

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUXERRE
Approuvé le 29 mars 2004 – Modifié le 12 février 2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 4

La zone UE 4 comprend le secteur des Clairions à vocation d'activités qui accueille essentiellement des implantations de commerces et tertiaires.

L'urbanisation des terrains est autorisée à la condition de respecter un plan d'aménagement d'ensemble et de participer à la réalisation des équipements publics nécessaires.

Les constructions et les aménagements des espaces privatifs de ce parc d'activités des Clairions devront s'appuyer sur les critères et notions de développement durable (DD) et de haute qualité environnementale (HQE) entre autres développés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 mars 2004 et dans l'Agenda 21 de la Ville d'AUXERRE.

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

ARTICLE UE4-1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- Les constructions à usage de logement sauf celles prévues à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

ARTICLE UE4-2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain dans la limite de 5% de la Surface Hors Oeuvre Nette autorisée et à condition que les habitations soient intégrées dans le ou les bâtiments principaux.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

ARTICLE UE4-3 – 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 m² 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.

La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2 ou de bordures arasées.

La collecte des eaux pluviales des voiries, lorsqu'elle nécessitera l'emploi de caniveaux, sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

ARTICLE UE4-4 – 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.

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 UE4-5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UE4-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales

Les constructions s'implantent :

- en retrait avec un minimum de 15 mètres en vis à vis de la voie reliant l'Avenue Charles de Gaulle et le giratoire de l'Avenue de la Fontaine Sainte Marguerite,
- en retrait avec un minimum de 10 mètres en vis à vis des autres voies,

6-2 Règles particulières

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, lorsque la construction est implantée en retrait, le recul minimum fixé au 6-1 n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, un recul minimum de 5 mètres est imposé.

6-3 Les dispositions figurant à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain.

Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE UE4-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives, à condition de respecter la réglementation incendie en vigueur,
- en retrait, dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-2 et de la réglementation incendie en vigueur qui peut exiger des distances supérieures..

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec une autre zone du PLU, l'implantation en retrait est obligatoire.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m. A condition de respecter également la réglementation incendie en vigueur qui peut exiger des distances supérieures.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 6 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-3 Les dispositions figurant au 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

7-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE UE4-8 – 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 UE4-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

9-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE4-10 – 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 15 mètres au point le plus haut

10-3 La hauteur maximale peut être dépassée pour les constructions à usage d'industrie lorsque des impératifs techniques liées au fonctionnement de l'activité l'imposent.

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 UE4-11 – 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.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles plates, ardoise, zinc, bac métallique laqué , verre, bois, toitures végétalisées.

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.

Compte tenu d'une part des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente et de la topographie du site qui offre de très nombreuses vues de la ville, les toitures terrasses ne sont pas préconisées. Toutefois, elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

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.

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 PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

Eléments de modénatures

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage est préconisée.

Dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables

Ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis.

Couleurs

Les couleurs utilisées pour les façades, toitures, menuiseries extérieures et éléments de modénature devront être choisies parmi des couleurs proches de celles de l'environnement paysager. Le blanc, les couleurs très claires, les couleurs très vives sont interdites à l'exception des enseignes et logos.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Publicité - Enseignes

Les dispositifs mis en place devront respecter scrupuleusement le règlement municipal sur la publicité les enseignes et les pré enseignes approuvé par délibération du conseil municipal du 29 juin 2006.

Zones de dépôts non couvertes

Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

L'esthétique des candélabres et autres dispositifs d'éclairage devra être en harmonie avec le type d'appareils mis en place dans les espaces publics.

ARTICLE UE4-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules légers devra être assuré de manière préférentielle dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers aménagés le long des voies publiques. Une convention d'occupation entre le propriétaire et/ou le gestionnaire de ces espaces collectifs et l'acquéreur de la parcelle sera constituée à cet effet.

Dans l'hypothèse où les places de stationnement prévues dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaires par le projet, le stationnement des véhicules légers ou les deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées sera exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement de véhicules légers nécessaires seront calculées de la manière suivante, en appliquant la norme la moins contraignante :

1 - pour tout type de construction :

Une aire de stationnement de 25 m² (place et circulation) par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette,

2 - pour les bureaux :

Une aire de stationnement de 25 m² (place et circulation) par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette,

3 - pour les établissements de commerces :

Une aire de stationnement de 25 m² (place et circulation) par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette,

4 - pour les constructions à usage d'habitation :

Deux aires de stationnement par logement.

5 - pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m² de salle de restaurant.

6 - pour les équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement réalisé doit être adapté à la capacité d'accueil.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement, hors circulations, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisés ou tout autre matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Les aires de stationnement devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 80 m² de surface de stationnement.

Les ratios ci-dessus et les normes qui s'y rapportent seront utilisés, en appliquant la norme la moins contraignante.

Stationnement des véhicules lourds et utilitaires :

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

ARTICLE UE4-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

L' imperméabilisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc d'Activités . Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert de pleine terre.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 25% de la superficie du lot.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles 6 et 7 devront faire l'objet d'une attention particulière.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol et à 2,50 m sous frondaison,

- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE4-14 – 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 m² de surface hors œuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface hors œuvre nette de 200 m² (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.