

CHAPITRE 10 : LA ZONE 2AU

La zone 2AU : les espaces à urbaniser non ouverts à l'urbanisation

La zone 2AU comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur 2AUh : le secteur à vocation future à dominante d'habitat
 - Sous-secteur 2AUh1 : la Saulas à la Ville-aux-Dames

- Secteur 2AUx : le secteur à vocation future d'accueil d'activité économique

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)
- Les secteurs de mixité sociale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3, si la zone est concernée),
- Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)
- Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone 2AU, une modification ou une révision du PLU est obligatoire.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation, au plus tard en 2030, des Charpereaux à Azay/C., les règles qui seront appliquées seront celles du sous-secteur 1AUha1 (Les Charpereaux).

En attendant, sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires) ;
- de plus, dans le secteur 2AUh1 : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi (serres, châssis, etc.).

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ 1. Mixité fonctionnelle

Néant

■ 2. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale, les opérations de création de logements neufs excédant un seuil sont admis sous réserve de contenir une part de logements locatifs sociaux :

- à partir de 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire,
- à partir de 18 logements dans les autres communes.

A partir de ce seuil, l'opération doit intégrer :

- au moins 20% de logements locatifs sociaux,
- un minimum de 6 logements locatifs sociaux, quel que soit le pourcentage obtenu.

Pour les projets situés dans une Zone d'Aménagement Concerté, l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux peut être appréciée à l'échelle globale de la ZAC.

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment

■ 1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ Dans le secteur 2AUh1, l'emprise au sol maximale des **constructions à usage agricole** est de 60%

■ 2. Hauteur maximale des constructions

Néant

■ 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

Néant

■ 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ Dans le secteur 2AUh1, les **constructions à usage agricole** peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance minimale de tout point du bâtiment à édifier du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être respectée. Cette distance minimale ne doit pas :

- être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que 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 ;
- être inférieure à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

➔ **Pour les autres constructions**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

■ 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

■ 1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

■ 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ 1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

■ 2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

■ 3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;
- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

■ 4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.