



4. LES ZONES 2AUF

2AUF - 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 2AUF 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



2AUF – Article 1.1. - Identification

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

A l'exception du secteur 2AUF, 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 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.

2AUF – 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.

2AUF – 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.

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

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

2AUF – Article 2.1.1. – Rappel

Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD73 (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).



2AUF – 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 respecter les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU),*
- *sous réserve de correspondre à une opération pouvant se réaliser au dur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte principale.*

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		En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ne sont pas autorisés le commerce de détails et de proximité, et l'artisanat avec une activité commerciale de ventes de bien de détail et de proximité (boulangerie, boucherie...)
	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	



2AUf – 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 dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux.

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

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ne sont pas autorisés le commerce de détails et de proximité, et l'artisanat avec une activité commerciale de ventes de bien de détail et de proximité (boulangerie, boucherie...)

2AUf – Article 2.4. - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

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

2AUf – Article 3.1.1. - Emprise au sol

Non réglementée.

2AUf – 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.

2AUf – 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.

2AUf – 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.

2AUf – 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.



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

2AUF – 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.

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.

2AUF – Article 3.2.2. - Adaptation au sol

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

2AUF – Article 3.2.3. – Façades

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

2AUF – 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.

2AUF – Article 3.2.5. - Toitures

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

2AUF – Article 3.2.6. - Clôtures

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

2AUF – Article 3.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum. Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager adapté (par exemple : plantation d'arbres de hautes tiges, haies...).

Les dépôts et stockages de toutes natures doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou élément minéral.



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 I. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Dans ce cas, conformément aux exigences du SDAGE 2016-2021 dans sa disposition 3D-2, le débit de fuite maximal au réseau est de 3 L/s/ha pour une pluie décennale.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

2AUF – 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.

Destination des constructions (R151-27)	Nombre de places de parking attendu
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place de stationnement par chambre. Pour les établissements de restauration : une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant (ou débit de boissons)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Une place de stationnement par fraction de 40 m ² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.



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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Toute voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit présenter une largeur minimale de 3m.

2AUF – Article 4.1. - Desserte par les réseaux

2AUF – Article 4.1.1. - Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2AUF – Article 4.1.2. – Energie

Pas de disposition réglementaire particulière.

2AUF – Article 4.1.3. - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur et approuvé par le gestionnaire du réseau.

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

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente doit être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

2AUF – Article 4.1.5. Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.