

COMMUNE DE CHAMPAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU

Extraits modifiés du règlement écrit

Arrêté du Maire prescrivant la
modification de droit commun n°2
du PLU
Le XXX 2025

Le Maire

Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	18
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone Ua.....	18
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Ub	30
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Uc	43
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone Ui.....	55
Chapitre V : Dispositions applicables à la zone Us.....	63
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	67
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone 2AU	67
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	76
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A et aux sous-secteurs Ac et Ap.....	76
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	86
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N et aux sous-secteurs Ne, NI et Nt	86
EMPLACEMENTS RESERVES.....	97
ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L’ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L’URBANISME.....	98

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.

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.»

Le PLU distingue une seule zone à urbaniser : la **zone 2AU** qui a vocation à poursuivre l'urbanisation au sud du village dans une logique de mixité des formes urbaines et de modération de la consommation de l'espace. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour répondre à ces objectifs.

Les zones Agricoles (A)

« 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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU distingue un secteur Ac correspondant au périmètre d'un hameau agricole. Sa vocation est d'accueillir les constructions agricoles hors élevage et logement agricole, incluant la transformation, le conditionnement et la commercialisation dans le prolongement de l'activité de production agricole. Le secteur Ac est subdivisé en quatre sous-secteurs :

- Un sous-secteur Ac1 correspondant à la première phase du hameau agricole
- Un sous-secteur Ac2 correspondant à la seconde phase du hameau agricole, et qui ne pourra être aménagée que lorsque la totalité du secteur Ac1 aura été construite
- Un sous-secteur Ac3, non soumis à une obligation de phasage, mais qui ne pourra accueillir qu'une activité de transformation, de conditionnement et de commercialisation agricole
- Un sous-secteur Ac4, totalement inconstructible.

Le PLU distingue également un secteur Ap correspondant aux zones agricoles faisant l'objet d'une protection particulière en raison :

- ✓ soit de l'appartenance à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph,
- ✓ soit du classement de terres agricoles situées en zone rouge du PPRI,
- ✓ soit de la proximité importante avec les espaces bâtis.

Les zones Naturelles (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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(A)

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A et aux sous-secteurs Ac et Ap

Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.

La zone A comprend deux secteurs :

- Le secteur Ac correspondant au périmètre d'un hameau agricole. Sa vocation est d'accueillir les constructions agricoles hors élevage et logement agricole, incluant les activités de production et celles liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation dans le prolongement de l'activité de production agricole. Le secteur Ac est subdivisé entre plusieurs sous-secteurs :
 - Un sous-secteur Ac1 correspondant à la première phase du hameau agricole
 - Un sous-secteur Ac2 correspondant à la seconde phase du hameau agricole, et qui ne pourra être construite que lorsque la totalité du secteur Ac1 aura été aménagée
 - Un sous-secteur Ac3, non soumis à une obligation de phasage, mais qui ne pourra accueillir qu'une activité de transformation, de conditionnement et de commercialisation dans le prolongement de l'activité de production agricole
 - Un sous-secteur Ac4, totalement inconstructible.
- le secteur Ap faisant l'objet d'une protection particulière et correspondant à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph, aux terrains situés en zone rouge du PPRI ainsi qu'aux tènements présentant une forte proximité avec les tissus bâtis.

La zone agricole est concernée par :

- ✓ un Plan de Prévention du Risque d'Inondation, } un périmètre d'isolement acoustique généré par la RD86,
- ✓ deux périmètres de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre et de la pile du Bac à Traille,
- ✓ les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage des Terres Carrées, } plusieurs emplacements réservés,
- ✓ l'identification d'éléments patrimoniaux annexés au présent règlement.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Concernant la zone A et les sous-secteurs Ac et Ap

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- les carrières,

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article A2.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article A2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans la zone A, à l'exclusion des sous-secteurs Ac et Ap :

Sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées,
 - sous réserve qu'elles ne soient pas :
 - à usage de logement agricole, ce dernier n'étant pas admis
 - dédiées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des productions agricoles, seul l'acte de production étant admis
 - hors activité d'élevage, les constructions hors serres agricoles auront une emprise au sol maximale de 100 m² maximum par unité foncière.
- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publique et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination en construction d'habitation de la construction identifiée sur le document graphique sans qu'il soit procédé à une extension du volume existant et sans annexes supplémentaires.
- Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole, les annexes et les travaux d'extension mesurée sans changement de destination des bâtiments d'habitations existants et sous conditions de respecter les dispositions des articles A4e, A4f et A5.

- Dans les sous-secteurs Ac1 et Ac2 :

Sont autorisées :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole hors activité d'élevage, y compris les installations classées, à l'exception toutefois du logement agricole, ce dernier n'étant pas admis.
- Sont également admises les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans le sous-secteur Ac3 :

Sont autorisées :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole hors activité d'élevage, y compris les installations classées, à l'exception toutefois du logement agricole, ce dernier n'étant pas admis. Ces constructions ne devront toutefois pas être liées à l'acte de production : elles répondront à une nécessité liée à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel

elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• Dans le sous-secteur Ac4 :

Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• Dans le sous-secteur Ap :

Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver dans les documents graphiques, les constructions devront respecter :

- ✓ Un retrait de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.
- ✓ La destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ La construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

A3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet

A3b - Mixité sociale

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Enfin les constructions agricoles doivent être de volumétrie simple.

A4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

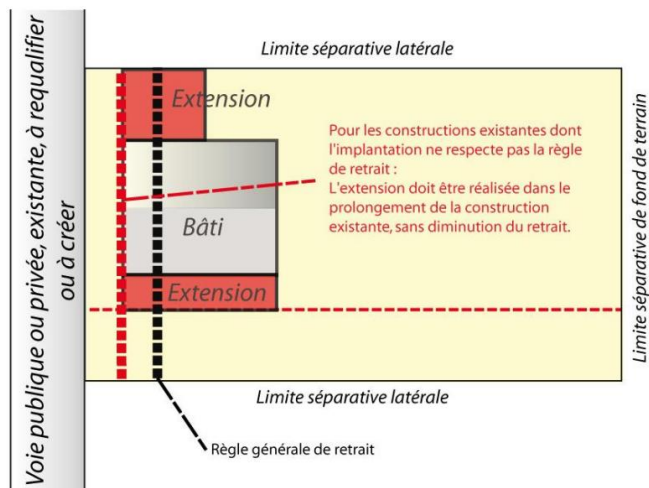
• Dispositions applicables aux nouvelles constructions ainsi qu'au bâti existant

Les constructions doivent respecter un **retrait minimal de 10 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

D'autres règles d'implantation sont autorisées

D'autres règles d'implantation sont autorisées :

- pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle principale,



- pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- pour les constructions d'adossant à une construction déjà édifiée en retrait de l'alignement,
- pour les annexes (sauf les piscines),
- pour les garages,
- pour les aménagements et reconstructions à l'identique de bâtiments existants.

A4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit ne doit pas **être inférieure à 5 mètres**.

Par rapport aux voies SNCF, un retrait minimal **de 2 mètres** devra être respecté.

Les piscines doivent être implantées **à 2 mètres** des limites séparatives.

Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, les équipements d'intérêts collectifs ou services publics et les annexes/garages, **l'implantation est laissée libre**.

A4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 8 mètres (hormis pour les piscines, annexes/garages).

Les annexes - non accolées – aux habitations existantes, doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

A4e- Hauteur des constructions

• Règle générale relative aux constructions nouvelles ainsi qu'au bâti existant

La hauteur, mesurée au faîtage du toit, ne doit pas excéder :

- ✓ **8 mètres et 2 niveaux (R+1) pour les bâtiments à usage d'habitation ainsi que leurs extensions,**
- ✓ **10 mètres pour les autres bâtiments.**

La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

• Règle alternative

Pour les constructions dotées de toitures plates végétalisées ou toitures terrasses (et leur surélévation), la hauteur maximale est fixée à **R+1 sans pouvoir excéder 6 mètres** mesurés au sommet de l'acrotère à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- ✓ les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements
- ✓ les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc.

A4f- Emprise au sol des constructions

Les extensions des bâtiments d'habitations non liées à l'activité agricole ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.

Les annexes ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol sans pouvoir excéder une surface de plancher de 40 m².

Article A5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A5a - Dispositions applicables au bâti existant et aux constructions nouvelles

• Aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

- Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini.

Dans le cas de rénovation du bâti ancien, les enduits, les détournages de pierres ou les joints doivent être réalisés avec les mêmes techniques que celles utilisées pour la construction d'origine. Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.