

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone 2AU.

### **Article liminaire**

Les zones concernées sont des espaces au caractère naturel destinés à l'urbanisation future dans le cadre du P.L.U. **qui ne possèdent pas actuellement le niveau d'équipement requis pour être qualifié de zone équipée**, notamment au regard des équipements nécessaires à la desserte des constructions.

C'est pourquoi, au vu de ce qui précède, ces zones sont identifiées sous l'appellation zone 2AU (zone à urbaniser).

Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Celle-ci ne pourra être réalisée que par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, le règlement de la zone 2AU permet la gestion du bâti existant.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions par l'article 2AU2 ci-après.

#### **Article 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Sont admis sous les conditions suivantes :**

- les clôtures, aux conditions prévues à l'article 11 du règlement.
- les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement publiques,

- l'aménagement et la légère extension des constructions existantes,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dans la mesure où elles sont assimilables aux occupations du sol énumérées ci-après : abri à voiture, garage, abri de jardin, bûcher, petite serre d'agrément, installations techniques et sanitaires des piscines.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

L'article 2AU3 n'est pas réglementé.

### **Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Non réglementé

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

L'aménagement de la zone 2AU ayant vocation à être réalisé à terme avec raccordement au réseau d'assainissement collectif, **toute construction génératrice d'eaux usées envisagée dans le cadre de l'aménagement et l'extension des constructions existantes** ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre **transitoire**, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

L'article 2AU5 n'est pas réglementé.

### **Article 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

#### **6.1 - Règles générales :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

**Article 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

**7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale et énumérées à l'article 2 ci-avant, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**Les articles 2AU8 à 2AU9 ne sont pas réglementés.**

**Article 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

**10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant et après terrassement, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un mètre rattachées à un point non susceptible de modification, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères), ni aux accès des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

**10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le faîtage des bâtiments existants.

**Article 2AU11 - ASPECT DES CLOTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un système à claire-voie ne devant pas dépasser 1,40 m.

Toutefois, aux abords des carrefours et sur un linéaire de 30 m depuis l'angle de la parcelle concernée au droit de ces derniers, les clôtures et / ou les haies ne doivent pas dépasser 0,80 m de hauteur.

**Les articles 2AU12 à 2AU14 ne sont pas réglementés.**