

Département des Ardennes

COMMUNE DE WARCQ



Plan Local d'Urbanisme **Projet de modification** *(de droit commun)*

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PHASE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal n°46-2022 du 15 mars 2022
soumettant à l'enquête publique le
projet de modification du PLU.*

Cachet de la Mairie et signature du Maire :

Mme Marie-Annick PIERQUIN

Document initial :
Approuvé le : 11.03.2016



28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
Tél 03.24.27.87.87.
Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

| Révisé le : | | Modifié le : | | Mis à jour le : | |
|-------------|--|--------------|--|-----------------|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

SOMMAIRE

| | | |
|----------------|---|-----------|
| TITRE 1 | CADRE GÉNÉRAL ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U. | 2 |
| 1.1 | HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE WARQC | 2 |
| 1.2 | OBJETS DE CETTE PROCÉDURE DE MODIFICATION | 2 |
| 1.3 | EMPRISE CONCERNÉE | 3 |
| 1.4 | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE | 5 |
| 1.5 | CADRE JURIDIQUE DE CETTE PROCÉDURE | 8 |
| 1.6 | PIÈCES DU P.L.U. CONCERNÉES PAR CETTE PROCÉDURE | 8 |
| TITRE 2 | ADAPTATIONS PROJÉTÉES DES PIÈCES DU P.L.U. | 9 |
| 2.1 | ACTUALISATION PARTIELLE DU FOND DE PLAN CADASTRAL | 9 |
| 2.2 | ACTUALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 9 |
| 2.3 | ADAPTATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT | 10 |
| 2.4 | RÈGLEMENT ÉCRIT | 11 |
| 2.5 | ACTUALISATION PARTIELLE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS | 11 |
| 2.6 | TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES | 12 |
| TITRE 3 | JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU P.L.U. | 13 |
| 3.1 | UNE EXTENSION URBAINE PROGRAMMÉE PAR LE P.L.U. DE 2016 | 13 |
| 3.2 | UN FUTUR QUARTIER RÉSIDENTIEL IDÉALEMENT SITUÉ | 14 |
| 3.3 | APPROCHE COMPLÉMENTAIRE LIÉE À LA DESSERTE DU QUARTIER DE LA HACHETTE | 14 |
| 3.4 | APPROCHE PARTICULIÈRE LIÉE AU CARREFOUR D'ACCÈS À LA FUTURE ZONE 1 AUB | 16 |
| 3.5 | APPROCHE LIÉE AUX NUISANCES | 17 |
| 3.6 | APPROCHE LIÉE À LA QUALITÉ DES SITES, DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS | 17 |
| 3.7 | APPROCHE VIS-À-VIS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | 18 |
| 3.8 | APPROCHE VIS-À-VIS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE | 19 |
| 3.9 | APPROCHE AU REGARD DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES | 20 |
| TITRE 4 | INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES LIÉES À L'OBJET DE L'ENQUÊTE | 21 |
| 4.1 | DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PLU | 21 |
| 4.2 | DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU MODIFIÉ | 21 |
| 4.3 | DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. MODIFIÉ | 22 |
| TITRE 5 | DOCUMENT ANNEXE | 22 |

1.3 EMPRISE CONCERNÉE

Seule une partie de la zone 2AUB est concernée par cette ouverture à l'urbanisation souhaitée, sur une superficie totale approchée de 1,65 ha.

Les terrains directement visés (section cadastrale AB) ont déjà fait l'objet de découpages fonciers préfigurant l'organisation générale de cette partie de la zone 2AUB (cf. extrait cadastral ci-dessous).

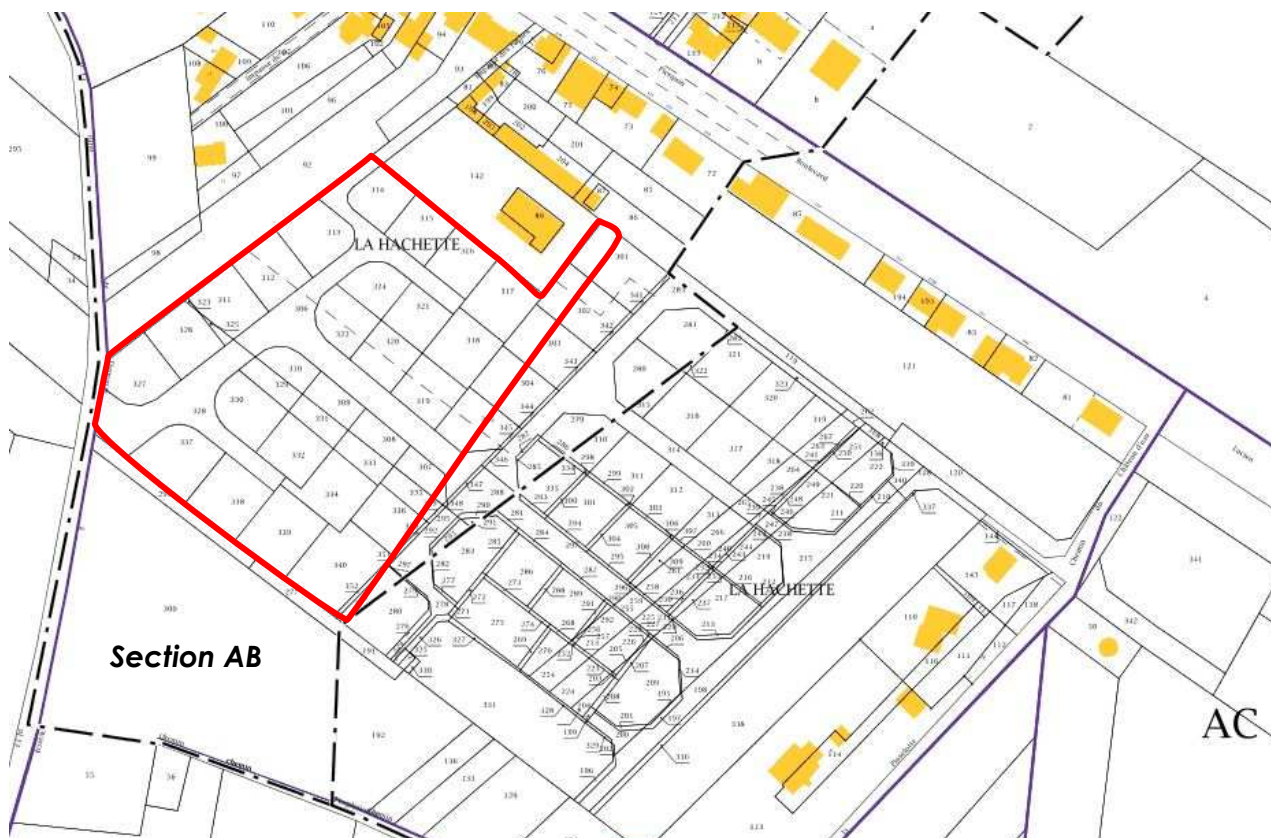


Figure 2. Extrait du site internet cadastre.gouv.fr

À retenir : ce cadastre est partiellement à jour, puisque les habitations existantes et en cours de construction à l'est du site ne sont pas encore reportées (section cadastrale AC) : lotissement dit de la Hachette (n°1).

En effet, une opération d'ensemble de 29 lots a été autorisée en 2016 sur une partie de la zone à urbaniser 1AUB riveraine :

- 26 lots ont déjà été cédés pour l'accueil d'habitations individuelles,
- 1 lot a été cédé pour l'accueil de 16 logements locatifs sociaux (Plurial Novilia).

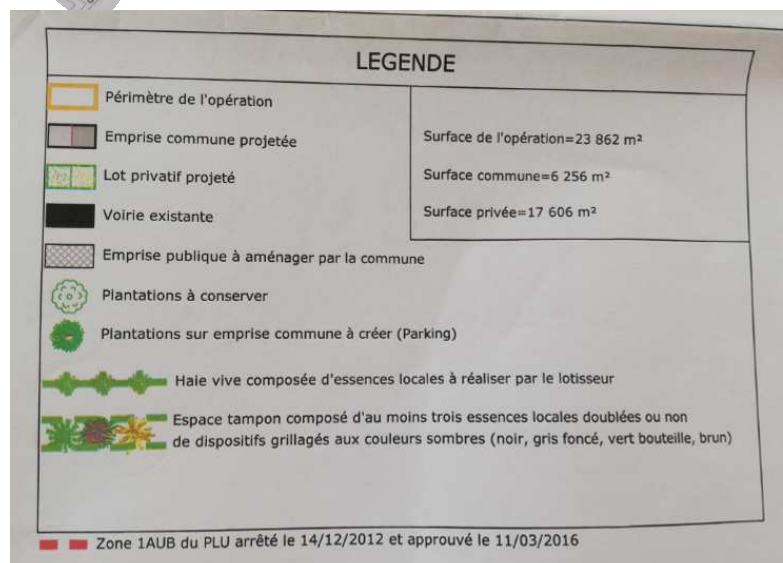
Au 4 septembre 2019, il ne reste plus que deux lots à céder (source : SCI Imagine).

PLAN DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT DE LA HACHETTE n°1
(au sein de l'actuelle zone 1 AUB)

(source : extraits du permis d'aménager délivré en 2016 - SCI IMAGINE / Cabinet Erick VILLEMIN)



Ce lotissement de « La Hachette » est au cœur d'un concept Vert, et d'une urbanisation en deux étapes sur un terrain champêtre et bucolique (*Magazine municipal d'information* de décembre 2017).



1.4 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

(photographies prises en août 2019 - © BE Dumay)

Vues diverses sur les constructions en cours au sein de la zone déjà classée en 1 AUB.



Vues diverses sur les terrains concernés par la présente modification du PLU (actuelle zone 2 AUB).

(photographies prises en août 2019)



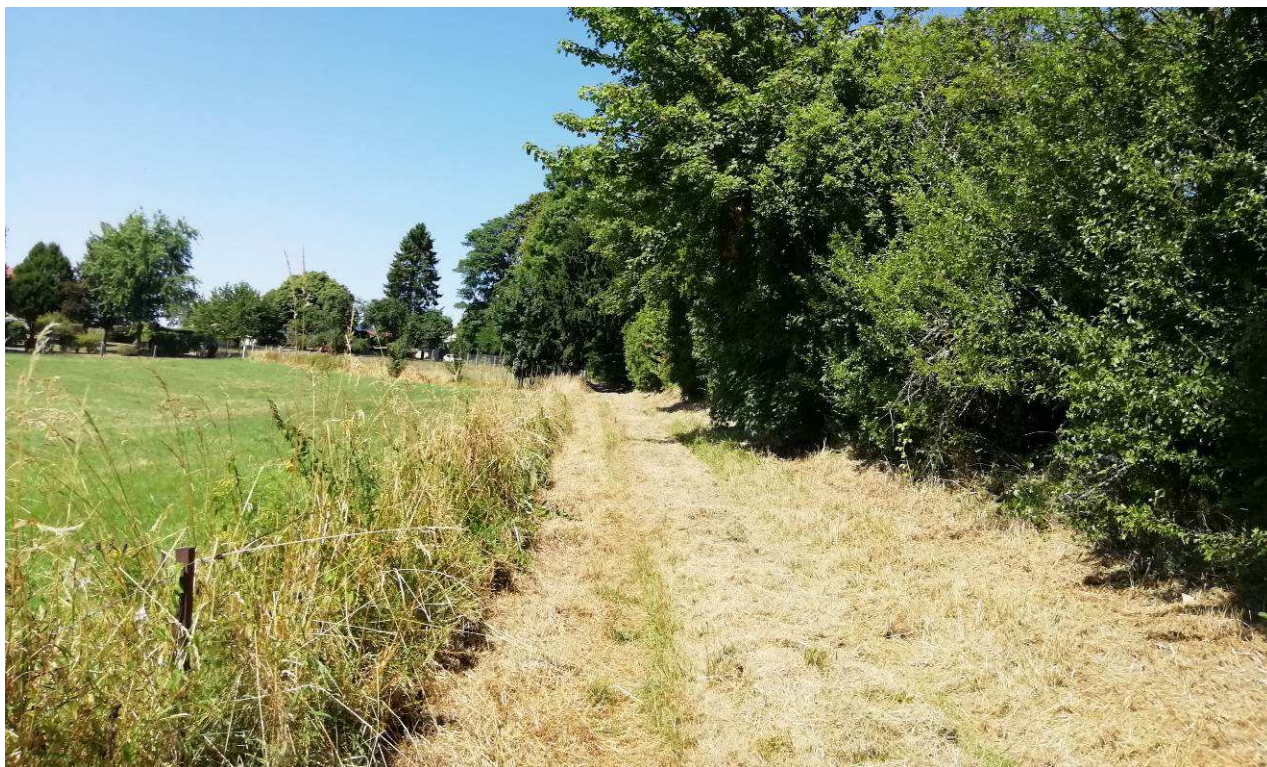
Vue sur la zone 2AUB à aménager depuis la zone 1AUB riveraine



Vue sur la zone 2AUB à aménager depuis la zone 1AUB



Vue sur la zone 2AUB en venant du chemin de Damouzy



Vue sur le chemin de Damouzy en frange ouest des terrains à reclasser en zone 1AUB



Terrains concernés par la modification du PLU, non visibles depuis le Boulevard Lucien Pierquin

1.5 CADRE JURIDIQUE DE CETTE PROCÉDURE

La procédure de modification du P.L.U. (de droit commun) se réfère à ce jour aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme (créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, ou modifiés par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017).

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.** »

Article L.153-37 : « **La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.** »

Article L.153-38 : « **Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

Article L.153-41 : « **Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :**

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

1.6 PIÈCES DU P.L.U. CONCERNÉES PAR CETTE PROCÉDURE

Seules les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Warcq sont partiellement modifiées dans le cadre de cette procédure :

- **Rapport de présentation** : la présente note complètera le rapport approuvé le 11 mars 2016.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation - O.A.P.** : seule une partie des orientations définies sur le secteur de la Mal Campée est modifiée en cohérence avec l'ouverture à l'urbanisation souhaitée.
- **Document graphique du règlement en partie nord du territoire - Plan de zonage n°2** (échelle 1/2000^{ème}) : seule une partie géographique de ce plan est concernée également sur le secteur de la Mal Campée.

TITRE 2 ADAPTATIONS PROJÉTÉES DES PIÈCES DU P.L.U.

2.1 ACTUALISATION PARTIELLE DU FOND DE PLAN CADASTRAL

Afin d'améliorer la compréhension des adaptations projetées dans le cadre de cette procédure, le fond de plan cadastral sur lequel est reporté les limites de zones du P.L.U est actualisé sur le secteur géographique concerné par cette procédure, afin d'y faire figurer les découpages fonciers non indiqués sur le PLU en vigueur.

2.2 ACTUALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

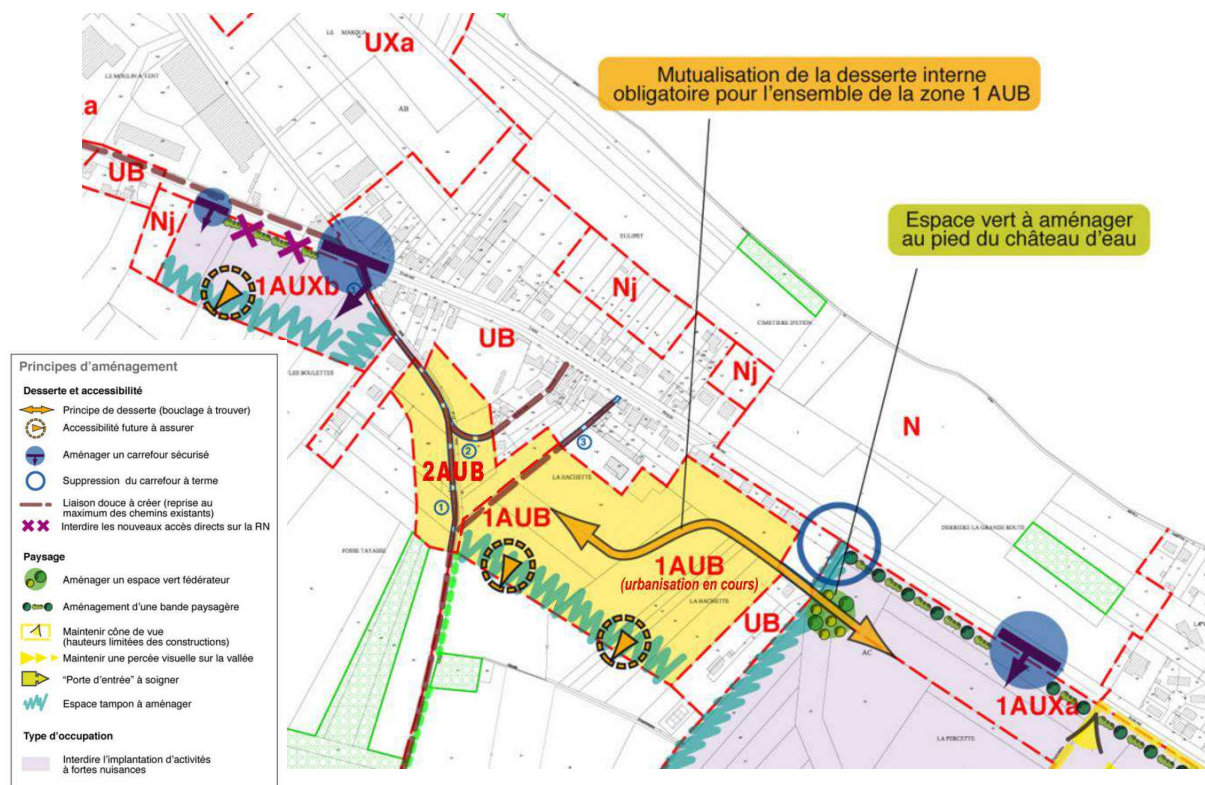
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 mars 2016 comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les six secteurs géographiques suivants ont été retenus et ils font l'objet d'orientations :

1. **Les zones 1AUB et 2AUB, La Mal Campée**
2. La zone 2AUB, La Bellevue du Nord
3. La zone 1AUB, Les Granges Pavant
4. La zone 1AUX, La Mal Campée Nord
5. Le secteur 1AUXb, La Mal Campée Sud
6. Les secteurs 1AUXa, 1AUXb et 1AUXc, entre La Mal Campée et Bellevue du Nord

La modification du Plan Local d'Urbanisme conduit à une actualisation partielle des orientations définies sur les zones 1AUB et 2AUB à l'écart de la Mal Campée.

Seuls la page 6 et le schéma d'ensemble n°1 des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont partiellement modifiés, afin de mettre en cohérence les informations portées et les autres adaptations opérées sur l'un des documents graphiques du règlement (cf. paragraphe ci-après).



Il convient de se reporter au document OAP joint au présent dossier.

Les autres dispositions prévues par le document OAP approuvé le 11 mars 2016 restent d'actualité.

Il est à noter que ce reclassement à venir en zone 1 AUB présente aussi l'avantage de « libérer » des lots à bâtir aujourd'hui desservis par la voirie et les réseaux existants du lotissement (n°1) de la Hachette, mais partiellement recoupés par la zone inconstructible 2 AUB approuvée en 2016.

2.4 RÈGLEMENT ÉCRIT

Pour mémoire, le P.L.U. approuvé en 2016 comprend déjà des zones ouvertes à l'urbanisation et dédiées à recevoir principalement de l'habitat (1AUB).

À l'issue de cette procédure de modification, le règlement de la zone 1AUB couvrira l'emprise reclassée en zone 1AUB. **Si ce règlement ne fait pas l'objet d'adaptations dans le cadre de cette procédure**, il est jugé opportun de l'annexer au présent rapport, afin de faciliter l'accès à l'information auprès du public et de l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure.

2.5 ACTUALISATION PARTIELLE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Une liste d'emplacements réservés figure sur le **plan de zonage n°2** du dossier de PLU approuvé en 2016.

La municipalité profite de la mise en œuvre de cette procédure pour :

- supprimer l'emplacement réservé n°4 initialement délimité pour la création d'un accès comprenant notamment le chemin du Château d'Eau à réaménager, raccordé sur le Boulevard Lucien Pierquin. Il est à noter que cette réserve est malgré tout liée en partie aux zones 1AUB et 2AUB de la Mal Campée, car elle vise l'accès routier principal à ces zones.
- renommer l'actuel emplacement réservé n°5 destiné à l'accès à la zone d'activités en n°4 (figurant aussi sur le plan de zonage n°2 du dossier de PLU).

PLAN DE ZONAGE 2 AVANT MODIFICATION

| N° | Surface | Objet | Bénéficiaire |
|---------|----------|--|--------------|
| ER n° 1 | 1 319 m² | Elargissement de voirie (10m de large) | Commune |
| ER n° 2 | 273 m² | Prolongement de la sente piétonne | Commune |
| ER n° 3 | 349 m² | Création d'une sente piétonne | Commune |
| ER n° 4 | 1 357 m² | Création d'accès | Commune |
| ER n° 5 | 8 905 m² | Accès à la zone d'activités | Commune |

PLAN DE ZONAGE 2 APRÈS MODIFICATION

| N° | Surface | Objet | Bénéficiaire |
|--------------------|---------------------|--|--------------------|
| ER n° 1 | 1 319 m² | Elargissement de voirie (10m de large) | Commune |
| ER n° 2 | 273 m² | Prolongement de la sente piétonne | Commune |
| ER n° 3 | 349 m² | Création d'une sente piétonne | Commune |
| ER n° 4 | 1 357 m² | Création d'accès | Commune |
| ER n° 4 | 8 905 m² | Accès à la zone d'activités | Commune |

- **ER n°4** : Depuis l'approbation du PLU en 2016, la commune de Warcq s'est portée acquéreur à l'amiable ou par voie d'expropriation de la quasi-totalité de cette emprise réservée. Les dernières démarches à l'amiable sont en cours.
- **ER n°5** : Le plan de zonage n°3 du dossier de PLU mentionne également un autre emplacement réservé n°5 (aménagement d'un chemin agricole à 8 m de large). Le changement de numérotation clarifie la liste des emplacements réservés et évite toute confusion.

2.6 TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

| DENOMINATION DES ZONES | SUPERFICIE PLU AVANT MODIFICATION (1) | SUPERFICIE PLU APRES MODIFICATION | EVOLUTION DES ZONES (2) |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| ZONES URBAINES | | | |
| Uai | 8 ha 03 a | 8 ha 03 a | |
| UB | 57 ha 25 a | 57 ha 25 a | |
| Dont secteur UBi | 9 ha 06 a | 9 ha 06 a | |
| UEP | 0 ha 70 a | 0 ha 70 a | |
| UX | 68 ha 81 a | 68 ha 81 a | |
| Dont secteur UXa | 10 ha 58 a | 10 ha 58 a | |
| TOTAL ZONES URBAINES | 134 ha 79 a | 134 ha 79 a | |

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| ZONES À URBANISER | | | |
| 1AUB | 5 ha 08 a | 6 ha 73 a | +1 ha 65 a(2) |
| 1AUX | 19 ha 67 a | 19 ha 67 a | - |
| Dont secteur 1AUXa | 3 ha 48 a | 3 ha 48 a | |
| Dont secteur 1AUXb | 6 ha 20 a | 6 ha 20 a | |
| Dont secteur 1AUXc | 9 ha 99 a | 9 ha 99 a | |
| 2AUB | 3 ha 67 a | 2 ha 02 a | - 1 ha 65 a (2) |
| 2AUE | 9 ha 59 a | 9 ha 59 a | |
| TOTAL ZONES A URBANISER | 38 ha 01 a | 38 ha 01 a | |

| | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| ZONES AGRICOLES | | | |
| A | 243 ha 07 a | 243 ha 07 a | |
| Dont secteur Ab | 1 ha 38 a | 1 ha 38 a | |
| Dont secteur Ap | 23 ha 68 a | 23 ha 68 a | |
| TOTAL ZONES AGRICOLES | 243 ha 07 a | 243 ha 07 a | |

| | | | |
|--|--------------------|--------------------|--|
| ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | | | |
| N | 503 ha 13 a | 503 ha 13 a | |
| Dont secteur Nh | 1 ha 54 a | 1 ha 54 a | |
| Dont secteur Nhi | 0 ha 57 a | 0 ha 57 a | |
| Dont secteur Ni | 186 ha 02 a | 186 ha 02 a | |
| Dont secteur Nj | 2 ha 99 a | 2 ha 99 a | |
| TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | 503 ha 13 a | 503 ha 13 a | |

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL | 919 ha 00 a | 919 ha 00 a |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|

(1): Surfaces issues du rapport de présentation du P.L.U. approuvée le 11.03.2016.

(2) : Surfaces approchées.

TITRE 3 JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU P.L.U.

3.1 UNE EXTENSION URBAINE PROGRAMMÉE PAR LE P.L.U. DE 2016

Depuis l'approbation du PLU en 2016, le secteur de la Mal Campée connaît un développement urbain accéléré, impulsé par la réalisation du lotissement d'habitat privé dit de « la Hachette ». À ce jour, la commercialisation des 29 lots programmés est quasi terminée, et en appui de cette dynamique, de nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme ont été déposées à l'été 2019 pour poursuivre la réalisation du quartier résidentiel de la Hachette.

Le classement adopté en zone 2 AUB bloque ces demandes et à l'époque, le choix de ce classement différé de l'urbanisation avait été guidé par :

- l'absence de projet connu et d'une dynamique immobilière finalement sous-évaluée,
- le nécessaire phasage des opérations au regard des objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace et de la circulation routière sur le boulevard.

Des projets à vocation d'activités sont aussi présents le long du boulevard Lucien Pierquin, avec la résorption récente d'une friche commerciale au carrefour avec la RD 322 vers Damouzy. La zone d'activités des « Quatre Vents » accueille récemment une grande enseigne de restauration et une boulangerie (cf. paragraphe 3.2. ci-après).

D'une façon générale, ces projets privés concourent à la mise en œuvre de plusieurs orientations politiques définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Viser une augmentation de la population communale,
- Développer une mixité résidentielle adaptée à la demande en logements,
- Développer les coutures urbaines entre les différentes entités bâties présentes sur le territoire,
- Maintenir et favoriser le développement des zones d'activités existantes.

La municipalité de Warcq souhaite permettre aux actifs (existants et futurs) travaillant à Warcq de pouvoir également y habiter, et promouvoir des déplacements cohérents et sécuritaires.

L'accueil de nouveaux ménages, assorti de la volonté de retenir les ménages existants, va aussi contribuer au maintien des commerces et des services de proximité, et des équipements (ex : les écoles).

La réalisation du lotissement de la Hachette (tranche en cours et à venir) devrait aussi au minimum contribuer à stopper la tendance à la baisse démographique signalée par les statistiques de l'INSEE : au 1er janvier 2019, population municipale 2016 égale à 1281 habitants, contre 1320 en 2011.

Dans ce contexte, la commune de Warcq souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone à urbaniser à long terme 2 AUB au lieudit La Hachette.

La partie ouest de cette zone n'est pas concernée en considérant :

- l'absence d'acquisitions foncières nécessaires à l'élargissement du chemin rural existant, pour lequel un emplacement réservé a été défini (ER n°1 – élargissement de voirie à 10 m de large),
- et le nécessaire phasage des opérations au regard des objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace et de la circulation routière sur le boulevard.

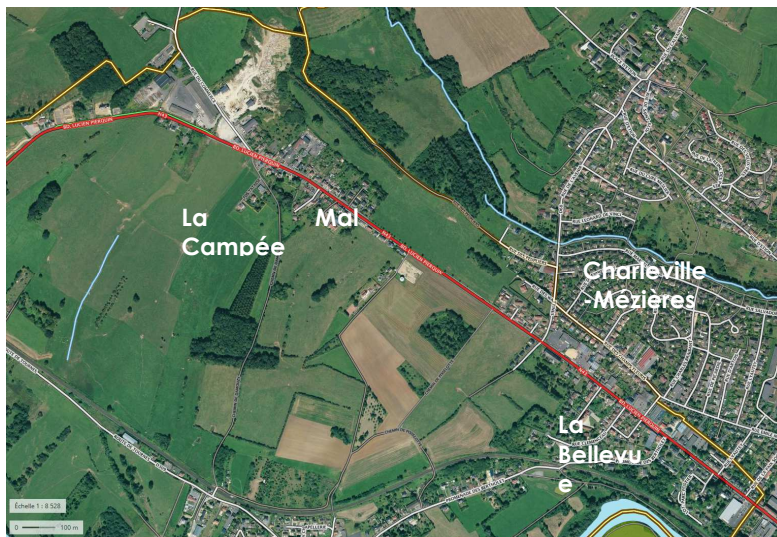
3.2 UN FUTUR QUARTIER RÉSIDENTIEL IDÉALEMENT SITUÉ

Le quartier de la Mal Campée et a fortiori les futurs terrains à urbaniser sont très proches du pôle urbain carolomacérien (à moins de 15 min), regroupant tous les services, équipements et autres activités complémentaires aux zones résidentielles. Le boulevard Lucien Pierquin se raccorde directement sur l'avenue Charles de Gaulle (territoire limitrophe de Charleville-Mézières), en traversant également le quartier de la Bellevue du Nord (territoire de Warcq).

Le quartier de la Mal Campée et a fortiori les futurs terrains à urbaniser se voient aussi situés sur le trajet routier « entrant et sortant » de Charleville-Mézières **via la Route Nationale 43 (en cours de transfert au Conseil départemental des Ardennes)**.

À l'ouest, cette route relie rapidement la Mal Campée à un autre pôle d'activités (Zone Ardenne Émeraude de Tournes / Cliron) et plus largement à l'échangeur de l'A304, à la Thiérache et à la vallée de la Meuse.

Vers l'est, cette voie relie aussi rapidement la Mal Campée à l'A34.



Source : fond de plan / géoportail

Le quartier de La Mal Campée accueille aujourd'hui plusieurs activités (Tuflex, C.p.e Béton et carrière, SVLM 08, Vigie service, Del Giglio, Mondial Automobiles...). L'ancien relais routier « Les 4 Vents » a été repris par un restaurant grill Courtepaille et la boulangerie Roger. Le 11 juin 2019 le Grill Courtepaille a ouvert ses portes, et depuis sa fréquentation va bien au-delà des espérances de la direction (source : magazine municipal d'information de juillet 2019).

D'autres commerces et/ou services sont installés le long du Boulevard Lucien Pierquin mais sont plus proches de Charleville-Mézières (quartier de la Bellevue du Nord) : Aldi, Motos Passion, Racing Bikes, Marché aux Fleurs, Pains Et Cie, Centrakor, Crédit Agricole, Lidl, etc.

S'y ajoutent les équipements scolaires, sportifs et sociaux situés à Warcq et/ou à Charleville-Mézières.

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

S'agissant d'une continuation du projet de lotissement La Hachette (seconde tranche), il n'apparaît pas que l'urbanisation envisagée nuise à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

3.3 APPROCHE COMPLÉMENTAIRE LIÉE À LA DESSERTE DU QUARTIER DE LA HACHETTE

Desserte régulière en transports collectifs

Deux lignes de bus du réseau de transport d'Ardenne Métropole empruntent le Boulevard Lucien Pierquin et desservent le quartier de la Mal Campée, à proximité immédiate des différentes tranches du lotissement de la Hachette (dont la future zone ouverte à l'urbanisation) :

- La ligne 12 dessert l'arrêt de La Mal Campée du lundi au vendredi avec 2 allers-retours par jour.

- La ligne 16 dessert l'arrêt de La Mal Campée du lundi au vendredi avec 5 allers-retours par jour.

Certains autocars de ces lignes sont en Service à la Demande.

Figure 5. Lignes de bus desservant le quartier de La Mal Campée et proche des zones 1AUB / 2AUB du PLU
(Source : Réseau Tac)



Desserte à vélo

Deux voies cyclables existent afin de desservir le secteur de La Mal Campée :

- une première à la sortie du chemin du château d'eau sur la droite jusqu'au secteur de « la Bellevue du Nord » à Warcq,
- une deuxième à l'Ouest de « la Mal Campée » sur une petite portion.

Desserte à pieds

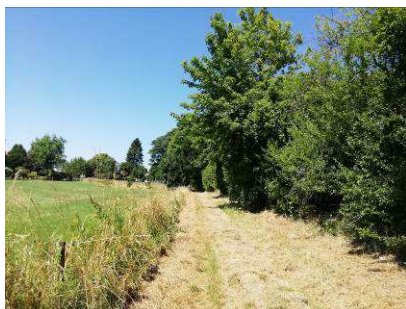
Les trottoirs qui longent le Boulevard Lucien Pierquin rendent les trajets à pieds très sécurisés. Pour rejoindre l'avenue Charles de Gaulle à Charleville-Mézières depuis le chemin du Château d'Eau, il faut compter environ 18 minutes à pied, et environ 45 min pour rejoindre la gare.

Desserte complémentaire future de l'ensemble du quartier de la Hachette (1AUB / 2AUB)

La zone 1 AUB (actuelle et élargie) bénéficie à ce jour d'une seule desserte routière via le chemin du Château d'eau (cf. paragraphe 3.4. ci-après). **À plus long terme, elle bénéficiera d'un deuxième accès routier lorsque le chemin rural de Damouzy sera élargi et aménagé.** L'emplacement réservé n°1 inscrit au PLU de 2016 est maintenu dans le cadre de cette procédure et **le PLU prévoit aussi à terme deux liaisons piétonnes :**

- la première raccorde l'impasse de la Hachette et le chemin de Damouzy : cet emplacement réservé n°2 (Prolongement de la sente piétonne) ne concerne pas les terrains reclassés en 1AUB ;
- la seconde relie le boulevard Lucien Pierquin aux terrains reclassés en zone 1AUB ; l'emplacement réservé n°3 (création d'une sente piétonne) devra être pris en compte dans le futur projet d'aménagement des terrains reclassés en zone 1 AUB.

Vue sur le chemin de Damouzy concerné par l'emplacement réservé n°1; avec en arrière-plan, une vue sur des constructions existantes au lieudit Les Boulettes (zone UB du PLU).



Vue depuis le bout de l'impasse de la Hachette sur les terrains maintenus en zone 2 AUB (Emplacement réservé n°2)



Vue depuis le boulevard sur l'Impasse (privée) des Ruches (Emplacement réservé n°3)

3.4 APPROCHE PARTICULIÈRE LIÉE AU CARREFOUR D'ACCÈS À LA FUTURE ZONE 1 AUB

Le boulevard Lucien Pierquin supporte un trafic VL et PL important, sur lequel vient notamment se raccorder le trafic induit par l'urbanisation progressive des zones résidentielles 1AUB / 2AUB de la Hachette. D'après les informations du dossier de PLU approuvé en 2016, le carrefour de raccordement sur le boulevard est voué, à terme, à être supprimé (cf. schéma n°1 des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans l'attente de cette suppression et afin d'accompagner le développement urbain de ce secteur communal, la municipalité de Warcq a d'ores et déjà programmé les travaux d'élargissement et la requalification urbaine du tronçon du chemin du Château d'eau venant se raccorder sur ce boulevard.

Deux types d'aménagement spécifique du carrefour sont aussi envisagés et ils visent communément la sécurisation des entrées / sorties vers les différentes tranches du lotissement de la Hachette :

- un carrefour à feux,
- un carrefour avec voie de tourne à gauche.

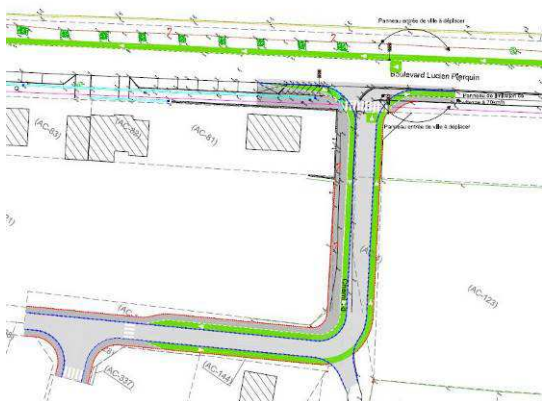


Figure 6. Carrefour à feux
(Source : Plan d'aménagement B.E DUMAY 03/06/2019)

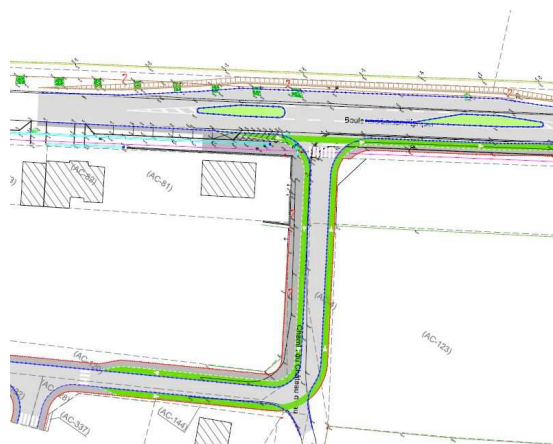


Figure 7. Tourne à gauche
(Source : Plan d'aménagement B.E DUMAY 03/06/2019)



(Photographies prises en août 2019 - © BE Dumay)

À travers ces investissements, la collectivité entend aussi répondre à un avis rendu en fin d'année 2016 par la Direction Interdépartementale des Routes Nord, lié à la première phase d'aménagement du lotissement d'habitat de La Hachette. Les échanges se poursuivent avec les services concernés du Conseil Départemental des Ardennes, la RN 43 étant en cours de déclassement.

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

L'ouverture à l'urbanisation ne porte pas sur la totalité de la zone 2AUB, ce qui concourt d'emblée à minimiser l'impact sur les flux de déplacements, et elle s'accompagne d'études techniques et financières liées à la sécurisation du carrefour sur le boulevard.

Dans le futur, le quartier de la Hachette devrait bénéficier d'accès complémentaires (routier et pédestre).

L'aménagement routier interne à la zone reclassée en 1AUB sera quant à lui adapté au trafic attendu au sein de cette extension du quartier d'habitat.

En considérant ce qui précède, il n'apparaît pas que le projet de modification du P.L.U. engendre une évolution pouvant induire de graves risques de nuisance. Les propriétés riveraines restent classées en secteur agricole de protection paysagère (Ap).

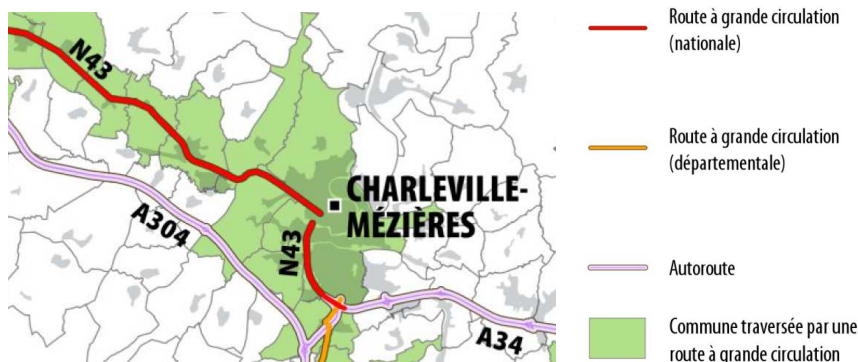
3.5 APPROCHE LIÉE AUX NUISANCES

Il s'agit principalement des nuisances sonores générées par le trafic sur le Boulevard Lucien Pierquin, mais le quartier d'habitat de la Hachette étant situé à l'arrière des fronts bâtis bordant le boulevard, l'impact sonore s'avère réduit et est encore réduit depuis l'ouverture de l'A304 en été 2018 qui a détourné une partie du trafic de transit qui auparavant empruntait le Boulevard. La zone de bruit reportée sur les documents graphiques du règlement impacte une emprise réduite de l'emprise reclassée en zone 1AUB.

Le respect des normes actuelles de construction concoure aussi d'emblée à la prise en compte des nuisances sonores potentielles (isolation renforcée, etc.).

3.6 APPROCHE LIÉE À LA QUALITÉ DES SITES, DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS

La RN 43, en cours de déclassement et de transfert au Conseil Départemental des Ardennes, qui dessert notamment la Mal Campée, est une route classée à grande circulation.



Réalisation : DDT08 / SLU/CCT/AH 19 juin 2018
Fond : ©IGN-BDCARTO® Source : DDT08

L'emprise ouverte à l'urbanisation n'est pas concernée par les dispositions de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme (étude « Entrée de ville » / Amendement Dupont).

En plus de développer « les coutures urbaines entre les différentes entités bâties présentes sur le territoire » (Orientation n°3 du PADD), le P.L.U. approuvé en 2016 indique que l'aménagement du secteur de « la Mal Campée » est un axe privilégié pour la commune :

- Du fait de la présence de fortes déclivités, le relief présente des contraintes pour le développement de la commune, et ce notamment au niveau des parties urbanisées les plus basses. L'axe « les 4 vents – la Mal Campée – la Bellevue du Nord » ainsi que la zone industrielle constituent à ce titre des axes privilégiés pour le développement de l'urbanisation étant donné qu'ils se localisent dans les parties les plus hautes du finage. *extrait de la page 48 du rapport de présentation du P.L.U.*

- Les élus entendent aussi préserver le paysage et le patrimoine bâti.

Concernant, le développement de l'urbanisation dans le triangle la Mal Campée – la Bellevue du Nord – les Granges Bertholet, l'aménagement des sites préservera des vues éloignées et structurera son développement à travers un maillage vert permettant d'intégrer au mieux les bâtiments dans leur environnement immédiat.

Figure 6. Extrait du rapport de présentation approuvé le 11 mars 2016

Milieux naturels :

À ce jour, l'emprise ouverte à l'urbanisation n'est pas intégrée à une zone naturelle remarquable ou protégée (ex : natura 2000, Z.N.I.E.F.F., etc.) ni dans une zone à dominante humide d'après les données de la DREAL Grand Est. L'emprise du projet n'impacte pas les continuités écologiques, seule la bordure du corridor écologique¹ des milieux ouverts de la trame verte intègre une partie des zones à urbaniser. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur ce secteur y prévoient l'aménagement d'une zone tampon.

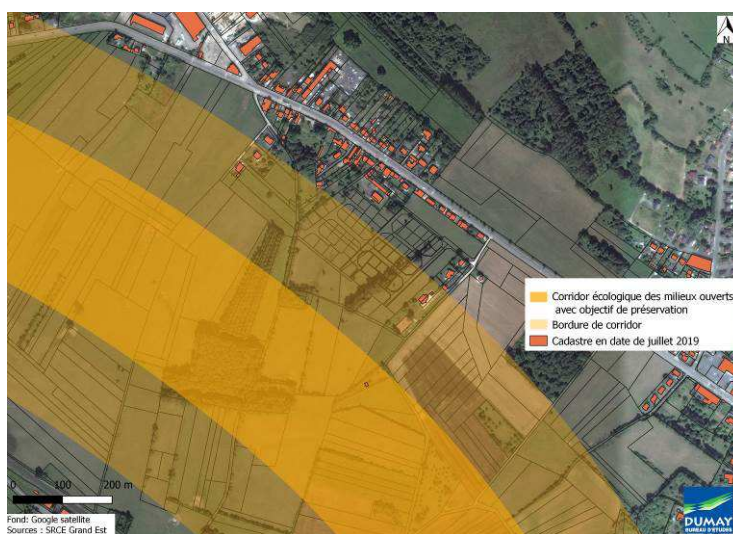


Figure 7. Corridor écologique des milieux ouverts proche de la zone de projet

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la préservation de zones environnementales importantes et à la remise en bon état des continuités écologiques, toujours assurées par la trame verte maintenue en dehors du projet, seule la présence de la bordure du corridor passe au niveau du projet.

Cette modification du P.L.U. ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

3.7 APPROCHE VIS-À-VIS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le projet de modification du P.L.U. ne conduit pas à réduire un espace boisé classé (E.B.C.) ou une zone naturelle et forestière (N).

¹ Les corridors écologiques sont des liaisons pour les espèces entre les réservoirs de biodiversité (lieux de reproduction et de vie des espèces).

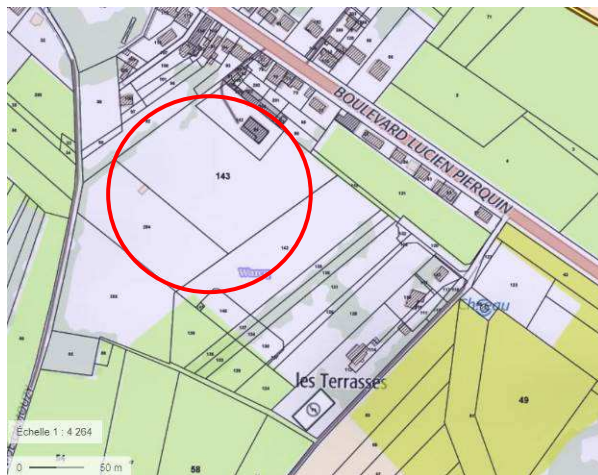
3.8 APPROCHE VIS-À-VIS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Cette demande d'ouverture à l'urbanisation ne porte pas sur la totalité de la zone à urbaniser 2AUB. Elle se veut raisonnée et limitée aux projets de construction actuellement définis sur le site. Pour mémoire, la surface approchée du reclassement en zone 1AUB s'élève à 1,65 ha environ.

Les terrains ne sont pas à usage agricole, ce que confirme le Registre Parcellaire Graphique (R.P.G.) de 2017.

Par ailleurs, la SCI, propriétaire des parcelles concernées par la demande d'ouverture à l'urbanisation, a précisé à la municipalité de Warcq qu'elle n'a jamais loué les terrains à un agriculteur de Warcq ou d'ailleurs, ou à une tierce personne.

⇒ **L'impact sur l'espace et/ou l'activité agricole est nulle.**



© Géoportail, IGN – Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2017

Cette ouverture à l'urbanisation mobilise aujourd'hui de l'espace en friche non concerné par une protection particulière (type classement en espace boisé classé).

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

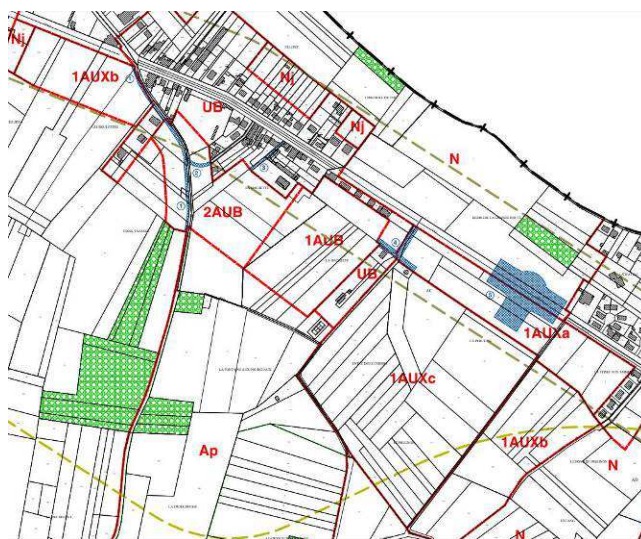
L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces agricoles naturels sensibles ou forestiers. Elle conduit à une consommation de l'espace déjà programmée par le PLU approuvé en 2016, et elle est réduite aux capacités d'investissement définies à ce jour.

3.9 APPROCHE AU REGARD DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

Sur le secteur de la **Mal Campée**, le P.L.U. de Warcq délimite plusieurs zones à urbaniser mais à **vocation économique** (1AUXa, 1AUXb et 1AUXc) d'une superficie totale approchée de près de 20 ha, non urbanisées à ce jour.

Elles sont situées de chaque côté des zones 2AUB et 1AUB, en frange d'espaces à vocation agricole (A) ou agricole avec protection paysagère (Ap) et zone naturelle et forestière (N), jouant notamment le rôle d'espace « tampon » avec les franges urbaines riveraines.

Source : extrait du plan en vigueur **avant modification** (approuvé en 2016)



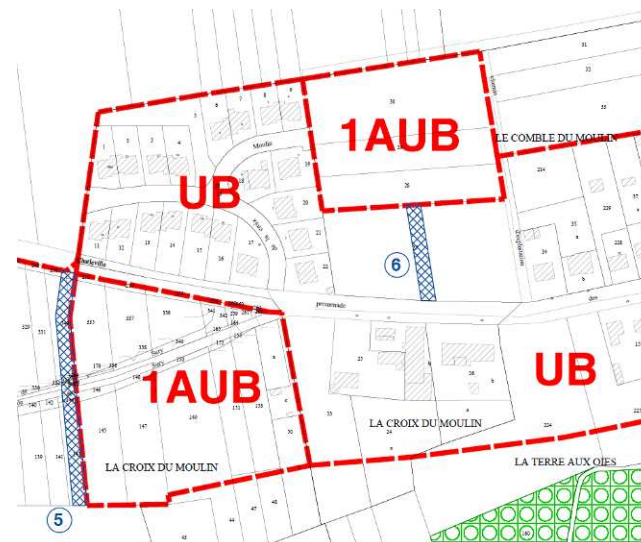
Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques intégrées au dossier de P.L.U. (O.A.P. n°1) et non modifiées dans le cadre de cette procédure.

Sur le secteur de la **Croix du Moulin**, deux zones 1AUB sont délimitées sur une superficie totale approchée de 8000 m² et 13300 m².

À ce jour, seule la zone au lieudit « Le Comble du Moulin » fait l'objet de réflexions sur une perspective d'aménagement, sans toutefois parvenir à un stade administrative équivalent au secteur de la Hachette.

Ces zones font aussi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques intégrées au dossier de P.L.U. (O.A.P. n°2) et non modifiées dans le cadre de cette procédure.

Source : extrait du plan de zonage n°3 en vigueur (approuvé en 2016)



Ce qu'il faut retenir ...

Les zones à urbaniser de type 1AUX sont certes non bâties, mais elles sont dédiées à l'activité économique et non à l'occupation résidentielle. À l'avenir, ces zones tireront profit « de la vitrine offerte par la RN43 » (source : PLU en vigueur de 2016).

D'après le PLU de 2016, le secteur des zones 1AUX situées entre les hameaux de la Mal Campée et de la Bellevue-du-Nord entre dans la politique de développement d'un pôle secondaire à vocation d'activités économiques.

La demande d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUB mérite d'être appréhendée avec ces paramètres.

TITRE 4 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES LIÉES À L'OBJET DE L'ENQUÊTE

4.1 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

Comme indiqué précédemment, le territoire de Warcq est couvert à ce jour par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 11 mars 2016.

Par délibération du 26 septembre 2019, le conseil municipal de Warcq a décidé d'engager une modification du P.L.U. (de droit commun).

Cette procédure vise :

- **en premier lieu à faire évoluer le classement actuel de la zone à urbaniser à long terme 2AUB délimitée à l'écart de la Mal Campée au lieudit « La Hachette »** ; les terrains sont situés à l'entrée ouest de Warcq, et sont accessibles par le boulevard Lucien Pierquin (actuelle RN 43).
- **en second lieu** à profiter de la mise en œuvre de cette procédure **pour supprimer l'emplacement réservé n°4** garantissant notamment l'accès principal à cette zone 2AUB et à la zone à urbaniser riveraine 1AUB, dont l'urbanisation est déjà très largement engagée.
- **et en dernier lieu**, de changer la numérotation de l'actuel emplacement réservé n°5 destiné à l'accès à la zone d'activités sur le secteur de la Mal Campée.

4.2 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU MODIFIÉ

Approche globale :

se reporter aux éléments développés au titre 3 précédent.

Approche complémentaire vis-à-vis des zones environnementales sensibles

Le territoire de Warcq n'est pas recoupé par des zones environnementales sensibles telles qu'un site Natura 2000 ou une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).

Cette procédure de modification du P.L.U. :

- ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),
- permet la mise en œuvre d'orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Warcq (P.A.D.D.),
- et les adaptations opérées ne visent pas à autoriser des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites protégés ou les sites Natura 2000 les plus proches du territoire de Warcq :
 - . ZNIEFF de type 1 « Les près de Savigny » à Charleville-Mézières, à 1.22 km à vol d'oiseau,
 - . ZNIEFF de type 1 « Bois et anciennes carrières de la cote du bois en Val » à Charleville-Mézières à 4 km à vol d'oiseau,
 - . Site Natura 2000 du Plateau Ardennais à 4.22 km au Nord à vol d'oiseau.

La procédure de modification du P.L.U. n'est pas visée par les dispositions des deux arrêtés suivants portant sur l'évaluation préalable des incidences Natura 2000 dans les Ardennes :

- arrêté préfectoral du 9 février 2011,
- arrêté préfectoral du 21 juin 2013 (2^{ème} liste locale 08).

Elle a fait néanmoins l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), engagée en parallèle à la notification du projet aux personnes associées à la procédure. L'avis rendu sera joint au dossier d'enquête publique.

4.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. MODIFIÉ

Il n'apparaît pas que les changements opérés dans le cadre de cette procédure soient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et la santé humaine, hormis le bruit engendré par les travaux à venir.

Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUB va dans le sens recherché d'une prise en compte des habitations riveraines.

TITRE 5 DOCUMENT ANNEXE

- Règlement écrit de la zone à urbaniser 1AUB, approuvé le 11 mars 2016 (non modifié dans le cadre de cette procédure)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUB

Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 AUB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

- Les caravanes isolées sont admises à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur et qu'elles soient non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1 AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale pour les accès est de 3,5 mètres.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse dépassant la longueur définie notamment par les services de défense incendie doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

Toute nouvelle voirie ouverte à la circulation automobile devra observer une largeur minimale de chaussée de 3,5 mètres et une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres.

ARTICLE 1 AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être raccordée au réseau public existant.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisé par le constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (aménagement de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou la récupération),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil

Quand il existe un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eau usées n'est admis.

Les opérations d'aménagements de futurs espaces urbanisés d'au moins 5 hectares devront appliquer la collecte séparative entre les eaux pluviales et les eaux usées et assurer le traitement des eaux usées (par des équipements collectifs, station ou lagunage, ou individuel).

Electricité et téléphone :

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE 1 AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives ou en être éloignée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances dont la hauteur totale est inférieure à 3,5 mètres,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du point le plus haut de la construction au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 10 mètres.

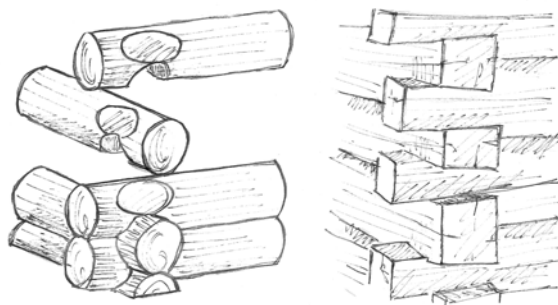
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**Sont interdits:**

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, chalet montagnard par exemple),

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites (rondins et madriers avec angles saillants)

Façades

- Les façades devront présenter une dominance de tons naturels proches de la pierre locale.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.

Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2,25 mètres.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction visant la création de plus de 2 logements, 0,5 place de stationnement visiteur par logement créé devra être aménagée dans les espaces communs.

Les logements collectifs devront proposer une surface allouée au stationnement des cycles qui devra être adaptée au nombre de logements.

ARTICLE 1 AUB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute unité foncière faisant l'objet d'une construction principale devra comporter au minimum 20% de sa surface en espaces verts ou bien, au minimum, perméables.

Les parkings de surface présentant au minimum 20 places devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et/ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface.

ARTICLE 1 AUB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement, de lotissement et de construction visant la création de plus de 2 logements devra prévoir le passage des fourreaux permettant de recevoir la fibre optique.