

DÉPARTEMENT DE LA MARNE  
**COMMUNE DE CUIS**



**PROJET DE MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Extrait du règlement  
Avant modification**

**Vu pour être annexé à la délibération du**

**Approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme,**

**Fait à CUIS,**

**Le Maire,**

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES A URBANISER (AU)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT**

La zone 1AUT correspond à une zone à urbaniser à vocation touristique dans laquelle un projet de construction de « villas » et de petits ensembles collectifs est souhaité. Cette zone touristique est intégrée au sein d'un projet d'aménagement de golf.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur 1AUTd destiné à accueillir un ensemble de petits collectifs (1AUTd1) et de villas (1AUTd2) ;
- un secteur 1AUTE destiné à accueillir une construction liée à la gestion du golf.

#### **ARTICLE 1AUT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites :

- les dépôts de toute nature
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- les commerces ;
- les entrepôts,
- l'artisanat;
- les préfabriqués modulables,
- les caravanes, les mobil-homes et habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles ou forestières,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- les discothèques,

#### **ARTICLE 1AUT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1.

#### **Dans le seul secteur 1AUTd1 :**

Sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site, seules sont autorisées les constructions à usage de résidences de tourisme à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble

respectant le schéma d'aménagement de zone et sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous.

**Dans le seul secteur 1AUTd2 :**

Sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble respectant le schéma d'aménagement de zone et sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous.

**Dans le seul secteur 1AUTE :**

Sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site, seules sont autorisées les constructions à usage de bureaux, de service ou de locaux techniques à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble respectant le schéma d'aménagement de zone et sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous.

**ARTICLE 1AUT-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

**Voirie :**

les autorisations d'urbanismes peuvent être refusées 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 doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'emprise minimale de la voirie sera de :

- Voie à double sens : 11,6 m, comprenant a minima 5,6 mètres de chaussée, deux bandes de 1,50m d'espace vert et deux bandes de trottoirs de 1,50m pour les voies à double sens ;
- Voie à sens unique : 6 mètres.

## **ARTICLE 1AUT-4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement :**

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

- À défaut de réseau public, les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur.

- l'évacuation des eaux non domestiques issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur s'il existe. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée.

## **ARTICLE 1AUT-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé

## **ARTICLE 1AUT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 1AUT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 3 m ;

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

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 1AUT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës (sauf annexes et dépendances) édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

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

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 1AUT-9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AUT-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions autorisées sont limitées à R+1.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée.

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

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

## ARTICLE 1AUT-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Généralités

Les annexes seront intégrées aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un « événement » architectural. Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings... etc. est interdit.

### Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le « nuancier de références spécifique » annexé au présent règlement sauf bardage bois et revêtement brique.

### Façades

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure des constructions.

### Toitures

Les toitures des constructions principales doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 30 et 45 °. Les pans coupés sont admis.

Les toitures mono-pente sont autorisées pour les annexes et dépendances. La pente des toitures des annexes et dépendances n'est pas réglementée.

La couverture des constructions doit être :

- d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé ;
- d'aspect ardoise naturelle ;
- d'aspect verre.

Les couvertures en tôles sont interdites. Seuls les bacs aciers teints sont autorisés.

Les toits-terrasses sont interdits sauf s'ils sont entièrement végétalisés.

### Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit :

- par une grille,
- par un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les enduits des murs de clôture doivent respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale composée de préférence d'essences locales.

Les plaques d'aspect béton et les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue.

Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

#### Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit :

- par un mur,
- par une haie végétale
- par un grillage doublé d'une haie vive

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

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

### **ARTICLE 1AUT-12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place exigé par type de constructions est le suivant :

- pour les constructions destinées à l'habitat individuel (1AUTd2) : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions destinées à l'habitat collectif (1AUTd1) : 1,5 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement de tourisme : 1 place de stationnement par chambre ou appartement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux ou services : 1 place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

### **ARTICLE 1AUT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

20% minimum de l'unité foncière doit être réservé aux espaces verts et plantations. Les places de stationnement engazonnées sont considérées comme des espaces verts.

Les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier. Ils comprendront des noues plantées d'arbres pour le stockage et l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations seront composées de préférence d'essences locales.

### **ARTICLE 1AUT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

En sous-secteur 1AUTd1, le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,5.

En sous secteur 1AUTd2, le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,25.

En sous secteur 1AUTE, le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,15.

**ARTICLE 1AUT-15 et 1AUT-16**

Ne sont pas réglementés