

ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

Une zone 2AU est pré-affectée, elle est indicée "E":

- (2AUE) : à l'habitat – activités compatibles à l'habitat

L'autre zone 2AU n'est pas pré-affectée, car elle est susceptible d'évoluer soit en 1AUE ou/et en 1AUS, afin de répondre au principe de diversité et de mixité urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visés à l'article 2AU2
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble des zones de type 2AU y compris 2AUE :

- **Conditions particulières pour la zone 2AUE :** Lors de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUE), l'aménagement de cette zone devra tenir compte **des principes énoncés au document des orientations d'aménagement** et des dispositions particulières qui s'y rattachent.
- **Conditions particulières pour la zone 2AU :** Lors de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement de type 1AUE ou 1AUS), l'aménagement de cette zone devra tenir compte **des principes énoncés au document des orientations d'aménagement** et des dispositions particulières qui s'y rattachent.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 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 de l'article 682 du code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement de type 1AUE ou 1AUS) :
 - Les accès envisagés pour le désenclavement des zones de type 2AU (y compris 2AUE) devront tenir compte des principes énoncés au document des orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.
 - Les accès envisagés depuis la RD 15 et la route de Chévrigné seront aménagés pour satisfaire les conditions de visibilité. Ils devront alors être étudiés en collaboration avec l'agence routière.

3.2 - Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 2AU 4 à 2AU 12

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.
