

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUL

Caractère des zones à urbaniser :

Il s'agit de zones dans lesquelles sont admis les constructions et les aménagements liés aux sports, aux loisirs, au tourisme et aux équipements publics.

Trois secteurs sont distingués :

- **le secteur AULs** : réservé aux activités sportives et de loisirs
- **le secteur AULt** : réservé aux activités touristiques
- **le secteur AULa** : réservé à l'aménagement de liaisons douces et d'espaces de respiration.

ARTICLE AUL 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 à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissement existants de la zone
- b) Les lotissements de toute nature
- c) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- d) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- e) L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- f) 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.
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE AUL 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 :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restauration, hébergement...), sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs, notamment scolaires, périscolaires et de santé,
- b) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements susmentionnés,
- c) 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,
- 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, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULs sont autorisés, 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 :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs, notamment scolaires et périscolaires.
- b) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements susmentionnés
- c) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments

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

annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

- 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, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULT sont autorisés, 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 :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques,
- b) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements susmentionnés,
- c) 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,
- 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, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULA sont autorisés, 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 :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec la création de liaisons douces (sentiers piétonnes, pistes cyclables, ...) et d'espaces tampons.

- b) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, éolienne, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE AUL 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.

Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

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.

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

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.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

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

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

Les reculs ne s'appliquent pas :

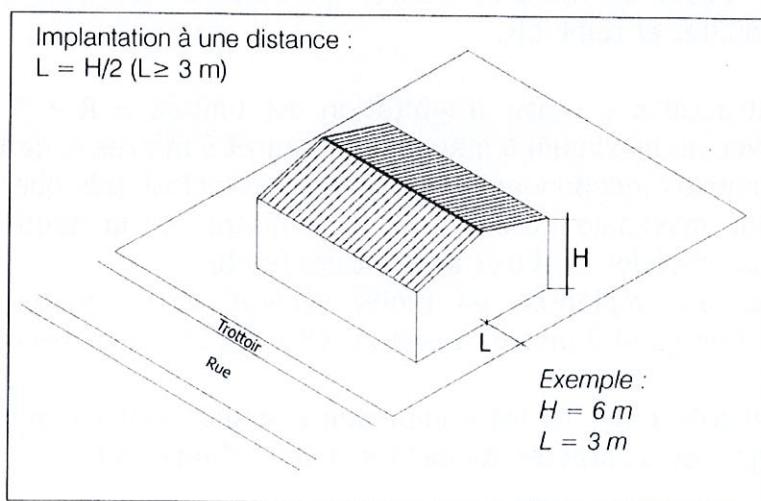
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- 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'infrastructure 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 AUL 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, ...).

Dans le secteur AULt, les habitations légères de loisirs (H.L.L.) devront être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives de l'opération d'ensemble (limite périphérique).

ARTICLE AUL 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 AUL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessous ne peuvent être construite que les toitures et des souches de cheminées.

La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

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 faîte.

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 faîte et 3 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

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

ARTICLE AUL 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

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

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 20m², 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. 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 faîte étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faîte 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

COMMUNE DE CHAMPAGNE-LES-MARAIS
PIU - RÈGLEMENT
DOSSIER D'APPROBATION - JANVIER 2013

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 mètres 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 mètres,
- 1,80 mètres 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.

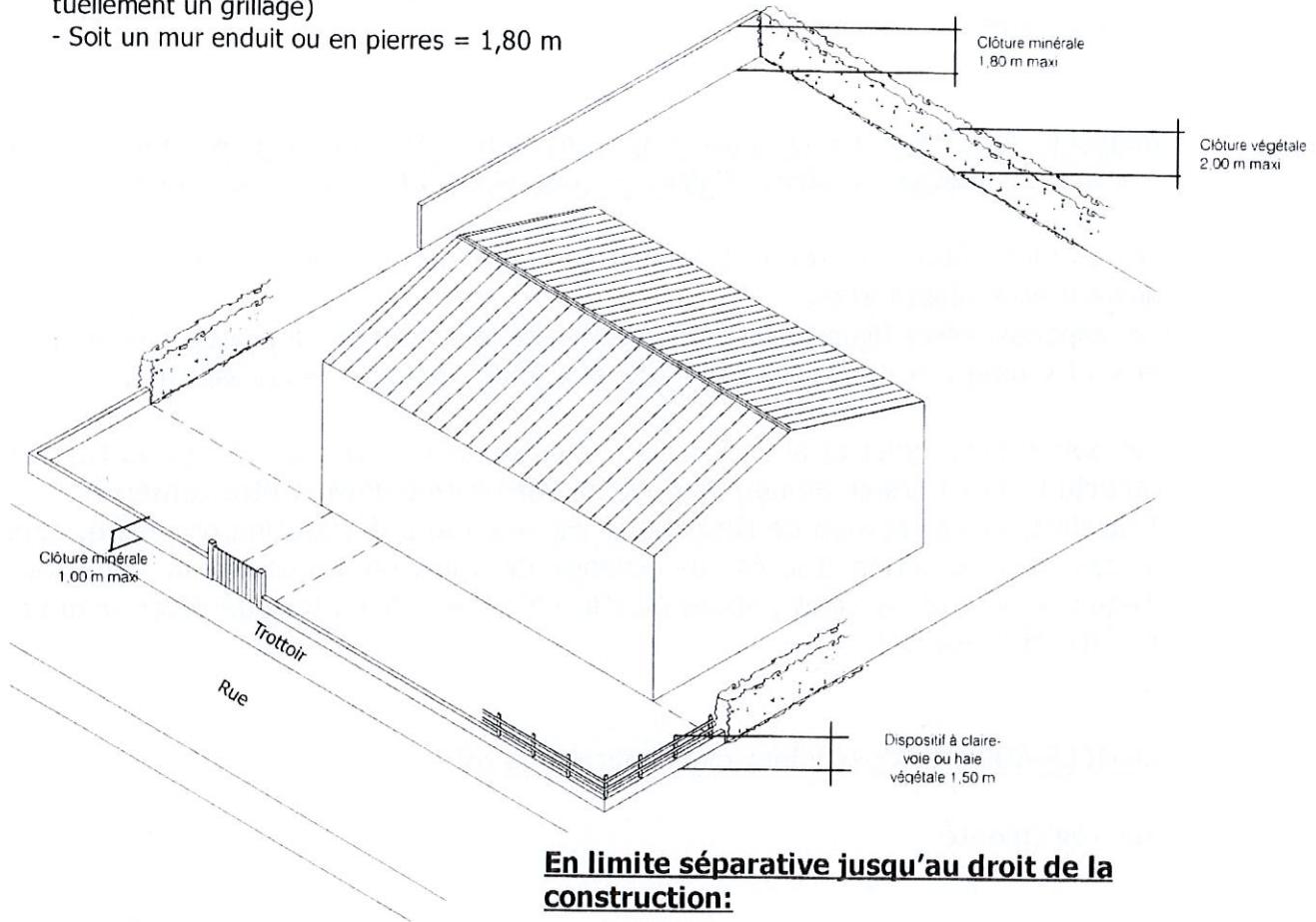
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

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 mde hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,20 m maximum)

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

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

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

ARTICLE AUL 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.

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 AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.