

# Titre II- Les zones à urbaniser

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## ZONE 1 AU

### GENERALITES:

#### Caractère de la zone:

La zone 1AU est une zone naturelle à urbaniser équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants. L'extension de l'agglomération y est prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation de viabilisation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UB, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de l'église.

A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

On y distingue six sous secteurs:

- **Le secteur 1AUa:** Les Meslières, entre les zones urbaines de la rue Albert Blanchoin et le lotissement des Oiseaux. Tout le secteur situé à l'est du chemin rural ne pourra cependant être constructible qu'à l'issue de l'arrêt de l'exploitation agricole du Grand Cimetière.

- **Le secteur 1AUb :** La Verrouillère, en continuité urbaine des maisons de l'allée de la Conrairie, tenant compte des spécificités du site (urbanisation dans un parc de château).

#### Sur les sites archéologiques :

Conformément au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie, le service régional de l'archéologie sera saisi préalablement à toute opération d'urbanisation concernant ces terrains .

- **Le secteur 1AUc :** le Pinot, en continuité du lotissement du Pressoir Blanvillain. Ce secteur accueillera un centre de secours et une maison de retraite. Deux lots resteront à construire en maisons individuelles.

- **Le secteur 1AUd :** La Croix, en continuité Sud du hameau du Pressoir Blanvillain.

- **Le secteur 1AUy:** secteur à urbaniser à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles et commerciales.

- **Le secteur 1AUyc :** secteur à urbaniser à vocation d'accueil d'activités commerciales.

- **Le secteur 1AUe:** secteur à urbaniser à vocation d'équipements communaux, de sports et de loisirs.

#### Objectif recherché:

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et respecter les grandes orientations définies au sein du PLU.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### Sont interdits:

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou profondeur excédant deux mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.

Les campings et aires de stationnement de caravanes et mobilhomes.

Les bâtiments d'exploitation agricole.

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

### ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont admis sous conditions particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant :

Les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

La reconstruction des biens sinistrés, dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

Les abris de jardin dans les limites d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup> et d'un abri par habitation.

Les clôtures implantées en limite du domaine public, à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUa du Grand Cimetière dit Les Meslières :**

Sont admises :  
Les constructions à condition qu'elles respectent le schéma d'organisation générale

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUB de la Verrouillère :**

Sont admises :  
Les constructions à condition qu'elles respectent le schéma d'organisation générale et d'ouvrir à la construction par tranches de cinq lots minimum.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUC du Pinot :**

Sont admises :  
Les constructions à condition qu'elles respectent le schéma d'organisation générale.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUD de la Croix :**

Sont admises :  
Les constructions à condition qu'elles respectent le schéma d'organisation générale.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUyc de la Verrouillère :**

Sont admises :  
Les constructions à condition qu'elles respectent le schéma d'organisation générale ( voir Orientations Particulières d'Aménagement)

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUB de la Verrouillère :**

Tout accès de lot sera interdit depuis l'allée de la Verrouillère.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUC du Pinot :**

Tout accès direct de lot est interdit depuis la route départementale n°770. Cependant, un accès commun à la zone est autorisé.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUD de la Croix**

Tout accès direct de lot depuis la voie communale n°4 est interdit.

**3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUa du Grand Cimetière :**

La voie principale comporte une emprise minimale de 10 mètres. La largeur de la chaussée doit être compatible avec des vitesses de circulation réduites.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUb de la Verrouillère :**

La voie principale comporte une emprise minimale de 10 mètres. L'allée de la Conrairie doit être élargie à 6 mètres de chaussée et doit avoir une emprise minimale de 10 mètres.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUy :**

La largeur minimale de la chaussée doit être de 6 mètres.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1 Auyc de la Verrouillère.**

L'accès principal doit être aménagé sur la RD 859.

Tout accès est interdit à partir de l'allée de la Verrouillère

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsque ce dernier dessert le terrain. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, ou assainies par un dispositif non collectif conforme à la réglementation en vigueur, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

### 4.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

### 4.4 - Autres réseaux

Les branchements privés sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existante, à modifier ou à créer. Ce retrait, applicable à l'ensemble de la construction, ne devra cependant pas être supérieur à 20 mètres comptés à partir de cet alignement, sauf pour les annexes y compris les piscines.

### Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront enfin autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

### Disposition particulière applicable aux secteurs 1AUa des Meslières et 1AUb de La Verrouillère :

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existante à modifier ou à créer, sauf pour des opérations groupées justifiées par un projet.

### Dispositions particulières applicables au secteur 1AUc du Pinot :

Conformément au schéma d'aménagement du secteur, la maison de retraite doit être implantée avec un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie et la caserne doit être implantée avec un retrait minimal de 26 mètres par rapport à l'axe de la voie.

### Disposition particulière applicable au secteur 1AUy :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°770.

### Disposition complémentaire applicable au secteur 1 AUyc de la Verrouillère.

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait minimum de 20 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation (RD 859 et V.C).

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limites séparatives est possible sur un ou deux côtés.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

**Disposition particulière applicable au secteur 1AUy:**

En limite avec la zone UB, les constructions devront respecter un recul au moins égal à 30 mètres par rapport à la limite de zone.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1 Auyc de la Verrouillère.**

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait minimum de 20 m par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de l'emprise totale du terrain.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Règle générale

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale.

### 10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 11 mètres au faîtage, hors éléments particuliers (cheminée, antenne...). Les constructions annexes à l'habitation ne devront pas excéder 3,25 m à l'égout du toit.

**Disposition particulière applicable au secteur 1AUc du Pinot:**

La hauteur du bâtiment de la caserne des pompiers ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur de la maison de retraite ne devra pas excéder 11 mètres au faîtage.

**Disposition particulière applicable au secteur 1AUy:**



La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

**Disposition particulière applicable au secteur 1AUyc:**

La hauteur des constructions est limitée à 11 m.

**Disposition particulière applicable au secteur 1AUe:**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 - Dispositions générales**

L'aspect esthétique des constructions, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement bâti et naturel.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect traditionnel (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

### **11.2 - Les façades**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes: les matériaux et enduits doivent être d'une teinte beige sable, proche de la pierre naturelle du tuffeau ou d'une teinte référencée dans le nuancier de Maine-et-Loire.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux et de couleur.

Les constructions en bois sont autorisées à condition que ce matériau soit employé dans sa teinte naturelle ou peint dans les couleurs de façades traditionnelles (teinte référencée dans le nuancier du Maine-et-Loire).

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1 Auyc de la Verrouillère.**

- le traitement des façades arrière devra être aussi soigné que celui des façades avant
- Les aires de stockage et les produits stockés doivent être intégrés à la construction principale ou être protégés des vues par une clôture pleine de hauteur maximale de 2,00 m, de même nature que le revêtement du volume principal.

**Dispositions particulières applicables au secteur 1AUc du Pinot:**

Pour le bâtiment de la caserne des pompiers, les façades nord et ouest devront être maçonnées, recouvertes d'un enduit d'une teinte beige sable.  
Le blanc pur est interdit.

### **11.3 - Les toitures et couvertures**

Selon la dominante locale, et dans le cas de toitures en pente, les matériaux traditionnels suivants doivent être utilisés en couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes :

- l'ardoise naturelle rectangulaire
- l'ardoise artificielle de mêmes dimension et couleur que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties contre le vieillissement (teintées dans la masse)

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Dans le cas d'extension d'une toiture : les matériaux pré-existants doivent être conservés.

Toute toiture innovante utilisant des matériaux produisant de l'énergie est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Pour les abris de jardin : sont autorisés les matériaux bois, shingle et tôle prélaquée de couleur foncée en harmonie avec les matériaux de couvertures du bâti environnant.

**Dispositions particulières applicables au secteur 1AUc du Pinot:**

Le bâtiment de la caserne des pompiers devra être constitué d'une toiture en pente, comprise entre 20° et 30°. Les matériaux de couverture utilisés devront présenter une couleur similaire à celle de l'ardoise. Ils devront être traités en surface, le cas échéant, afin d'éliminer tout effet de brillance.

**11.4 Les lucarnes**

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local, avec une couverture à deux pentes.

Les châssis de toits doivent être encastrés lorsqu'ils sont visibles de la voie publique.

**Règle alternative aux règles édictées ci-dessus:**

Dans le cas d'extension d'une toiture : l'architecture des lucarnes doit être conservée.

**11.5 Les ouvertures**

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

**11.6 Les menuiseries**

La teinte des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades et être conforme au nuancier du Maine et Loire. La couleur blanche est autorisée. Les portées d'entrée peuvent être de couleur foncée.

**11.7 Les clôtures**

La clôture n'est pas obligatoire. Quand elle existe, elle doit être constituée :

- d'un système à claire-voie
- d'une haie d'essences locales
- d'un mur ou muret, surmonté d'un grillage

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures (piliers compris) ne doit pas excéder 1,80 mètre.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés lors de l'édification de la construction.

**Dispositions particulières applicables au secteur 1AUa des Meslières**

La clôture le long du chemin du Cimetière devra être constituée d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage plastifié vert. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m. Les arbres du talus devront être conservés et entretenus.

**Dispositions particulières applicables au secteur 1AUb de La Verrouillère :**

Sur la rue de la Conrairie, le long de la voie communale n°1, la clôture est obligatoire et doit être constituée d'un mur ou d'un muret bahut (de hauteur maximale de 0.60 mètre) surmonté d'un système à claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

**Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy:**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures peuvent être constituées de grillages accompagnés d'une haie vive constituée de végétaux locaux, avec ou sans mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0.50 mètre.

Les clôtures constituées de plaques ciment, fibrociment et béton moulé sont interdites.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

**Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy:**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- a) Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales), une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- b) Pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- c) Pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SHON.
- d) Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement pour une chambre, une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle à manger.

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

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1 Auyc de la Verrouillère.**

- Bande paysagée d'au moins 10 m le long de la RD 859 avec plantation d'arbres tiges en alignement.
- Sentier piétonnier en bordure de l'allée de la Verrouillère (limites nord et est de la parcelle)
- Plantation d'une haie taillée de charmes (charmille) et d'un alignement d'arbres de haut-jet sur la bordure interne du chemin piétonnier
- Traitements paysagers de la façade nord du bâtiment par des modelés de sol et des plantations.

**Disposition particulière applicable au secteur 1AUc du Pinot:**

Toute aire de stationnement est interdite dans une bande de 35 mètres depuis l'axe de la RD770.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUa du Grand Cimetière, dit les Meslières :**

Un espace vert linéaire sera créé entre la rue Albert Blanchouin et la zone 1AU, dans lequel circulera un cheminement piéton.

Une coulée verte sera créée dans la partie nord-ouest des Meslières (voir schéma). Elle comprendra les systèmes de récupération des eaux pluviales, ainsi que les cheminements piétonniers et cyclables. Elle sera traversée par des voies de circulation.

**Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUb de La Verrouillère :**

Une bande de 10 mètres de large le long de l'allée de la Verrouillère sera plantée, avec au moins une plantation d'alignement de grands arbres.

Un espace devra être créé, d'une surface minimale de 1000m<sup>2</sup> dans l'angle des bâtiments de La Verrouillère.

Un cheminement piéton assurera un raccordement des placettes en impasse.

**Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUc du Pinot:**

En limite ouest de la zone, une haie bocagère sera plantée.

Sur la façade Nord, le long de la RD 770, une bande verte sera plantée sur une largeur de 10 mètres minimum. Cette bande sera aménagée en espace vert, par des vallonnements doux, plantés ou enherbés (Cf. Schéma d'aménagement).

### **13.2 - Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Dans les lotissements ou groupement d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté. Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain restant libre avec un minimum de 3 arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de leur surface.

### **Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUy:**

En limite avec la zone UB, une bande de 20 mètres de large au minimum, composée d'un talus de 3.00m de haut minimum, devra être plantée.

### **13.3 - Espaces boisés classés**

Sans objet

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

## ZONE 2 AU

### **GENERALITES:**

#### Caractère de la zone:

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification du PLU.

Elle comprend un sous secteur 2AUy destiné à accueillir à long terme des activités industrielles ou artisanales.

#### Objectif recherché:

La zone 2AU est une zone urbanisable à long terme, dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors d'une modification du PLU.

#### Sur les sites archéologiques :

Conformément au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie, le service régional de l'archéologie sera saisi préalablement à toute opération d'urbanisation concernant ces terrains .

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **Principe:**

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article 2AU 2.

### ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Principe général :**

Les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation, ou leur configuration, l'aménagement futur de la zone.

#### **Sont admis:**

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liées aux divers réseaux et sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les clôtures. Elles sont soumises à déclaration.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone 2AU, s'applique les règles définies à la section 2 de la zone N.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols