

**PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUXERRE**  
**Approuvé le 29 mars 2004 – Révisé le 7 avril 2011**

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

---

Cette zone comprend trois secteurs intitulés : N, N1 et N2.

**Le secteur N**

Il s'agit d'un secteur non équipé constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La plus grande partie de ce secteur est inscrit en espace paysager à protéger. Il comprend également des infrastructures routières et leurs espaces contigus (talus plantés, espaces interstitiels, délaissés...) qu'il s'agit de valoriser et paysager afin d'améliorer leur insertion.

**Le secteur N1**

Il s'agit d'un secteur constituant un espace naturel dédié aux activités de loisirs, sportives, de promenade qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Il peut accueillir des équipements à caractère récréatifs, de sports et/ou de loisirs, ainsi que des petites constructions à usage d'habitation dans le cadre d'un projet constituant l'accompagnement d'un habitat sédentarisé en caravanes

Il comporte également quelques petits secteurs occupés par des constructions principalement à vocation de logement et un sous secteur N1a qui prévoit les constructions à usage d'habitation qu'il est nécessaire de prendre en compte tout en limitant leur évolution pour conserver la vocation naturelle dominante de la zone.

**Le secteur N2**

Il s'agit d'un secteur constituant un espace naturel comprenant l'Yonne et ses abords. Ces espaces sont classés en zone rouge au PPRN, en conséquence seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par le règlement spécifique du PPRN qui figure en annexe.

La vocation générale du secteur est de mettre en valeur les bords de l'Yonne et de développer les activités dédiées aux loisirs, au tourisme, au sport, à la promenade ainsi qu'aux activités fluviales.

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

**ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1-1 Dans le secteur N**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N2.

### **1-2 Dans le secteur N1**

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat.
- Les constructions à usage de logements à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article N2.
- A l'intérieur des espaces repérés en espaces paysagers remarquables et constituant la ceinture verte de la zone urbaine d'Auxerre et de Vaux toute construction est interdite à l'exceptions de celles visées à l'article N2.

### **1-3 Dans le secteur N2**

En application du PPR sont interdits tous les modes d'occupation du sol et constructions à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont soumises à conditions particulières**

#### **2-1 Dans le secteur N**

- A l'intérieur des espaces repérés en espaces paysagers remarquables et constituant la ceinture verte de la zone urbaine d'Auxerre et de Vaux seuls les aménagements et extension des constructions existantes à usage agricole ou de logement sont autorisées à condition :
  - que le projet s'insère parfaitement dans l'environnement et le paysage,
  - que les constructions à usage de logement soient directement liées à une exploitation agricole et que leur emprise au sol n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'abri de jardin à condition que l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration du fonctionnement des emprises routières existantes et qu'elles soient traités avec une bonne insertion dans le site.

## **2-2 Dans le secteur N1**

- Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient directement liées à une installation ou une construction à vocation sportives, récréatives ou de loisirs et que leur emprise au sol n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage de logement non directement liées à une exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de construction ayant obtenu un permis de construire et que l'extension n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de SHOB par rapport à la SHOB existante à la date d'application du présent règlement.

### **Sous secteur N1 a : En complément des dispositions du secteur N1 sont applicables en N1a**

- Les constructions à usage d'habitation y compris les annexes à l'habitation à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - constituer l'accompagnement d'un habitat sédentarisé en caravanes
  - ne pas dépasser 35 m<sup>2</sup> de SHOB par construction sur une même propriété.
  - ne pas constituer une superficie imperméable de plus de 10 % par rapport à l'unité foncière.

Pour l'ensemble de la zone N et N1, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

## **2-3 Dans le secteur N2**

- Les espaces verts, les bases de loisirs, les aires de jeux et de sports.
- Les constructions de taille limitée indispensables à la fréquentation des installations visées ci dessus.
- Les constructions et installations liées aux activités de pêche sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

## **ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

**3-1** Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

### **3-2 Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### **3-3 Voirie**

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

## **ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **4-1 Eau**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

#### Écoulement des eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

En absence d'un réseau d'assainissement collectif, une installation d'assainissement autonome sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

#### Écoulement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Les rejets seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble) :**

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

#### **ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

#### **ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6-1 Dans le secteur N**

Les constructions s'implantent en retrait d'au moins 10 mètres.

##### **6-2 Dans le secteur N1**

###### **Règle générale**

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.

###### **Règle particulière**

Les dispositions figurant ci dessus ne s'imposent pas en cas de travaux d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

##### **6-3 Dans le secteur N2**

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.

#### **ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7-1 Règle générale**

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.

## **7-2 Règle particulière**

Les dispositions figurant au 7-1 ne s'imposent pas en cas de travaux d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

## **ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte,
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

**8-2** Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes.

**8-3** Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

## **ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9-1 Dans les secteurs N et N1**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage de logement est limitée à 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est limitée à 10 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9-2 Dans le sous secteur N1 a**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage de logement est limitée à 35 m<sup>2</sup>

### **9-3 Dans le secteur N2**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

### **10-2 Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres au point le plus haut de l'acrotère.

### **10-3 Règle particulière**

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 4.5 mètres au point le plus haut.

### **10-4 Extension d'une construction existante**

Dans le cas d'une construction existante (régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 10-2, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

### Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles plates, ardoise, zinc, bac acier. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. Toutefois, ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments existants, couverts avec des tuiles dites mécaniques (non plates), sauf avis contraire dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un monument historique.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

### Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

On privilégiera l'utilisation de matériaux qui s'harmonisent avec les constructions existantes, tels par exemple : enduit à la chaux, briques pleines, moellons, bois...

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

L'utilisation de bardages métalliques, ou PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

### Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

### Eléments de modénatures

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

### Volets roulants

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

### Les clôtures et les portails

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.



Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.60 m surmonté d'une grille, d'un grillage à maille rectangulaire verticale ou de lices en bois, doublé d'un écran végétal. La hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.
- une grille ou un grillage à maille rectangulaire verticale d'une hauteur totale de 2 mètres, pouvant être doublé par un écran végétal.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les portails et portillons doivent être métalliques, en bois ou en PVC.

Pour les espaces répertoriés comme **espaces paysagers remarquables** sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

## **ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12-1 Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est imposé au minimum 2 places dont une place couverte par logement.

### **12-2 Pour les équipements collectifs**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

**12-3** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12-4** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4 – 5- 6 - 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **12-5 Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m<sup>2</sup> de SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

#### **12-6 Caractéristiques des places de stationnement des voitures**

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

### **ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**13-1** Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

**13-2** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être gazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

## **III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

---

---

## **INTRODUCTION – DISPOSITIONS GENERALES**

---

---

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal d'AUXERRE

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- 2 - En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
- 3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet de plans et d'une notice annexés au PLU.
- 4 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en zones urbaines, à urbaniser, zones naturelles, et réserve des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

- 1 - Les zones urbaines (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".
- 2 - Les zones destinés à être ouvertes à l'urbanisation dans le futur (terrains non équipés ou partiellement équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU".
- 3 - Les zones de richesse agricole sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A".
- 4 - Les zones naturelles (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".
- 5 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (articles L 130-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme).
- 6 - Les « espaces paysagers remarquables » (EPR) introduits par l'article L. 123-1 7° sont eux aussi repérés sur les documents graphiques
- 7 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro et font l'objet des dispositions indiquées au Livre III du présent Plan Local d'Urbanisme.

8 - Par ailleurs, figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

Les éléments de paysage, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisés, au titre de l'article L.123-1, du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

#### **ARTICLE 6 - DROITS ACQUIS**

Au titre du nouvel article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

#### **ARTICLE 7 - IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

Conformément aux articles L. 421-3 et R 111-4 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit du paiement de la participation pour non création de place de stationnement.

#### **ARTICLE 8 - PROTECTION ARCHITECTURALE**

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## **ARTICLE 9 - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS.**

En vertu de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 10 janvier 2001 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des Informations Utiles.

Dans les bandes d'isolement acoustique de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

## **ARTICLE 10 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES.**

Un PPRN approuvé concerne une partie du territoire communal, il figure en annexe du dossier du PLU en tant que servitude.

## **ARTICLE 11 - DEFINITIONS**

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

### Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

### Alignement par rapport aux voies

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

### Bâtiment annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie.

-une construction non contiguë à une construction principale.

### Clôture

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface hors œuvre nette de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200).

### Emplacement réservé

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

### Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond au total des surfaces occupées au rez-de-chaussée de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, ...

Les éléments tels que balcons et débords de toiture ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

### Espace Boisé Classé

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### Espaces Paysagers Remarquables

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

### Hauteur à l'égout

Hauteur mesurée à la gouttière.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

### Les installations classées

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

### Marge de recul ou de retrait

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

### Notion d'ouvertures créant des vues directes

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

### SHOB

C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés au nu extérieur des murs.

### SHON

C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la surface hors œuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol. (ces déductions sont fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).

### Terrain naturel

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.