architecture
urbanisme
paysage

NANCY
COUR BONSECOURS
258, Av. DE STRASBOURG
54000 NANCY
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Vu pour être annexé à la délibération N°..1852...
du Conseil Municipal de SUIPPES
en date du ..17/03/10
approuvant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
Le Maire, Jean HUGUIN

MAIRIE DE SUIPPES (Marne)

3

Règlement

Révision simplifiée
Plan Local d'Urbanisme
Commune de SUIPPES

Zone 1AU1

ACTE REÇU LE
29 MARS 2010
PRÉFECTURE DE LA MARNE
B.R.C.L.

ZONE 1 AUI

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement, sous forme organisée, à recevoir des activités économiques et de service, ainsi que les bâtiments d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement de la zone.

Cette zone comprend **un secteur 1AUI.a** dans lequel les activités industrielles sont interdites et **un secteur 1AUI.b dont la réglementation spécifique est issue de l'étude d'entrée de ville.**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage hôtelier.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sport,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les garages collectifs de caravanes.

3. Les dépôts ou décharges de toute nature en dehors de bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

4. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage.

5. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

6. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

7. Les abris de jardin.

8. Les carrières ou décharges.

II - Sont, en outre, interdits, excepté dans le secteur 1AUI.a :

1. Les constructions à usage forestier.

III - Sont, en outre, interdits dans le secteur 1AUI.a :

1. Les constructions à usage industriel.

ARTICLE 1 AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1 AUI 1, à condition :

a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,

c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,

3. Les constructions agricoles destinées au stockage, conditionnement et premières transformations de produit agricole sous réserve que les activités soient compatibles avec le caractère de la zone.

4. **Dans le secteur 1AUI.a,** est admise l'extension ou la transformation de bâtiments à usage d'exploitation agricole, ainsi que la création d'annexes techniques liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être au minimum de 3,50 m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

L'accès au secteur 1AUI.b se fera conformément aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1 AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique relatif à l'assainissement non collectif en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

À défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité de se raccorder à ce dernier, un dispositif de gestion des eaux pluviales collectées sera exigé, avant toute construction. Ce dispositif devra, au minimum, gérer les eaux pluviales des espaces collectifs de la zone.

Chaque parcelle devra être aménagée afin de garantir l'évacuation de ses eaux pluviales sur son emprise.

Dans le secteur 1AUI.b : les espaces végétalisés pourront être aussi le prétexte pour traiter les eaux pluviales. Le rejet dans le réseau communal est interdit.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue de la construction projetée doit être implantée avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

2. Dans le secteur 1AUI.b : le recul sera de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique de la route départementale 931.

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

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

1. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, les extensions pourront s'aligner sur les murs d'existants.

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

ARTICLE 1 AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 m.

2. Une distance supérieure peut être exigée entre les constructions non contiguës si les conditions de sécurité l'obligent.

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

ARTICLE 1 AUI 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la surface de la propriété située dans l'emprise de la zone.

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

ARTICLE 1 AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture du bâtiment projeté ne devra pas excéder 8 m **excepté dans le secteur 1AUI.b où la hauteur est de 10 mètres.**

2. La hauteur totale de la construction projetée mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, toutes superstructures techniques exclues (ouvrages techniques, cheminées, ...), ne devra pas excéder 12 m.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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

3. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

4. Les bureaux, logements de fonction et des locaux d'activités attenants auront un traitement de même nature.

5. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie.

6. Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

7. Dans le secteur 1AUI.b :

- La construction devra présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant au maximum dans le contexte environnant rural
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture sont interdits
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration
- L'emploi de bardage en façade est autorisé sous condition d'être traité par tout procédé évitant la rouille et masquant l'aspect de tôle brute
- L'accent sera porté sur la qualité du matériau employé afin qu'il s'intègre au mieux à son environnement immédiat et la même qualité doit être employée sur l'ensemble des façades.
- Si une clôture est nécessaire, elle devra être à maille large dans des coloris verts ou anthracites de façon à se faire la plus discrète possible.

ARTICLE 1 AUI 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité ; c'est-à-dire minimum 1 place de stationnement par poste de travail pour les bâtiments d'activité et 2 places de stationnement par logement autorisé.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1 AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Tout projet de construction fera l'objet de plantations des espaces libres.

2. Pour tout lotissement ou ensemble immobilier concernant une surface supérieure à 5 000 m2, 10 % au moins de la superficie doivent être aménagés en espaces collectifs aménagés et plantés, cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci.

3. Tout projet de construction fera l'objet de plantations des espaces libres.

4. Le long de la RD 977, une bande de 10 m à partir de l'alignement sera consacrée à la plantation d'essences locales arbustives et de haute tige.

Dans le secteur 1AUI.b :

- **Il sera mis en place un alignement d'arbres ou une haie champêtre de type moyenne, perpendiculaire à la RD 931. (voir orientations d'aménagement)**
- **Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées : 10 % minimum du terrain sera aménagé en espace végétalisé**
- **les zones de stationnement des véhicules légers, tout comme l'aménagement paysager des voies internes comporteront des espaces perméables.**

Liste indicative des végétaux pour :

- les haies : Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Saule marsault, Groseillier à maquereau, églantier,...

- les petits arbres interne à la zone : Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Noisetier, Sureau noir, arbres fruitiers, Lilas, ...

- Alignement d'arbres complémentaires en limite de parcelle: Chênes, Frênes, Erables Sycomore, ...

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.