



Communauté de communes de la Région de Condé sur Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Juin 2022

DOCUMENT NUMERO 1

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

23 juin 2022

approuvant la révision du PLU.

Le Président,
Jacques JESSON :



La présente modification du PLU vise ainsi à adapter différents points du règlement écrit et graphique ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation s'imposant à la zone AUhb destinée à accueillir de l'habitat.

Les évolutions des différentes pièces du PLU sont les suivantes :

Rapport de présentation : du fait du reclassement en zone agricole de 1,40 ha de zone AUh et AUhb, le rapport de présentation est actualisé (voir page suivante) en ce qui concerne la surface de ces dernières.

Règlement écrit : le coefficient d'emprise au sol (CES) de la zone UB est relevé de 40% à 60% pour les constructions à destination d'habitation. Il est par ailleurs précisé qu'il ne s'applique pas aux équipements collectifs, notamment communaux.

Règlement graphique : selon le souhait de l'agriculteur propriétaire des terrains classés en zone AUh et AUhb à l'Est de la route d'Isse, ceux-ci seront reclassés en zone A du PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation : le projet global du secteur ayant évolué, notamment en termes de desserte de la zone, il apparaît nécessaire de revoir l'OAP pour garantir la cohérence d'ensemble du développement urbain.

1. LE ZONAGE

L'architecture du plan de zonage se fonde sur plusieurs facteurs :

- le bilan du POS de la Communauté de communes de la région de Condé-sur Marne approuvé en 2001 et les évolutions de la construction ;
- l'occupation du sol ;
- les documents de planification de niveau supérieur tel que le SCoT et le PADD ;
- la morphologie urbaine du tissu, la compacité du bâti sur le cœur historique de Condé-sur-Marne motivent son classement en zone UA. Leur hétérogénéité sur les autres espaces bâtis des villages avec des pleins et des vides amène à leur classement en zone UB. L'ensemble du secteur bâti est équipé en voirie et en assainissement ;
- le tissu artisanal existant.

Pour ce qui concerne le choix des périmètres pour les extensions de l'urbanisation il se fonde sur des critères quantitatifs et qualitatifs.

Les extensions d'urbanisation évitent le périmètre du PPRI et conformément aux orientations du PADD, elles sont essentiellement au nord en continuité des centres villages. Leur délimitation évite les points topographiques élevés et sont blotties dans les fonds de val peu prononcés dans le paysage afin d'en atténuer la vision de la silhouette bâtie.

Elles limitent leurs impacts sur les espaces agricoles et épargnent le fond de vallée de la Marne.

Les zones d'extension de l'habitat AUh : par souci d'équilibre, elles sont réparties sur toutes les communes avec des disparités dans leur superficie. Ces différentes zones sont destinées à satisfaire aux besoins d'habitat de chaque commune ; elles participent au renouvellement de la population de chaque village.

Elles disposent à la périphérie des équipements d'adduction d'eau potable et d'assainissement suffisants pour la satisfaction des besoins en logement.

Ces zones se montrent moins dommageables pour les espaces agricoles avec la disparition de la zone NB dans laquelle les constructions diffuses étaient autorisées.

- **Aigny** : une zone NB pas de zone NA, près de 2,6 ha pour la zone AUh ;
- **Condé-sur-Marne** : une zone NB et une zone NA 9 ha, près de 2,3 ha.pour la zone AUh ;
- **Isse** : une zone NB pas de zone NA, près de 2,9 ha pour la zone AUh ;
- **Juvigny** : une zone NB pas de zone NA, près de 4 ha pour la zone AUh ;
- **Vraux** : pas de zone NB une zone NA de 10, 5 ha en grosse partie condamnée par le PPRI, près de 11,8 ha pour la zone AUh.

Les zones d'extension différées AUhd dans lesquelles les capacités d'équipement se montrent insuffisants.

Elles concernent les communes d'Aigny, Condé-sur-Marne et de Juvigny, 4,7 ha ; elles sont plus hypothétique et leur réalisation suppose la modification ou la révision du PLU.

L'ensemble des zones AUh représente une superficie d'environ 30 ha à comparer au 92 ha du POS actuel avec la zone NB. Ceci nous donne un différentiel d'environ 63 ha.