



3. LES ZONES 2AU

2AU - ARTICLE 1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone 2AU est une zone d'urbanisation à long terme. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le document d'urbanisme. **La zone est inconstructible.** Son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Extraits du rapport de présentation

2AU – Article 1.1. - Identification

La zone 2AU est une zone urbanisable à long terme permettant de répondre aux besoins de développement démographique du territoire intercommunal. Un raccordement aux voies publiques et aux réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie de la zone sera nécessaire pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est concernée ponctuellement par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – cf. carte 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.

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.

Cette zone intègre des éléments végétaux et des zones humides qui participent de la trame verte et bleue, et de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

2AU – Article 1.2. - Destination

Il convient donc tout d'abord d'éviter les occupations et utilisations du sol qui peuvent compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites. Il convient ensuite d'encadrer l'accueil de nouvelles constructions sur ces sites, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation qui y sont définies.

2AU – Article 1.3. - Objectifs des dispositions réglementaires

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité, et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place pour traduire les principes d'aménagement définis au niveau des OAP.



2AU - ARTICLE 2 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

2AU – Article 2.1. - Destinations et sous-destinations des constructions

2AU – Article 2.1.1. - Rappel

Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RN 149 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la vienne en annexe du dossier de PLU).

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).

2AU – Article 2.1.2.- Expression de la règle

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,
- de correspondre à une ou plusieurs opérations pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement des voies de desserte de la zone;

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions	
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X		
	exploitation forestière		X		
Habitation	logement	X			
	hébergement		X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X			
	restauration	X			
	commerce de gros		X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	hébergement hôtelier et touristique			X	
	cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	salles d'art et de spectacles			X	
	équipements sportifs			X	
	autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X		
	entrepôt		X		
	bureau		X		
	centre de congrès et d'exposition			X	



2AU – Article 2.2. - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement à ciel ouvert des caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles.

2AU – Article 2.3. - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Il n'est autorisé le stationnement que d'une seule caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sont uniquement autorisées les ICPE soumis à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante, et qui sont compatibles avec les infrastructures et constructions existantes.

2AU – Article 2.4. - Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.



2AU – ARTICLE 3 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2AU – Article 3.1. - Volumétrie et implantation des constructions

2AU – Article 3.1.1. - Emprise au sol

Non réglementée.

2AU – Article 3.1.2. - Hauteur des constructions

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.1.3. - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.1.4. - Implantation par rapport aux limites séparatives

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.1.5. - Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU – Article 3.2.1 - Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf.* décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴ pris pour l'application des articles L.111-16, L.111-17 et R.111-23 du code de l'urbanisme).

⁴ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.



Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, *etc.* ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

2AU – Article 3.2.2. - Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

2AU – Article 3.2.3. – Façades

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.2.4. - Ouvertures et menuiseries

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.2.5. - Toitures

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.2.6. – Clôtures

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

- **CLÔTURES IMPLANTÉES LE LONG DES VOIES, PUBLIQUES OU PRIVÉES EXISTANTES OU PROJÉTÉES :**

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

- **CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES :**

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2AU – Article 3.3.1. - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 3.3.2. - Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.



2AU – Article 3.4. – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos doit être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements, 2 places minimum de stationnement par logement. Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Dans le cas des opérations d'ensemble, il doit être réalisé sur l'espace public au moins 1 place de stationnement minimum pour 3 logements créés. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges...).

Pour les constructions d'habitation collective ou de bureaux, un espace de stationnement suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues, couvert, fermé ou non, doit être intégré à raison de 2m² pour 110m² de surface de plancher de locaux.

2AU – ARTICLE 4 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

2AU – Article 4.1. - Desserte par les voies publiques ou privées

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 4.1. - Desserte par les réseaux

2AU – Article 4.1.1. - Alimentation en eau potable

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 4.1.2. – Energie

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 4.1.3. - Assainissement des eaux usées

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 4.1.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2AU – Article 4.1.5. Réseaux divers

La réglementation du secteur devra être précisée lors de la modification du PLU ouvrant le secteur à l'urbanisation.