

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Il s'agit d'une zone comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinée à accueillir, à une échéance non encore déterminée, une urbanisation dont la nature n'est pas précisée sauf pour les 4 secteurs suivants :

- secteur 2 AU_p destiné à accueillir des opérations mixte à dominante d'habitats en extension,
- secteur 2AU_t destiné à recevoir une opération d'aménagement touristique (hébergement et activités).
- secteur 2AU_{ac}, extension future de la zone d'activités Vendéopôle.

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation doit faire l'objet d'une procédure de modification ou révision du P.L.U,

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admis exclusivement :
 - les extensions mesurées des bâtiments existants
 - la reconstruction, avec une éventuelle extension mesurée, des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.
 - les équipements d'infrastructures, les ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voirie et réseaux divers, et les équipements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur.
- **En outre :**
 - à l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.
 - l'aménagement du secteur 2AU rue du Jaunay doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au document n° 4 du dossier de P.L.U.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct des constructions sur la RD 38 est limité et réglementé en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur cette RD sont également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone. La création de nouveaux accès privatifs est interdite sur cette de voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eau pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir ou un exutoire désigné à cet effet, suivant les dispositions préconisées dans l'annexe sanitaire.

4.4 - Autres réseaux

Les réseaux et branchements nouveaux doivent obligatoirement être établis en souterrains.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe des RD 6 et RD 38.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions de constructions isolées existant dans la zone doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$, minimum 3 mètres).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions de constructions existantes doit s'harmoniser avec celle du bâti existant.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger aux prescriptions précédentes.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant et être réalisées en matériaux satisfaisants.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

Espaces à dominante végétale : ces espaces identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques du règlement le long du ruisseau du Maréchet doivent être intégrés aux opérations d'aménagement sous la forme d'espaces verts très peu aménagés. Les affouillements et exhaussements de sol y ainsi que les plateformes pour emplacement de camping y sont interdits.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé