

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS 1 AU ET 2 AU)

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux secteurs sont distingués :

- **Le secteur 1 AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat. Des sous-secteurs sont créés :
 - **AUs** : secteur réservé à l'implantation de logements sociaux,
 - **AUc** : secteur réservé au développement d'un pôle commercial ou de services.
- **Le secteur 2 AU**, d'urbanisation à moyen ou long terme. L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une Modification ou à une Révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toute carrière ou gravière.

- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- g) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- h) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public, ...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur 1 AU :

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.
Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.

- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- f) Dans les secteurs inscrits dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation identifiée sur le plan de zonage du PLU, conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, une part de ce programme sera obligatoirement affectée à la création de logements à caractère social. Cette part est indiquée dans le dossier des orientations d'aménagement et de programmation contenu dans le PLU.

Dans le secteur 1 AUs :

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et à vocation sociale
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur 1 AUc :

- a) Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services et les complexes hôteliers.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur 2 AU :

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des voies piétonnes sera examinée en fonction de chaque projet.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres de l'axe des Routes Départementales,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

Les reculs ne s'appliquent pas :

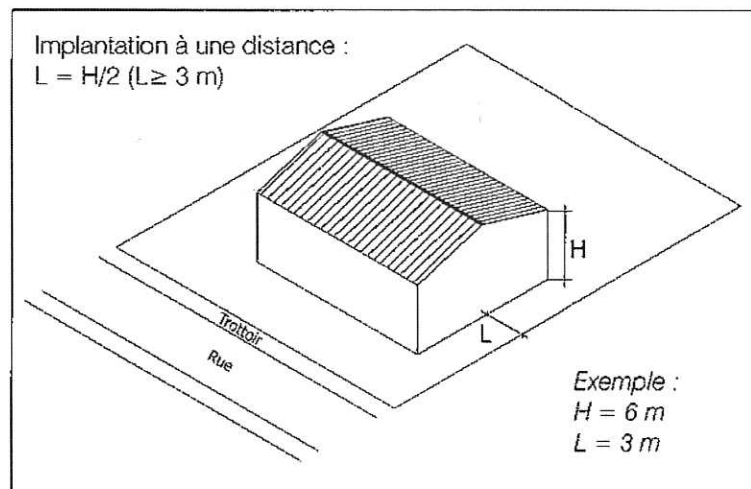
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements technique.

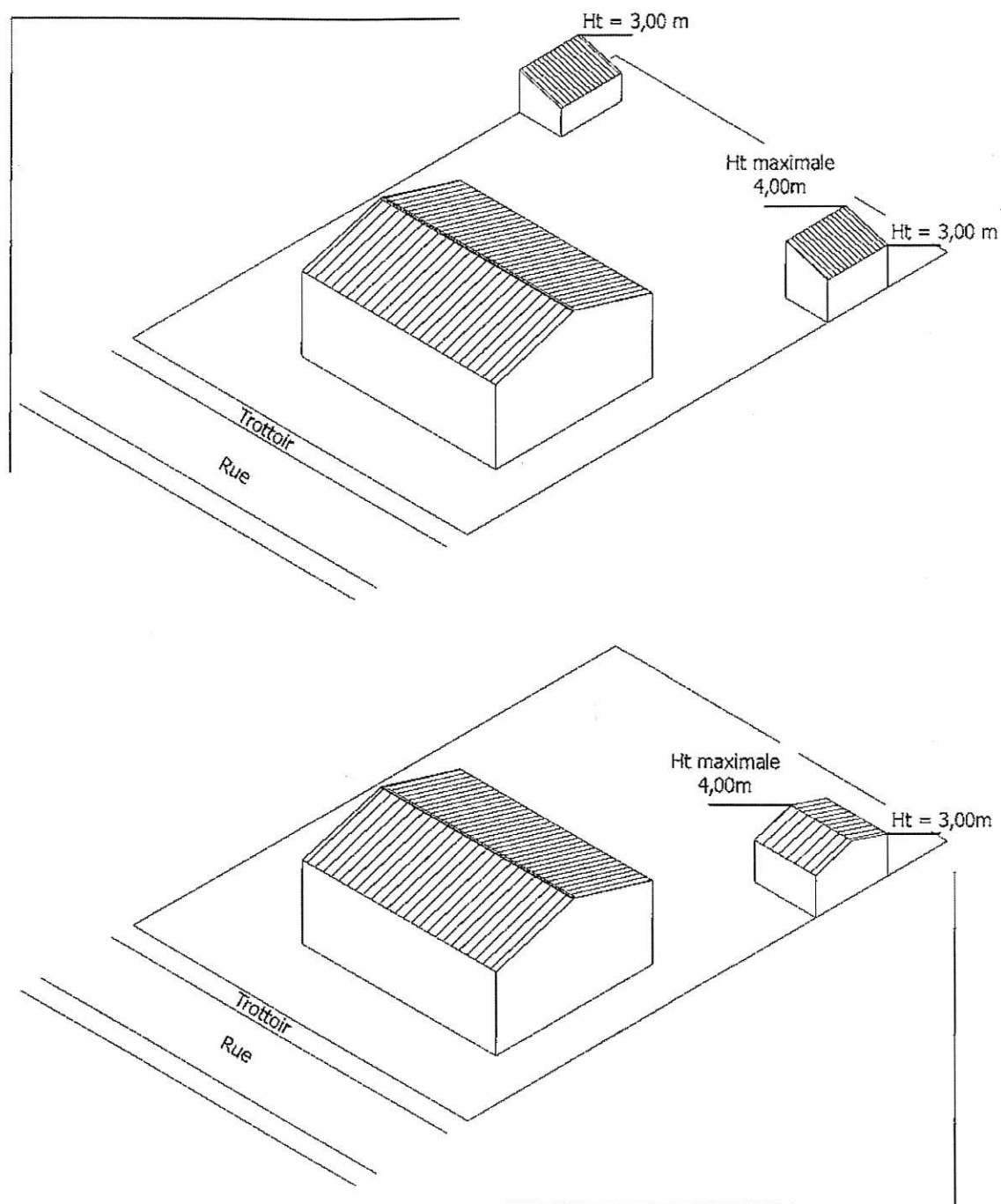
La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

COMMUNE DE CHAMPAGNE-LES-MARAIS
PLU REGLEMENT
DOSSIER D'APPROBATION - JANVIER 2013



Les équipements d'infrastructures et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 20 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 20 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. Toutefois, l'utilisation de tous matériaux de récupération est interdite.

2 - Aspect des constructions

a) architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions et les dépendances aux constructions existantes. Elles pourront être végétalisées.

b) architecture traditionnelle

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de

l'alignement). Les débordements de toiture en pignon sont interdits. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50 % et 100 %.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

Tout talutage est interdit.

Les sous-sols sont interdits.

3 - Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

Les clôtures de rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

Les clôtures minérales seront réalisées, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 mètre avec piliers de 1,50 mètre maximum en façades sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre,
- 1,80 mètre en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,20 mètres en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2 mètres en limites séparatives.

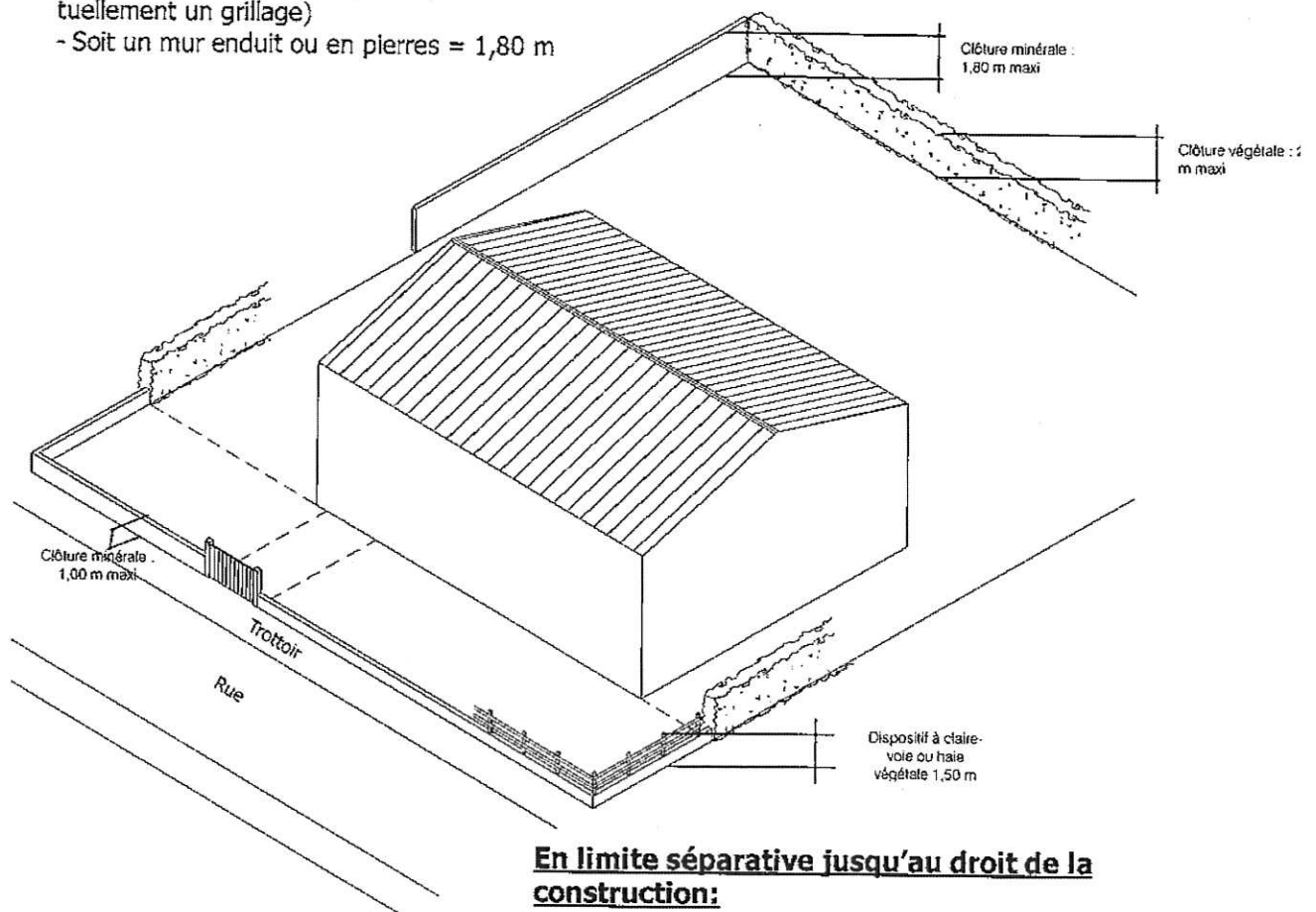
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 1,80 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations est exigé en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

1 - Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement sont exigées par logement.

2 - Autres constructions

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter peut être exigée.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain, en dehors des voiries et stationnements peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.