

Plan Local d'Urbanisme

Additif au
Rapport de
présentation

MODIFICATION



Ville de Fagnières

PLU approuvé le 25 mai 2018

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire de
CHALONS AGGLO en date du :

11 avril 2024

approuvant la modification n°1
du PLU.

Le Président,
Jacques JESSON :



document

1.a

EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION

1 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU 13/11/2019

L'objet de la modification concerne le secteur U2d. En rappel, le secteur U2d est desservi par l'avenue d'Eprenay et la rue des Postes. Il s'agit d'une friche économique qui, en application du PLU en vigueur, est vouée à recevoir un programme d'aménagement d'ensemble tourné vers le logement mixte.

Plus précisément, cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, a pour objectif :

- d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Route d'Eprenay/rue des Postes » en lien avec le projet d'aménagement souhaité (modification des principes de desserte, de l'offre en logements, etc.) ;
- de rectifier des dispositions réglementaires de la zone U2d dans la mesure où elles sont contraignantes à l'aménagement d'installations ou de constructions d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- de compléter l'annexe n°1 « Quelles essences planter » du règlement littéral.

2 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU 09/12/2021

Cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, poursuit un double objectif :

Zone U1 : porter de 15 mètres à 20 mètres la profondeur de la bande à compter de la limite des voies ou des emprises publiques dans laquelle l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Zone U2 : reclasser en zone U2 deux parcelles (cadastrées AD 469 et AD 470) de la zone U1 à l'extrémité nord-ouest de cette dernière afin que les règles du PLU soient en adéquation avec les formes urbaines environnantes.

Les plans des zone U1 et U2 ainsi que le tableau des superficies figurant dans le rapport de présentation sont modifiés en conséquence et figurent pages suivantes.

3 - MISE EN COMPATIBILITE DU 29/09/2022

La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet relative au centre de formation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Marne porte sur :

- l'apport d'un additif et d'annexes (étude d'entrée de ville et évaluation environnementale) au rapport de présentation,
- la mention du projet de centre de formation du SDIS dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que la modification de la cartographie qu'il intègre,
- 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.

Certaines données du rapport de présentation ont dû être adaptées pour tenir compte de l'évolution des pièces réglementaires et figurent pages 35, 39, 44, 45, 50, 51, 60, 61 à suivre dans le présent additif.

4 - MODIFICATION DU 11/04/2024

Cette modification s'inscrit dans la volonté de l'agglomération de développer la zone d'activité économique de Fagnières qui est actuellement matérialisée par une zone 1AU4 de près de 19,70 ha dans le PLU en vigueur.

Face aux enjeux actuels de lutte contre l'artificialisation des sols, une réflexion globale autour du foncier et de sa rationalisation a été menée en collaboration avec la commune afin de proposer une zone économique d'une surface de 7 ha environ.

La modification du PLU de Fagnières vise ainsi à réduire la surface de la zone 1AU4 à vocation économique afin de l'adapter au projet et plus particulièrement à son emprise foncière tout en intégrant la reconversion d'une friche de 1,40 ha.

Le règlement graphique a été adapté dans ce sens ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de tenir compte de cette réduction de surface.

Certaines données du rapport de présentation ont dû être adaptées pour tenir compte de l'évolution des pièces réglementaires et figurent pages 35, 38, 44, 45, 46, 47, 50, 51 à suivre dans le présent additif.

2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2.1. Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain en ne prévoyant des extensions uniquement pour une vocation économique ou d'équipement

La consommation foncière future se limite quasiment exclusivement aux extensions à vocation économique sur une surface de 7 hectares entre les chemins Barré et de la Terrière. Il est à noter que la friche le long de ce dernier, d'une superficie de 1,70 ha, n'est pas compatible dans la consommation foncière au regard des règles du SCOT en la matière.

Cette surface totale de 8,70 ha correspond à la volonté de l'agglomération de développer la zone d'activité économique de cette commune en tenant compte des enjeux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. Cette démarche a été actée par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2023.

Par ailleurs, ce site s'inscrit dans les projections de développement économique du SCOT du Pays de Châlons-en-Champagne qui attribue une enveloppe de consommation foncière de 130 ha à la Communauté d'agglomération à l'horizon 2030.

A ce titre, il faut savoir que le taux de commercialisation des 11 zones gérées par l'agglomération est de 80,3%. Ce taux va évoluer sur le court terme dans la mesure où les dernières parcelles de taille importante sont sur le point d'être vendues. Le taux de commercialisation des 38 zones d'activités économiques de la Communauté d'agglomération (y compris Vatry et La Veuve) est de 94%. Ce taux passera prochainement à près de 96% car 12 parcelles sont actuellement en cours d'étude à l'acquisition voire en signature de compromis de vente.

Il y a donc urgence pour la Communauté d'agglomération à aménager de nouvelles zones d'activités afin de ne pas stopper le développement économique sur son territoire et d'éviter qu'elle ne puisse pas se positionner face aux nombreux projets d'entreprises faute de foncier disponible.

En parallèle, l'agglomération développe une politique active en matière de reconversion de friches : réhabilitation de la caserne Chanzy et de la caserne Hawk, acquisition de la friche Mory, acquisition et revente de la friche FCE. Elle a par ailleurs recensé 4 friches militaires ou industrielles d'ampleur et travaille activement à leur avenir. Néanmoins, ces friches étant en milieu urbain, elles ne pourront pas convenir à tout type d'activité économique.

En matière d'équipements, la consommation d'espace se limite aux projets suivants :
le nouveau gymnase contigu au collège Louis Grignon,
les terrains de football et vestiaires au niveau du complexe sportif avenue de Champagne,
le centre de formation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) dans le prolongement de l'actuelle Direction départementale, route de Montmirail.

2.2. Renforcer prioritairement le tissu urbain de la ville pour ce qui est de la vocation résidentielle

Concernant le développement résidentiel, l'objectif retenu est de privilégier la densification et le renouvellement urbain ce qui induit un étalement urbain et une consommation d'espace à l'extérieur des parties actuellement urbanisées de la commune très limités.

En effet, la consommation de foncier sera uniquement limitée au chemin Barré, où le contexte urbain actuel incite à une urbanisation en vue de structurer la zone urbanisée aujourd'hui très éclatée. Une zone 1AU, de 1,5 hectares, est donc délimitée dans ce périmètre afin de densifier l'urbanisation et de permettre de travailler particulièrement sur la structuration de la voirie.

Le SCOT du Pays de Châlons-en-Champagne vise une réduction d'au moins 50% des zones à urbaniser délimitées dans les documents d'urbanisme. C'est largement le cas à Fagnières qui passe de 200 hectares de zones AU dans son PLU de 2008 à 15 hectares dans le nouveau PLU.

Une densité minimale est imposée dans chaque phase afin d'optimiser le foncier artificialiser : Dans la Phase 1, la densité minimale est de 10 logements par hectare utile afin de prendre en compte la configuration du parcellaire et les espaces collectifs nécessaires à l'aménagement d'un bouclage entre le chemin Barré et la Phase 2, le bassin de gestion des eaux de pluie au Nord. Dans la Phase 2, la densité minimale est fixée à 15 logements par hectare utile, l'organisation du parcellaire et de la voirie interne permettant une densité plus importante.

La gestion des eaux de pluie est particulièrement sensible dans ce secteur, pour cela l'OAP définit des principes visant à maintenir au maximum la perméabilité des sols. Par ailleurs, la déclivité du parcellaire implantée en front de rue rend nécessaire la prise en compte de la gestion des eaux de pluie en contre bas (extrémité Nord de la Phase 1) afin de ne pas impacter les constructions situées le long de la route d'Epernay.

Des règles concernant le stationnement visiteur sont définies afin d'éviter tout engorgement des voiries ou trottoirs par un stationnement anarchique. Etant donné le profil pavillonnaire du futur quartier, il est imposé 2 places de stationnement sur l'emprise publique par logement.

Concernant la desserte et l'accessibilité, la Phase 2 ne pourra être desservie que via le chemin des Grayettes et/ou le chemin Barré.

Dans tous les cas un bouclage avec le chemin Barré devra être aménagé afin d'assurer une bonne couture urbaine avec le tissu urbanisé environnant et particulièrement la Phase 1.

Si un accord devait être opéré avec l'Association Foncière afin d'accéder à la Phase 2 du site par le Sud, cet accès ne pourra être que secondaire, l'accès principal se faisant alors par le chemin Barré.

6. OAP 6 : chemin de la Terrière et zone 1AU4

L'OAP 6 fixe des prescriptions permettant de développer le site par phases **en privilégiant une continuité de l'existant et la reconversion d'une friche le long du chemin de la Terrière**. Afin d'être en cohérence avec l'existant, les activités commerciales seront plutôt développées en continuité du chemin de la Terrière, tandis que les activités artisanales se développeront plutôt en continuité de la zone artisanale chemin Barré.

Cette orientation reste indicative, car étant donné la configuration de la zone d'autres orientations pourraient être retenues par les futurs pétitionnaires.

Le phasage de l'urbanisation de la zone n'est donc pas figé afin d'éviter toute contrainte à l'implantation de nouvelles activités ou à la délocalisation potentielle d'activités implantées dans la commune.

Toujours en cohérence avec le PADD, l'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère étant donné la localisation de la zone dans la plaine agricole. Aussi, il est préconisé la mise en place d'une **frange végétalisée le long de l'espace agricole**.

Concernant la gestion des eaux de pluie, l'infiltration doit être gérée sur le site afin d'éviter tout impact négatif sur les zones urbanisées avoisinantes.

En matière de stationnement, l'objectif de l'orientation est d'éviter l'installation de parkings démesurés qui auraient pour conséquence d'artificialiser inutilement les sols.

Les orientations fixées en matière de desserte ont pour intention de fluidifier au maximum les déplacements sur la zone et également de favoriser la couture urbaine avec la zone commerciale Centre-Ouest.

7. OAP 7 : RD 933, route de Montmirail

Dans le cadre de l'étude d'entrée de ville, l'OAP 7 fixe les conditions d'une bonne intégration paysagère du futur équipements collectif (gymnase du collège contigu) et d'une accessibilité sécurisée.

Ainsi le parti-pris d'une entrée de ville très végétalisée devra être maintenu et préservé en poursuivant l'aménagement paysager des abords du giratoire des Collines. De plus le gymnase devra s'intégrer dans son environnement par un traitement des façades et toitures en cohérence avec l'un des équipements collectifs attenants. Sauf en cas d'impossibilité technique, pouvant par exemple être liée à la présence de cavités souterraines, il sera privilégié un recul du bâtiment par rapport à la RD 933 en implantant en façade le stationnement et espaces collectifs non bâtis (bassin de rétention des eaux pluviales par exemple).

La gestion des eaux de pluie devra particulièrement être prise en compte en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols et, le cas échéant, en aménageant un bassin de rétention des eaux de pluie.

L'étude de l'accessibilité au site a été réalisée avec le concours du Conseil Départemental. Etant donné la nécessité de mener le projet sur le court terme, la desserte sera dans un premier temps aménagée de la même façon que celle du collège attenante, c'est à dire un accès dans le sens Montmirail / Châlons. Cet accès sera le plus aisé à faire rapidement.

Sur le long terme, l'accès sera greffé à la future voirie de délestage qui reliera le giratoire du quartier des Collines au quartier du Champ-aux-Ecus.

Etant donné l'usage du futur site, les voiries de desserte devront prendre en compte obligatoirement une desserte piétonne et cyclable sécurisée.

8. OAP 8 : RD 933, centre de formation du SDIS

Dans le cadre de l'étude d'entrée de ville, l'OAP 8 relative au futur centre de formation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Marne fixe les conditions permettant de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que celle de l'urbanisme et des paysages.

L'intégration dans du projet dans son environnement repose notamment sur la préservation de l'aspect très végétalisé du site actuel tout en gérant les franges de son extension avec l'espace agricole. L'implantation préférentielle des bâtiments et installations, ainsi que la recherche d'une certaine homogénéité avec les constructions existantes visent le même objectif.

Les eaux de pluie devront être prises en charge sur la parcelle en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols et, le cas échéant, en aménageant un bassin de rétention ou tout autre dispositif d'infiltration.

Concernant les contraintes présentes sur le secteur, des mesures spécifiques sont prévues en matière de susceptibilité de présence de cavités souterraines (étude de prospection préalable à tout projet) et une zone non aedificandi a été mise en place afin de garantir le bon fonctionnement de l'équipement de l'INRA existant sur le site.

Cette zone non aedificandi, 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.

L'accessibilité au site devra être adaptée en sachant que l'aménagement sera réalisé par le Conseil Départemental qui est à la fois le gestionnaire de l'infrastructure et le porteur du projet, ce qui garantira la cohérence d'ensemble de l'opération.

ferroviaire. Contrairement au PLU de 2008, la délimitation de ce secteur exclue les milieux humides occupé par de la forêt alluviale, identifiés dans le triangle au Nord du triage SNCF en secteur Nzh afin de les préserver.

2. La zone à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. *(Ce sont les zones 1AU)*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. *(Ce sont les zones 2AU)*

Les zones AU définies dans le PLU de Fagnières sont :

- La **zone 1AU2** à vocation d'extension résidentielle située en continuité du chemin Barré.
- La **zone 1AU3** à vocation d'équipement (centre de formation du SDIS) route de Montmirail.
- La **zone 1AU4** à vocation d'extension économique localisée en continuité des zones commerciales et artisanales.



2.1. La zone 1AU2

La **zone 1AU2** a vocation d'extension résidentielle est définie de telle sorte de proposer une offre foncière complémentaire à l'urbanisation prévue le long du chemin Barré. Les OAP définies permettront d'urbaniser en épaisseur un secteur déjà partiellement bâti aujourd'hui et relativement coupé du reste de la ville (extrémité du chemin Barré).

La zone représente une surface totale de **1,56 hectare**. Elle sera en mesure d'accueillir 15 à 20 logements, en complément de la dizaine de logements qui pourra être implantée le long du chemin Barré.



2.2. La zone 1AU3

La **zone 1AU3** principalement destinée à l'accueil d'équipements collectifs publics ou privés. Elle a été créée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet relative au centre de formation du SDIS.

La zone représente une surface de **5 hectares**. Elle permettra d'accueillir le centre de formation à proximité de l'actuelle Direction Départementale du SDIS située route de Montmirail.



2.3. La zone 1AU4

La **zone 1AU4** à vocation d'extension économique est vouée à recevoir les extensions des zones U4 voisines que sont la zone, principalement artisanale, du chemin Barré et la zone, principalement commerciale, du Centre Ouest.



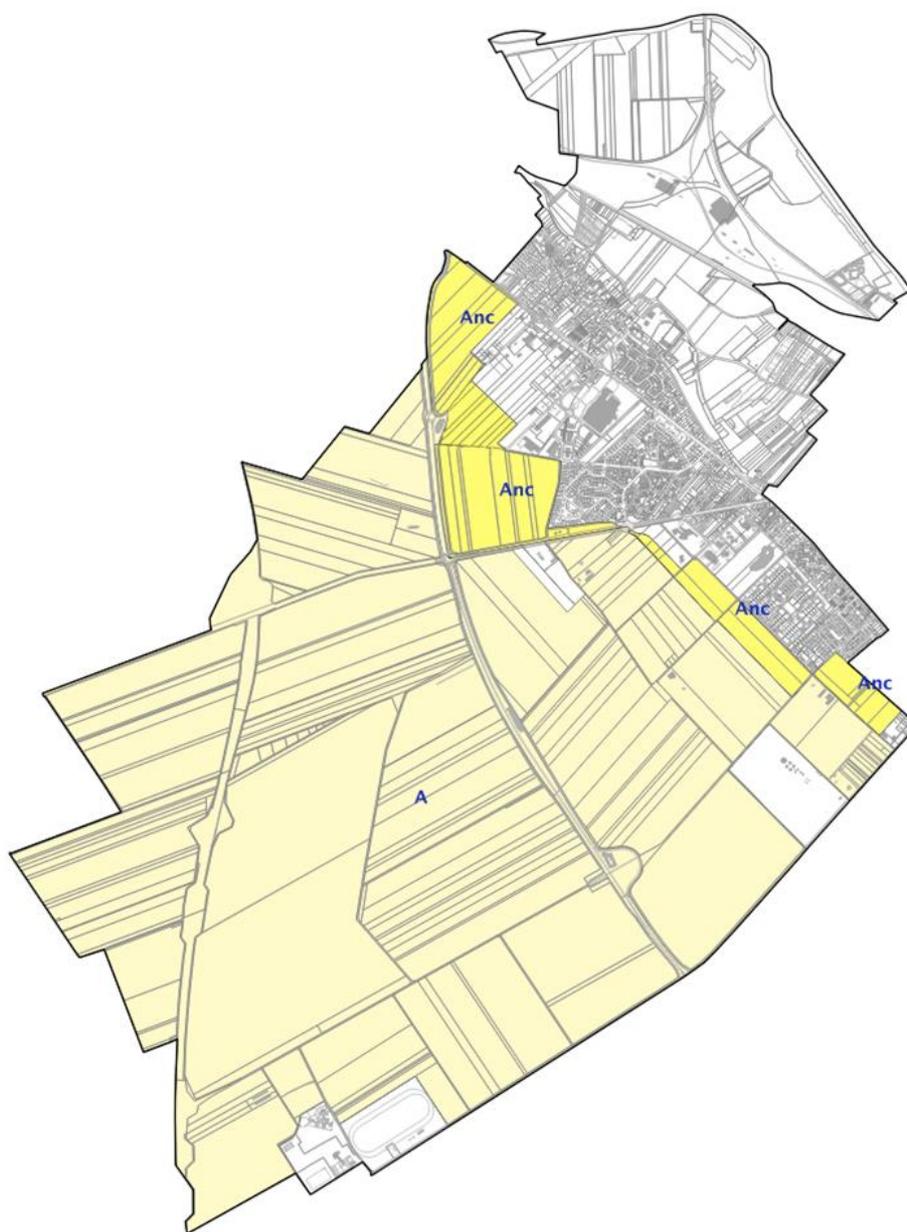
La zone, d'une **surface totale de 8,40 hectares**, bénéficie d'une **bonne desserte par le chemin Barré et le chemin de la Terrière**. L'aménagement de l'emplacement réservé n°4 permettra de relier par une voirie les **deux chemins** via l'avenue de Champagne. Le développement de la zone devra se faire en appui **des futures voiries**, ainsi que des chemins Barré et de la Terrière.

La zone telle que délimitée permettra d'accueillir d'une part le développement de la zone artisanale et d'autre part le développement de la zone commerciale **mais également d'autres activités (hôtellerie...)**. Elle a notamment pour but de proposer une alternative à des entreprises implantées dans le village et manquant de surface, ou encore implantées dans la vallée et contraintes par le risque inondation.

3. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



La **zone A** est délimitée sur l'ensemble de la plaine agricole quasiment intégralement occupée par des cultures.

Elle compte un **secteur Anc** qui est non constructible. Ce secteur délimité en bordure des zones urbanisées a pour but de créer un espace tampon entre de futurs potentiels bâtiments agricoles et les zones habitées.

Par ailleurs, dans la partie située entre la route d'Epernay, le boulevard périphérique et la route de Montmirail, l'objectif est également d'éviter toute nouvelle construction agricole susceptible de remettre en cause une évolution de l'urbanisation dans le long terme.

Le secteur Anc représente une surface totale de **108,25 hectares**.

La surface totale de la zone A et du secteur Anc est de **1 346,39 hectares**.

4. Les zones naturelles et forestières

4.1. La zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



(remontées de nappes et ruissellement) et l'occupation du sol principale font qu'un classement en secteur NI a été privilégié. Le but est d'y autoriser l'aménagement d'équipements les installations de loisirs de plein air de type parcours de santé ou aire de jeux pour les enfants. Le site devrait également recevoir une piste pour les compétitions sportives de BMX.

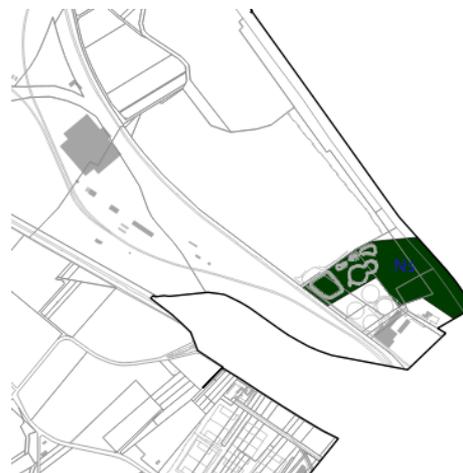
Un **secteur Nr** a été délimité spécifiquement au niveau du refuge animalier ainsi que de la fourrière municipale de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne localisés chemin de Saint-Gibrien dans la vallée de la Marne. Y sont autorisées uniquement les travaux confortatifs et d'entretien des constructions existantes (en tenant compte du PPRI) et les installations liées aux activités existantes.

Le secteur Nr représente une surface totale de **0,47 hectare**.



Le **secteur Ns** est défini au niveau des espaces non bâtis de la station d'épuration intercommunale sur une surface de **5,53 hectares**.

Le but de ce secteur est d'autoriser les occupations du sol liées à la gestion de la station d'épuration intercommunale.

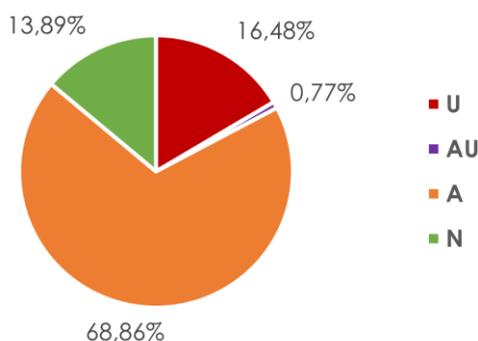


5. La répartition des zones sur le territoire de Fagnières

La **zone Agricole** occupe la plus grande partie du territoire soit environ 1 346 hectares ce qui représente 68,86% du ban communal. La **zone Naturelle et forestière** représente, elle, quasiment 272 hectares soit 13,89% du territoire. Ainsi, les zones A et N où l'urbanisation est très strictement limitée concernent en tout 82,75% du territoire.

Les **zones Urbaines et A Urbaniser** représentent 17,25% des surfaces communales avec un total de 337,34 hectares, dont 322,34 hectares en zone Urbaine (soit 16,48% du ban communal) et 15,00 hectares en zone AU (soit 0,77% du territoire).

Répartition des zones sur le territoire de Fagnières (en %)



6. L'évolution des superficies par rapport au PLU de 2008

Comparatif des superficies des zones entre le PLU **approuvé en 2008 (modifié en 2012)** et le PLU **révisé en 2018 (modifié en 2019 et 2021, mis en compatibilité en 2022, modifié en 2024)**

Zone PLU 2008	Superficie (ha)	Zone PLU 2024	Superficie (ha)	Différence (ha)
Zone U1	13,07	Zone U1	12,62	- 0,45
Zone U2	121,76	Zone U2	141,33	+ 19,57
Zone U3	48,49	Zone U3	56,77	+ 8,28
Zone U4	118,65	Zone U4	111,61	- 7,04
Total zones U	301,97	Total zones U	322,34	+ 20,37
Zone 1 AU2	77,8	Zone 1 AU2	1,56	- 76,24
Zone 1 AU3	19,03	Zone 1 AU3	5,04	- 13,99
Zone 1 AU4	39,82	Zone 1 AU4	8,40	- 31,42
Zone 2 AU2	18,12			- 18,12
Zone 2 AU4	45,63			- 45,63
Total zones AU	200,40	Total zone AU	15,00	- 185,40
Zone A	1 176,25	Zone A	1 238,14	+ 170,14
		Secteur Anc	108,25	
Total zone A	1 176,25	Total zone A	1 346,39	+ 170,14
Zone N	240,7	Zone N	209,58	
Secteur Ns	10,53	Secteur Nj	19,71	
Secteur Nt	18,15	Secteur Ni	7,70	+ 2,28
		Secteur Nr	0,47	
		Secteur Ns	5,53	
		Secteur Nzh	28,67	
Total zone N	269,38	Total zone N	271,66	+ 2,28
Total	1 948	Total	1 955,39	-

N.B. : Il est à noter une différence sur la surface totale du territoire communal de Fagnières entre le PLU de 2008 modifié en 2012, et le nouveau PLU. Celle-ci est due à une modification de la limite communale avec celle de la commune voisine de Saint-Gibrien liée à l'aménagement du boulevard périphérique.

Pour ce qui est des **zones U**, l'évolution de **20,37 hectares** est principalement liée au reclassement des secteurs actuellement desservis par les réseaux et urbanisés en tout ou partie. Il s'agit principalement du nouveau quartier du Champ-aux-Ecus (16,3 hectares initialement classés en zone IAU2 dans le PLU de 2008), des parcelles bâties, où en voie de l'être, de part et d'autre du chemin Barré (classées en zone IAU2g et IAU4 dans le PLU de 2008), et enfin du CLSH et des parcelles voisines localisées en continuité du collège (classées en zone IAU3 dans le PLU de 2008 sur une plus importante surface).

Concernant les **zones A Urbaniser**, les surfaces ont été complètement revues, puisqu'il n'existe plus que deux zones AU de 8,40 et 1,56 hectares, auxquelles il faut ajouter celle du SDIS d'une surface de 5,04 hectares. Les autres zones ont été en grande partie reclassées en zone agricole (ou secteur Anc). Une partie, évoquée précédemment, a été également reclassée dans les différentes zones urbaines étant donné qu'elles sont aujourd'hui urbanisées ou en voie de l'être. Les zones AU du nouveau PLU représentent **185 hectares de moins** que dans le PLU de 2008.

La **zone Agricole** passe de 1 176 hectares dans le PLU de 2008 à 1346 hectares dans le nouveau PLU, soit une **augmentation de 170 hectares**. Ce différentiel est lié au déclassement d'un grand nombre de zones A Urbaniser qui étaient définies dans l'ancien PLU.

Enfin, la **zone Naturelle** enregistre une évolution de **2,28 hectares supplémentaires**. Cela est lié à l'intégration en zone N du vaste espace vert contigu au quartier du Champ-aux-Ecus (7,4 hectares), et au reclassement des parties urbanisées de la station d'épuration intercommunale en zone U3 contre la zone N dans l'ancien PLU, ainsi que des zones humides situées à proximité de la voie ferrée et classées en zone U4 dans le PLU de 2008. En parallèle, le secteur Nt du PLU de 2008 n'a pas été maintenu et a été reclassé en zone A.

donnant sur rue,
éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.
Etant donné la présence d'activités économiques présentant des volumes particuliers en matière de toiture notamment, une flexibilité est définie concernant les toitures terrasse pour les commerces, activités de service ou bureaux.

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

Les règles définies ont pour deux objectifs principaux :
contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif de par le traitement des espaces non bâtis,
favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en travaillant sur le traitement des espaces libres et des parkings de surface.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait adaptée à la construction ou à l'accès pour les services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas par cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour tout opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

2.2. Les dispositions applicables à la zone 1AU3

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

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

Les interdictions liées au caractère de la zone visent à interdire toute constructions non conformes par rapport à la destination principale qui est vouée à recevoir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les logements sont soumis à conditions particulières étant donné qu'il ne s'agit pas de la vocation première de la zone 1AU3. L'hébergement est quant à lui autorisé s'il est lié à des équipements autorisés dans la zone au regard de la vocation de la zone (centre de formation du SDIS).

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

<p>Etant donné le caractère de la zone, seules les constructions à destination « habitation » sont réglementées afin d'être cohérentes par rapport à l'existant au niveau de leur hauteur.</p>
<p><u>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>Cet article est réglementé a minima étant donné que la zone est réservée à des équipements d'intérêt collectif et services publics qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble particulière par la collectivité au moment de leur aménagement.</p>
<p><u>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</u></p> <p>Les règles concernant le traitement des espaces non bâtis ont pour but de préserver un cadre de vie de qualité où la prise en compte et le traitement des espaces verts doit se faire en cohérence avec l'existant.</p>
<p><u>4. Stationnement</u></p> <p>En matière de stationnement, la règle se limite à imposer l'aménagement d'un stationnement adapté sur l'emprise de la construction afin de ne pas empiéter sur les voiries ou bien sur le stationnement linéaire ouvert à tous.</p> <p>Concernant les habitations, la règle imposée dans toutes les zones est reprise par soucis de cohérence.</p>
<p>III. Equipements et réseaux</p>
<p><u>1. Desserte par les voies publiques ou privées</u></p> <p>Les règles en matière de desserte et d'accessibilité se limitent à imposer des obligations afin que les voiries de desserte soient adaptées à la construction à desservir mais aussi que l'approche des véhicules de secours et d'incendie puisse se faire en toute sécurité.</p>
<p><u>2. Desserte par les réseaux</u></p> <p>2.1. Concernant l'alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connectée au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.</p> <p>2.2. Concernant l'assainissement</p> <p>Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas par cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.</p> <p>2.3. Concernant les réseaux d'énergie</p> <p>Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.</p> <p>2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p>Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue du raccordement à la fibre.</p>

2.3. Les dispositions applicables à la zone 1 AU4

<p>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>
<p><u>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u></p> <p>Dans la continuité de la zone U4, les interdictions en zone 1AU4 visent à affirmer la vocation économique des espaces concernés en interdisant les constructions non compatibles avec des activités économiques de type commerce et activité de service ou autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.</p>
<p><u>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières</u></p> <p>Les logements sont strictement réglementés afin qu'ils correspondent à des exceptions strictement nécessaires à des activités en place.</p> <p>De plus, le règlement précise que l'aménagement global de la zone devra prendre en compte obligatoirement les OAP définies afin d'assurer la cohérence d'un projet d'ensemble étudié sur la globalité du site.</p>
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>
<p><u>1. Volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p>1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>