

---

# **TITRE III :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

*Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Elle est peu desservie par les réseaux : ceux situés à proximité, rue de l'Ermitage et rue du Grand Veneur, seraient insuffisants à gérer une urbanisation importante de ce secteur.*

---

---

## ***Zone AU***

---

### *CARACTERE*

### *DE LA ZONE*

Il s'agit d'une grande emprise non bâtie au cœur de l'agglomération située sur le secteur de l'ONAC.

Elle englobe une grande propriété comprenant un bâti de qualité en partie haute et un parc avec des espaces boisés sur les limites de la zone.

### *DESTINATION*

### *DE LA ZONE*

La zone AU habitat est destinée à recevoir des constructions dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux du site et de son environnement.

Son urbanisation se fera dans le cadre d'une modification du PLU, après enquête publique et établissement de règles garantes de la qualité des opérations futures.

## **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

- Les constructions et installations non autorisées à l'article AU 2.

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

### **RAPPELS :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R 441.1 et suivants du code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art. L 311.1 du code forestier).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu' un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **SONT ADMISES sous réserve de ne pas compromettre un aménagement futur de la zone et le caractère paysager et patrimonial du site :**

- Les constructions et installations à caractère d'intérêt général ou nécessaires à l'intérêt public.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services collectifs.
- Les aménagements de circulation et de stationnement

## **ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

Est interdite toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation ou construction autorisée.

## **ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

## **ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

Les constructions et installations autorisées pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes et nouvelles. Elles ne devront pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

**ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées pourront être implantées en limite ou en retrait des limites. Elles ne devront pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

**ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE  
MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

- Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

**ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE  
STATIONNEMENT**

**RAPPELS :**

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- La distribution des places de stationnement devra être étudiée pour éviter les manœuvres difficiles.

**GENERALITES**

Il sera défini en fonction des besoins et de la nature de la construction ou de l'installation.

**ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE  
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires.

**ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.