

## RÈGLEMENT DE LA ZONE AU2

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation.

Elle représente un secteur de développement futur du Bourg de Briennon, notamment pour l'accueil de nouveaux habitants.

Elle nécessite une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation se réalisera après 2022, si les besoins le nécessitent en fonction du bilan du PLU sur les besoins recensés en terme de logements et des capacités offertes à la commune au niveau des documents supra-communaux, et si l'assainissement est en capacité suffisante et à condition que les deux zones AU1 du bourg soient construites à au moins 50%, et avec une ouverture progressive de la zone.

L'aménagement de la zone AU2 du Bourg devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

Cette zone AU2 comporte des constructions, il est donc prévu de leur permettre des évolutions, tant qu'elles ne seront pas ouvertes à l'urbanisation.

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

#### Article AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments d'habitation disposant d'une surface de plancher de minimum 60 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet :
  - o D'une extension limitée de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>1</sup> (existant + extension).
  - o De constructions annexes (abris de jardin, garage...) à une habitation existante dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) au total sur l'unité foncière.

<sup>1</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

- D'une piscine à condition d'être liée à une habitation présente dans la zone et dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination si la vocation devient l'habitation ou si ils sont liés à une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article AU2 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

### Article AU2 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (Article DG 7).

#### - Electricité, téléphone et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

### Article AU2 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### Article AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum :

- de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 43
- de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### Article AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite
- si la longueur implantée en limite séparative n'excède pas 10 m ou 30 % de la longueur de cette limite

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

#### Article AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

#### Article AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**Article AU2 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
  - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
  - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article AU2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

**Article AU2 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur

**Article AU2 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article AU2 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article AU2 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.