

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE-2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone 2AU

*Zone destinée à une urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

#### Identification :

*La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU.*

*Le secteur 2AUY correspond au potentiel d'extension vers le nord de la zone d'activités de La Petite Prairie.*

*Le secteur 2AUB correspond au potentiel d'extension résidentiel du hameau de Touvois, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

*Cette zone borde la RD749, dans une section où les conditions de sécurité routière sont délicates (voie sinueuse).*

*Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible – cf. cartographie 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 également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.*

*Le risque d'inondation par remontée de nappes est également à prendre en compte (cf. cartographie figurant dans le Rapport de présentation),*

*En outre, le secteur 2AUY est entièrement concernée par le risque d'inondation (zones « b1 » et « b2 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion).*

*Dans la mesure où pour l'instant ce secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation, la distinction 2AUY/b1 et 2AUY/b2 n'a pas été faite. Il conviendra de procéder à cette distinction lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en même temps que l'écriture d'un règlement spécifique.*

#### Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour le développement économique et résidentiel à moyen terme de Bourgueil, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

Il convient de préciser que pour le site de Touvois Sud (2AUB) des prescriptions spécifiques sont édictées pour garder traces des réflexions ayant conduit au choix de l'urbanisation de ce site, et son intégration dans son environnement, même si ce site n'est pas ouvert immédiatement à l'urbanisation (articles 3 et 13).

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 1/2AU      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/2AU.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU :**
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
  -

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone 2AU<sub>Y</sub> ne sont pas réglementés.

Les articles 4, 5, 8, 9, 10, 11 et 12 de la zone 2AU<sub>B</sub> ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE 3/2AUB      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Pour le sous-secteur 2AUB Touvois Sud, lorsque le site sera ouvert à l'urbanisation :*

- **La création d'accès automobiles directs sur la RD749 et sur le CR n°17 est interdite** ; les constructions devront être desservies depuis un réseau de voies de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).
- **La desserte de l'opération s'effectuera obligatoirement à partir de la VC n°30 au sud** ; une desserte complémentaire pouvant être mise en œuvre depuis la rue de Bauregard à condition qu'elle se limite à une voie à sens unique entrant, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).
- **Le CR n°17 devra être conservé en tant que chemin de randonnée**, et une liaison douce devra être créée depuis le cœur de l'opération pour rejoindre ce chemin de randonnée.

### **ARTICLE 6/2AU      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

### **ARTICLE 7/2AU      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

**ARTICLE 13/2AU      ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

*Dans le sous-secteur 2AUB Touvois Sud*, l'espace identifié au Règlement – Document graphique en tant « qu'espace à préserver et à valoriser en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme » doit être conservé comme espace naturel tampon par rapport à la lisière de la forêt. ***Lorsque le site sera ouvert à l'urbanisation***, il pourra être valorisé pour des usages compatibles avec le maintien de son caractère naturel, de type jardins potagers, vergers, pâtures *etc.*, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***Lorsque le site 2AUB sera ouvert à l'urbanisation***, une haie d'essences mixtes devra être plantée en frange ouest du site, tout en conservant quelques ouvertures visuelles sur la campagne conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

L'article 14/2AU n'est pas réglementé.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

Les articles 15 et 16 de la zone 2AU ne sont pas réglementés.