

---

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### CHAPITRE 4 - ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à la zone à urbaniser du bourg à dominante d'habitat.

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification ou à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE 2AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- Les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles.
- Les carrières
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les terrains de camping
- Le stationnement des caravanes isolées.

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

A conditions qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisées les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures

- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

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

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation, les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics pourront être implantées en limite ou en recul.

## CHAPITRE 5 - ZONE 2AUX

La zone 2AUX, destinée à l'accueil d'activités économiques, correspond à l'extension de la zone d'activités du Fouloy et à la réserve foncière de la Maladière.

Ces deux zones, insuffisamment desservies, constituent des réserves foncières. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est en partie affectée par les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui restreint la constructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A38.

### ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- Les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles.
- Les carrières
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les terrains de camping
- Le stationnement des caravanes isolées.

### ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A conditions qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisées les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de l'autoroute A38.

Dans cette bande des 100 m, des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public.

Au-delà des 100m, des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

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

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics pourront être implantées en limite ou en recul.