

## ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE

### 2AU

---

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 2AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat. Elle correspond à des terrains non bâtis en continuité des espaces urbains existants.

La zone est constructible sous réserve d'une modification du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer la zone « 2AU » en zone « 1AU ».

La zone 2AU est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone 2AU est comprise dans le périmètre du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

#### **Dispositions particulières**

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvement de terrains liés à la présence de cavités souterraines.

3 zones d'aléa sont définies :

- Zone où, pour toute implantation d'ouvrage, il est fortement recommandé de réaliser une étude spécifique
- Zone où, pour toute implantation d'ouvrage, il est fortement recommandé de recueillir un avis préalable
- Zone où, pour toute implantation d'ouvrage, il est fortement recommandé d'assurer une maîtrise des eaux de pluie

Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque, conformément aux préconisations du syndicat Cavités 37. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

Organisme à consulter : Syndicat Cavités 37, 19 allée de l'Impériale, 37550 Saint Avertin

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 2AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de prendre les précautions nécessaires suivantes :

- A l'intérieur de la zone hachurée rouge, correspondant à des secteurs sous cavés, il est fortement recommandé, pour toute implantation d'ouvrage, de réaliser une étude spécifique. Cette étude peut déterminer si la construction n'est pas de nature à accélérer la dégradation du coteau et si l'évolution du coteau n'est pas à même de mettre en péril la construction future.
- A l'intérieur de la zone hachurée bleue, correspondant aux secteurs situés en amont des zones urbanisées et potentiellement instables, il est fortement recommandé pour tout nouveau projet de limiter les ruissellements pour éviter de fragiliser les coteaux situés en aval.
- A l'intérieur de la zone hachurée verte, correspondant à des secteurs de pieds de coteau, soumis à des risques d'éboulements, il est fortement recommandé de solliciter l'avis d'un géologue consultant pour vérifier les risques de dégradations du coteau, et déterminer les solutions techniques à mettre en œuvre pour réduire ce risque.

#### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

#### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
  - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

#### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Non réglementé.