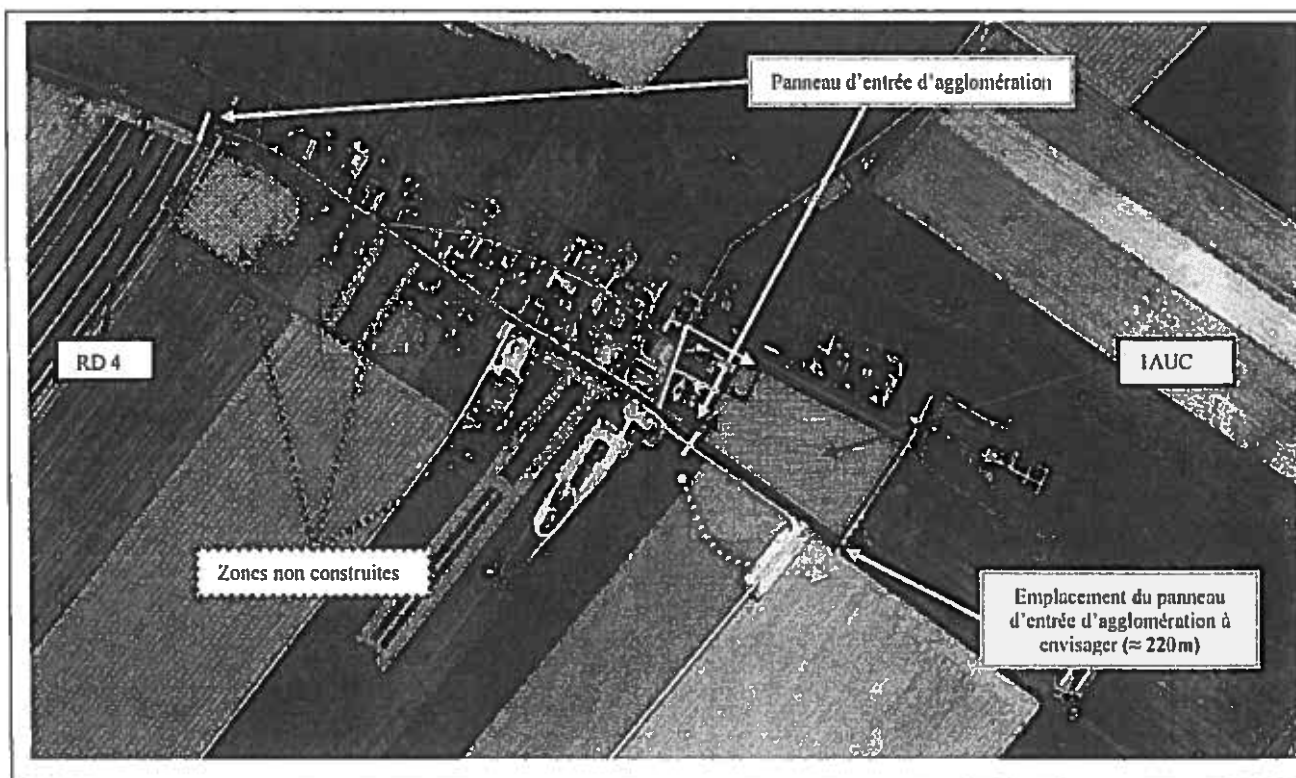
Documents exploités

Contenu du dossier :	x	Notice explicative	x	Plan des servitudes
	x	Règlement d'urbanisme	x	Projet d'aménagement
	x	Plan de zonage	x	Annexes
	x	Liste des servitudes		

Réseau routier départemental concerné

RD Concernée(s) :	Classement	N°
	RDS	
	RDAC	
	RDAL	4
	ARD	

Situation Géographique de la Commune



La présence de cet ouvrage entraîne des servitudes créées par décrets du 5 septembre 1955 pour le tronçon de l'oléoduc principal Donges – Melun – Metz et du 23 septembre 1955 pour l'interconnexion Parcs A et C.

Le tracé de cet oléoduc est reporté sur le plan des servitudes sous la codification I1 ou I1bis.

Néanmoins, cet ouvrage ne concerne que des zones agricoles du PLU et donc aucune zone urbaniser (U) ou à urbaniser (AU).

7.4 Risque transport de matières dangereuses

Néant.

7.5 Servitudes d'Utilité Publiques

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publiques. Elles sont jointes en annexe du PLU.

Les servitudes suivantes sont répertoriées sur le territoire de la commune :

EL7	Servitudes relatives aux plans d'alignement
I 1	servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général destinés au transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.
PT 3	servitudes relatives aux réseaux de télécommunications
T5	servitudes relatives à la protection de la circulation aérienne, servitudes de dégagement
T 7	servitudes relatives aux relations aériennes (installations particulières)

Attention : les servitudes EL7 relatives aux plans d'alignements communaux qui existaient dans le POS ne sont plus reprises par le PLU car jugées obsolètes ou contraignantes ; dans certains cas les reculs ont été réalisés.

Seul(s) le(s) plan(s) d'alignement le long des RD sont conservés.

7.6 Informations diverses

■ Zone environnementale

Sans objet.

■ Boisements

Les boisements mentionnés par le plan du porter à connaissance (vallée de la Coole et + 2 îlots distincts) ont été classés Espace Boisé à Conserver.

■ Protection des monuments historiques et des sites

Sans objet.

■ Sites archéologiques

Sans objet.

■ Navigation / chemin de fer

Sans objet.

1.2 Explications des choix retenus pour établir l'Orientation d'Aménagement

Le PLU comporte une « orientation d'aménagement ».

Ces orientations d'aménagement, couplées au règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur en application de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

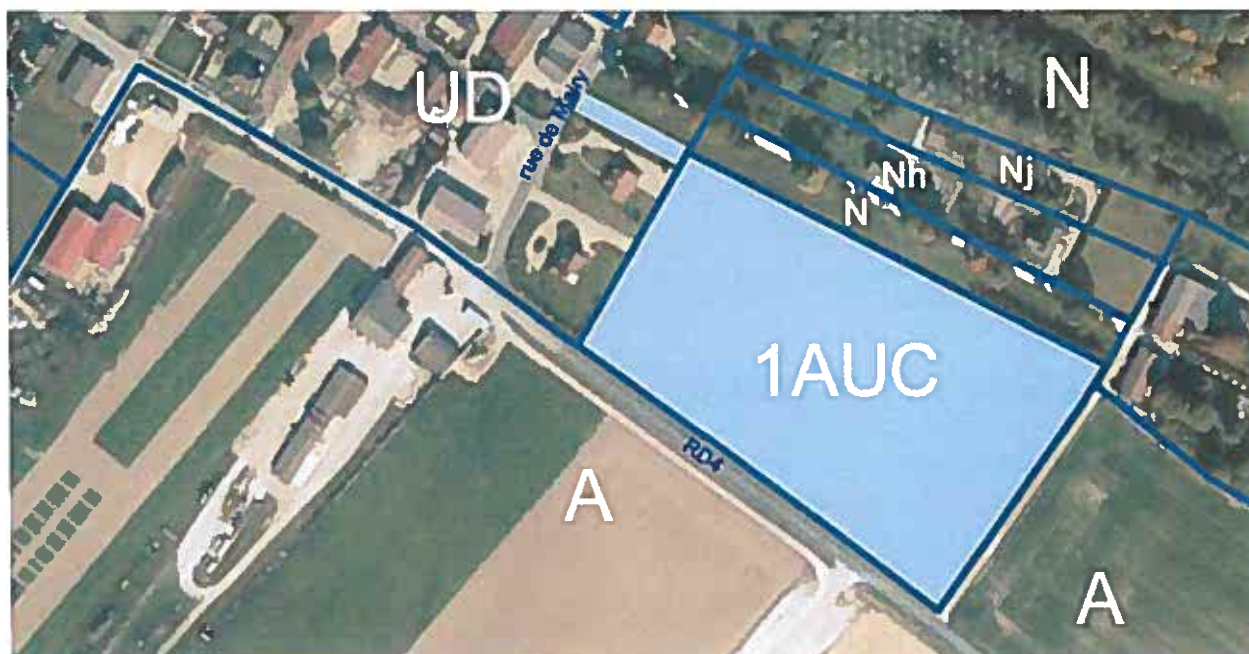
■ Zone 1AUC dite « de Vaugency ».

Le POS classait ces terrains en zone NB dont le caractère dans le règlement était le suivant : *« la zone NB comprend l'ensemble des terrains de la zone naturelle qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à terme et ne font pas l'objet d'une protection particulière. »*

Pour permettre l'accueil progressif de nouvelles populations, le PLU reclasse, en limite des zones bâties existantes, une partie de cette zone NB en 1AUC.

Il s'agit d'une zone naturelle d'environ 3 hectares qui se trouve en entrée Sud-Est du village. Elle est occupée, à ce jour, par des terres agricoles.

En outre, la zone 1AUC est longée au Sud par la RD4 (tronçon hors agglomération) et au Nord par une zone N matérialisant une coupure verte constituée d'une allée privée plantée menant à l'ancien château et au moulin.



Cette zone, qui se trouve dans le prolongement de la zone UD, est partiellement coupée du village par la présence de 2 habitations issues d'une première division parcellaire et qui interdisent toute liaison directe entre zone UD et 1AUC.

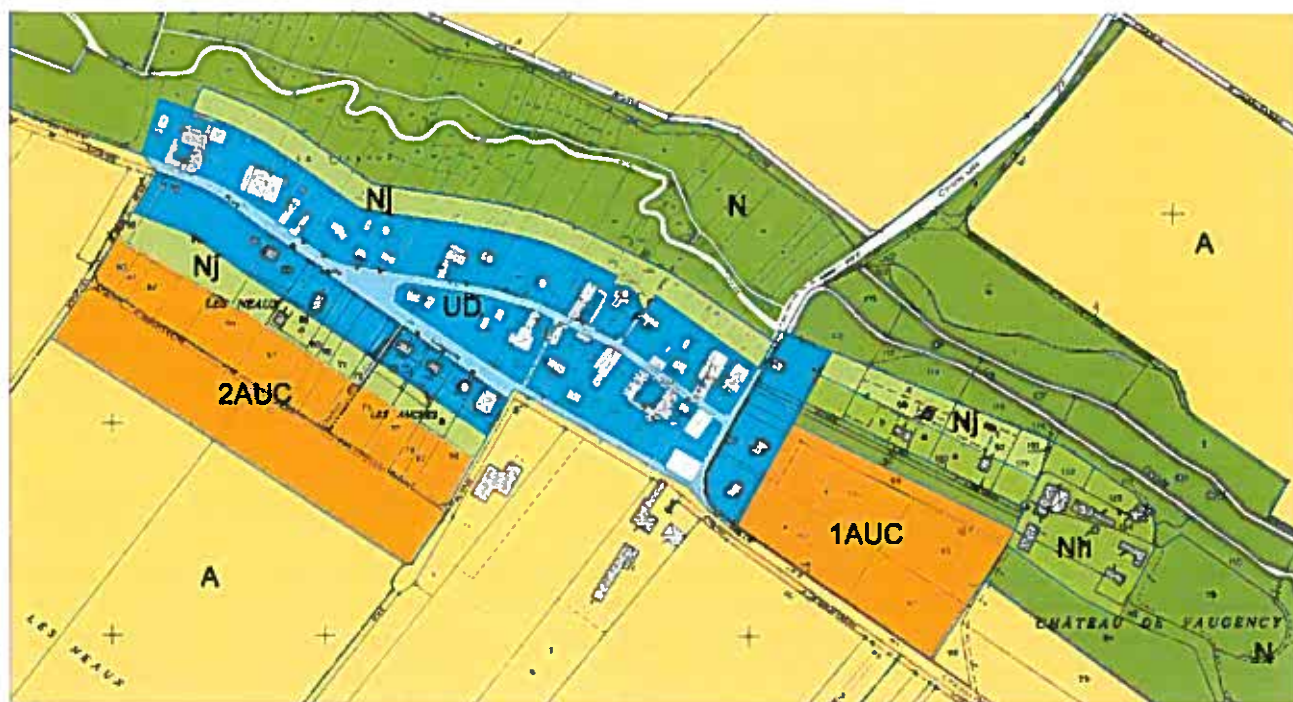
Cependant, cet « enclavement » peut être réduit moyennant l'inclusion de la parcelle 88 dans la zone 1AUC de manière à permettre une liaison avec la rue de Mairy et le centre du village.

La création de cet accès principal a pour but de greffer l'ensemble de la zone avec le village (rue de Mairy) et participer au maillage des voiries. Cet accès comportera une liaison douce vers le village.

En outre, compte tenu de la localisation de la zone (vitesse des véhicules arrivant sur le village, conditions d'accès et de visibilité, non aménagement de la chaussée et de ses abords...) les services du conseil général qui ont été interrogés ne sont pas favorables à la création de sorties (individuelles ou groupées) sur la RD4.

~~Néanmoins, une desserte subsidiaire unique pourra être créée hors agglomération et sur la RD4 à proximité immédiate de la sortie Sud-Est du village. L'accès devra alors se faire dans une bande de 40m définie depuis la sortie du village et présenter toutes les garanties nécessaires en terme de sécurité routière (en accord avec le conseil général).~~

2.2 Les évolutions du zonage



Le zonage du PLU : zoom sur le village.

2.2.1 L'ancienne et l'actuelle zone urbaine UD

Cette zone est reprise du POS.

Elle correspond au tissu ancien structuré principalement le long de la rue de Châlons et de la rue de l'église, de part et d'autre desquelles s'est implanté l'habitat traditionnel ancien et le pavillonnaire plus récent. Ce tissu originel, qui conserve l'appellation UD du POS, tient compte du niveau de desserte par les réseaux et de la forme urbaine caractérisée par une imbrication des fonctions habitat/activités et par des implantations variées des constructions en bordure des voies et par rapport aux limites séparatives.

L'enveloppe de la zone UD présente dans le POS est conservée quasiment à l'identique dans le PLU. Pour mémoire, la profondeur de la zone UD établie entre la rue de l'église et la Coole est de 55m. Le long des autres rues (de Mairy et de Châlons) elle est de 50m.

2.2.2 L'ancienne zone NB

Dans le POS, la zone NB occupait tout le territoire communal qui n'était pas en UD, soit la quasi totalité de ce dernier.

Supprimée des documents d'urbanisme par la loi SRU, elle est donc répartie entre les différentes zones du PLU. Ainsi, la totalité des zones NB est réaffectée à la zone agricole A ou naturelle N et ses secteurs sauf aux abords du village où elle devient 1AUC et 2AUC.

2.2.3 Les zones à urbaniser AU

2.2.3.1 La zone 1AUC

Cette zone n'était pas présente dans le POS ; elle remplace la zone NB.

Une zone 1AUC est créée le long de la RD4 et dans le prolongement de la zone UD du village afin de bénéficier, notamment, de la proximité immédiate des réseaux présents dans le domaine public rue de Mairy. La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement (Cf. p60).

2.2.3.2 La zone 2AUC

Cette zone n'était pas présente dans le POS ; elle remplace la zone NB.

Elle est située en entrée du village (direction Breuvery-sur-Coole) à l'arrière de la zone UD (« Les Auches et « les Neaux »). Elle est définie de part et d'autre du chemin des Neaux, sur une profondeur de 50m

ARTICLE UD11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Justification des nouvelles règles

En général, l'aspect, le volume, la situation... des constructions doit assurer leur bonne insertion dans leur environnement.

Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans trop être précis car il n'existe pas toujours une homogénéité dans les constructions présentes dans la zone.

IL s'agira notamment d'interdire les couleurs vives et l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts ceci afin de réduire l'impact visuel des constructions dans les paysages (bâtis ou naturels).

En général, l'aspect, le volume, la situation... des constructions doivent assurer leur bonne insertion dans leur environnement. Les mouvements de sol trop marqués sont interdits pour éviter les constructions sur des mottes. Une certaine souplesse pourra être accordée aux constructions à Haute Qualité Environnementale qui pourront mettre en œuvre des matériaux non traditionnels.

Règles générales :

Le règlement ajoute un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir de manière générale, une certaine qualité des constructions réalisées.

Pour des raisons esthétiques, les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. La brique ne sera pas peinte (en particulier sur le bâti ancien) pour sa conservation.

Les toitures devront s'harmoniser avec celles présentes dans la zone pour des raisons esthétiques et en particulier, les toits terrasses sont interdits car inadaptés. **Les installations techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'un traitement soigné si elles sont situées sur les toits pour des raisons esthétiques. Très voyantes à cet endroit, il s'agit de ne pas aggraver leur impact visuel.**

Les clôtures reprennent les modèles et gabarits existants dans le village afin de ne pas créer de différences injustifiées. Les murs existants pourront déroger à ces règles afin d'être conservés (par exemple : les murs anciens). D'autres clôtures pourront être acceptées dans le cadre d'activités professionnelles le nécessitant.

De même, les murs de soutènement (en particulier cas des terrains en pente) devront être traités proprement et adaptés au niveau du sol.

Un paragraphe supplémentaire relatif aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-7° est ajouté. Dans le cadre de la protection du patrimoine, il vise à rappeler les conditions dans lesquelles les travaux (de toute nature) devront être réalisés et quels sont les éléments à préserver. Des dispositions particulières viennent compléter l'ensemble afin de préciser les éléments d'architecture à préserver ou mettre en valeur (percements, décor, matériaux, toitures).

Evolution par rapport au POS

Trop succinct, l'article est entièrement revu pour être développé et répondre, notamment, aux problèmes des clôtures et prendre en compte l'inscription, dans le PLU, d'éléments bâtis à préserver au titre de l'article L.123-1-7°.

ARTICLE UD12 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Justification des nouvelles règles

Le règlement du PLU fixe des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités. Rappel est fait des conditions d'application de l'article.

Si les logements doivent présenter au minimum 2 places de stationnement (sauf 1 pour les logements à prêt aidé par l'Etat), il n'est pas fixé de chiffre précis pour les autres constructions qui seront traitées au cas par cas en fonction du type d'activité et de sa taille, du nombre d'employés ou de visiteurs...

Evolution par rapport au POS

L'écriture de la règle est modifiée mais les principes de bases sont conservés et complétés par l'apparition de normes propres à chaque catégorie de constructions.

ARTICLE UD13 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**Justification des nouvelles règles**

Des prescriptions sont données pour aménager les abords des nouvelles constructions et ainsi participer à la qualité du cadre de vie du village.

Le PLU comporte en annexe un petit guide conseil « que planter » qui présente les plantations adaptées au secteur et propices à apporter une certaine diversité dans la flore locale tout en étant bénéfique aux oiseaux et petits mammifères par exemple.

Un paragraphe supplémentaire relatif aux éléments boisés faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-7° est ajouté. Dans le cadre de la protection du patrimoine, il vise à rappeler les conditions dans lesquelles certaines opérations peuvent être réalisées ou non.

Evolution par rapport au POS

Les prescriptions (qui portaient uniquement sur des opérations supérieures à 5 000 m² sont abandonnées car jugées non adaptées au tissu ancien qui ne dispose pas de foncier suffisant pour admettre ce type d'opération.

Les règles sur les EBC ne sont pas reprises car il n'y en a pas dans la zone.

Les dispositions du POS sont entièrement revues pour être mises à jour et complétées. Elles intègrent de nouvelles constructions soumises à condition ainsi que des conditions particulières imposées au titre du L.123-1-7° qui n'existait pas dans le POS.

ARTICLE UD14 : LE C.O.S.**Justification des nouvelles règles**

Le PLU reprend le COS de 0,5 fixé par le POS afin de conserver un tissu aéré et la typologie du village.

Evolution par rapport au POS

Les dispositions du POS sont reprises, mais appliquées à tous sans distinction.

3.1.2 la zone NB

Cette zone comprenait l'ensemble des terrains de la zone naturelle qui n'étaient pas destinés à l'urbanisation à terme et qui ne faisaient pas l'objet d'une protection particulière.

Supprimée des documents d'urbanisme par la loi SRU, la zone NB n'existe plus dans les PLU.

3.1.3 la zone 1AUC

La zone 1AUC est créée en remplacement de l'ancienne zone NB (il n'y avait pas de zone NA dans le POS) dont la réglementation est en grande partie revue puisqu'inadaptée à la nouvelle destination de la zone.

Elle correspond à une extension du village à court ou moyen terme. Cette zone vouée principalement à l'habitat qui présente un règlement légèrement différent de celui de la zone UD.

ZONE 1AUC

Du POS... au PLU

ARTICLE 1AUC1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Justification des nouvelles règles**

Les règles sont définies pour favoriser en priorité l'habitat qui pourra être combiné avec des activités à tendance tertiaire. Toute les activités et occupations des sols les plus nuisantes sont interdites : ICPE, activités industrielles et agricoles.

De même, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les terrains d'accueil des HLL, le stationnement des caravanes (hors terrains aménagés) et les garages collectifs de caravanes sont interdits car incompatibles avec l'habitat pour des raisons de bruit, de place, de trafic...

Evolution par rapport aux dispositions du POS

Les dispositions du POS sont modifiées en réduisant l'emprise à 50% comme en zone UD.

ARTICLE 1AUC10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Justification des nouvelles règles**

Un volet définition permet de rappeler le contenu et le cadre d'application de l'article.

La hauteur des constructions a été reprise de la volumétrie fixée les zones urbaines, c'est pourquoi les normes sont les mêmes que celles en UC.

Le PLU limite la hauteur des habitations et de leurs annexes à RdC+1+combles et 7 m maxi à l'égout des toits. Les dépendances (= constructions isolées non destinées à l'habitat) sont limitées à 5 m au faîtage pour minimiser leur impact dans le paysage et éviter leur transformation éventuelle en habitat.

Le PLU distingue les « gros » volumes que peuvent constituer les autres bâtiments (comme agricoles ou d'activités, les équipements...) en leur autorisant une hauteur maximale de 10 m (faîtage ou acrotère).

Une exception est prévue pour les OINFSPIC car parfois le terrain d'assiette correspond à l'emprise de la construction, il s'agit donc de ne pas entraver leur implantation.

Evolution par rapport aux dispositions du POS

Les dispositions du POS ont été complétées pour être adaptées à une zone d'habitat et non plus à une zone naturelle rurale en fonction des différents types de bâtiments autorisés.

ARTICLE 1AUC11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**Justification des nouvelles règles**

En général, l'aspect, le volume, la situation... des constructions doit assurer leur bonne insertion dans leur environnement.

Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans trop être précis car il n'existe pas toujours une homogénéité dans les constructions présentes dans la zone.

Il s'agira notamment d'interdire les couleurs vives et l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts ceci afin de réduire l'impact visuel des constructions dans les paysages (bâti ou naturels).

En général, l'aspect, le volume, la situation... des constructions doivent assurer leur bonne insertion dans leur environnement. Les mouvements de sol trop marqués sont interdits pour éviter les constructions sur des mottes. Une certaine souplesse pourra être accordée aux constructions à Haute Qualité Environnementale qui pourront mettre en œuvre des matériaux non traditionnels.

Pour des raisons esthétiques, les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. La brique ne sera pas peinte (en particulier sur le bâti ancien) pour sa conservation.

Les installations liées à l'utilisation des énergies nouvelles sont autorisées moyennant une bonne insertion à la construction (toiture) pour des raisons esthétiques.

Les clôtures reprennent, en partie, les modèles et gabarits existants dans le village dans un souci d'harmonisation.

De même, les murs de soutènement (en particulier cas des terrains en pente) devront être traités proprement et adaptés au niveau du sol.

Evolution par rapport aux dispositions du POS

Les dispositions du POS sont entièrement revues car inadaptées et insuffisantes pour la zone.

ARTICLE 1AUC12 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**Justification des nouvelles règles**

Le règlement du PLU fixe des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités. Rappel est fait des conditions d'application de l'article.

Les logements doivent présenter au minimum 2 places de stationnement (sauf 1 pour les logements à prêt aidé par l'Etat) en plus du garage puisqu'aujourd'hui le nombre de véhicule par famille est souvent supérieur à 2 ou que le garage se transforme en pièce de stockage... Il n'est pas fixé de chiffre précis pour les autres constructions qui seront traitées au cas par cas en fonction du type d'activité et de sa taille, du nombre d'employés ou de visiteurs...

Enfin et pour assurer, **dans une opération d'aménagement d'ensemble**, le stationnement des visiteurs et limiter l'encombrement de la rue, il faudra réaliser au moins une place de stationnement par logement au niveau des espaces publics ou communs.

Evolution par rapport aux dispositions du POS

Les dispositions du POS sont complétées par l'obligation de réaliser du stationnement supplémentaire pour les visiteurs au niveau des espaces publics ou communs.

ARTICLE 1AUC13 : LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Justification des nouvelles règles

Afin de rappeler le caractère rural de la commune et de donner un minimum de qualité aux opérations d'aménagement d'ensemble (pour les opérations de plus de 5000m² ou comportant 6 logements ou plus) ces dernières doivent comporter des espaces verts communs à la hauteur de 10%.

Rappel est fait de l'obligation de réaliser une frange verte plantée le long de la RD4 et le long du chemin de Jeanne-d'Arc ceci afin d'habiller les limites de village et de réduire à terme l'impact du bâti dans le paysage.

Le PLU comporte en annexe un petit guide conseil « que planter » qui présente les plantations adaptées au secteur et propices à apporter une certaine diversité dans la flore locale tout en étant bénéfique aux oiseaux et petits mammifères par exemple.

Pour participer à l'intégration paysagère des constructions, des plantations d'accompagnement devront être réalisées autour des bâtiments et sur les aires de stationnement. Il pourra en être de même pour les voies de circulation, sans être pour autant obligatoire dans ce cas.

Evolution par rapport aux dispositions du POS

Les dispositions du POS sont modifiées avec la suppression des EBC car il n'y en a pas dans la zone. De nouvelles dispositions sont apportées sur la base des principes définis dans la zone UD, tout en étant adaptées à ce type de zone pour laquelle un aménagement d'ensemble est requis.

ARTICLE 1AUC14 : LE C.O.S.

Justification des nouvelles règles

Le PLU reprend le COS de 0,5 fixé en UD afin d'harmoniser les typologies et de conserver le caractère rural moyennement dense du village.

Evolution par rapport aux dispositions du POS

Les dispositions du POS sont entièrement revues pour être adaptées à une zone d'habitat et non plus à une zone naturelle rurale.

3.1.4 la zone 2AUC

La zone 2AUC est créée en remplacement de l'ancienne zone NB (il n'y avait pas de zone NA dans le POS) dont la réglementation est en grande partie revue puisqu'inadaptée à la nouvelle destination de la zone. C'est une zone vouée principalement à l'habitat qui reprend les bases de la réglementation de la zone 1AUC.

Non desservie par les réseaux, la zone 2AUC est une zone d'urbanisation à moyen ou long terme.

ZONE 2AUC

Du POS... au PLU

ARTICLE 2AUC1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Justification des nouvelles règles

L'article indique que toutes constructions, occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles nécessaires à la création des réseaux et/ou de la voirie indispensables à l'aménagement de la zone (ou

ARTICLE A3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Justification des nouvelles règles**

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès sont étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic, en particulier le passage des engins agricoles.

Evolution par rapport aux dispositions du POS

Les dispositions du POS sont entièrement revues pour être adaptées au caractère de la zone A du PLU réservées aux activités agricoles.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**Justification des nouvelles règles**

Le PLU impose de prendre en compte, pour chaque opération de construction qui le demande, les modalités de desserte par les réseaux.

Concernant l'eau potable, si le réseau collectif n'est pas présent sur une parcelle, le pétitionnaire aura la possibilité de réaliser à sa charge un forage conforme aux normes en vigueur.

Le paragraphe sur l'assainissement a été complété par rapport au POS sur les dispositifs de rejet des eaux usées qui doivent être traités sur la parcelle via un système individuel conforme à la réglementation en vigueur, puisque la commune fonctionnant avec un système d'assainissement non collectif.

Les dispositions réglementaires s'appuient sur le règlement d'assainissement fixé par le SPANC puisqu'il n'y a pas d'assainissement collectif.

~~Pour les piscines qui tendent à se développer fortement, il est rappelé que les eaux doivent faire l'objet d'un traitement et ne pas être rejetées n'importe comment dans le milieu naturel pour éviter les pollutions (chllore notamment).~~

Il en est de même pour les eaux non domestiques qui doivent faire l'objet d'un traitement spécifique.

Quant aux eaux pluviales, dans tous les cas, le pétitionnaire doit rechercher par tous les moyens que les eaux pluviales soient infiltrées en milieu naturel direct ou collectées... Il s'agit d'une part d'encourager la récupération des eaux dans des « citernes » et d'autre part de ne pas surcharger le réseau public d'eau pluviale.

La réglementation s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux, respectueuse de l'environnement.

Les réseaux électriques ou de télécommunication devront être enterrés ou non apparents pour des raisons esthétiques.

Evolution par rapport au POS

La forme et la rédaction de l'article sont revues et développées. Les dispositions du POS sont largement développées sur le modèle des prescriptions des zones U. La gestion des eaux usées, des eaux pluviales... doit être la même pour tous y compris pour les zones agricoles et naturelles qui représentent des milieux sensibles.

Le règlement ajoute une règle sur les réseaux qui devront être enterrés ou non apparents pour des raisons esthétiques.

ARTICLE A5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**Justification des nouvelles règles**

L'article 5 du règlement qui fixe une taille minimale de parcelle afin qu'elle soit constructible, ne s'applique dans aucune zone.

Evolution par rapport au POS

En conformité avec les principes de la loi SRU, les dispositions du POS sont entièrement abandonnées.

ARTICLE A6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Justification des nouvelles règles**

tenu du faible nombre des constructions.

ARTICLE A9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Justification des nouvelles règles

Compte tenu de la taille des parcelles et du type d'activités qui n'engendre pas un nombre de constructions très dense, l'article n'est pas réglementé.

Evolution par rapport au POS

Les dispositions du POS sont presque entièrement abandonnées car inadaptées en zone agricole compte tenu du faible nombre des constructions.

ARTICLE A10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Justification des nouvelles règles

Un volet définition permet de rappeler le contenu et le cadre d'application de l'article.

La hauteur des constructions a été fixée en fonction du type de constructions admises dans la zone.

Le PLU distingue les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances dont les hauteurs sont fixées d'après celles des zones U et AU dans un souci d'harmonisation.

Pour les autres constructions, la hauteur est libre pour leur permettre une adaptabilité ponctuelle et fonctionnelle en particulier, au niveau des constructions agricoles et des aérogénérateurs.

Une exception est prévue pour les OINFSPIC car ce sont, en général, de petits ouvrages dont la faible emprise n'a que peu d'impact sur leur environnement.

Autre exception, la possibilité de reconstruction ou d'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de l'article. Ces normes peuvent ne pas être respectées si le bâtiment a été, évidemment, régulièrement édifié et si l'extension se fait dans le prolongement de l'existant. Il s'agit de donner une certaine souplesse aux propriétaires.

Une exception est prévue dans le cas de construction régulièrement édifiée détruite après sinistre. L'implantation initiale est autorisée afin de ne pas empêcher la reconstruction de bâtiments édifiés autrement.

Evolution par rapport au POS

Les dispositions du POS sont presque entièrement abandonnées par le PLU qui introduit la catégorie des dépendances, constructions secondaires qui seront donc plus basses que l'habitat et ses annexes.

~~Les constructions agricoles ne sont plus limitées en hauteur pour plus de souplesse.~~

~~Les dispositions pour les éléments verticaux (pylônes, antennes...) est supprimées car la plupart interdits dans la zone ou non réglementés en dessous de 12m.~~

La liste des exceptions est complétée par les OINFSPIC, la reconstruction à l'identique et les extensions des constructions existantes.

La référence aux servitudes de l'aérodrome sont abandonnées puisque non existantes.

ARTICLE A11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Justification des nouvelles règles

En général, l'aspect, le volume, la situation... des constructions doivent assurer leur bonne insertion dans leur environnement.

Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans trop être précis car il n'existe pas toujours une homogénéité dans les constructions présentes dans la zone.

Les mouvements de sols trop importants sont interdits pour des raisons paysagères.

Les constructions réalisées selon une approche HQE seront autorisées moyennant une bonne intégration dans leur environnement.

Il s'agira notamment d'interdire les couleurs vives et l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts ceci afin de réduire l'impact visuel des constructions dans les paysages (bâti ou naturels).

Evolution par rapport au POS

Trop succinct, l'article est revu pour être développé.

Evolution par rapport au POS

Les dispositions du POS sont revues car inadaptées en zone N et à ses secteurs, 60% étant une emprise trop importante.

ARTICLE N10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Justification des nouvelles règles**

Un volet définition relatif « à la hauteur » permet de rappeler les conditions d'application de l'article.

Dans la zone N et le secteur N(j), le PLU limite la hauteur des constructions respectivement à 3m au faitage pour réduire leur impact dans le paysage.

Dans le seul secteur N(h) à vocation d'habitat, le PLU limite la hauteur des habitations et de leurs annexes selon les mêmes règles que celles fixées en U et AU dans un souci d'harmonisation.

Les autres constructions (c'est-à-dire non destinés à l'habitat car constitués de garages, d'appentis, d'abris divers...) sont limitées à 5m au faitage pour limiter leur impact dans le paysage et conserver leur caractère de constructions secondaires.

Trois exceptions sont prévues :

- pour les OINFSPIC car il s'agit donc de ne pas entraver leur hauteur,
- pour la reconstruction à l'identique car certains bâtiments anciens ont une hauteur plus importante que celle fixée,
- pour les extensions afin de ne pas bloquer les constructions existantes qui présentent une autre hauteur.

Evolution par rapport au POS

Les dispositions du POS sont presque entièrement abandonnées par le PLU qui introduit la catégorie des dépendances, constructions secondaires qui seront donc plus basses que l'habitat et ses annexes.

~~Les constructions agricoles ne sont plus limitées en hauteur pour plus de souplesse.~~

~~Les dispositions pour les éléments verticaux (pylônes, antennes...) est supprimées car la plupart interdits dans la zone ou non réglementés en dessous de 12m.~~

La liste des exceptions est complétée par les OINFSPIC, la reconstruction à l'identique et les extensions des constructions existantes.

La référence aux servitudes de l'aérodrome sont abandonnées puisque non existantes.

ARTICLE N11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**Justification des nouvelles règles**

En général, l'aspect, le volume, la situation... des constructions doivent assurer leur bonne insertion dans leur environnement.

Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans trop être précis car il n'existe pas toujours une homogénéité dans les constructions présentes dans la zone.

Les mouvements de sols trop importants sont interdits pour des raisons paysagères.

Le règlement ajoute un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir de manière générale, une certaine qualité des constructions réalisées.

Pour des raisons esthétiques, les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. La brique ne sera pas peinte (en particulier sur le bâti ancien) pour sa conservation.

Les toitures devront s'harmoniser avec celles présentes dans la zone pour des raisons esthétiques et en particulier, les toits terrasses sont interdits car inadaptés.

Les clôtures reprennent les modèles et gabarits existants dans le village afin de ne pas créer de différences injustifiées. Les murs existants pourront déroger à ces règles afin d'être conservés (par exemple : les murs anciens en craie). D'autres clôtures pourront être acceptées dans le cadre d'activités professionnelles le nécessitant.

De même, les murs de soutènement (en particulier cas des terrains en pente) devront être traités proprement et adaptés au niveau du sol.

Un paragraphe supplémentaire relatif aux éléments bâtis et boisés faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-7° (site de Vaugency et moulin / plantation d'alignement « allée du Château ») est ajouté.

Dans le cadre de la protection du patrimoine, il vise à rappeler les conditions dans lesquelles les travaux (de toute nature) devront être réalisés et quels sont les éléments à préserver. Des dispositions

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- *les balcons, les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute,*
- *les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel,*
- *les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.*

Dans la seule zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15m² par unité foncière.

Dans le seul secteur N(h) l'emprise au sol ne pourra excéder :

- 150m² de SHON pour les constructions à usage d'habitat ou de tourisme
- 25m² par unité foncière pour les annexes et dépendances.

Dans les secteur N(j) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15m² par unité foncière.

ARTICLE N-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49.

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables

Dans la seule zone N, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m au faitage.

Dans le seul secteur N(h) :

- Rdc+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7m à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5m au faitage pour les autres constructions.

Dans les secteur N(j) :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3m au faitage.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE N-11

ZONE N

La zone N est relative aux espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur N(j), correspondant aux vergers et aux jardins familiaux. Ce secteur admet des abris de jardin, à animaux...
- un secteur de zone N(h) correspondant à de l'habitat très peu dense situé en limite Est du village.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Pour mémoire :

- *Annexe* : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).
- *Dépendance* : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE N-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits sauf les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE N-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1- Dispositions générales à la zone et ses secteurs : les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Tout projet ayant pour l'assèchement, la mise à l'eau, l'imperméabilisation ou le remblai de des zones humides présentes dans la zone est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du code de l'Environnement en application des articles L.214.1 à L214.6 de ce code.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans la seule zone N :

- les équipements publics légers de loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Dans le seul secteur N(h) :

- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150m² SHON par unité foncière,
- les constructions à usage touristique dans la limite de 150m² SHON par unité foncière,

ARTICLE A -9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A-10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49.

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Annexe : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).

Dépendance : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Rdc+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7m à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5 mètres au faîtage pour les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...).
- Hauteur libre pour les autres constructions et installations.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A-11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

3- Les clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé(e) ou non d'une haie.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2m.

4- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Leur hauteur est libre sans pour autant dépasser du niveau du terrain fini.

Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

ARTICLE 1AUC-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement, en plus du garage, par logement pour les constructions destinées à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'article L.123.1.13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à caractère artisanal, à usage de bureaux, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire de parking devra être créée, par logement, afin de réaliser du stationnement visiteur dans les espaces communs.

ARTICLE 1AUC-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5 000 m² de terrain ou comportant 6 logements ou plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences mentionnées au document n° 5.c (annexes complémentaires) sont préconisées.

2- Espaces libres et plantations

Espaces verts à créer

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne seront pas comptabilisées dans ce calcul.

~~Les espaces boisés ou bande plantée à créer, désignés au document graphique n°4.b sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Des franges végétales devront être créées en limite de la zone le long de la RD4 et du chemin de Jeanne d'Arc telles que figurées par le document n°3 « Orientation d'Aménagement » du présent PLU.~~

~~Plantations d'alignement le long des voies de circulation~~

~~Des plantations pourront être imposées le long des voies de circulation~~

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),

ARTICLE 1AUC-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Annexe : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).

Dépendance : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Rdc+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7m à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5 mètres au faîtage de la toiture pour les dépendances.
- 10m au faîtage pour les autres bâtiments.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE 1AUC-11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

1- Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2- Les toitures

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être intégrée à la toiture.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise avec la RD4.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),

ARTICLE 1AUC-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Dispositions applicables

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul. Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),

ARTICLE 1AUC-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation de constructions à usage d'habitation non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain devra observer une distance minimale de 6m.

ARTICLE 1AUC-9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- *les balcons, les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.*
- *les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.*
- *les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.*

Dispositions applicables

ARTICLE 1AUC-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra conformément au SPANC diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Piscines

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain) le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

ARTICLE 1AUC-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.

ARTICLE 1AUC-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

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

Pour la zone 1AUC dite « Château de Vaugency », les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront respecter les conditions par le document n°3 « Orientation d'Aménagement » du présent PLU.

L'urbanisation sera autorisée à condition de ne pas en compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone et notamment sous réserve que :

- les opérations ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles ou à du mitage ;
- les voiries et réseaux collectifs (ou leur amorce) soient dimensionnés pour desservir l'ensemble des terrains d'un secteur donné ;
- l'opération soit directement raccordable aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, de voirie et d'électricité existants ou programmés.

En outre, les constructions et installations suivantes :

- les constructions à usage de bureau, commerce, de service,
 - les constructions artisanales,
- seront autorisées, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUC-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins de comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise égale ou supérieure à 3,5m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2- Conditions de desserte des terrains par les voiries publiques ou privées.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8m (soit voirie + trottoir(s) + stationnement...) pour une voie en double sens et une emprise minimale de 5m pour une voirie en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse (emprise minimale de 5m) devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Toute sortie individuelle sur la RD4 est interdite.

~~Une sortie groupée pourra éventuellement être autorisée sur la RD4. Néanmoins, les conditions de son aménagement devront respecter les conditions fixées par le document n°3 « Orientation d'Aménagement » du présent PLU et recevoir l'aval du Président du Conseil Général (après consultation du Préfet).~~

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- RdC+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7 mètres à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5 mètres au faitage de la toiture pour les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...).
- 10 mètres au faitage pour les autres constructions. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques moyennant une bonne insertion dans le tissu urbain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

11.1- Dispositions générales à toute la zone UD :

11.1.1 - Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

11.1.2- Les toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat. Les toits terrasses sont interdits.

Les installations techniques nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être intégrées à la toiture.

11.1.3- Les clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

- S'il existe une construction sur la parcelle voisine à moins de 6m ayant, soit un mur aveugle, soit comportant des baies à condition d'être en retrait par rapport aux vues droites des baies des fonds voisins ou,
- S'il n'existe pas de construction sur la parcelle voisine ou,
- Si elle jouxte une construction édifiée sur une parcelle voisine en limite séparative.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges de la Coole.

Les règles énoncées aux points 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation de constructions à usage d'habitation non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain devra observer une distance minimale de 6m.

ARTICLE UD-9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- *les balcons, les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute*
- *les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.*
- *les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.*

Dispositions applicables

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension **limitée** des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49.

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

ARTICLE UD-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire. La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Définition**

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

~~*Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.*~~

Dispositions applicables**7.1- Dispositions générales à toute la zone UD :**

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée en recul.

Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

7.2- Dispositions particulières à la zone UD :

Les constructions agricoles ou artisanales pourront être implantées en limite séparative si :

- Si elles jouxtent un autre bâtiment agricole ou artisanal sur une parcelle voisine ou,
- Si leur hauteur n'excède pas 3,5m à l'égout des toits et si leur longueur n'excède pas 12m.

En cas de recul, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

Les autres constructions pourront être implantées en limite séparative si :

- S'il existe une construction sur la parcelle voisine à plus de 6m ou,

ARTICLE UD-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra conformément au SPANC diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Piscines

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

ARTICLE UD-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.