

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Cette zone à urbaniser est destinée à l'accueil d'habitat, d'équipement, de commerces d'accompagnement et de petites activités urbaines associées, d'espaces verts...

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne les abords nord et ouest de Bourg-Lecomte :

- Le Clos Foulon : à l'ouest de la route des Granges
- Le Mascrier : au sud du Chemin de la Mare du Bourg-le-Comte ;
- Les Granges Sud : entre le route de Caen (RD 834) et la sente Monneresse ;
- Les Granges Ouest : entre le hameau et la ZAC des Granges (à l'est de la Route des Granges).

La zone 2AU est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont applicables aux parties de la zone 2AU riveraines de la RD 834.

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

### **ARTICLE 2AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation ;
- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE 2AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que :
  - \* elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
  - \* les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future, y compris du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
- Les travaux d'entretien et de gestions normaux des biens et activités existantes, à l'exception des caravanes ou constructions précaires, sans extension d'emprise au sol bâtie ni surélévation des constructions.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aux aménagements autorisés.

\*

\*      \*

## **PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES**

### **Archéologie**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Nuisances sonores des infrastructures terrestres**

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

### **Risque d'inondation pluviale**

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

### **Marnières et Carrières**

#### ***Marnière dont la présence est certaine***

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au document graphique du règlement par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.1.2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

#### ***Présomption de cavités souterraines***

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

### **Petit patrimoine**

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1 §7 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

La constructibilité y étant bloquée aux termes du présent PLU, la section II du règlement (art. 2AU3 à 2AU13) est sans objet pour la zone 2AU.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols dans la zone est fixé à 0.