

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les **zones 2AU** sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,
- sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique

ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables,

les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'alignement ou à 5 mètres maximum des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives ou à une distance maximale de 3 m d'une des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture

traditionnelle de la région.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.