

#### CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- **Secteur « 2AUh »** à vocation dominante d'habitat correspondant à une réserve foncière en cœur d'ilot (délimitée par la rue de la Baronne, la rue Buissonnière et la rue des Anciens Combattants).
- **Secteur « 2AUy »** à vocation artisanale correspondant à l'extension future de la zone artisanale du Plessis.

**Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

**Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2)**. Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

53

**Zone présentant une sensibilité très forte au risque d'inondation par remontée de nappes en raison de la présence d'une nappe sub-affleurante** (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

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

### ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU-2.

### ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

#### 2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

**ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

54

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

### 1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

## **ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

## **ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

55

## **ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.