

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FAGNIERES

**Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU**

**Construction d'un centre de formation
départemental - SDIS de la Marne**

MISE EN COMPATIBILITE

SOMMAIRE

1. CADRE JURIDIQUE.....	3
2. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL	6
3.1. Une mission de service public	6
3.2. Les raisons du choix du site.....	6
4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	7
4.1. Rapport de présentation	7
4.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	7
4.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	9
4.4. Règlement littéral et graphique	11

1. CADRE JURIDIQUE

Une opération revêtant un caractère d'intérêt général peut faire l'objet d'une déclaration de projet, portée par les collectivités ou l'Etat

Cette procédure permet une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, à savoir une adaptation des règles et orientations du document pour permettre la réalisation de l'opération.

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme stipule ainsi :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure porte sur deux points : d'une part la justification de l'intérêt général de l'opération et d'autre part la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. En application de l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme, elle est par ailleurs soumise à évaluation environnementale.

La mise en compatibilité du PLU de Fagnières a fait l'objet d'un arrêté de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, en date du 26 janvier 2022, valant déclaration d'intention.

En effet, en application des dispositions de l'article L.121-17-1 du Code de l'environnement, dès lors que la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale elle entre dans le champ du droit d'initiative.

Ce droit permet au public (citoyens, collectivités territoriales ou associations) de demander l'organisation d'une concertation préalable.

Le droit d'initiative peut être soulevé dans un délai de 2 mois suivant la publication de l'acte valant déclaration d'intention. Dans ce cas, la décision du préfet d'imposer ou non l'organisation d'une concertation préalable est rendue dans un délai d'1 mois à compter de la réception de la demande.

Une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été organisée le 20 juin 2022 avec l'Etat, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, la Commune et les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique du 25 juillet au 24 août 2022 conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le Président de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibèrera et adoptera la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU éventuellement amendée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Les informations relatives à l'environnement sont contenues dans l'évaluation environnementale faisant partie intégrante du dossier de mise en compatibilité.

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

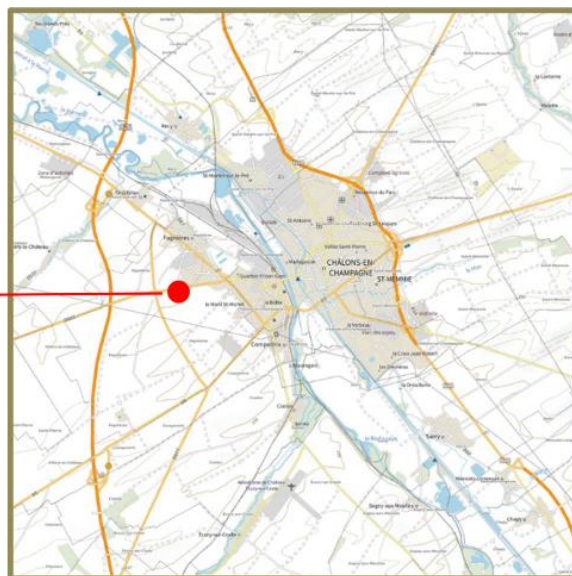
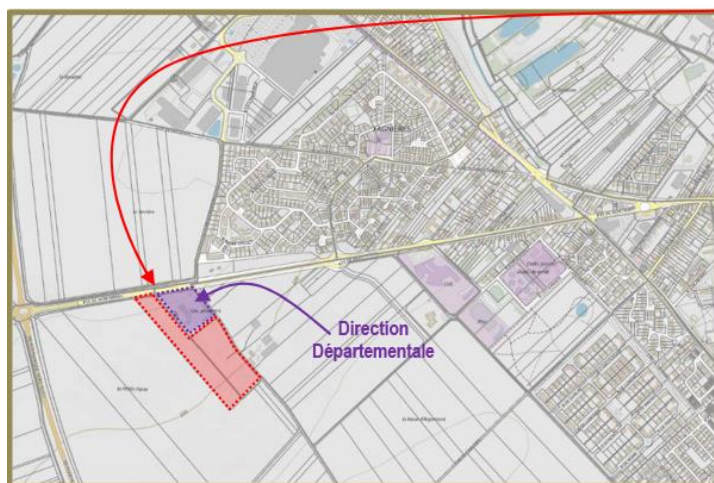
Le projet a pour objet de construire un centre de formation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Marne permettant de centraliser les formations et les équipements dédiés à celles-ci.

Le site du projet est localisé à l'Ouest de l'agglomération de Châlons-en-Champagne, en zone périurbaine Sud de la ville de Fagnières, sur des parcelles agricoles.

LOCALISATION DU SITE

Le centre de formation sera implanté en continuité de la direction départementale permettant une cohérence et une insertion évidente dans son environnement proche.

Il sera entouré par des terrains agricoles avec un contexte environnemental peu construit.



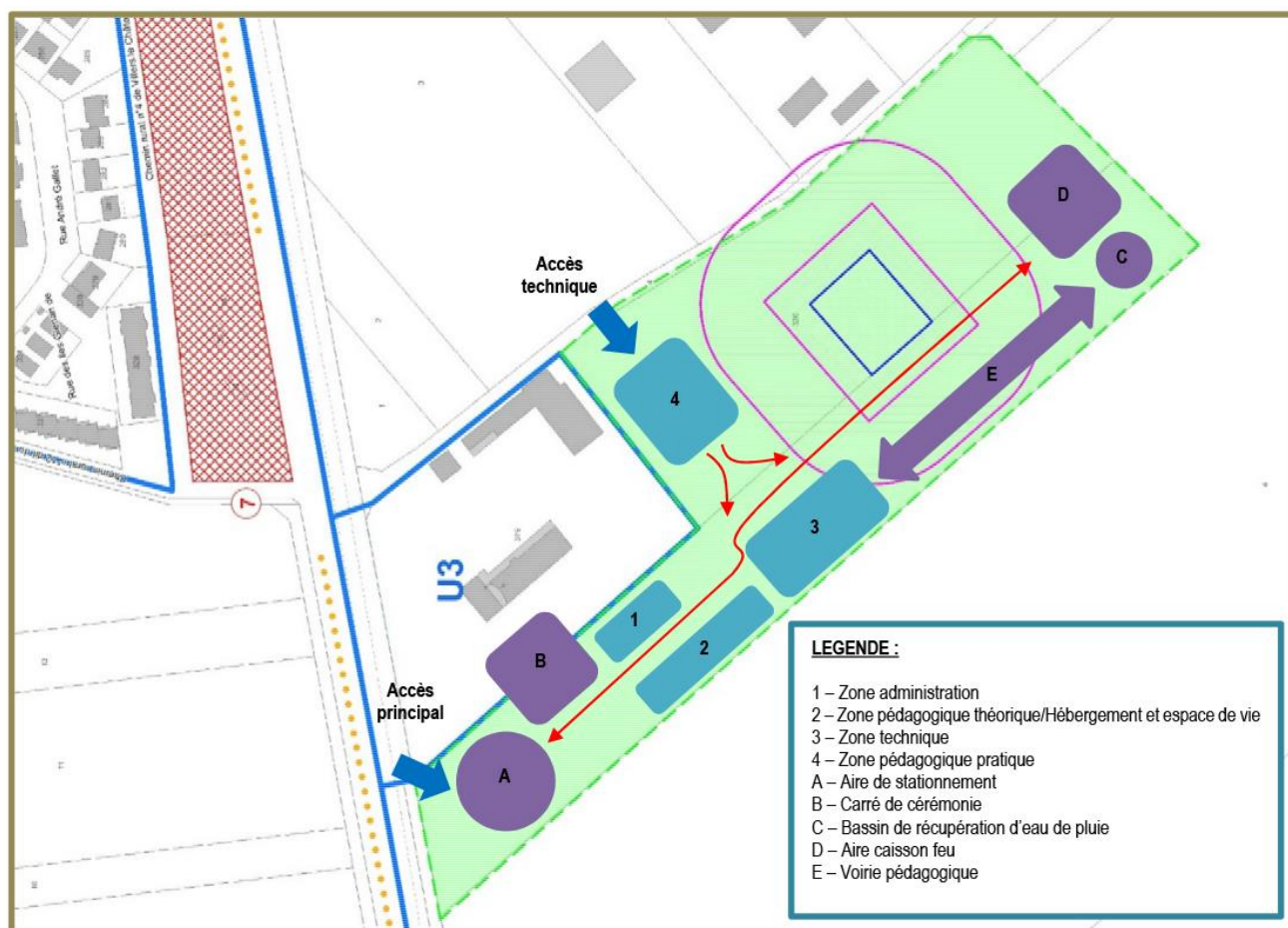
Seul un lotissement d'habitation existe au Nord-Est des parcelles mais s'avère suffisamment éloigné pour éviter toutes nuisances liées au projet.

La définition du besoin par l'utilisateur a permis de définir les différentes infrastructures se décomposant comme suit :

- zone administrative (290 m²) : dédié à la gestion administrative du centre de formation cette zone se composera essentiellement de bureaux et salle de réunion,
- zone hébergement et espace vie (305 m²) : dédié à l'accueil des stagiaires pendant leur période de formation cette zone se composera de chambres, réfectoire et espace de détente
- zone technique (955 m²) : dédiés à la gestion technique et logistique des formations délivrés au sein du centre de formation et/ou à l'extérieur, cette zone se composera de vestiaires, remise à véhicule, aire de lavage, atelier, laverie, locaux de stockage...
- zone pédagogique théorique (300 m²) : dédié à la délivrance de l'aspect théorique des formations cette zone se composera essentiellement de salle de formation et de locaux de stockage,
- zone pédagogique pratique (570 m²) : dédiée à la délivrance de l'aspect pratique des formations cette zone se composera des outils pédagogiques modernes et adaptés.

Si le contenu du programme est d'ores et déjà défini, le schéma de principe qui suit est susceptible d'évoluer en fonction des projets architecturaux qui seront proposés au maître d'ouvrage ou des éventuelles contraintes techniques qui pourraient être imposées en cas de présence avérée de cavité(s) souterraines(s).

SCHEMA DE PRINCIPE



Le site concerné se situe dans le plan local d'urbanisme de la commune de Fagnières en zone A définie comme « zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Cette zone ne permettant pas de réaliser le projet de construction du centre de formation départemental. Le PLU doit faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration de projet.

Par ailleurs, le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne est couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 8 octobre 2019 avec lequel le projet est compatible.

Le SCoT prévoit que la consommation d'espace afférente aux équipements est imputée, en fonction de la vocation principale de l'équipement, sur l'enveloppe à vocation résidentielle ou sur l'enveloppe à vocation d'activités.

Dans le cas présent, la consommation d'espace liée au projet de centre de formation sera imputée sur l'enveloppe à vocation d'activités soit 130 ha à l'échelle de la Communauté d'agglomération, cette surface ne faisant pas l'objet d'une localisation préalable dans le SCoT.

Lors de la réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, il a été convenu que la zone impactée (1,50 ha) par les contraintes liées à l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) ne sera pas comptabilisée en tant que consommation foncière du fait de l'absence d'artificialisation dans le périmètre concerné.

La consommation foncière imputée sur l'enveloppe à vocation d'activités du SCoT s'élèvera ainsi à 3,50 ha.

3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

3.1. UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Marne (SDIS51) est chargé, conformément à l'article L.1424-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), des missions de service public de prévention, protection et lutte contre l'incendie dont il a la compétence exclusive.

Dans le cadre de ses compétences et dans l'intérêt général de la population marnaise, le SDIS51 avec ses 3 000 femmes et hommes assurent et concourent au quotidien aux missions suivantes :

- la prévention et l'évaluation des risques de sécurité civile,
- la préparation des mesures de sauvegarde et l'organisation des moyens de secours,
- la protection des personnes, des biens et de l'environnement,
- les secours d'urgence aux personnes victimes d'accidents, de sinistres ou de catastrophes ainsi que leur évacuation.

C'est ainsi en moyenne 30 000 interventions par an qui sont réalisées, qui demandent de la part des sapeurs-pompiers, une technicité de plus en plus poussée et font appel à des équipements de plus en plus complexes pour pouvoir délivrer un service de qualité auprès de la population. Afin que ses agents soient à un niveau de performance optimal, le SDIS51 s'appuie sur une formation exigeante et particulièrement variée de chacun de ses agents.

La formation des sapeurs-pompiers doit leur permettre de s'adapter aux risques auxquels ils sont confrontés dans une société en constante et rapide évolution, notamment dans les domaines des bâtiments, des véhicules, des réseaux ou de menaces sociétales émergentes.

D'ailleurs, par arrêté du 22 août 2019 relatif aux formations des sapeurs-pompiers, la formation est une obligation statutaire comprenant notamment une formation initiale de minimum 4 semaines et des formations continues de 40 heures à 2 semaines par an.

Le besoin important et croissant de formation nécessite des infrastructures spécifiques et ne peut plus être assuré de façon efficiente avec les infrastructures actuelles. Les différentes entités du centre de formation sont actuellement dispersées sur l'ensemble du département (Fagnières, Reims, Mourmelon...) et certains des équipements pédagogiques ne sont pas toujours réglementaires ou adaptés aux formations devant être délivrées.

A ces difficultés viennent s'ajouter celles de trouver des sites de manœuvre ainsi que les problématiques de logistique tels que la restauration et l'hébergement des stagiaires.

La procédure de déclaration de projet vise donc à créer un centre de formation dédié sur un site unique, central et moderne facilitant le pilotage, la gestion et la logistique pour apporter la qualité attendue et nécessaire à la formation des sapeurs-pompiers de la Marne. Cet outil indispensable, présent dans la majorité des SDIS de France, est particulièrement attendu par les sapeurs-pompiers Marnais depuis de nombreuses années.

La mission de service public du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Marne et son caractère d'intérêt général est aujourd'hui une évidence pour tous. Dans le prolongement de cet intérêt général, la formation en est un élément essentiel pour garantir à la population de la Marne, la délivrance de secours réactif, efficace et sécurisé. La création de ce nouveau centre de formation apparaît réellement comme d'intérêt général.

3.2. LES RAISONS DU CHOIX DU SITE

Une première étude a été lancée en 2017 sur l'ancienne base aérienne 112 (BA112) au Nord de l'agglomération rémoise dans la perspective de restructurer cette zone de défense affectée par le redéploiement des implantations militaires. L'étude réalisée portait sur l'implantation du centre de formation au sein de l'ancienne BA112 en s'appuyant notamment sur les bâtiments militaires

déjà dédiés à la sécurité incendie du site. Bien que ce site réunissait un grand nombre de qualités, le projet n'a pu aboutir. Des projets de développement économique de plus grandes ampleurs et occupant l'ensemble du site ayant été préférés par les instances politiques locales.

En 2019, trois autres études ont été lancées sur l'agglomération châlonnaise : la caserne militaire « Corbineau », le quartier « Saint-Martin » et le quartier « vallée Saint-Pierre ».

La première étude s'est portée sur le site de l'ancienne caserne militaire « Corbineau ». Comme pour la BA112, cette caserne a été affectée par le redéploiement des implantations militaires. A la suite de sa fermeture, elle a été cédée par le ministère de la défense à la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne en août 2015. L'étude réalisée portait sur l'implantation du centre de formation au sein de cette caserne en y intégrant également la construction du centre de secours principal de Châlons-en-Champagne. Les deux projets permettaient de réutiliser un certain nombre de bâtiments militaires du site en réalisant une réhabilitation lourde des infrastructures existantes. La réalisation conjointe de ces deux projets, avaient pour avantage de permettre au SDIS de la Marne de mutualiser un certain nombre d'infrastructures et de positionner le centre de secours à proximité du centre hospitalier. Ce projet répondant en grande partie aux besoins était cependant interdépendant d'autres projets sur ce même site, notamment la construction d'un centre pénitentiaire pouvant remettre en cause l'implantation du projet du SDIS de la Marne. Ces incertitudes ne permettaient pas au SDIS de Marne de lancer et poursuivre sereinement, sur ce site, cette opération.

En parallèle au site de la caserne « Corbineau », deux études ont été réalisées. L'une portant sur le quartier « Saint-Martin » et l'autre sur le quartier « vallée Saint-Pierre ». Ces deux sites sont d'anciens quartiers résidentiels réservés aux militaires ayant quittés l'agglomération châlonnaise suite à la fermeture des différents sites militaires basés sur la commune de Châlons-en-Champagne. Présentant chacun un nombre de qualités, notamment sur les aspects de centralité ou de facilité d'accès, ces sites présentaient le défaut d'être implantées dans un milieu urbain proche. Cette proximité ne permettait pas de respecter la contrainte de distance suffisante afin d'éviter d'éventuelles nuisances à la population liées au bruit des engins et des manœuvres et aux odeurs des brûlages. Le SDIS de la Marne étant sensible à l'acceptabilité du projet par la population, il a considéré que les nuisances engendrées par le site seraient de nature à provoquer une insatisfaction trop importante des riverains. Ce facteur essentiel a conduit le SDIS de la Marne à ne pas poursuivre les études sur ces deux sites.

4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet porte sur :

- l'apport d'un additif et d'annexes au rapport de présentation,
- la modification de la cartographie intégrée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au centre de formation du SDIS,
- la création d'une zone 1AU3 dans le règlement graphique et littéral afin de définir les règles applicables au secteur.

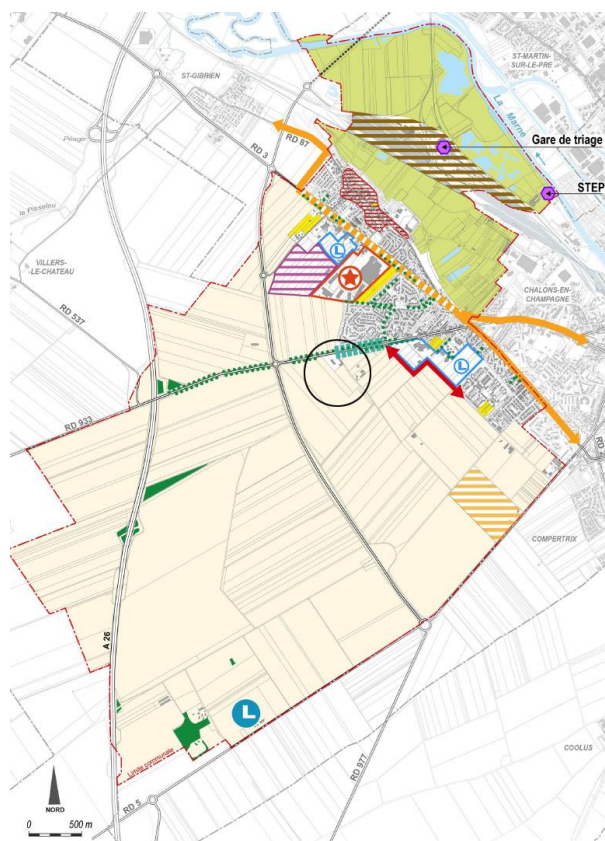
4.1. RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la mise en compatibilité du PLU et certaines données ont été adaptées pour tenir compte de l'évolution des pièces réglementaires. De plus, il lui est annexé l'étude d'entrée de ville et l'évaluation environnementale.

4.2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Il est fait mention du projet de centre de formation du SDIS dans le PADD et la cartographie qu'il intègre est modifiée, les terrains concernés par le projet étant indiqués comme favorisant le maintien de l'agriculture et sa diversification (voir cartes page suivante).

CARTE DU PADD DU PLU ACTUELLEMENT APPLICABLE



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Conforter et valoriser l'unique pôle commercial à l'Ouest de l'agglomération
- Anticiper le développement des zones à vocation économique (artisanat, commerce, tertiaire...)
- Valoriser le site du triage SNCF
- Tenir compte de l'ancienne sucrerie et préparer son avenir
- Favoriser le maintien de l'agriculture et sa diversification

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

- Accompagner l'évolution du maillage d'équipements sportifs et de loisirs, socio-culturels et éducatifs
- Assoir la vocation "loisirs" au niveau du site du Mont Choisy
- Maintenir les usages de loisirs de plein air au niveau de la vallée de la Marne
- Tenir compte des équipements structurants de portée supra-communale

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- Désengorger le pôle d'équipements (collège, pôle aquatique, CLSH...) et le quartier du Champ aux Ecus
- Faire de la route d'Eprenay l'épine dorsale pour les déplacements doux

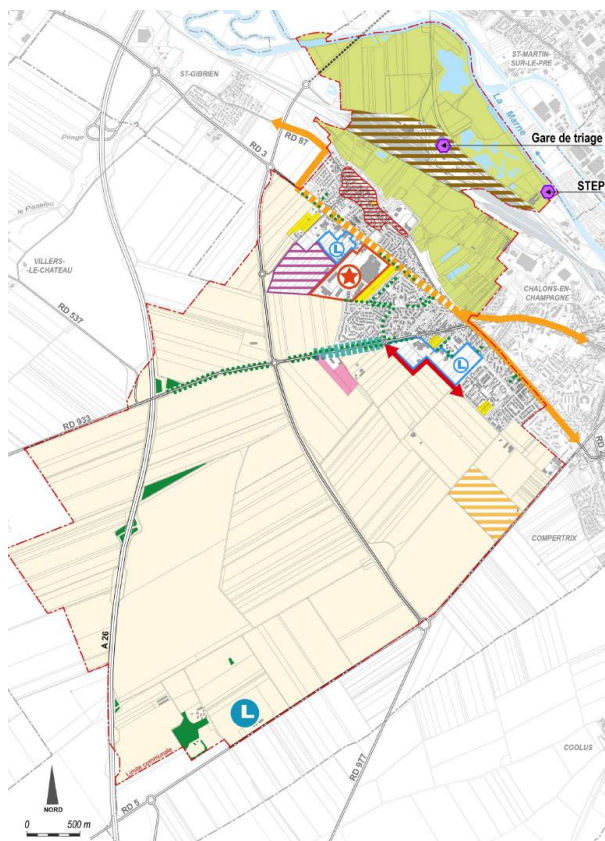
ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE CADRE DE VIE

- Garantir la protection des espaces naturels et du paysage de la vallée de la Marne
- Préserver les boisements d'alignement et autres espaces verts
- Préserver les boisements de plaine
- Qualifier l'entrée de ville RD 933
- Prendre en compte l'identité du centre ancien

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISATION

- Renforcer le tissu urbain de la ville pour ce qui est de la vocation résidentielle

CARTE DU PADD DU PLU MIS EN COMPATIBILITÉ



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Conforter et valoriser l'unique pôle commercial à l'Ouest de l'agglomération
- Anticiper le développement des zones à vocation économique (artisanat, commerce, tertiaire...)
- Valoriser le site du triage SNCF
- Tenir compte de l'ancienne sucrerie et préparer son avenir
- Favoriser le maintien de l'agriculture et sa diversification

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

- Accompagner l'évolution du maillage d'équipements sportifs et de loisirs, socio-culturels et éducatifs
- Assoir la vocation "loisirs" au niveau du site du Mont Choisy
- Maintenir les usages de loisirs de plein air au niveau de la vallée de la Marne
- Tenir compte des équipements structurants de portée supra-communale

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- Désengorger le pôle d'équipements (collège, pôle aquatique, CLSH...) et le quartier du Champ aux Ecus
- Faire de la route d'Eprenay l'épine dorsale pour les déplacements doux

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE CADRE DE VIE

- Garantir la protection des espaces naturels et du paysage de la vallée de la Marne
- Préserver les boisements d'alignement et autres espaces verts
- Préserver les boisements de plaine
- Qualifier l'entrée de ville RD 933
- Prendre en compte l'identité du centre ancien

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISATION

- Renforcer le tissu urbain de la ville pour ce qui est de la vocation résidentielle
- Conforter les missions de service public (SDIS)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une OAP est créée afin de définir, de façon complémentaire avec le règlement du PLU, les modalités d'urbanisation du secteur concerné.

Par ailleurs, cette OAP vise à répondre à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme qui prévoit qu'un PLU « peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

En l'absence d'une telle étude, l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme induirait en effet une interdiction des constructions ou installations dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 933, classée à grande circulation, ce qui serait susceptible d'être préjudiciable au projet.

Le contenu de la nouvelle OAP (texte et schéma de principe) est le suivant :

Caractéristiques du site

Le site se localise le long de la route de Montmirail (RD 933), dans le prolongement du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Marne, en situation d'entrée de ville. Il accueille en son sein un site de l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) qui rend une partie de la zone inconstructible ou soumise à des contraintes particulières.

La RD 933 étant une route classée à grande circulation, une étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet liée à l'extension du SDIS. Celle-ci a pour objet de lever la règle d'inconstructibilité de 75 m à compter de l'axe de l'infrastructure. Les dispositions déclinées dans cette OAP sont la traduction de cette étude.

Principes d'aménagement

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Sauf contraintes techniques avérées, les espaces de stationnement et autres espaces collectifs non bâtis (carré de cérémonie) seront prioritairement positionnés le long de la RD 933.

Les équipements principaux, à vocation administrative, technique ou pédagogique seront implantés à proximités des bâtiments déjà existants afin de constituer un ensemble cohérent.

Les autres aménagements (structures d'entraînement extérieures notamment) seront positionnés de façon préférentielle au-delà de la zone non aedificandi liée au site de l'INRA.

L'aspect des matériaux et les teintes utilisées pour les constructions devront être choisis en cohérence avec les bâtiments avoisinants tout en limitant leur impact visuel dans un cadre végétal qui devra être positionné en périphérie de zone.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet s'inscrira, en termes de complémentarité, dans le caractère d'intérêt général du SDIS en cohérence avec les installations déjà existantes.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un bassin de rétention des eaux ou tout autre dispositif permettant de prendre en charge les eaux de pluie sur la parcelle.

Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être limitées au strict nécessaire.

Les surfaces dédiées au stationnement collectif devront être réalisées avec les matériaux perméables ou bien proposer un dispositif de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

Le site étant concerné par la susceptibilité moyenne de présence de cavités souterraines, une étude géotechnique de recherche de cavités devra être réalisée préalablement à son aménagement. Par ailleurs, la détection d'éventuelles cavités est susceptible d'influencer le schéma de principe figurant page suivante.

Stationnement

Le stationnement sera adapté et dimensionné par rapport aux différents types d'équipements mis en place en tenant compte des places déjà existantes sur le site d'origine.

Desserte et accessibilité

L'accessibilité routière au site s'organisera en fonction des possibilités d'accès existantes à partir de la RD 933 et/ou du chemin situé à l'Est de la zone (accès actuel), éventuellement selon le type de trafic concerné (accès principal, accès technique...).

Cet aménagement devra être sécurisé par le Conseil Départemental de la Marne qui est à la fois le gestionnaire de l'infrastructure et le porteur du projet.

Les circulations agricoles seront assurées le long de ce dernier dans le cadre d'une négociation avec l'association foncière.

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP



—	Limite OAP		Zone non ædificandi INRA
—	Aménagement paysager		Autres contraintes INRA
•••••	Plantations d'alignement	➡	Possibilités d'accès
	Localisation privilégiée pour les constructions	➡➡	Circulations agricoles
	Localisation privilégiée pour les autres aménagements		

CONDITIONS D'APPLICABILITE DE CERTAINES DISPOSITIONS CONTENUES DANS L'OAP

- Ce schéma de principe est susceptible d'évoluer en fonction des résultats des projets architecturaux qui seront proposés au maître d'ouvrage ou des éventuelles contraintes techniques qui pourraient être imposées en cas de présence avérée de cavité(s) souterraines(s).
- La zone non ædificandi, ainsi que les autres contraintes liées l'INRA reposent sur l'existence effective de l'équipement. Elles sont susceptibles de ne plus s'appliquer dans le cadre du PLU si les installations venaient à disparaître ou à se relocaliser sur un autre site.

4.3. REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE

La réalisation du centre de formation du SDIS implique un classement en zone à urbaniser à destination principale d'équipements collectifs publics ou privés (1AU3) des terrains actuellement intégrés à la zone agricole (A) du PLU.

En parallèle, il est créé un règlement pour la zone 1AU3 en cohérence avec celui de la zone U3 dans laquelle est située actuellement la Direction départementale du SDIS.

Les dispositions du règlement (littéral et graphique) de la nouvelle 1AU3 sont les suivantes :

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées au commerce et activités de services ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admises :

- les constructions d'habitation destinées au logement à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone,
- les constructions destinées à l'hébergement ou aux bureaux à condition qu'ils soient liés à des équipements autorisés dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions destinées au logement et à l'hébergement est limitée à 2 niveaux, soit R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) ou R+combles aménageables (rez-de-chaussée + combles), et ne peut être supérieure à 8 mètres à l'égout des toits.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures :

- Les matériaux des façades et des clôtures

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

- Les abords

Les stockages et les surfaces qui leur sont affectées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain doivent y contribuer.

- Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie (composé d'éléments espacés laissant ainsi passer le jour entre eux).

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour toute plantation, les essences mentionnées en annexe du présent règlement sont préconisées.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes et où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

4. Stationnement

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

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation.

Pour les équipements, 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.

Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et tout bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

