

Département de Loire Atlantique  
Commune de Louisfert

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1**

Dossier d'approbation

**Règlement modifié**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2008  
et modifié le 15 juin 2010.

U 770

2010



## Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

---

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont 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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

Les secteurs AU se décomposent comme suit :

- **Le secteur 1AUB**, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement. L'aménagement de chaque secteur doit, le cas échéant, respecter les principes d'aménagement intégrés dans la pièce n°4 du présent PLU.
- **Le secteur 2AU** est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Les règles du secteur 1AUB sont écrites dans le chapitre 1

Les règles du secteur 1AUE sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs 2AUB sont écrites dans le chapitre 3

### **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AUb**

Le secteur 2AUb est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

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

Toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées en article 2AUb 2.

#### **ARTICLE 2AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

La création ou l'extension d'infrastructures d'intérêt public ou collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent des secteurs AU.

Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone

#### **ARTICLE 2AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AUb 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

L'implantation des constructions et installations autorisées peut se faire soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

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

L'implantation des constructions et installations autorisées peut se faire en limites séparatives.

### **ARTICLE 2Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2Aub 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 2Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

### **ARTICLE 2Aub 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

### **ARTICLE 2Aub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.