

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond à la première couronne des faubourgs. La vocation de la zone est mixte. Les formes urbaines sont très diversifiées, elles traduisent la diversité des époques de construction.

La zone renferme un important patrimoine bâti et de nombreux espaces plantés de qualité.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRN. Ils sont identifiés par les sigles UBb et UBr qui correspondent respectivement aux zones bleues et rouges du PPRN. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRN qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, 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 UB .2

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

Sont soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'entrepôt liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone.
- Les constructions à usage unique d'entrepôt à condition que leur surface n'excède pas 300 m²
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration,

à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
- b) que soient mises en oeuvre 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 UB 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.

ARTICLE UB 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 UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

6-1 Règles générales

Les constructions s'implantent :

- à l'alignement,
- en retrait avec un minimum de 5 mètres,
- à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

6-2 Règles particulières

6-2-1 -Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle. Ces retraits ne doivent pas excéder 2 mètres.

6-2-2 -Lorsqu'il existe sur le terrain un espace paysager remarquable, en vis à vis de la voie, mentionné sur le document graphique les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 15 mètres.

6-2-3 -Afin de conserver une harmonie de composition urbaine, l'implantation des constructions à l'alignement des voies indiquées ci -après est préconisée.

Rive gauche

Rue du 24 Août	Rue Dunand
Place Saint Amâtre	Rue d'Eckmül
Avenue de la Puisaye	Rue des Moreaux
Rue Basse Moquette	Rue du 14 Juillet
Rue Aristide Briand	Rue Louis Richard
Rue Renan	Rue Darnus
Rue Emile Lorin	Rue Rantheaume
Rue Bourneuil	Rue Comtesse Mathilde
Place de l'Arquebuse	

Rive droite

Avenue Gambetta	Rue Etienne Dolet
Rue Jules Ferry	Rue Léon Bourgeois
Rue Paul Doumer	Rue des Prés Coulons
Avenue de la Tournelle	Rue Camille Desmoulins
Rue Saint Martin les Saints Mariens	Avenue Jean Jaurès
Rue Simon Chenard	

6-2-4 -En complément de la règle de recul minimal de 5 mètres figurant au 6-1, l'implantation des constructions doit être prévue en harmonie avec la localisation des constructions voisines.

6-2-5 -Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, lorsque la construction est implantée en retrait, le recul minimum de 5 m fixé au 6-1 n'est imposé que sur une des deux voies. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

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.

6-4 Extension d'une construction existante

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

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

7-1 - Dans une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent

- sur une ou des limite(s) séparative(s) sur une longueur maximale de 15 mètres,
- en retrait, dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.

7-2 - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent :

- sur une ou des limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère et 6 mètres au faîtage,
- en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

7-3 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.

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.

7-4 Les dispositions figurant au 7-2 et 7-3 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.

7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-6 Extension d'une construction existante

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

7-7 Les dispositions figurant au 7-3 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet la création d'une piscine enterrée non couverte dont la plage est située au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UB 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 UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est calculée en application des dispositions suivantes :

- 100 % pour les 300 premiers m² de terrain,
- 50 % au delà de 300 m² et jusqu'à 1000 m²,
- 40 % au delà de 1000 m².

Exemples

- Un terrain de 280 m² dispose d'une emprise au sol maximale de 100%, soit 280m².
- Un terrain de 702 m² dispose d'une emprise au sol maximale de :
 - De 0 à 300 m² : 100%, soit 300 m²,
 - Au delà de 300m² et jusqu'à 702 m² : 50%, soit 201 m²,
 - Soit un total de 300 + 201 = 501 m².*
- Un terrain de 1200 m² dispose d'une emprise au sol maximale de :
 - De 0 à 300 m² : 100%, soit 300 m²,
 - Au delà de 300m² et jusqu'à 1000 m² : 50%, soit 350 m²,
 - Au delà de 1000 m² et jusqu'à 1200 : 40%, soit 80 m²,
 - Soit un total de 300 + 350 + 80 = 730 m².*

9-2 Règle particulière

Pour les terrains issus d'une division après la date d'entrée en application du présent règlement, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40 %.

9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 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 12 mètres à l'égout et 17 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 La hauteur maximale des constructions à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère, peut être dépassée pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout. Ce dépassement ne peut excéder 1 mètre, soit une hauteur totale de 13 mètres.

10-4 Règle particulière

Pour les terrains situés à l'intérieur des cônes de vues indiqués au document graphique la hauteur maximale des constructions doit respecter les dispositions du 10-2 sans pouvoir dépasser la cote NGF indiquée sur le document graphique.

10-5 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 UB 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.

Par ailleurs, au-delà des matériaux préconisés ci-après, dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux nouveaux par leur nature, leur traitement ou la qualité de leur aspect et non répertoriés ci-après peut être admise.

La démolition des constructions repérées comme bâtiment remarquable sur le plan de zonage, est interdite.

Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Par ailleurs, l'utilisation du bac acier est tolérée pour les abris de jardin ne dépassant pas 8 m² au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.6 m.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Les matériaux translucides non verriers sont autorisés dans le cas de pente de toiture ne dépassant pas 20°. 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, 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.

Cas particulier concernant les abris de jardin

Les façades des constructions à usage d'abri de jardin peuvent être réalisées en matériau de type bac acier. Toute imitation de matériaux tel que le bardeau bitumineux ou utilisation de matériaux bruts destinés à être recouverts est interdite. Quel que soit le matériau employé, un soin particulier doit être porté au choix de la couleur utilisée pour assurer une bonne insertion dans le site. Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissants et de couleurs vives sont proscrits. Les dispositions ci-dessus sont autorisées pour les abris de jardin ne dépassant pas 8 m² au sol et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2.6 m.

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.

Éléments 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.

Commerces

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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 permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et tout particulièrement s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine urbain.

La démolition d'une clôture repérée comme élément du patrimoine urbain indiquée sur le document graphique est interdite.

Sur rue, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre de 2 mètres de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle , poteaux délimitant les accès),
- un muret d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale.

La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation de lice en PVC et de bardage de toute nature est interdite.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle , poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.

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

Les portails et portillons doivent être métalliques ou en bois.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

La restauration et l'extension des bâtiments existants

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Pour les **bâtiments remarquables**, qui ne peuvent être démolis et qui sont repérés sur le document graphique par une étoile rouge, les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

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 UB 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 :

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

Logements collectifs : Le projet doit respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

- a) Une place par logement pour les logements de une et deux pièces,
Une place et demie par logement pour les logements de trois et quatre pièces,
Deux places pour les logements de cinq pièces et plus.

- b) Une place par tranche de 50 m² de SHON.

Pour les opérations comportant plus de 3 logements, la réalisation de places visiteurs doit être prévue à raison d'une place pour 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et des locaux pour le rangement des voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

12-3 Pour les établissements commerciaux et d'atelier

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres,

1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette,

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4 Pour les constructions à usage de dépôt

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface hors oeuvre nette.

12-5. 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...).

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. 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.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m² 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.

Dans le cas où cet aménagement se traduit par un changement de destination des locaux dépassant 25 m² de SHON, les règles applicables sont celles correspondant à la nouvelle destination (articles 12-1 à 12-6 sus visés).

12-9 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 UB 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.

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. 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.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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 destinées 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.