

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## CARACTERE DES ZONES AU

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### **La zone 1AU se compose de 3 secteurs :**

- o Un secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité... Le secteur 1AUh est complété par un sous-secteur 1AUha permettant la réalisation de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 m à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).
- o Un secteur **1AUe** destiné à recevoir l'extension du Parc d'Activités de la Braudière. La zone comprend deux sous-secteurs **1AUea** (industrie, artisanat, services) **et 1AUef** (artisanat, services, bureaux et commerce sous conditions définies dans le règlement).
- o Un secteur **1AUI** destiné à recevoir l'extension des zones d'équipements de la commune.

La lettre suivant le sigle 1AU aux documents graphiques renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUe renvoie à la zone UE). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU. La zone 1AUh correspond à des secteurs à vocation mixte habitat – activités urbaines (services, commerces, hôtels) et son règlement s'appuie sur celui des zones UA et UB.

- **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, 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 celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **La zone 2 AU se compose de 3 secteurs :**

- Un secteur **2AU** à vocation mixte habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité...
- Un secteur **2AUe** destiné à recevoir la seconde phase et les phases ultérieures de réalisation du Parc d'Activités d'intérêt communautaire sur le secteur de la Braudière.
- Un secteur **2AUp** à la Châtaigneraie défini dans l'attente d'un projet qui permette la restauration totale ou partielle du Château.