AUXERRE

communauté
de l'auxerrois

PLAN LOCAL D'URBANISME

6. Règlement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération en date du 21 juin 2018

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

A/ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN TOUTES ZONES 10

1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS 12

2/ EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 13

3/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES 15

4/ RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE 18

5/ RÈGLES DE STATIONNEMENT 21

6/ AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTE ZONE 23

B/ LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE 24

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES 25
(*zones UM, UMH, UR et UH*)

2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS 38
(zones UAE, UAC, UE et UF)

3/ ZONES DE PROJET URBAIN 46
(zones UP)

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 60
(zones A et N)

5/ ZONES D'URBANISATION FUTURE 67
(zones AUR et AUAE)

DÉFINITIONS 72

ANNEXES 79

INTRODUCTION

1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire d'Auxerre et de la commune associée de Vaux, à l'exception du périmètre de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) mis en place sur le centre-ville de la commune (secteur sauvegardé).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

- UM, mixte, les faubourgs
- UMH, monument historique, l'ancien Hôpital psychiatrique
- UR1, résidentielle à dominante d'individuel
- UR2, résidentielle à dominante de collectif
- UR3, résidentielle peu dense, en frange
- UH, hameaux et commune associée de Vaux

2/ Les zones urbaines d'activités, d'équipements

- UAE, activités économiques
- UAC, activités commerciales
- UE, équipements
- UF, fluvial, le port de plaisance

3/ Les zones de projet urbain

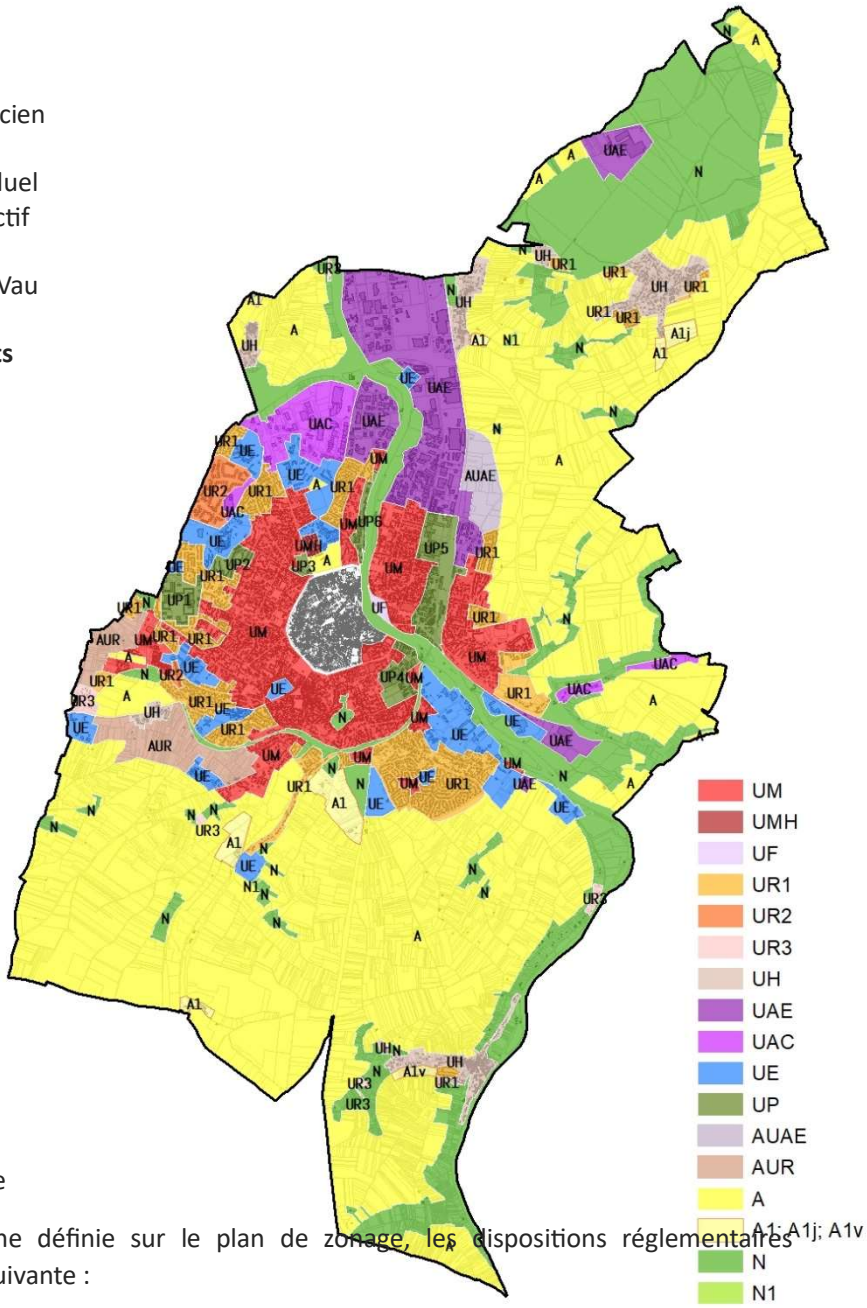
- UP1, Brichères, Sainte-Geneviève
- UP2, Les Rosoirs
- UP3, Porte de Paris
- UP4, Montardoins, Batardeau
- UP5, secteur gare
- UP6, La maladière

4/ Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole inconstructible
- A1, agricole constructible
- A1v, viticole
- A1j, maraichère
- N, naturelle
- N1, le stand de tir

5/ Les zones d'urbanisation future

- AUR, extension à vocation résidentielle
- AUAE, extension à vocation économique



Le règlement décrit, pour chaque zone définie sur le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

INTRODUCTION

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toute zone (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).

+

B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur.

Ainsi, en plus du présent règlement, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans les OAP thématiques suivantes :

- OAP Berges de l'Yonne
- OAP entrées de ville
- OAP trame verte et bleue
- OAP agriculture
- OAP vulnérabilité
- OAP circulations douces

De plus, les règlements de chacune des zones de projet urbain (zones UP) et des zones d'extension (AUR et AUE) sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi :

- Le règlement de la zone UP1 est complété par l'OAP Brichères, Sainte-Geneviève
- Le règlement de la zone UP2 est complété par l'OAP Les Rosoirs
- Le règlement de la zone UP3 est complété par l'OAP Porte de Paris
- Le règlement de la zone UP4 est complété par l'OAP Montardoins, Batardeau
- Le règlement de la zone UP5 est complété par l'OAP secteur gare
- Le règlement de la zone UP6 est complété par l'OAP Berges de l'Yonne
- Le règlement de la zone AUR est complété par l'OAP Brichères, Charrons, Champlys
- Le règlement de la zone AUAE est complété par l'OAP Les Mignottes

/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- ***Composantes particulières du plan de zonage***

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et listés en annexe du règlement.

- ***Adaptations mineures***

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

- ***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.

- ***Aires de stationnement***

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec 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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- ***Bâtiments détruits ou démolis***

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- ***Protection architecturale***

Il est rappelé que, conformément à l'article R421-38-4 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.

- ***Préservation des éléments d'intérêt archéologique***

En application des articles L531-14 et R531-18 du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au maire de la commune.

Par ailleurs, conformément à l'article R523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

- ***Classement des infrastructures de transport et prescriptions en matière d'isolement acoustique des bâtiments***

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.

- ***Espaces boisés classés***

En application des dispositions de l'article L113-1 les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

- ***Espaces verts protégés***

En application des dispositions de l'article L151-19 le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- ***Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols***

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

- ***Règles de construction***

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- ***Risques naturels prévisibles***

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

- ***Aléa retrait-gonflement des argiles***

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du P.L.U.

- ***Présence d'anciennes carrières souterraines***

Dans les secteurs concernés par la présence d'anciennes carrières souterraines, une étude géotechnique pourra être rendue obligatoire avant la construction et/ou une réserve pourra être émise sur la délivrance d'un permis de construire en s'appuyant sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- ***Protection contre les nuisances acoustiques générées par certaines infrastructures de transports terrestres***

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 (cf. annexes du P.L.U.), portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Auxerre au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

A.

S

1 Destinations et sous destinations

2 Equipements et réseaux

3 Dispositions environnementales

4 Règles en matière de qualité urbaine et paysagère

5 Règles de stationnement

6 Autres dispositions applicables en toutes zones

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.

2 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Desserte par les voies publiques ou privées :

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.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés et ne pas présenter un risque pour la sécurité des personne, compte tenu, notamment, de leur disposition, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite doit être permise à chacun des lots desservis par l'aménagement des voies privées.

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. Par ailleurs, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

2/ Desserte par les réseaux :

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

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.

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

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

Les eaux pluviales seront traitées « à la parcelle » en privilégiant le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues); la réutilisation pour des usages domestiques; les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante). En cas d'impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, des ouvrages de régulation devront être réalisés avant rejet dans le réseau des eaux pluviales, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation en vigueur.
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique, ainsi que l'ensemble des réseaux de viabilité. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Pour toute opération conduisant à la création de 5 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les

dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce de plus de 100 m², il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

3 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

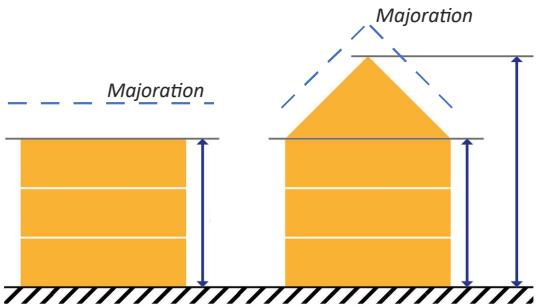
1/ Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances :

- ***Le Plan de Préventions des Risques Naturels (PPRN)***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles sur le territoire de la commune d'Auxerre a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 mars 2002. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues ou jaunes) du PPRN reportées sur le plan de zonage, 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.

Pour les terrains situés en zone bleue du PPRN, reportée au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée doit être située au-dessus de la côte de référence. Aussi, la hauteur maximale autorisée, que ce soit à l'égout du toit, à l'acrotère, ou au point le plus haut, est majorée de 1,5 m



- ***Les voies bruyantes***

Le long des voies de circulation classées axes bruyants, reportées sur le plan de zonage, l'OAP vulnérabilité, ainsi que dans les annexes du PLU, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996.

2/ Dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue :

- ***Les zones humides et les corridors écologiques alluviaux***

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines qui sont interdites.

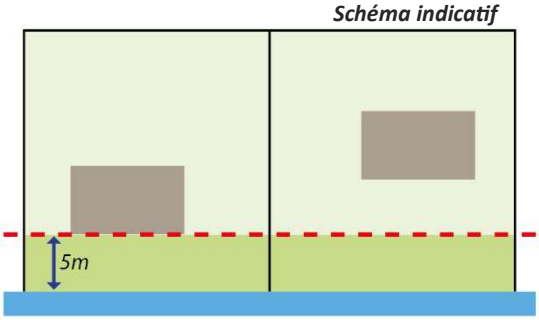
Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « *[…] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. […]* ».

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe du présent règlement) dans les nouvelles plantations.

De plus, le long des cours d'eaux identifiés sur le plan de zonage comme « *corridor écologique alluvial* » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, un recul minimum de 5 mètres, à compter des berges, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

Cette bande de 5 mètres devra rester totalement en espace vert de pleine terre. Seules y sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Schéma indicatif



- ***Les corridors écologiques***

Plusieurs « *corridors écologiques* » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent de la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

- ***Les espaces verts protégés***

Des « *espaces verts protégés* », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont de deux types :

- « *les espaces verts protégés* », qui sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des « *espaces verts protégés* », seules sont autorisées :
  - des constructions annexes (à l'exception des piscines) dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.
  - Des piscines à condition qu'elles n'entrainent pas la destruction d'arbres.
  - dans le cas de jardins familiaux ou partagés, des annexes liées à la présence de jardins.
- « *les espaces verts protégés stricts* », qui protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain. Ces espaces sont strictement inconstructibles.

- ***Les Espaces Boisés Classés (EBC)***

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.

- ***Les haies et alignements d'arbres***

Des alignements d'arbres à protéger et des haies à préserver ou à créer ont été repérés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

Les alignements d'arbres doivent être maintenus. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

Les haies existantes repérées ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou a minima recréées.

- ***La transition avec les espaces agricoles***

Concernant les terrains situés en limite avec une zone A agricole sur le plan de zonage, un recul minimum de 5 mètres, à compter de la limite de zone entre A et U, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

Cette bande de 5 mètres devra rester totalement en espace vert de pleine terre. Seules y sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

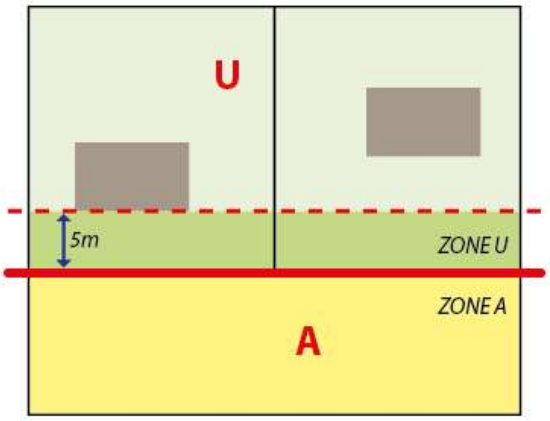


Schéma indicatif

4 RÈGLES EN MATIERE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

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 utilisés doivent être les tuiles plates, l'ardoise, le zinc, le cuivre, les produits verriers ou bois et les toitures végétalisées.

Tout autre aspect est interdit en particulier le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et le bac acier. Leur utilisation est toutefois tolérée uniquement pour les abris de jardin ne dépassant pas 8 m² au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,6 mètres. Par ailleurs le bac acier peut être utilisé dans le cas de toiture terrasse ou à très faible pente sous réserve d'une insertion qualitative. Le bac acier peut également être utilisé dans le cadre des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les toitures terrasses 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 vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Pour les constructions à usage agricole seul l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit. Toutefois, quel que soit l'aspect employé, un soin particulier doit être porté au choix de la couleur utilisée pour assurer une bonne insertion dans le site. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

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. L'utilisation du bardeau bitumineux ou encore de plaque de fibrociment, par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits à l'exception des enseignes et logos.

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.

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.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

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

- ***Les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- ***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 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 « *clôture remarquable* » sur le plan de zonage est interdite. Seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour permettre un accès.

Sur rue, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre de 2mètres 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 pouvant être doublé par un écran végétal. 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. 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 composées d'un grillage à maille rectangulaire rigide pouvant être doublées d'une haie végétale.

L'utilisation de bardage de toute nature est interdite.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres 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 traités en harmonie avec la clôture sur rue (couleurs, matériaux).

Par dérogation aux règles relatives aux clôtures, les clôtures liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics seront réalisées en fonction des nécessités du fonctionnement et de la sécurité de ces équipements.

- ***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.

- ***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 travaux de ravalement ou 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.

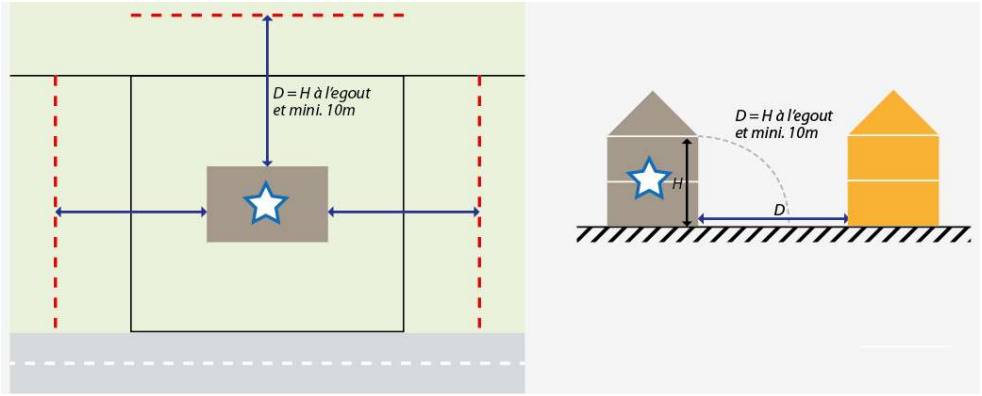
- ***Élément bâti remarquable***

La démolition des « *éléments bâtis remarquables* » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et dont la liste complète est reportée en annexe du présent règlement, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments devrait être évitée.

Pour rappel, toute intervention sur un bâtiment repéré exige la demande d'une déclaration préalable auprès des services instructeurs. Dans le cas d'une démolition de bâtiment situé sur l'unité foncière d'un bâtiment repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, la demande d'un permis de démolir doit être effectuée.

Par ailleurs, lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Toute construction nouvelle devra être implantée en retrait des bâtiments repérés d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment remarquable et un minimum de 10 mètres.



- ***Cône de vue***

Sur les terrains concernés par les cônes de vue, repérés sur le plan de zonage, les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur maximum correspondant à la côte NGF identifiée sur le plan de zonage.

5 RÈGLES DE STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

- ***Les constructions à destination d'habitation***

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum :

- 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
- 1,5 place par logement pour les logements de 3 et 4 pièces
- 2 places par logement pour les logements de 5 pièces et plus

En cas de décimale, le chiffre de place à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

Dans le cas où une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Dans le cas d'une extension a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les hébergements, il est imposé 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement (chambre ou logement).

- ***Les constructions à destination de commerce et activités de service***

Pour les commerces, il est imposé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à destination d'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour la restauration, le nombre de places imposé correspond à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4 (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Pour le commerce de gros, il est imposé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est imposé 1 place pour 3 chambres.

Pour rappel, le stationnement prévu pour les surfaces commerciales de plus de 1000 m² doit être conforme aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'urbanisme

- ***Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, il est imposé 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux, il imposé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- ***Les équipements d'intérêt collectif et services publics***

Pour les autres équipements recevant du public, le nombre de places imposé correspond à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4 (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, le nombre de place de stationnement n'est pas imposé mais devra permettre une desserte suffisante de ces établissements sur la parcelle.

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher, les règles ~~de la~~ relatives aux places de stationnement ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

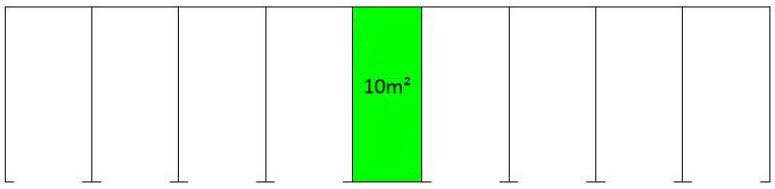
- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. Par ailleurs, doit être aménagé :

- Toutes les 4 places : un espace paysager. Il s'agit d'un espace qui n'est pas destiné au stationnement et qui est aménagé pour améliorer l'aspect paysager du site dans lequel il s'inscrit. Il doit s'agir d'un espace vert de pleine terre, arboré et d'une superficie minimale de 10 m².
-



- Entre 2 rangées : une noue paysagère qui servira à récupérer l'eau de pluie.

6 AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- ***Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots***

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

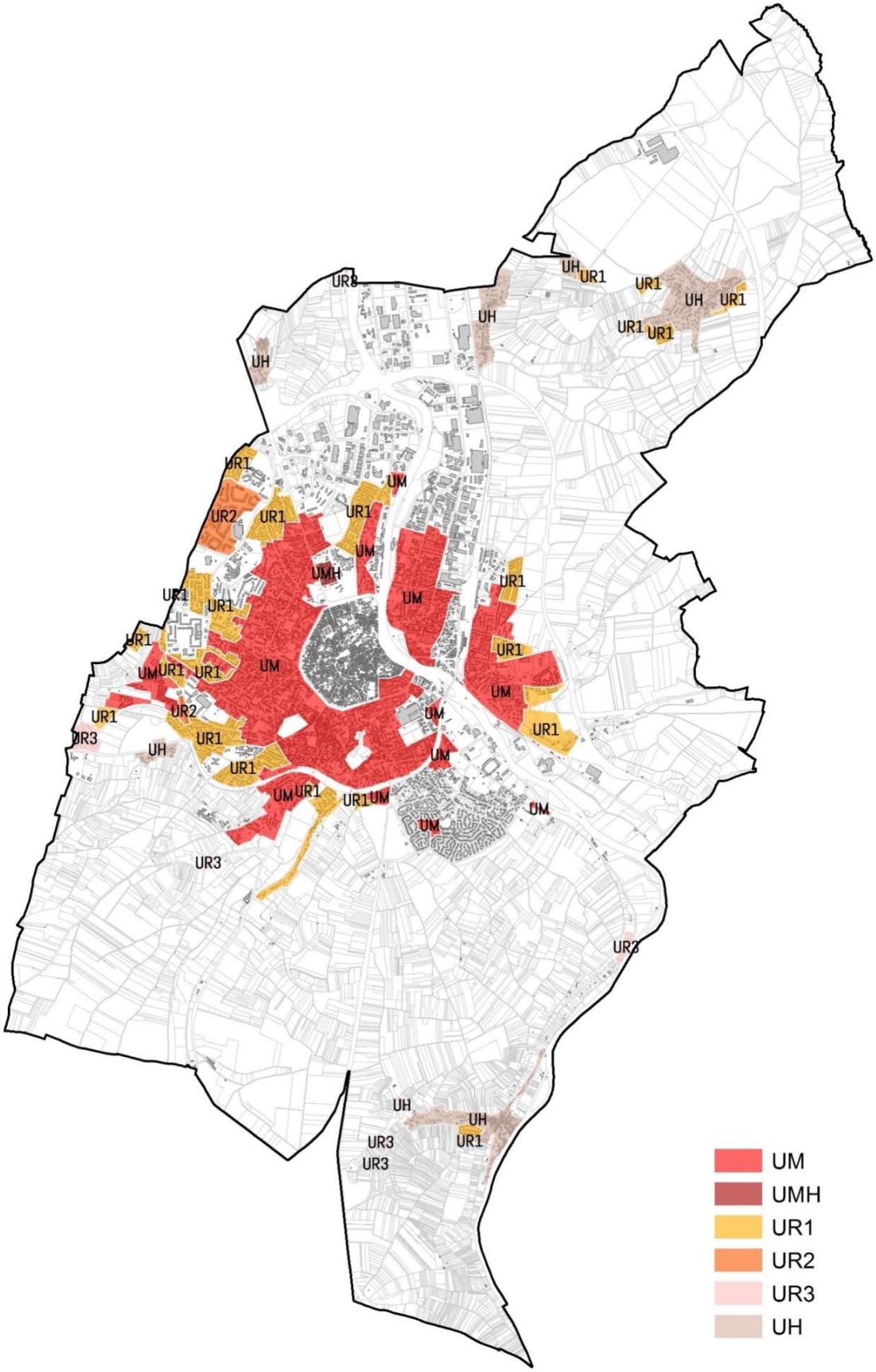
- ***Constructibilité des emplacements réservés***

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

B LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

1. Zones urbaines mixtes et résidentielles
   (zones UM, UMH, UR et UH)
2. Zones urbaines d'activités et d'équipements
   (zones UAE, UAC, UE et UF)
3. Zones de projet urbain
   (zones UP)
4. Zones agricoles et naturelles
   (zones A et N)
5. Zones d'urbanisation future
   (zones AUR et AUAE)

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES



1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

PRÉSENTATION

Le présent règlement s'applique aux zones urbaines mixtes et résidentielles, à savoir :

- La zone UM qui regroupe l'ensemble des faubourgs qui se sont développés autour du centre-ville ancien d'Auxerre au fil du temps. Les formes urbaines sont mixtes allant d'un habitat collectif sous la forme de petits immeubles de centre-ville ou de résidences à de l'habitat pavillonnaire diffus en passant par des activités ou encore de grandes emprises à vocation d'équipements. Cette zone présente également un aspect patrimonial important que ce soit à travers des maisons bourgeoises, des maisons typiques de la région ou encore de grands bâtiments du 19ème ou 20ème siècle.

  L'objectif du règlement est de permettre la poursuite de l'évolution de cette zone, dans le respect de ses caractéristiques principales et en préservant les principaux éléments patrimoniaux et de l'identité de ces quartiers.

- La zone UMH qui correspond à l'emprise de l'ancien Hôpital Psychiatrique qui constitue un ensemble immobilier de grande valeur architecturale, patrimoniale et paysagère inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cet ensemble accueille aujourd'hui du logement.

  L'objectif du règlement est de préserver et mettre en valeur le site tout en permettant son adaptation à l'usage de logement.

- La zone UR1 qui correspond à des secteurs essentiellement occupés par des constructions de type habitat individuel. Les formes y sont relativement homogènes et ces quartiers se sont le plus souvent constitués selon une structure et une trame urbaine organisées.

  L'objectif du règlement est de permettre des évolutions et de nouvelles constructions mais dans le respect de l'organisation et des formes urbaines actuelles qui doivent être conservées.

- La zone UR2 qui correspond à des ensembles d'habitat collectif des quartiers (les Brichères, Saint Siméon). Ces ensembles ont des caractéristiques urbaines propres que ce soit concernant l'organisation urbaine ou les formes bâties.

  L'objectif du règlement est de prendre en compte ces particularités et de permettre d'éventuelles évolutions ou interventions sur le bâti.

- La zone UR3 qui correspond à des secteurs où la communauté des Gens du Voyage s'est installée. Il s'agit de secteurs le plus souvent situés en frange de l'urbanisation, zone résidentielle peu dense qui présente de fait un important caractère paysager et semi naturel qu'il convient de préserver. Pour autant cette zone est aujourd'hui occupée, habitée, et desservie par les réseaux.

  L'objectif du règlement est de prendre en compte cette occupation et de répondre aux besoins spécifiques des habitants tout en préservant le caractère naturel et paysager de ces espaces.

- La zone UH qui correspond aux hameaux et à la commune associée de Vaux. Cette zone regroupe les ensembles bâtis traditionnels de village ainsi que leurs extensions sous forme d'habitat individuel. Ces constructions sont essentiellement destinées au logement et aux activités agricoles.

  L'objectif du règlement est de préserver la forme urbaine et l'architecture des secteurs les plus anciens, qui présentent un réel intérêt, et plus généralement l'aspect de village de ces secteurs.

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

En toute zone, sont interdites toute construction à destination :

- de commerce de gros,
- d'industrie.

Au sein des zones suivantes, sont également interdites :

- **Zone UM** : les constructions à destination d'exploitation forestière.
- **Zone UMH** : les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions à destination d'entrepôts, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition.
- **Zone UR1** : les constructions à destination d'exploitation forestière, l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions à destination d'entrepôts.
- **Zone UR2** : les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière et l'hébergement hôtelier et touristique.
- **Zone UR3** : l'ensemble des sous destinations de la destination commerce et activités de service ainsi le bureau et les centres de congrès et d'exposition.

Par ailleurs, sont également interdits en toute zone :

- 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.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- **Zone UM** : les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à destination agricole sur le terrain et les constructions à destination d'entrepôt dans le cas où ils sont liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé et sous condition de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.
- **Zone UR1** : les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à destination agricole sur le terrain.
- **Zone UR2** : les constructions à destination d'entrepôt dans le cas où ils sont liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé et sous condition de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.
- **Zone UH** : les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à destination agricole sur le terrain et les constructions à destination d'entrepôt dans le cas où ils sont liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone.

Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées en toute zone à condition 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. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant et respecter, dans la mesure du possible et sous réserve de respecter les règles du présent règlement, les prescriptions suivantes :

Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait des limites séparatives, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.

Dans le cas où l'une des constructions voisines est implantée en limite, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction existante.

Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en limite, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en limite.

Schémas indicatifs

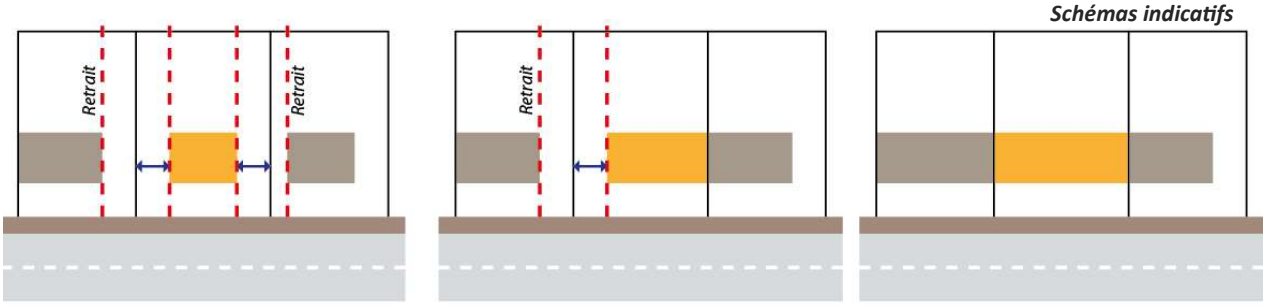
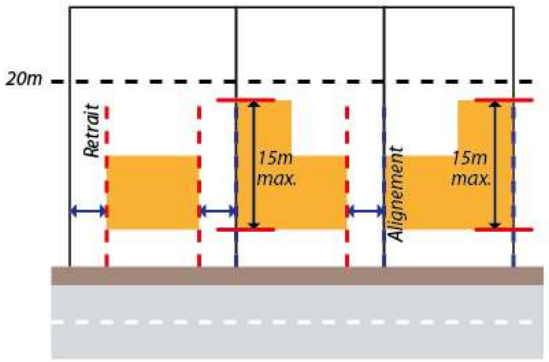


Schéma indicatif

- ***Zones UM et UH***

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent :

Dans une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : sur une ou des limite(s) séparative(s) sur une longueur maximale de **15 mètres** ou en retrait**.**



Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : 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**, ou en retrait.

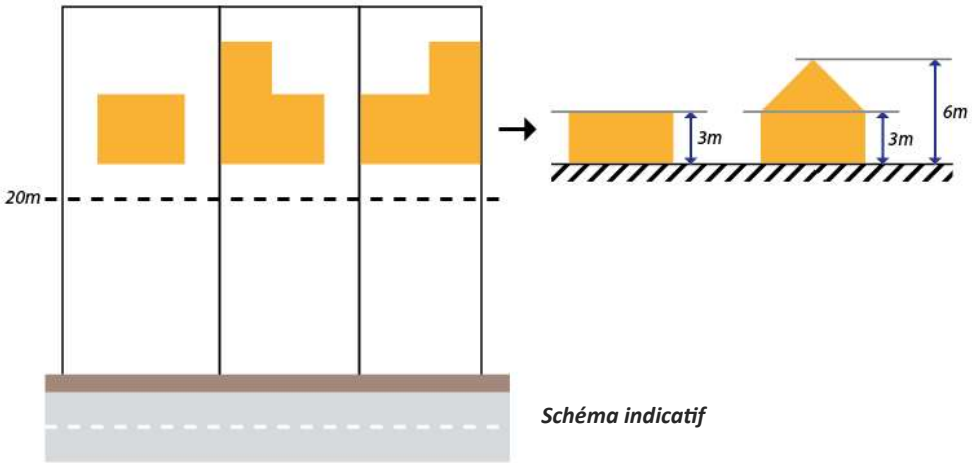


Schéma indicatif

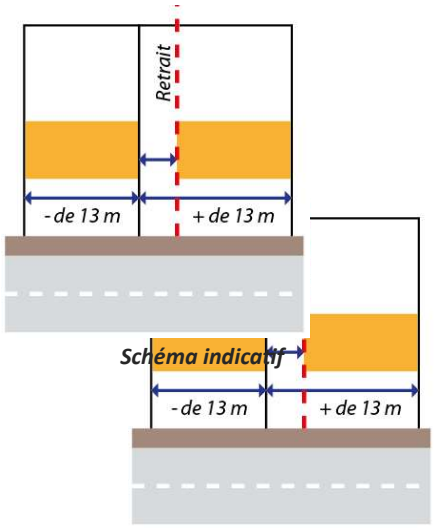
- ***Zone UMH***

Que les façades comportent ou non des ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à **3 mètres**.

- ***Zone UR1***

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent :

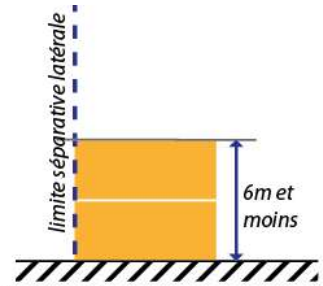
- En retrait, sur une, ou sur deux limites séparatives latérales, dans le cas où la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 13 mètres.
- En retrait ou sur une des limites séparatives latérales au maximum et en retrait des autres limites, dans le cas où la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 13 mètres.



- ***Zone UR2***

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent :

- En retrait.
- Sur une, ou sur deux limites séparatives latérales, à condition que la hauteur en limite ne dépasse pas 6 mètres.



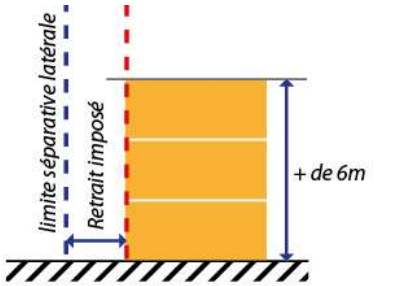
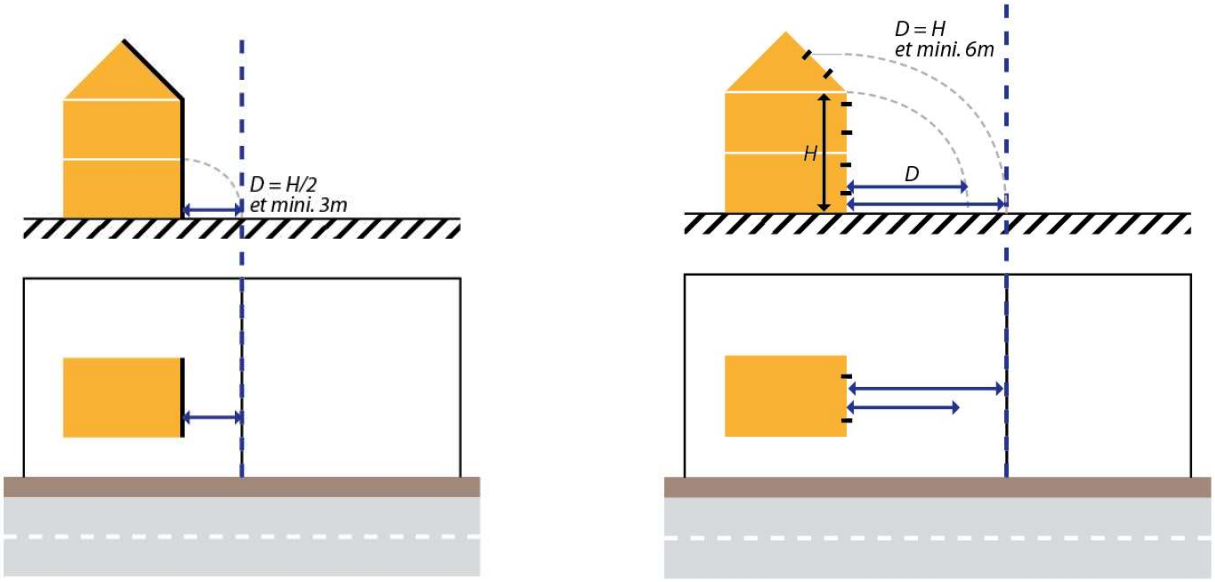


Schéma indicatif

En toute zone, en cas d'implantation de la construction en retrait d'une limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- Dans le cas où la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

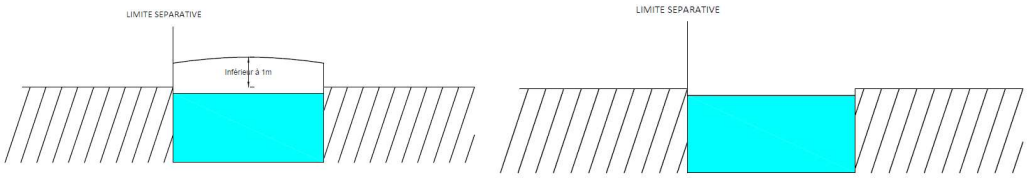
- Dans le cas où la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : au moins égal à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptées à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un **minimum de 6 mètres**.



Schémas indicatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative.



Schémas indicatifs

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

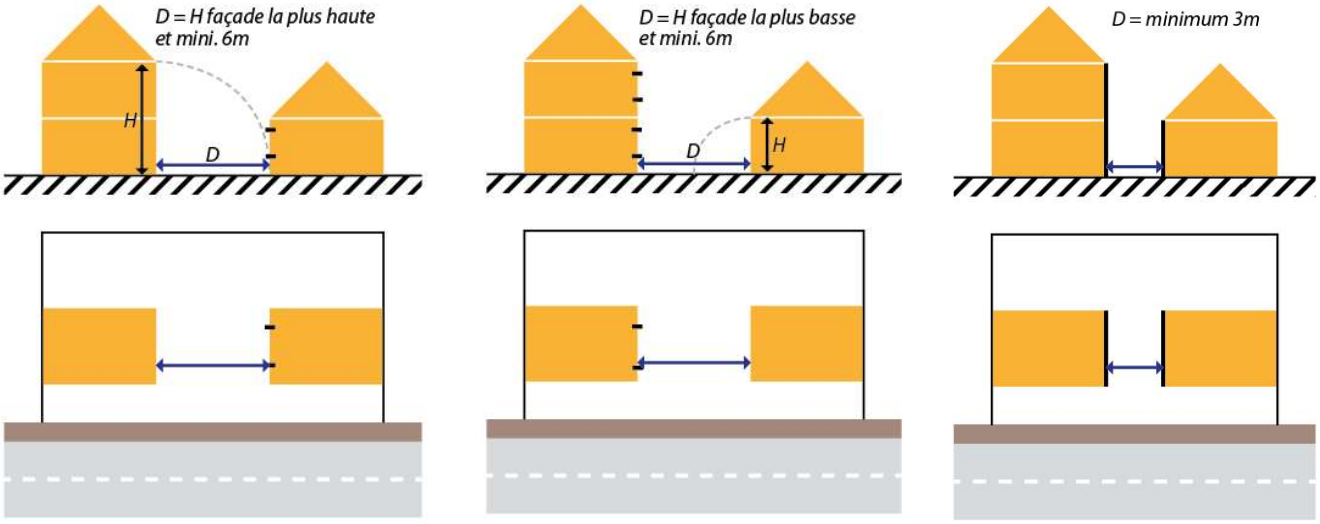
3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, sur un même terrain, ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égal à :

La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres**, 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 mètres**, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte.

3 mètres minimum, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.



Schémas indicatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles 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.

Les annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions sur un même terrain.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- ***Zone UM***

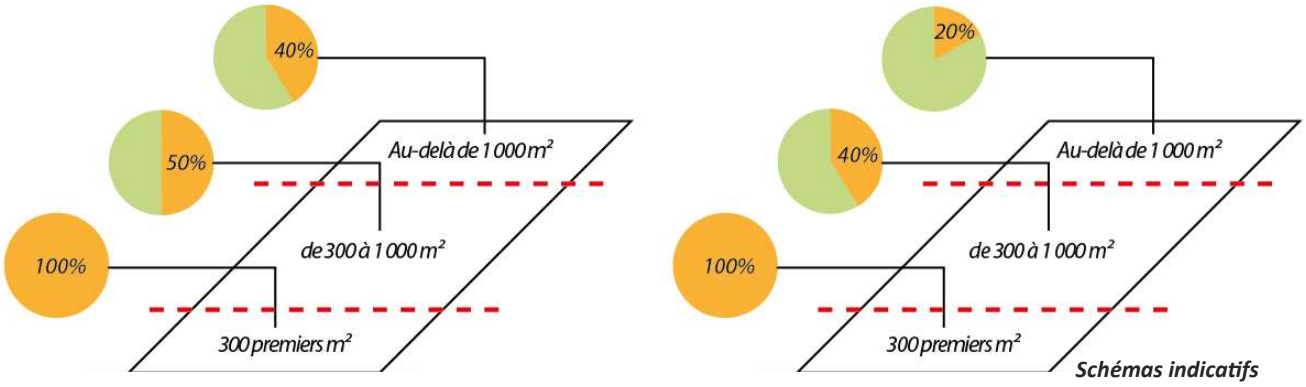
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **100%** pour les 300 premiers m² de terrain
- **50%** entre 300 et 1 000 m²
- **40%** au-delà de 1 000 m²

- ***Zone UH***

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **100%** pour les 300 premiers m² de terrain
- **40%** entre 300 et 1 000 m²
- **20%** au-delà de 1 000 m²



Schémas indicatifs

Dans le cas de terrains issus d'une division après la date d'entrée en application du présent règlement (21/06/2018), l'emprise maximale des constructions est fixée à **40%**.

- ***Zone UMH***

L'emprise au sol total des bâtiments ne pourra dépasser de plus de **15%** l'emprise des bâtiments existants à la date de l'approbation du présent règlement.

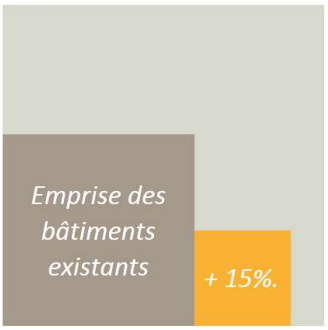


Schéma indicatif

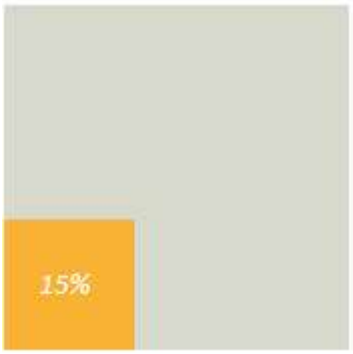
- ***Zones UR1 et UR2***

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie du terrain. Toutefois, en zone UR2, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour objet la création de halls d'entrée, de logement de gardien et de loges de gardien,
- la réalisation de bâtiments annexes à usage de garage.

- ***Zone UR3***

L'emprise au sol maximale est fixée à **15%** de la superficie du terrain. Cette emprise comprend l'emprise des constructions ainsi que celle des caravanes constituant un habitat permanent.

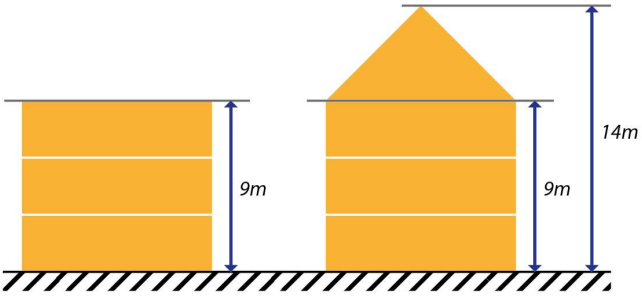


Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

5/ La hauteur des constructions :

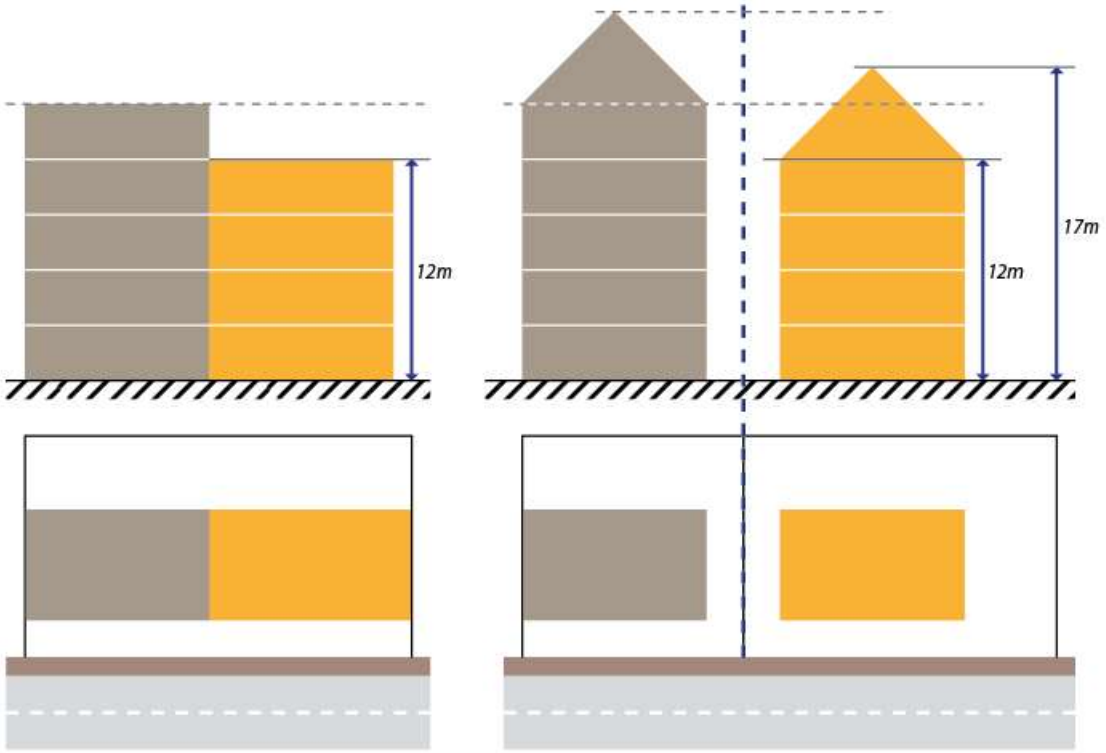
- ***Zones UM***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres à l'égout** du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, en cas de toiture terrasse, et **14 mètres au faitage**.



Cette hauteur peut être dépassée dans le cas où la construction s'implante en continuité (sur le même terrain ou sur un terrain contigu) d'une construction, régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (21/06/2018), d'une hauteur supérieure, et sous condition :

- de ne pas dépasser la hauteur de la construction plus élevée existante,
- de ne pas dépasser une hauteur maximale de **12 mètres à l'égout** du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, en cas de toiture terrasse, et **17 mètres au faitage**,
- de ne pas dépasser de plus **3 mètres** toute autre construction à destination de logement, sur un terrain contigu.



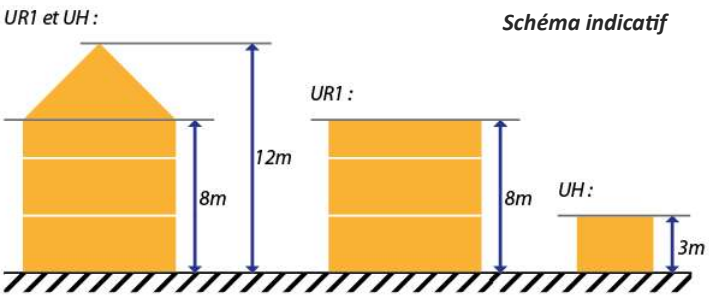
La hauteur maximale autorisée à l'égout du toit peut être dépassée, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout.

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

- ***Zones UR1 et UH***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres à l'égout** du toit et **14 mètres** au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

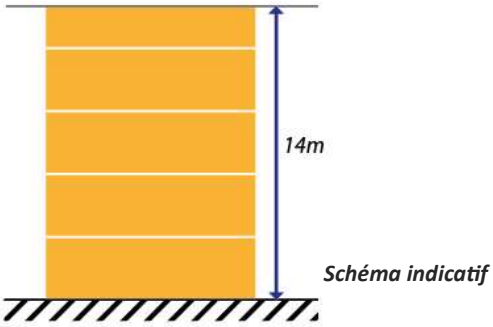
- **8 mètres** en zone UR1
- **3 mètres** en zone UH



En zone UH, la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit peut être dépassée, dans la limite de 1 m supplémentaire, pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout.

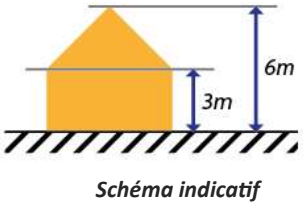
- ***Zone UR2***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres au point le plus haut**.



- ***Zone UR3***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3 mètres à l'égout** du toit et **6 mètres au faitage**.



- ***Zone UMH***

Les constructions pré existantes seront maintenues dans leur hauteur et leur volume.

La hauteur à l'égout et la hauteur au faîtage des constructions nouvelles ou des extensions des bâtiments existants devront être d'une hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout et au faîtage des constructions existantes.

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (21/06/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

- ***Zones UM, UH et UR2***

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **30% minimum** de leur superficie.

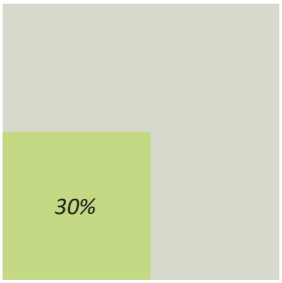


Schéma indicatif

- ***Zone UR3***

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **50% minimum** de leur superficie.

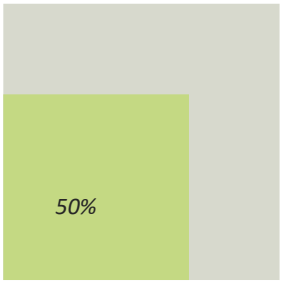
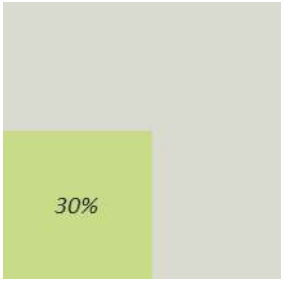


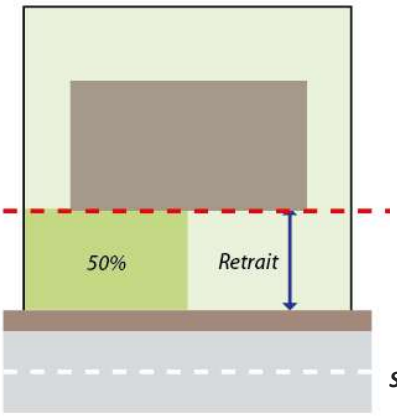
Schéma indicatif

- ***Zones UR1***

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **30% minimum** de leur superficie.

Par ailleurs, la marge de reculement imposée depuis la voie doit être traitée en espace vert et paysager sur au moins **50%**.



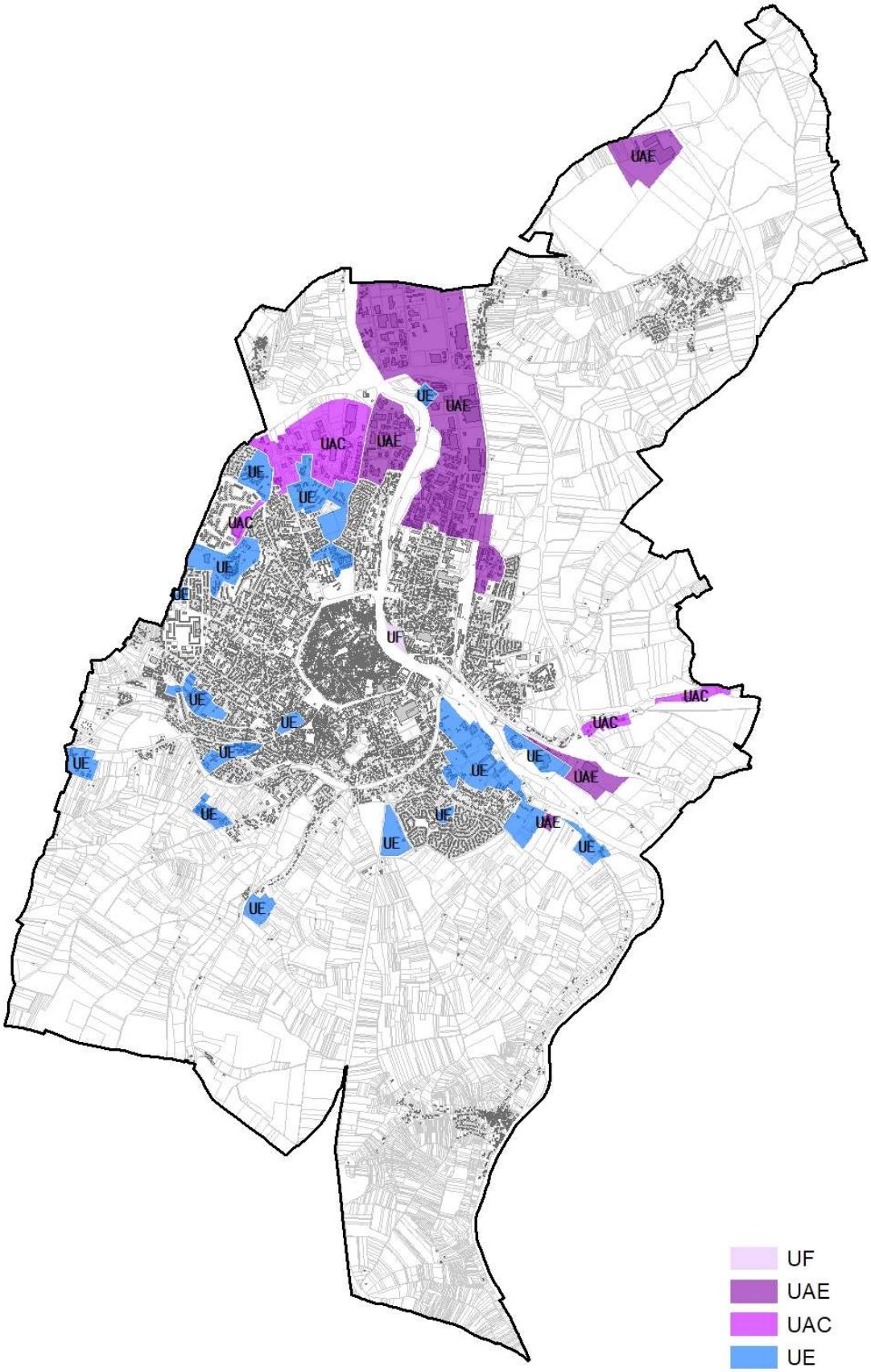


Schémas indicatifs

- ***Zone UMH***

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.

2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS



2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS

PRÉSENTATION

Le présent règlement s'applique aux zones urbaines à vocation d'activités économiques, commerciales, ou d'équipements et de loisirs, à savoir :

- La zone UAE qui regroupe les secteurs à vocation d'activités, à l'image de la zone d'activités des Pieds de Rats. Il s'agit de secteurs à vocation économique et notamment industrielle, situés pour l'essentiel entre l'Yonne et la voie ferrée. Ces secteurs se caractérisent par d'importantes emprises foncières et bâties.
  L'objectif du règlement est de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures pour assurer leur maintien et leur développement mais aussi d'améliorer la qualité urbaine et environnementale de ces secteurs.

- La zone UAC qui correspond aux secteurs d'activités commerciales et tertiaires, dont notamment le secteur des Clairions. Cette zone accueille essentiellement des implantations de commerces et tertiaires.
  L'objectif du règlement est de permettre le maintien et l'évolution de ces activités avec comme ambition de s'inscrire dans un urbanisme durable et de haute qualité environnementale.

- La zone UF qui correspond aux emprises du port de plaisance d'Auxerre. Ce site concerné par le PPRN doit faire l'objet d'un projet de requalification en lien avec la politique de développement touristique menée à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité.
  L'objectif du règlement est de permettre la réalisation d'infrastructures et de constructions, compatibles avec le PPRN et liées à l'activité fluviale, afin de développer le port de plaisance et les activités et services associés.

- La zone UE qui correspond aux emprises des grands équipements de la ville, que ce soit des équipements administratifs, scolaires, de santé ou encore des installations sportives et de loisirs.
  L'objectif du règlement est de permettre de faire évoluer, d'adapter, de moderniser, ces différentes infrastructures et installations ainsi que de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population via la réalisation de nouveaux équipements.

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

En toute zone, sont interdites toute construction à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement.

Au sein des zones suivantes, sont également interdites :

- **Zone UAE** : les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- **Zones UAC, UE et UF** : les constructions à destination de commerce de gros et d'industrie.

Par ailleurs, sont également interdits :

- En zone UAC et UF, les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- En toute zone, les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- En toute zone, les constructions à destination de logement dans le cas ou ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
- **Zone UAC** : les constructions à destination d'entrepôt dans le cas où ils sont liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé.
- **Zones UE et UF** : les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sous condition d'être liés aux activités présentes sur le terrain et les constructions à destination d'entrepôt dans le cas où ils sont liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé.

Par ailleurs, 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.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

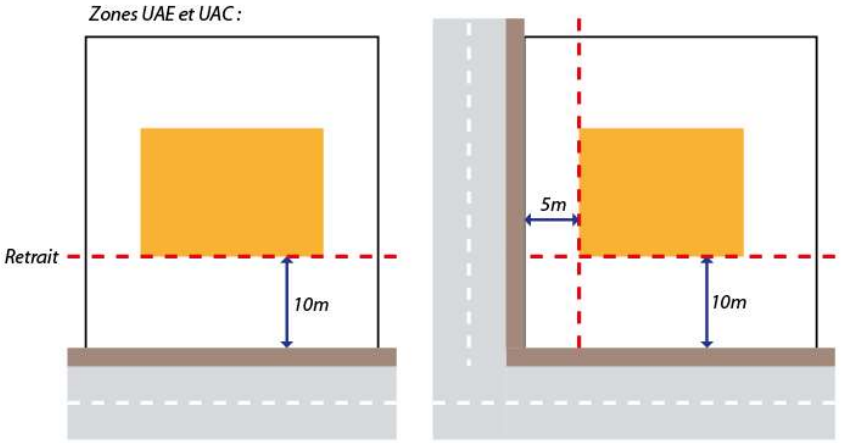
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- ***Zones UAE et UAC***

Toute nouvelle construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de **10 mètres**. Toutefois, en zone UAE, sont autorisées à l'intérieur de la marge de reculement les constructions annexes (loge de gardien, activités de service) dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 10 mètres n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, un recul minimum de 5 mètres est imposé.



Schémas indicatifs

En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- ***Zones UAE et UAC***

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent :

- Sur l'une des limites séparatives et en retrait des autres limites séparatives, sous réserve du respect des normes de sécurité et d'incendie.
- En retrait de toutes les limites séparatives.

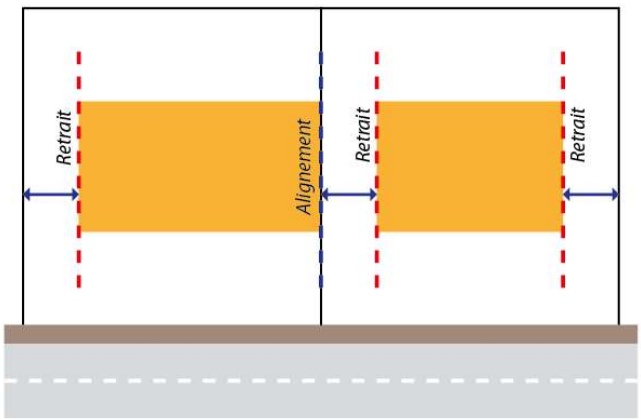
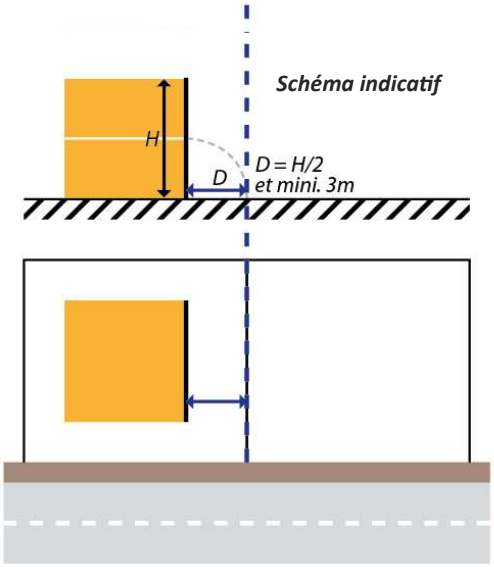


Schéma indicatif

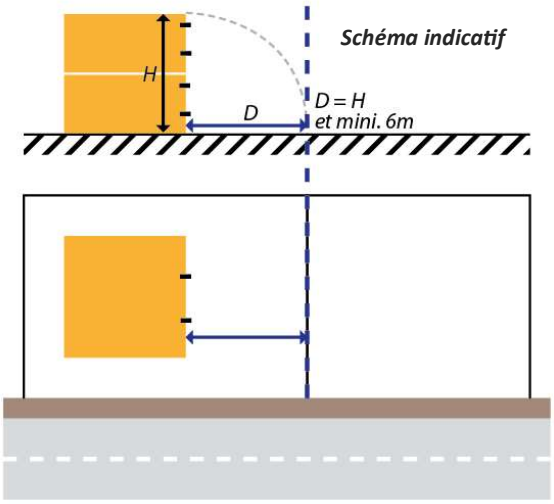
En toute zone, lorsque la limite séparative constitue une limite avec une autre zone du PLU, l'implantation en retrait est obligatoire.

En toute zone, en cas d'implantation de la construction en retrait d'une limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- Dans le cas où la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



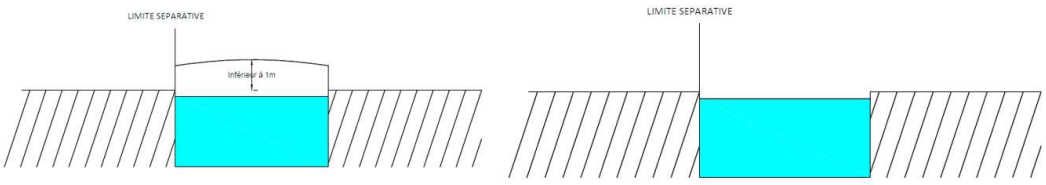
- Dans le cas où la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : au moins égal à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de **6 mètres**.



Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante.

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative.



Schémas indicatifs

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

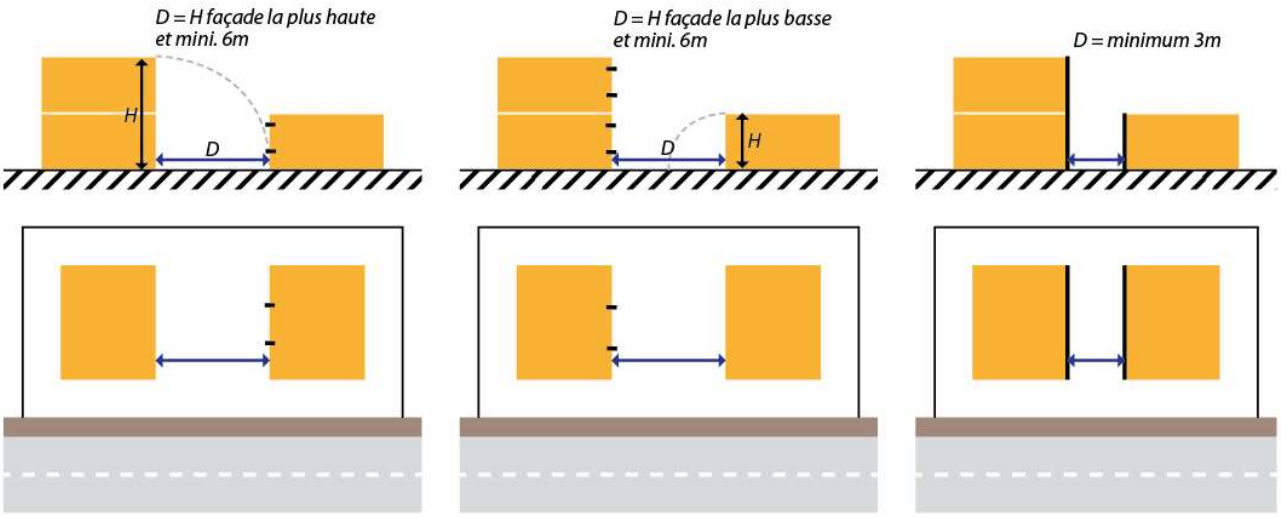
- ***Zones UAE et UAC***
-

Lorsque deux constructions, sur un même terrain, ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égal à :

La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres**, 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 mètres**, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte.

3 mètres minimum, si les deux façades ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes.



Schémas indicatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles 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.

Les annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions sur un même terrain.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS

- ***Zone UAE***

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie du terrain.

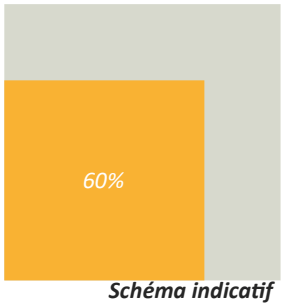


Schéma indicatif

- ***Zone UAC***

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

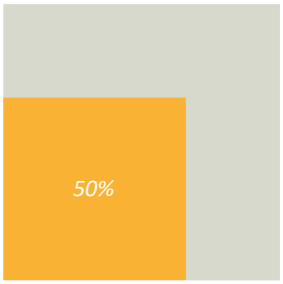
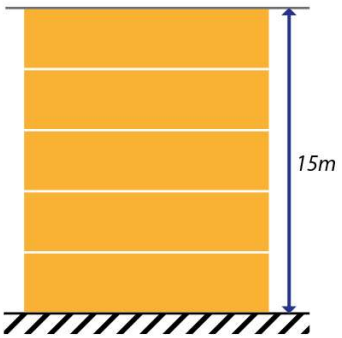


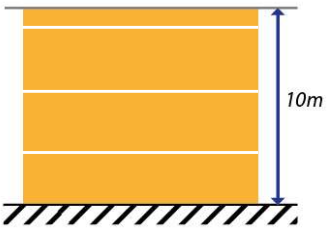
Schéma indicatif

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



- ***Zone UAC***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres au point le plus haut**.



- ***Zone UE***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **20 mètres au point le plus haut**.

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

5/ La hauteur des constructions :

- ***Zone UAE***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres au point le plus haut**. Toutefois, une hauteur supérieure sera autorisée pour les éléments de construction dans la mesure où ceux-ci répondent à des nécessités tenant à l'exploitation considérée.

La hauteur maximale peut être dépassée pour les constructions à destination d'industrie lorsque des impératifs techniques liés au fonctionnement de l'activité l'imposent.

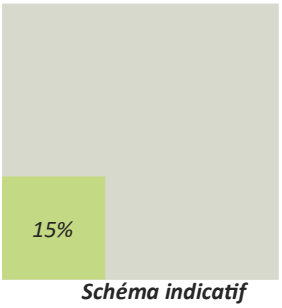


Schéma indicatif

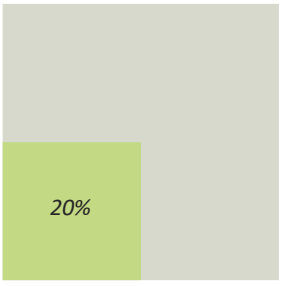
- ***Zones UAE et UE***

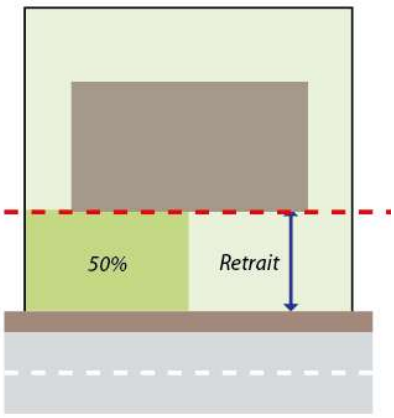
15% au minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

- ***Zones UAC***

20% au minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

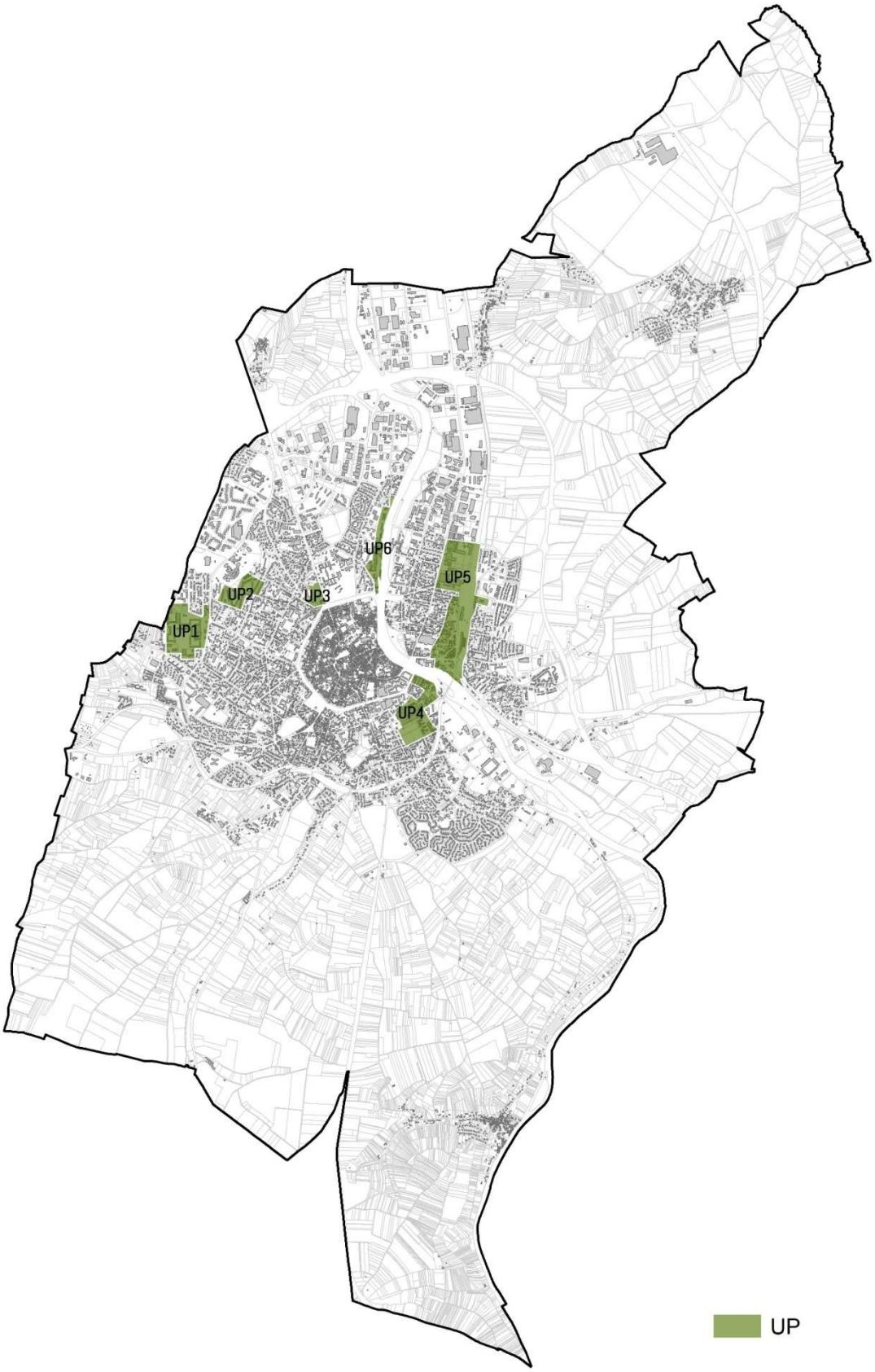
Par ailleurs, la marge de reculement imposée depuis la voie doit être traitée en espace vert et paysager sur au moins **50%**.





Schémas indicatifs

3/ ZONES DE PROJET URBAIN



3/ ZONES DE PROJET URBAIN

PRÉSENTATION

Le présent règlement s'applique aux zones urbaines concernées par des projets urbains qui sont soit des projets de rénovation urbaine, soit des projets de renouvellement urbain, à savoir :

- Les zones UP1 et UP2 qui correspondent respectivement aux secteurs Brichères, Sainte-Geneviève et Les Rosoirs. Ces deux secteurs sont concernés par des projets de rénovation urbaine, via le NPNRU, traduit au sein des OAP Brichères, Sainte-Geneviève et Les Rosoirs.

  L'objectif du règlement, en cohérence avec les OAP, est de permettre la mise en œuvre de ces deux projets de rénovation urbaine.

- Les zones UP3 et UP4 qui correspondent aux sites de projet de la Porte de Paris et de Montardoins, Batardeau. Ces deux sites, qui sont des délaissés non bâtis ou des friches industrielles, ont fait l'objet de réflexions et d'études au cours des dernières années. Aujourd'hui, ils sont concernés par des projets de renouvellement urbain et font l'objet d'OAP.

  L'objectif du règlement est de permettre, en lien avec les orientations des OAP, la mise en œuvre de ces deux projets de renouvellement urbain.

- La zone UP5 qui correspond au secteur autour de la gare. Ce secteur fait également l'objet de réflexions et d'études depuis plusieurs années. Ces études, qui visent à accompagner la mutation de la zone, sont traduites dans l'OAP secteur gare qui exprime un certain nombre d'orientations quant à l'évolution du secteur.

  L'objectif du règlement est donc de permettre l'accompagnement et l'encadrement de cette mutation.

- La zone UP6 qui correspond au secteur de La Maladière, en bord de l'Yonne. Ce secteur a entamé sa mutation au cours des 10 / 15 dernières années. Des potentialités existent encore aujourd'hui et une OAP exprime des orientations sur ce site afin de poursuivre cette mutation dans le même esprit de requalification et revalorisation des bords de l'Yonne.

  L'objectif du règlement est de permettre la poursuite de cette mutation tout en s'assurant de respecter les principes de requalification de cet espace.

3/ ZONES DE PROJET URBAIN

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

En toute zone, sont interdites toute construction à destination :

- d'exploitation agricole,
- d'exploitation forestière,
- de commerce de gros.

Au sein des zones suivantes, sont également interdites :

- **Zones UP1 et UP2** : l'industrie, les constructions à destination d'entrepôt et les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- **Zone UP3 et UP4** : les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.
- **Zone UP6** : les constructions à destination d'industrie.

Par ailleurs, sont également interdits en toute zone :

- 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.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- **Zones UP5** : les constructions à destination d'entrepôt dans le cas où ils sont liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé et sous condition de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition 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. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

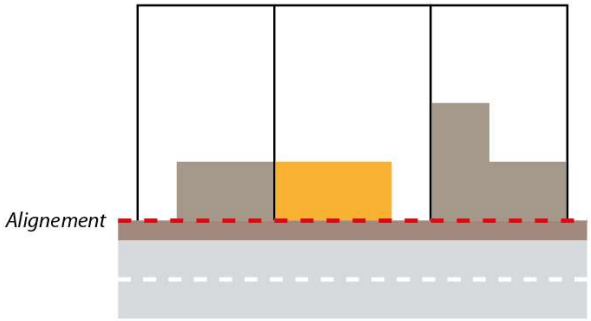
1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- ***Zone UP5***

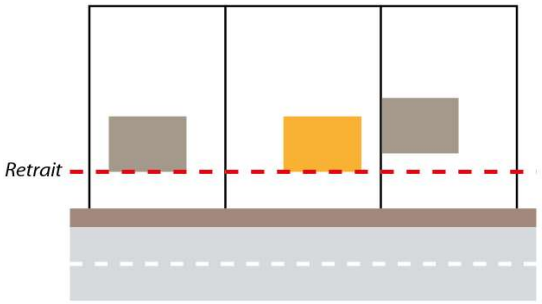
Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :

L'implantation des constructions par rapport à la voie devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

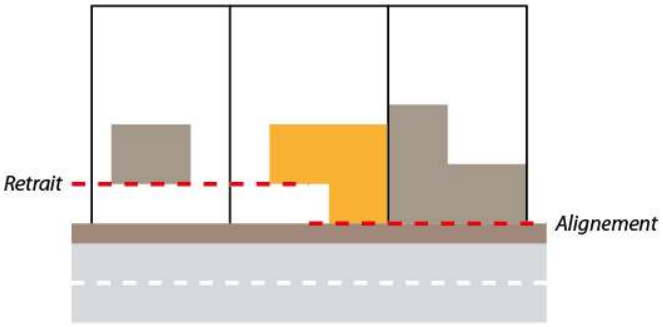
- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.



- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.



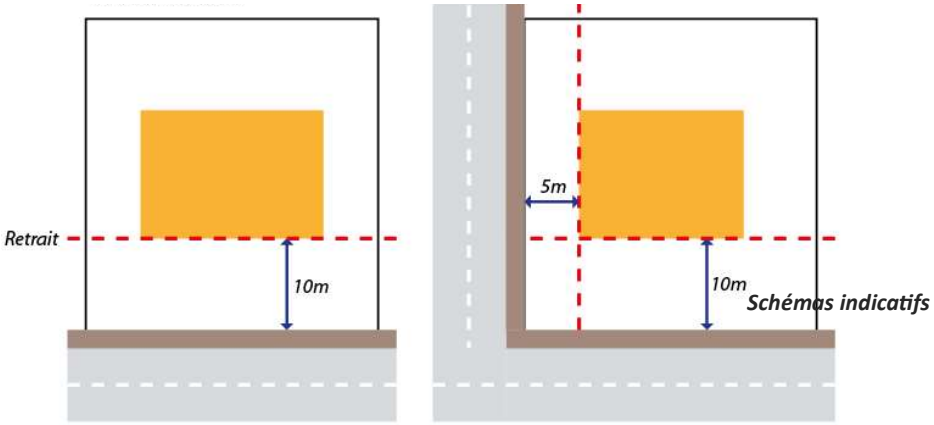
- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.



Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

Toute nouvelle construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de 10 mètres. Toutefois, sont autorisées à l'intérieur de la marge de reculement les constructions annexes (loge de gardien, activités de service) dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 10 mètres n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, un recul minimum de 5 mètres est imposé.



En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.

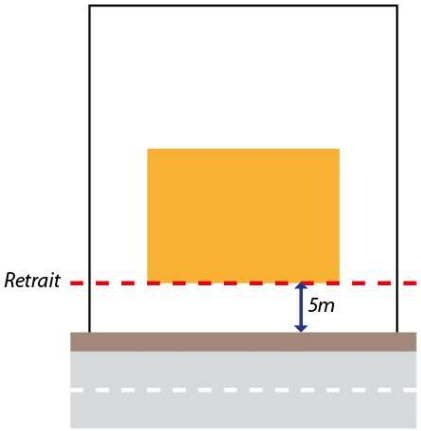
- ***Zone UP6***

Toute nouvelle construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 mètres n'est imposé que sur une des deux voies.

En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- ***Zone UP5***

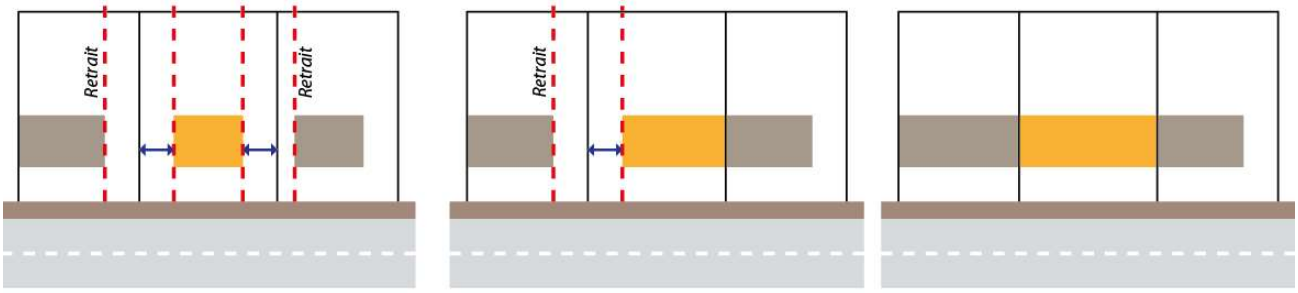
Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant et respecter, dans la mesure du possible et sous réserve de respecter les règles du présent règlement, les prescriptions suivantes :

Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait des limites séparatives, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.

Dans le cas où l'une des constructions voisines est implantée en limite, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction existante.

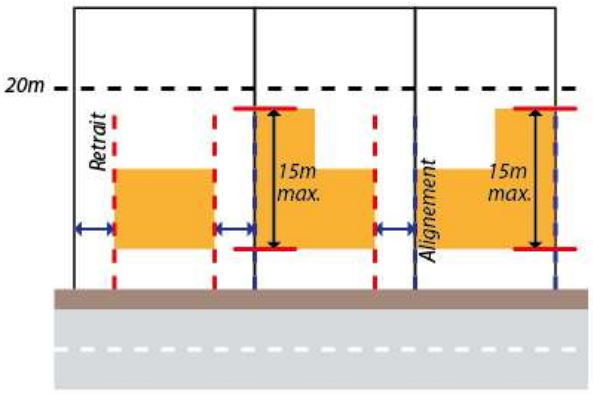
Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en limite, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en limite.



Schémas indicatifs

Dans tous les cas, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent :

Dans une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : sur une ou des limite(s) séparative(s) sur une longueur maximale de **15 mètres, ou en retrait**.



Schémas indicatifs

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : 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**, **ou en retrait**.

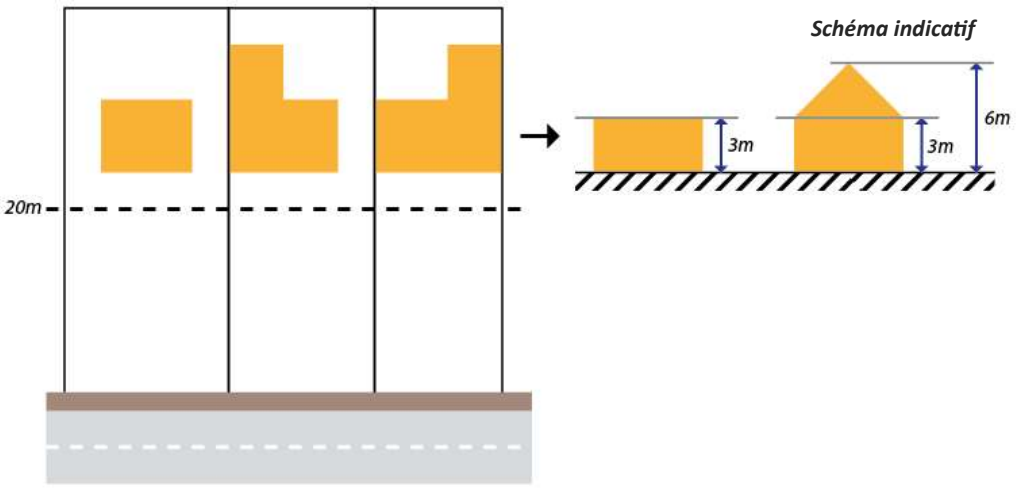


Schéma indicatif

<u>Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :</u>

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent :

- Sur l'une des limites séparatives et en retrait des autres limites séparatives, sous réserve du respect des normes de sécurité et d'incendie.
- En retrait de toutes les limites séparatives.

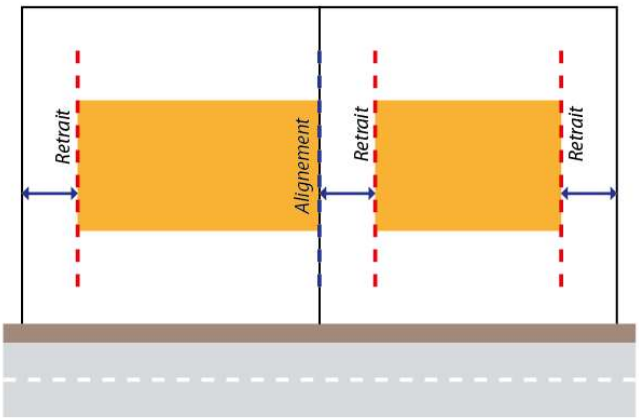
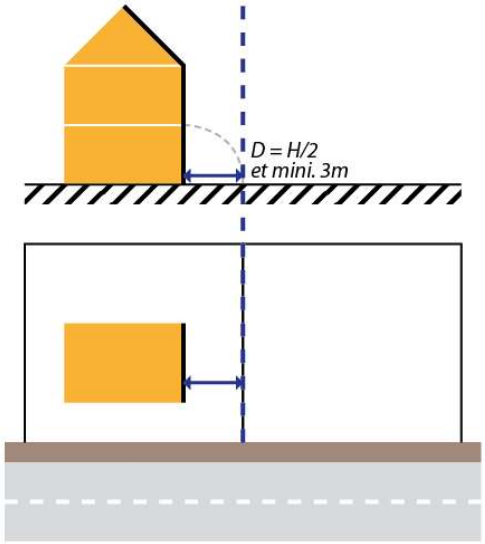


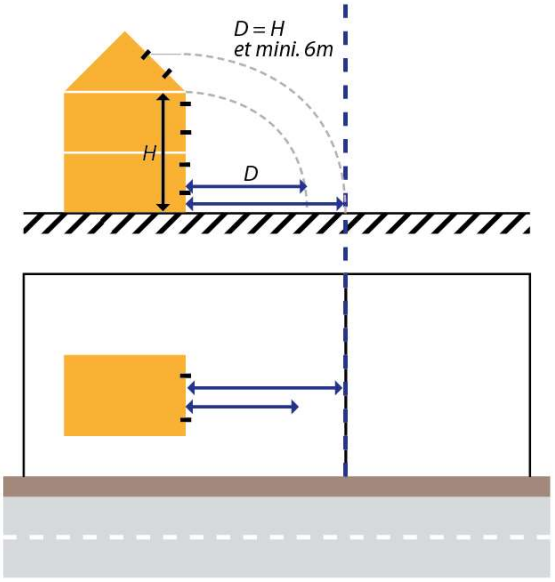
Schéma indicatif

En cas d'implantation de la construction en retrait d'une limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- Dans le cas où la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



- Dans le cas où la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : au moins égal 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**.

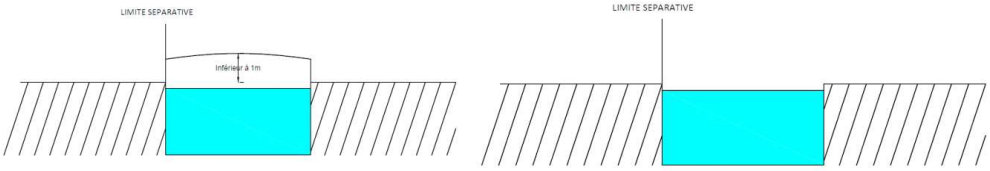


Schémas indicatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante.

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

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative.



Schémas indicatifs

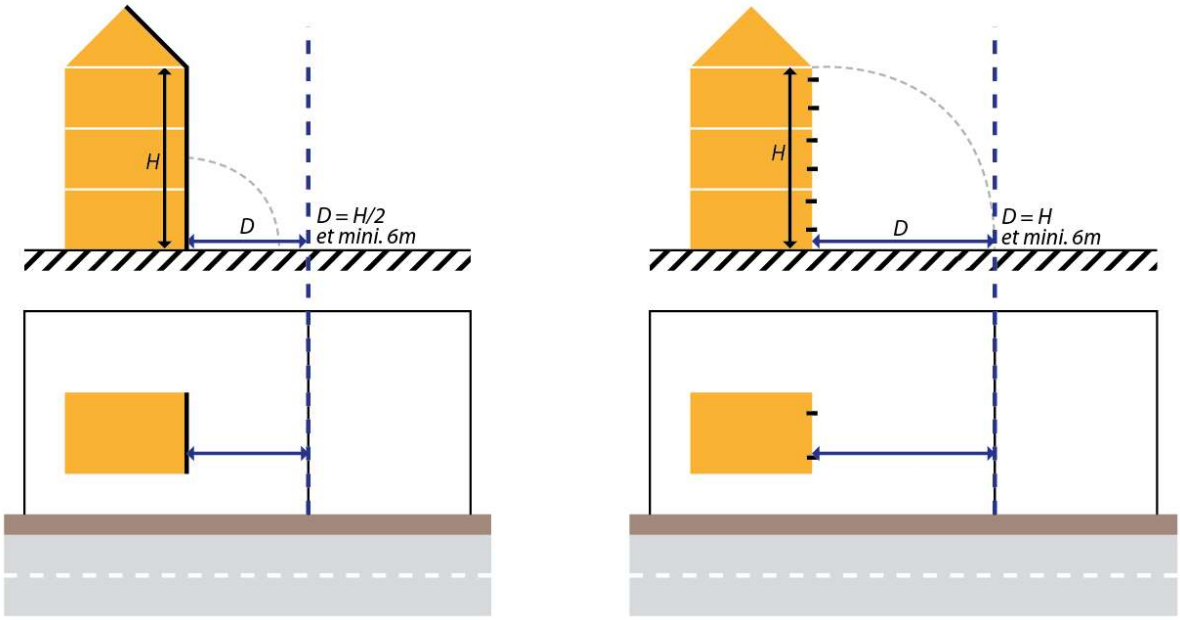
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

- ***Zone UP6***

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent en retrait de toutes les limites séparatives d'une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, qui doit être :

- Dans le cas où la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

- Dans le cas où la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : au moins égal 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**.



Schémas indicatifs

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

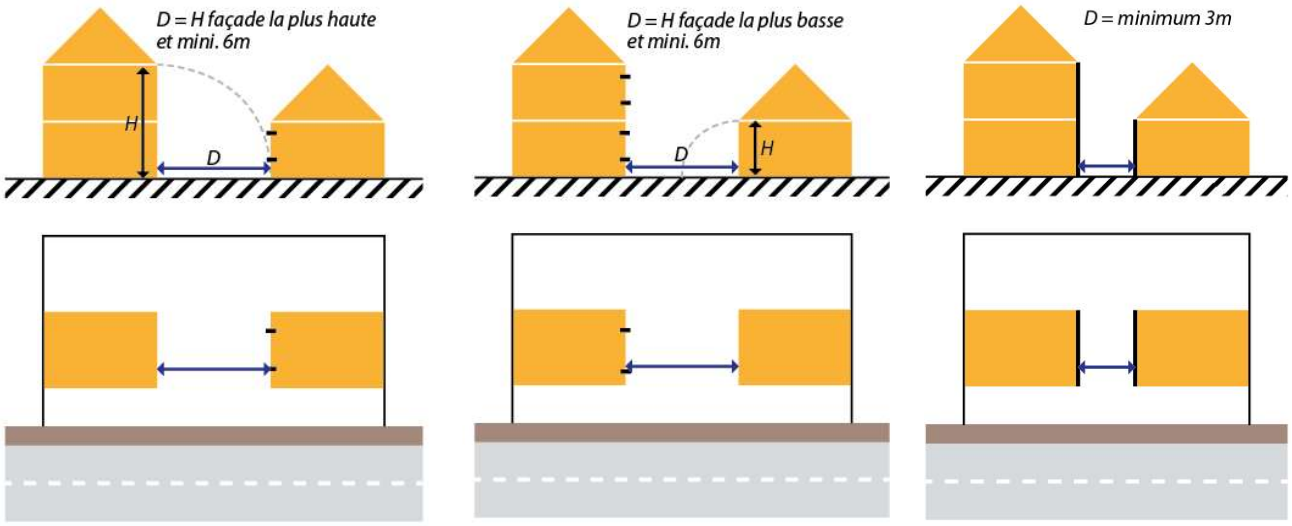
- ***Zone UP5 et UP6***
-

Lorsque deux constructions, sur un même terrain, ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égal à :

La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, 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 mètres, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte.

3 mètres minimum, si les deux façades ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes.



Schémas indicatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles 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.

Les annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions sur un même terrain.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- ***Zone UP5***

Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **100%** pour les 300 premiers m² de terrain
- **60%** entre 300 et 1 000 m²
- **50%** au-delà de 1 000 m²

Dans le cas de terrains issus d'une division après la date d'entrée en application du présent règlement (21/06/2018), l'emprise maximale des constructions est fixée à **40%.**

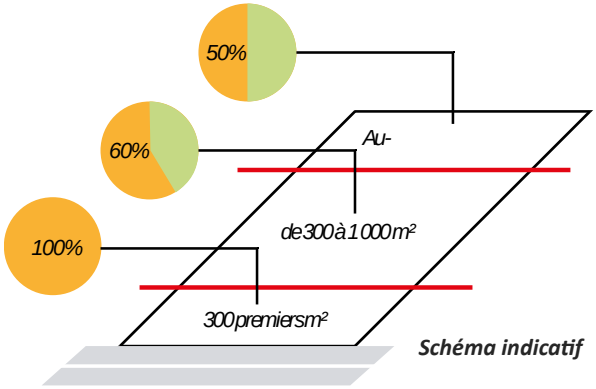


Schéma indicatif

Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie du terrain.

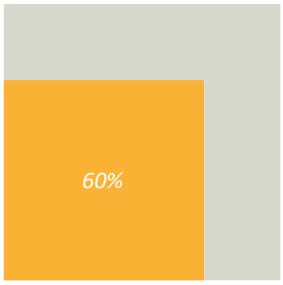


Schéma indicatif

Zone UP6 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie du terrain.

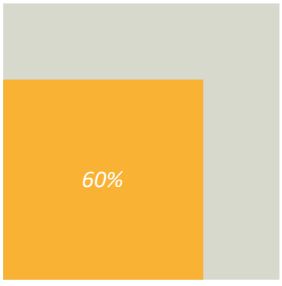


Schéma indicatif

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

5/ La hauteur des constructions :

- ***Zones UP1 et UP2***

La hauteur des constructions nouvelles ou des extensions des bâtiments existants devront être d'une hauteur inférieure ou égale aux hauteurs des constructions existantes.

- ***Zone UP3***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **20 mètres au point le plus haut**.

- ***Zone UP4***

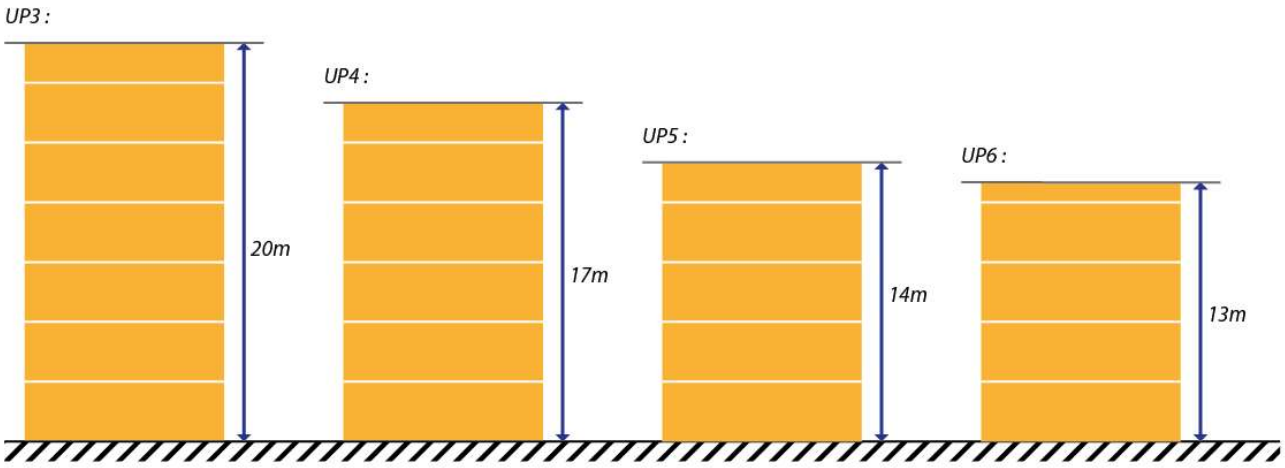
La hauteur maximale des constructions est fixée à **17 mètres au point le plus haut**.

- ***Zone UP5***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres au point le plus haut**.

- ***Zone UP6***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres au point le plus haut**. De plus, la hauteur ne doit pas dépasser la cote NGF 120.



Schémas indicatifs

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- ***Zone UP5***

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

Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :

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

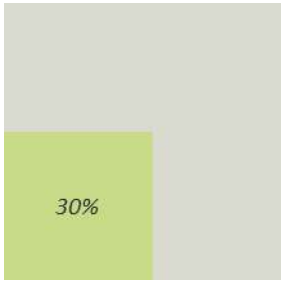
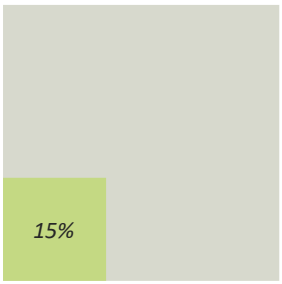


Schéma indicatif

Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

15% au minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.



- ***Zone UP6***

15% au minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

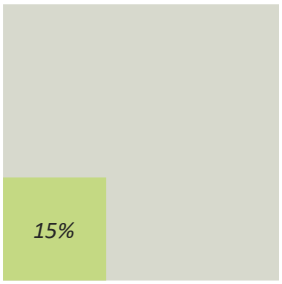
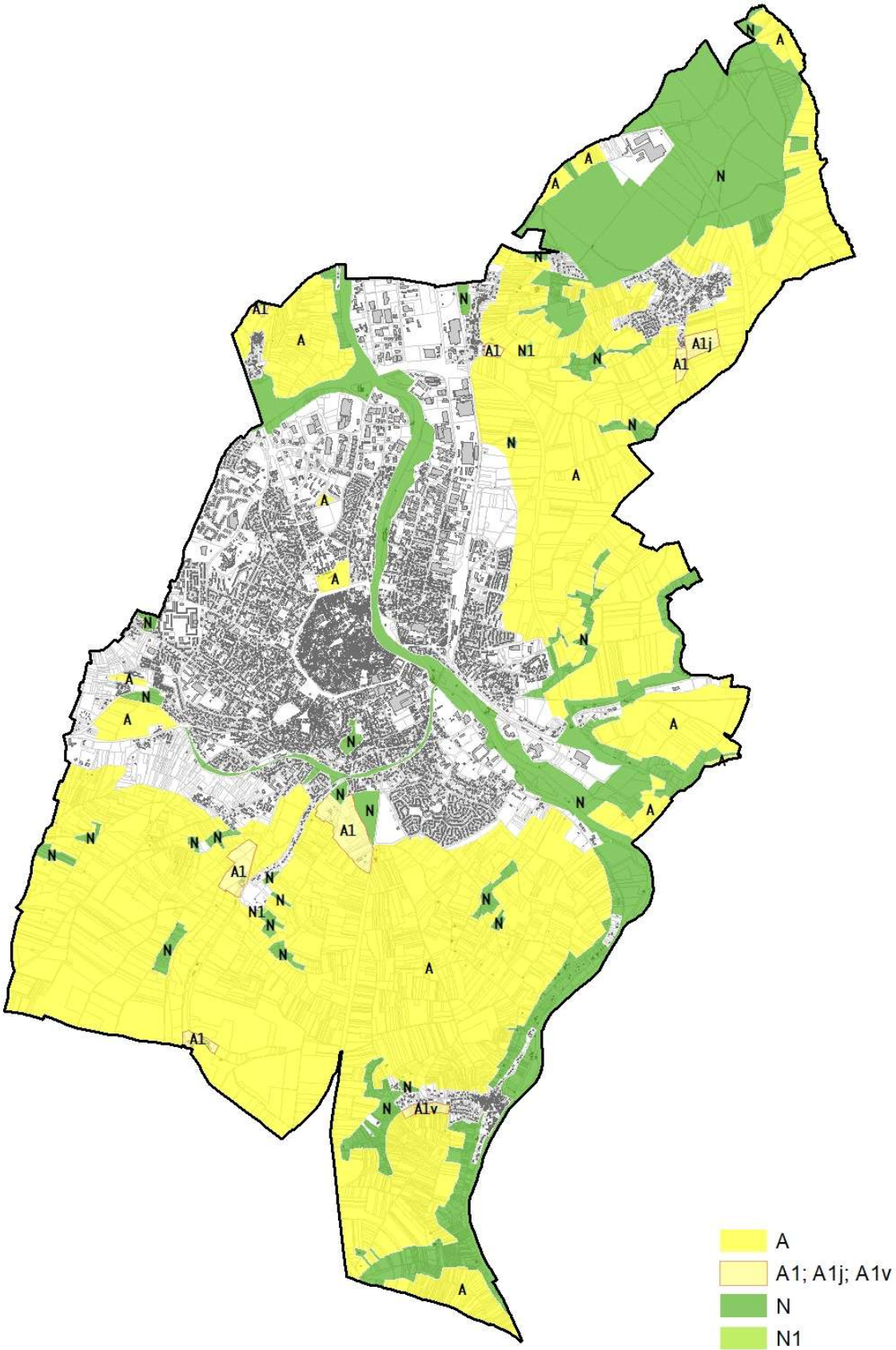
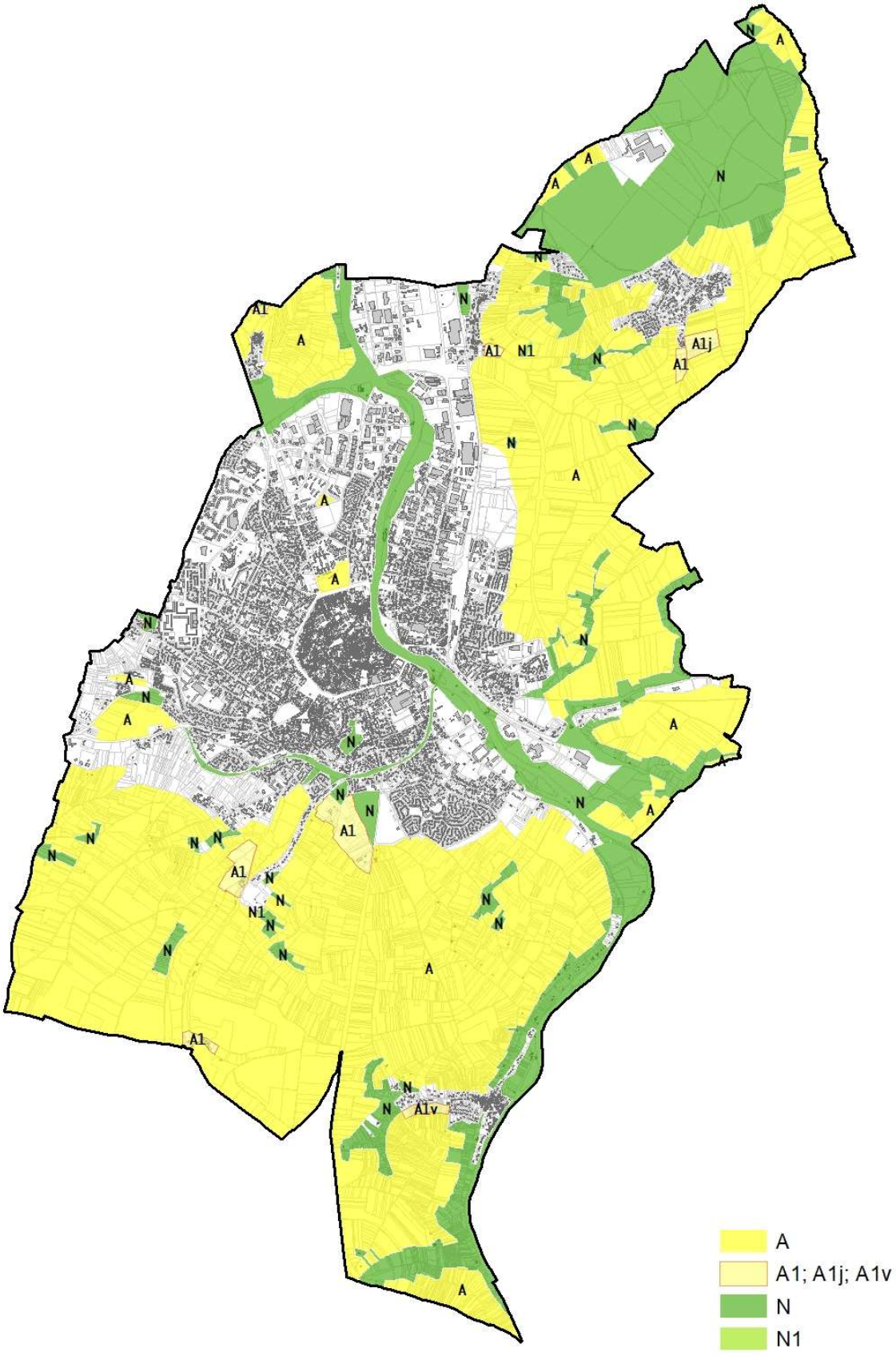


Schéma indicatif

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



PRÉSENTATION

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le présent règlement s'applique aux zones agricoles et naturelles, à savoir :

- La zone A qui correspond aux espaces affectés aux activités agricoles. L'occupation du sol des terrains agricoles est diverse et variée à Auxerre avec de la grande culture, du vignoble, du maraichage ou encore la présence de terrains agricoles en milieu urbain. L'agriculture a un rôle important sur le territoire, que ce soit en termes économiques ou paysagers.

  L'objectif du règlement est à la fois de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage mais également de permettre à l'activité agricole de se maintenir et de se développer. Ainsi, pour répondre au mieux à ces objectifs, la zone est divisée en 4 sous-secteur avec :

  - *une zone A inconstructible correspondant aux espaces cultivés,*
  - *une zone A1 réservée à l'accueil de constructions liées à l'activité agricole,*
  - *une zone A1v, au niveau de la commune associée de Vaux pour permettre le développement de l'activité viticole,*
  - *une zone A1j à proximité du Hameau de Laborde, réservée à l'activité maraichère.*

- La zone N qui regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Il s'agit de l'Yonne et de ses abords, des principaux bois au nord du territoire communal, mais aussi des principaux boisements au sein des zones agricoles, des abords des rus ou encore des espaces contigus (talus plantés, espaces interstitiels, délaissés...) aux infrastructures de transport. Cette zone accueille aussi des espaces dédiés aux activités de loisirs, sportives ou de promenade.

  L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de les ouvrir et de les mettre en valeur avec par exemple des équipements et aménagements à caractère récréatif, de sports et/ou de loisirs qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. Deux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) ont été mis en place. Il s'agit de la zone N1 qui accueille des équipements recevant du public, à savoir un stand de tir et la Maison des abeilles. Un règlement spécifique est mis en place pour ces secteurs afin de permettre à ces activités de se maintenir.

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- ***Zones A, Agricoles***

- **Zone A** : l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites.
- **Zones A1, A1v et A1j** : l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites, à l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

- ***Zones N, Naturelles***

- **Zones N et N1 :** l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- ***Zones A, Agricoles***

Sont autorisées sous conditions :

- **Zone A1** : les constructions à destination d'habitation dans le cas où elles sont directement liées à une exploitation agricole et sous condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
- **Zone A1v** : les constructions à destination d'habitation dans le cas où elles sont directement liées à une exploitation agricole et sous condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail dans le cas où elles sont directement liées à la vente de produits du terroir local et sous condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, ces constructions doivent être implantées de manière contiguë à un bâtiment agricole.
- **Zone A1j** : les constructions à destination d'habitation dans le cas où elles sont directement liées à une exploitation agricole et sous condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail dans le cas où elles sont directement liées à la vente de produits du terroir local et sous condition de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.

- ***Zones N, Naturelles***

- **Zone N** : les équipements d'intérêt collectif et services publics sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage. Les constructions à destination d'habitation sous condition d'être directement liées à un équipement d'intérêt collectif et services publics et de ne pas excéder 200m² de surface de plancher, ou de constituer une extension, de maximum 20m² de surface de plancher, d'une habitation existante. Les annexes et abris de jardin, sous condition de ne pas excéder 10m² d'emprise au sol.
- **Zone N1** : les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de constituer une extension, de maximum 200m² de surface de plancher, d'une telle activité existante.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- ***Zones A1, A1v et A1j***

Toute nouvelle construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de **10 mètres**.

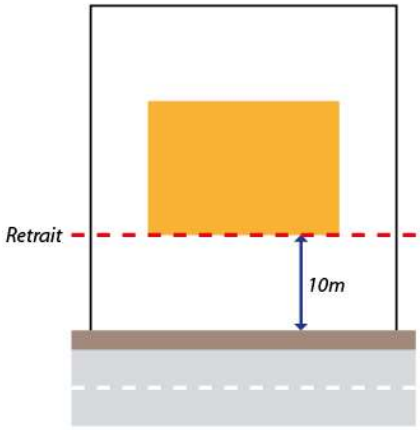


Schéma indicatif

- ***Zones N et N1***

Toute nouvelle construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de **5 mètres**.

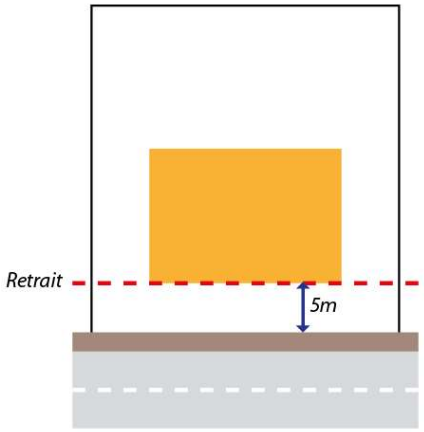


Schéma indicatif

En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- ***Zones A1, A1j, N et N1***

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance minimum de **5 mètres**.

- ***Zone A1v***

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et des limites de la zone UR1, en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance minimum de **5 mètres**.

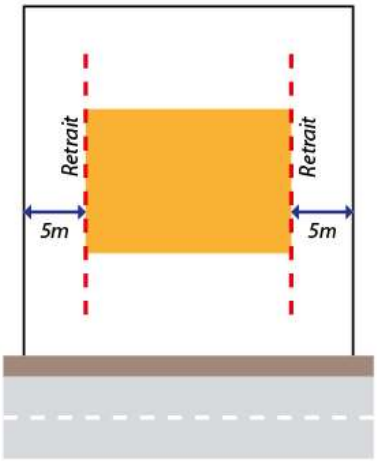


Schéma indicatif

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

- ***Zone A1v***

Toute nouvelle construction à destination d'habitation et / ou d'artisanat et commerce de détail devra être réalisée de manière contiguë à une exploitation agricole.

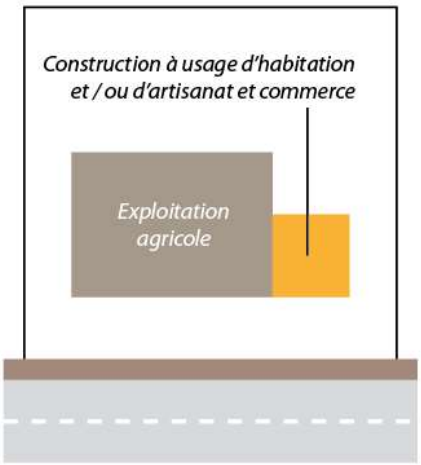


Schéma indicatif

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- ***Zone A1***
-

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à **200 m²**.

- ***Zone A1v***

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à **200 m²**.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'artisanat et de commerce est fixée à **200 m².**

- ***Zone A1j***

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à **200 m²**.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'artisanat et de commerce est fixée à **300 m²**.

- ***Zone N***

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à **200 m²**.

L'emprise au sol maximale des annexes, abris de jardin, est fixée à **10 m²**.

- ***Zone N1***

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est fixée à **200 m².**

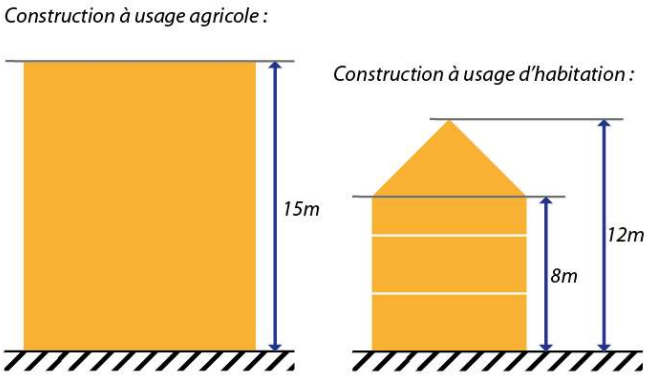
4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

5/ La hauteur des constructions :

- ***Zone A1***

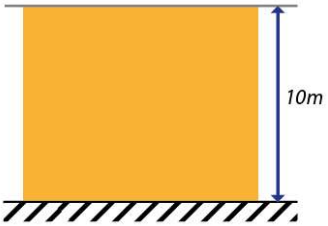
Pour les constructions à destination agricole, la hauteur au point le plus haut est fixée à **15 mètres**. Cette hauteur maximale peut être dépassée pour les silos lorsque des impératifs techniques l'imposent.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à **8 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage**.



- ***Zone A1v***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres au point le plus haut** .

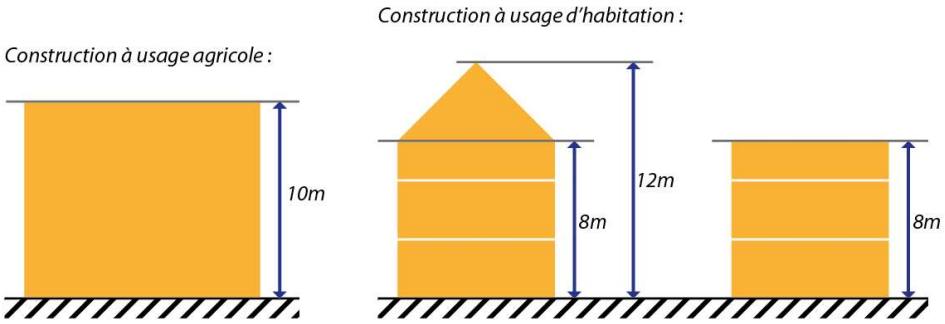


Schémas indicatifs

- ***Zone A1j***

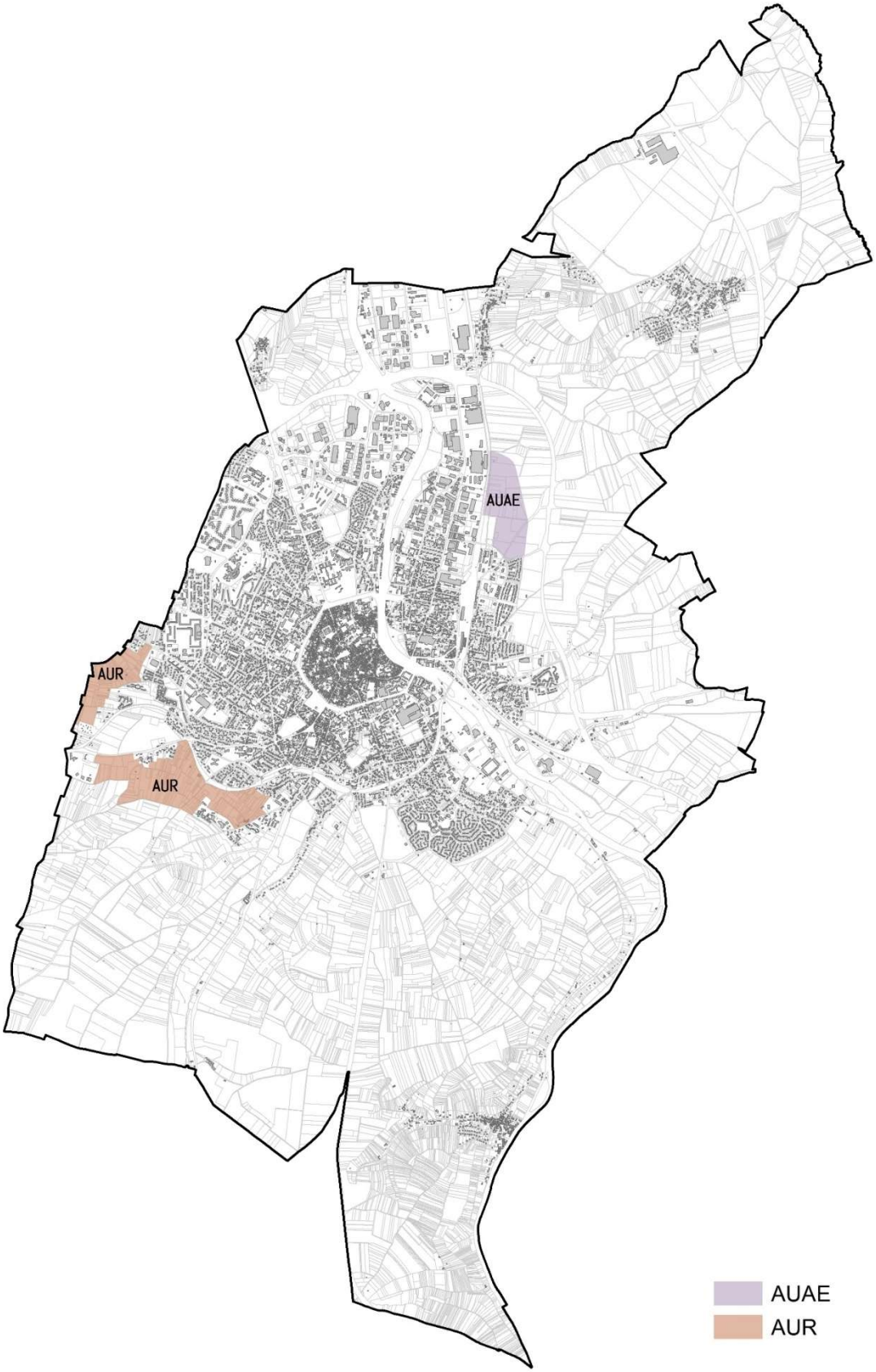
Pour les constructions à destination agricole, la hauteur au point le plus haut est fixée à 10 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation et / ou d'artisanat et commerce de détail, la hauteur maximale est fixée à **8 mètres à l'égout** du toit et **12 mètres au faitage** ou **8 mètres au point le plus haut** en cas de toiture terrasse.



Schémas indicatifs

5/ ZONES D'URBANISATION FUTURE



5/ ZONES D'URBANISATION FUTURE

PRÉSENTATION

Le présent règlement s'applique aux zones d'urbanisation future sur lesquelles sont envisagés des projets urbains en extension. Il s'agit de zones actuellement non équipées ou insuffisamment équipées. Elles sont destinées à être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement quasi-inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une décision du Conseil Communautaire, qui sera prise ultérieurement, après concertation préalable : modification ou révision du PLU. Ces zones sont :

- La zone AUR qui correspond à l'extension de l'urbanisation au sud-ouest du territoire. Ce secteur, qui se situe entre la récente opération des Brichères et Saint-Georges, est très spécifique. Il présente aujourd'hui un paysage bocager et vallonné avec des boisements, prairies, vergers, etc. Une OAP identifie les grands principes d'aménagement que toute opération future d'ensemble devra respecter.

  Aujourd'hui, l'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est donc quasiment inconstructible, seuls sont autorisés pour l'instant quelques modes d'utilisation du sol qui répondent à un objectif d'intérêt général ou des formes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

- La zone AUAE qui correspond à l'extension de la zone d'activités des Mignottes. Ce secteur a vocation, dans le cadre de la politique économique menée par l'intercommunalité, à être support au développement économique à l'échelle de l'Auxerrois. Une OAP définit les grands principes d'aménagement de ce secteur dans le futur.

  L'objectif du règlement est de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est donc quasiment inconstructible, seuls sont autorisés pour l'instant quelques modes d'utilisation du sol qui répondent à un objectif d'intérêt général ou des formes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

5/ ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

L'ensemble des destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont interdites.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Néanmoins, sont autorisés sous condition de ne pas remettre en cause le futur aménagement d'ensemble des zones AUR et AUAE :

- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement (21/06/2018), avec un minimum autorisé de 25 m² de surface de plancher.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Toute construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de **5 mètres**.

En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.

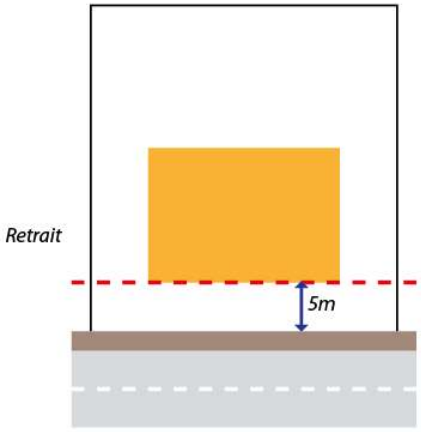


Schéma indicatif

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance minimum de 6 mètres.

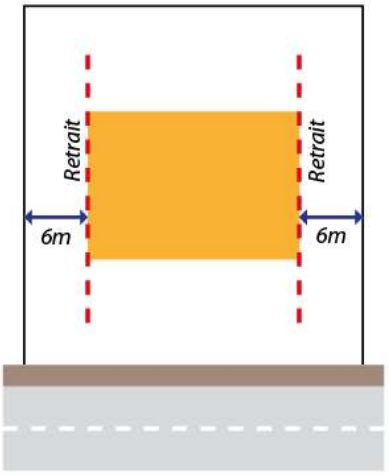


Schéma indicatif

3/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout** du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, en cas de toiture terrasse, et **10 mètres au faitage**.

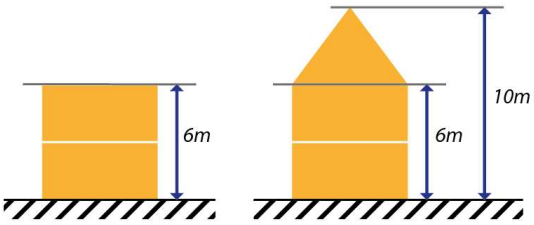


Schéma indicatif

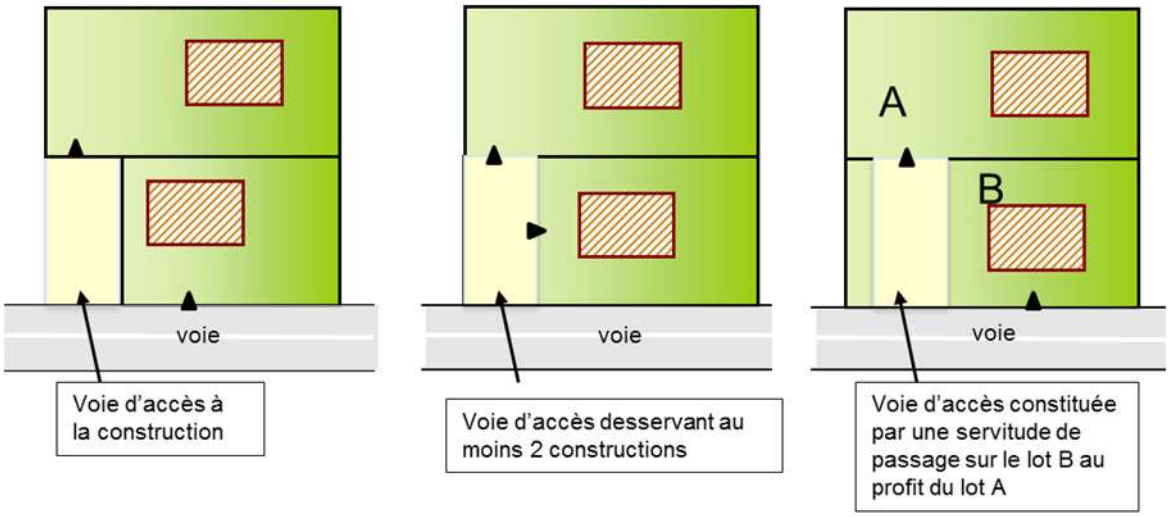
DÉFINITIONS

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 :

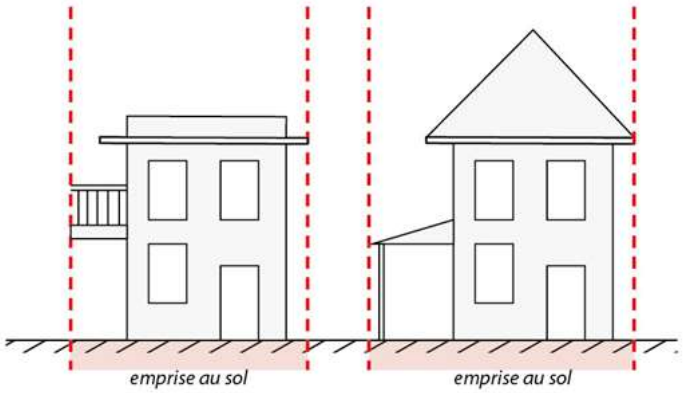
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

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.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition 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, …



Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 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 verts protégés :

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 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.

« Espace vert de pleine terre »

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Ils sont de préférence plantés (arbres, arbustes, etc.) et paysagers. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules sauf s'ils sont perméables . Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

En second lieu, les toitures végétalisées et les aires de stationnement perméables sont assimilées aux espaces verts de pleine terre.

Un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement couverts végétalisés et les places de stationnement perméables.

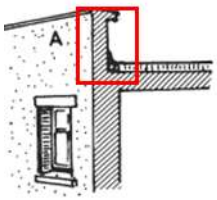
Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

Hauteur à l'acrotère :



L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère.

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.

Installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, 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.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

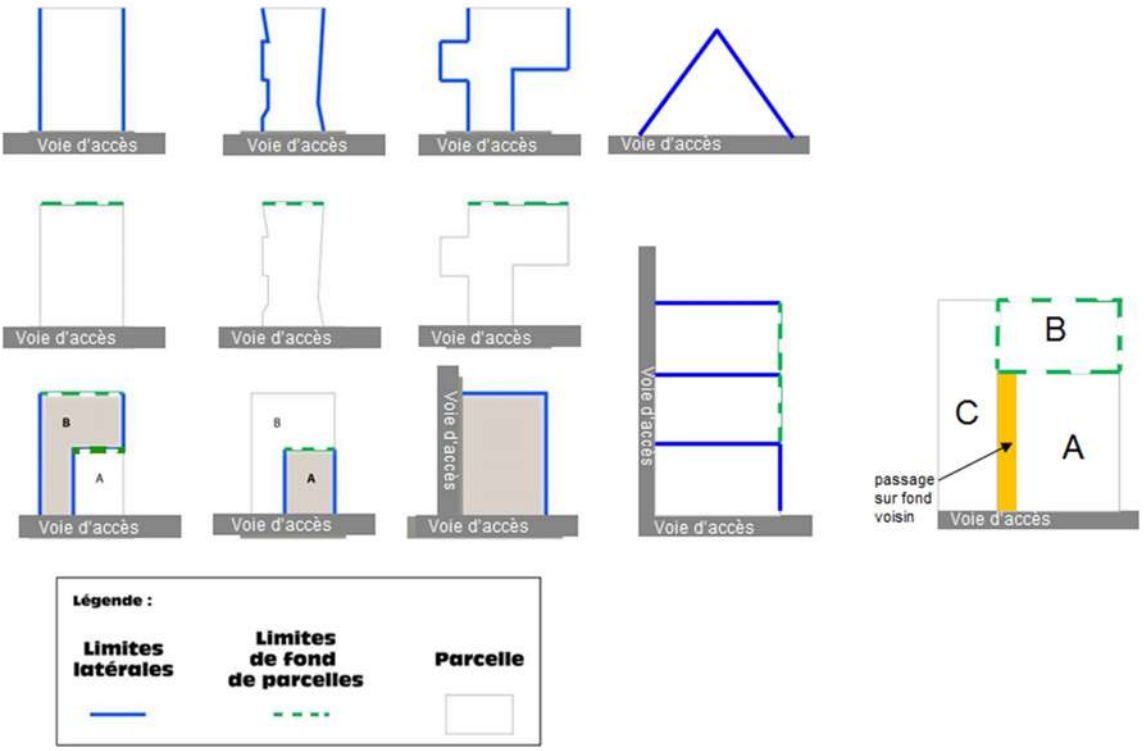
- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :



Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

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'éclairement des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

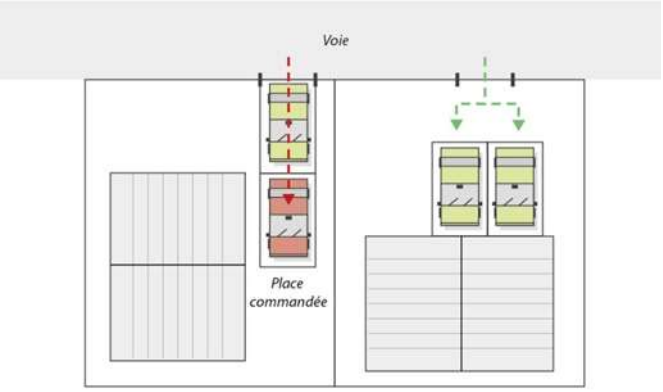
- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les lucarnes,
- les châssis de toit;
- Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :
- les ouvertures en sous-sol,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- 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.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.<

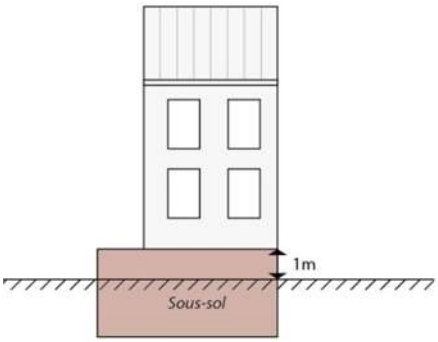


Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

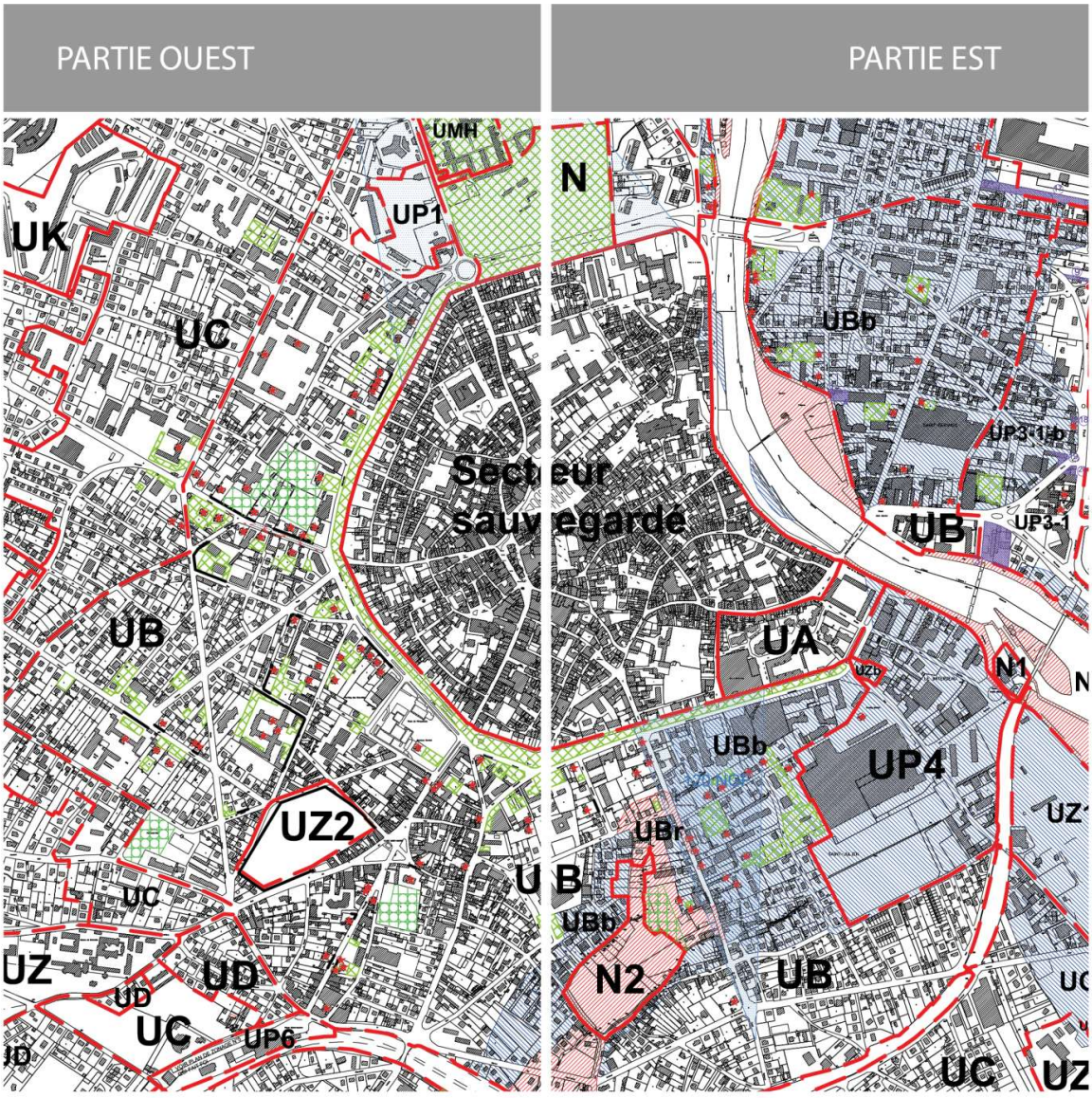
Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

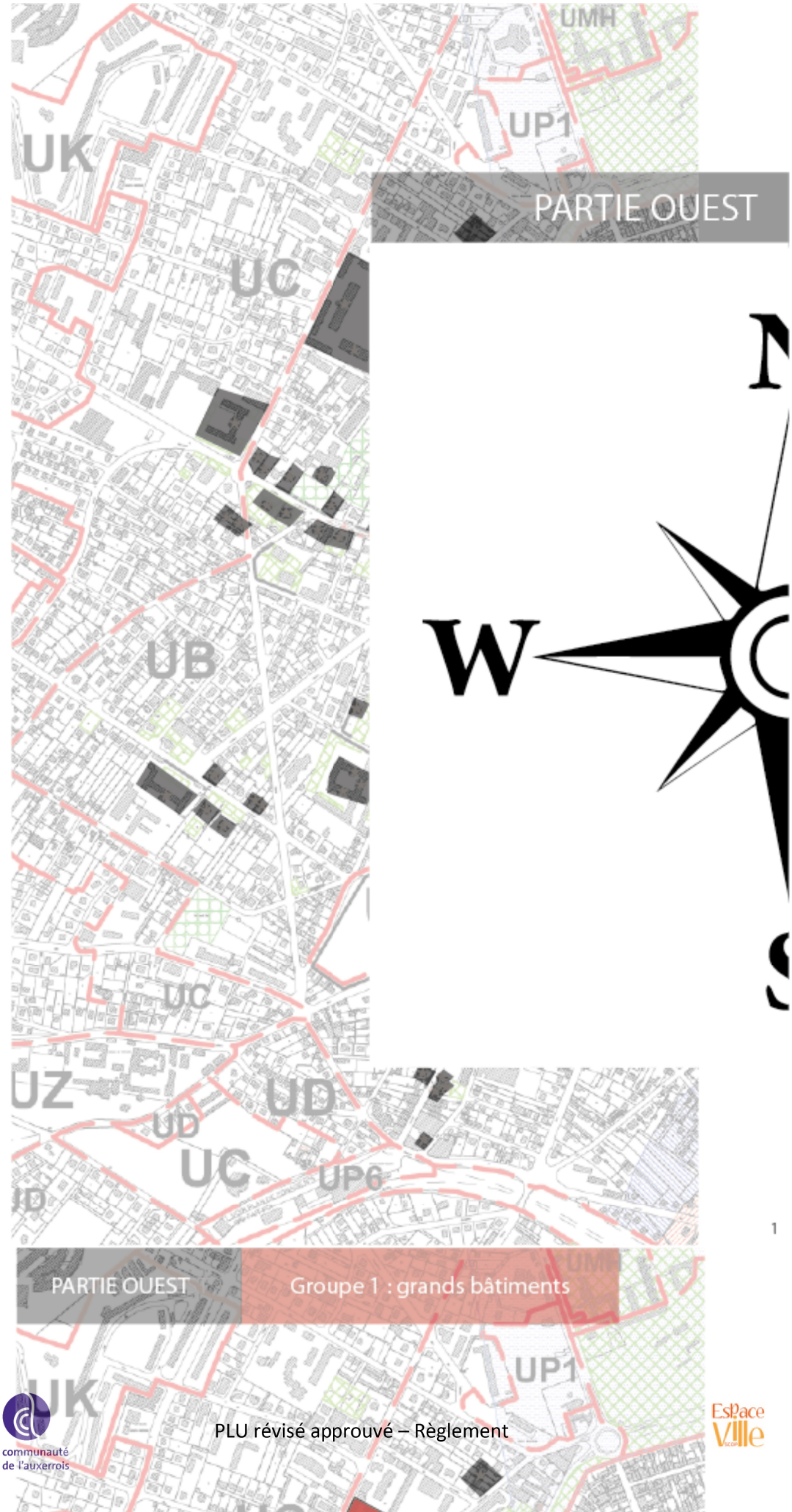
- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Annexe 1 / repérage des éléments de patrimoine




UMH
UP1
UK
PARTIE OUEST
UC
UB
UC
UZ
UD
UD
UC
UP6
PARTIE OUEST
Groupe 1 : grands bâtiments
UP1
UK

Localisation : 23 rue Faidherbe
Descriptif : zone composée de 3 bâtiments répertoriés comme élements de pâtrimoine.

Localisation : 4 avenue Denfert Rochereau
Descriptif :
Collège Denfert-Rochereau

Localisation : Avenue Foch
Descriptif : Hôtel particulier «Le Parc des Maréchaux» avec sa dépendance.

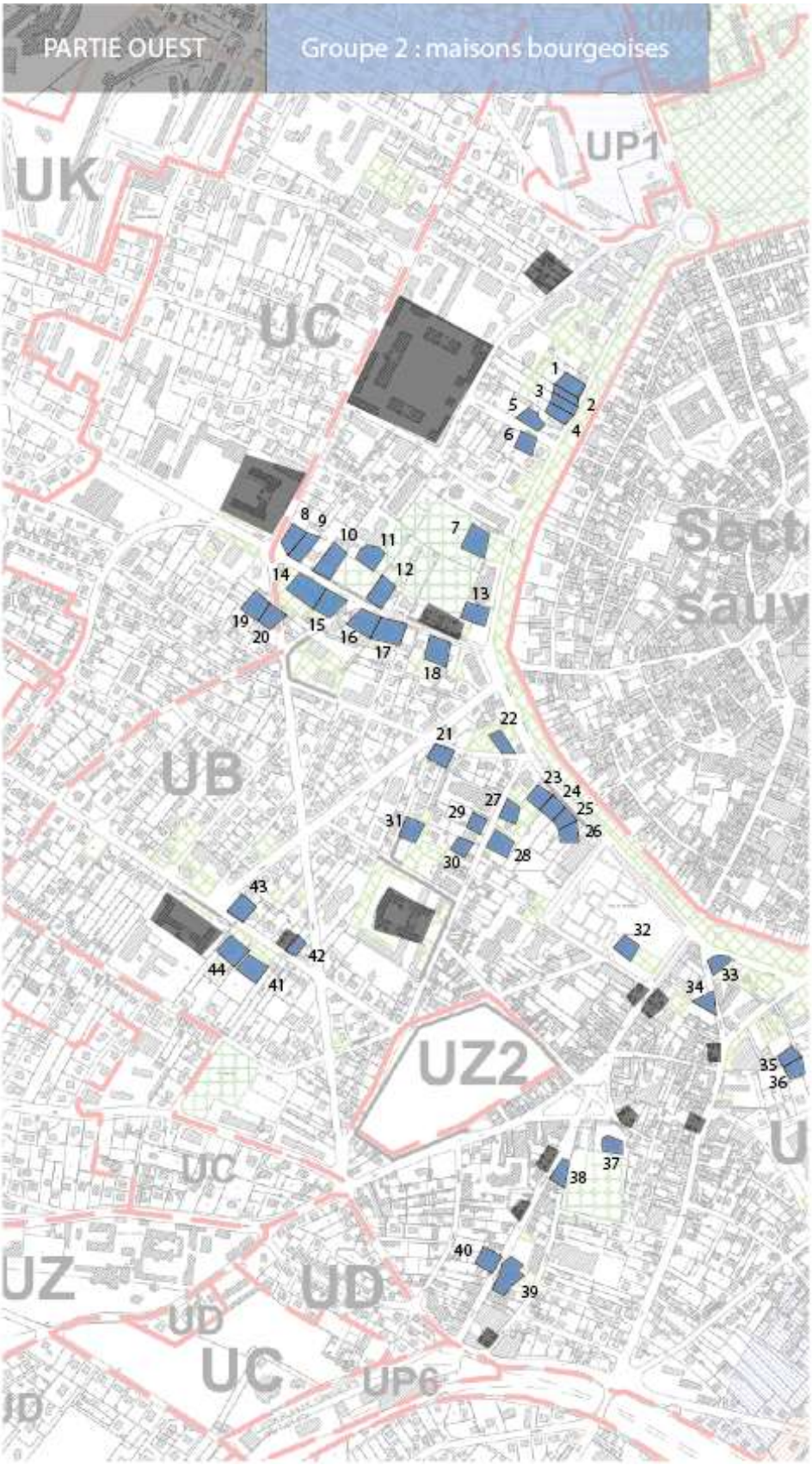
Localisation : Rue des Moreaux
Descriptif : École Supérieure du Professorat et de l'Éducation (ESPE). Zone composée de 3 bâtiments répertoriés comme élements de pâtrimoine.

Localisation : 18 rue de l'École Normale
Descriptif : Agence Régionale de Santé de Bourgogne

Localisation : 12 avenue de la Puisaye
Descriptif : Entreprises et local bio à proximité. Zone de bureaux.

PARTIE OUEST

4


PARTIE OUEST
Groupe 2 : maisons bourgeoises
UK
UP1
UC
UB
UZ2
UD
UP6
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44

5

1

Localisation : boulevard Vauban
Descriptif : maison bourgeoise avec deux dépendances.

2

Localisation : boulevard Vauban

3

Localisation : boulevard Vauban

4

Localisation : boulevard Vauban

5

Localisation : avenue Marceau

6

Localisation : avenue Marceau

7

Localisation : boulevard Vauban

8

Localisation : avenue Foch

9

Localisation : avenue Foch

PARTIE OUEST

10

Localisation : avenue Foch

11

Localisation : avenue Foch

12

Localisation : avenue Foch

13

Localisation :
boulevard Vauban
Descriptif : Syndicat Départemental d'Énergies de l'Yonne.

14

Localisation : avenue Foch

15

Localisation : avenue Foch

16

Localisation : avenue Foch

17

Localisation : avenue Foch

18

Localisation : avenue Foch
Descriptif : maison bourgeoise avec deux dépendances.

19

Localisation : avenue Hoche

PARTIE OUEST

7

20

Localisation : avenue Hoche
Descriptif : maison bourgeoise avec deux dépendances.

21

Localisation : rue Bobillot

22

Localisation : boulevard du 11 novembre

23

Localisation : boulevard du 11 novembre
Descriptif : maison bourgeoise avec deux dépendances.

24

Localisation :
boulevard du 11 novembre

25

Localisation :
boulevard du 11 novembre
Descriptif : maison bourgeoise avec deux dépendances.

26

Localisation :
boulevard du 11 novembre

PARTIE OUEST

27

Localisation : rue des Moreaux
Descriptif : maison bourgeoise avec une dépendance.

28

Localisation : rue des Moreaux
Descriptif : maison bourgeoise avec une dépendance.

29

Localisation : rue des Moreaux

30

Localisation : rue des Moreaux

31

Localisation : rue des Moreaux

32

Localisation :
place de l'arquebuse

33

Localisation : boulevard Davout

34

Localisation : rue Aristide Briand

PARTIE OUEST

35

Localisation : rue d'Eckmuhl

36

Localisation : rue d'Eckmuhl

37

Localisation : rue Emile Lorin

38

Localisation :
avenue de la Puisaye

39

Localisation :
avenue de la Puisaye
Descriptif : maison bourgeoise avec deux dépendances identifiées comme élements de pâtrimoine.

40

Localisation : avenue de la Puisaye

41

Localisation : avenue Pasteur

42

Localisation : avenue Pasteur

43

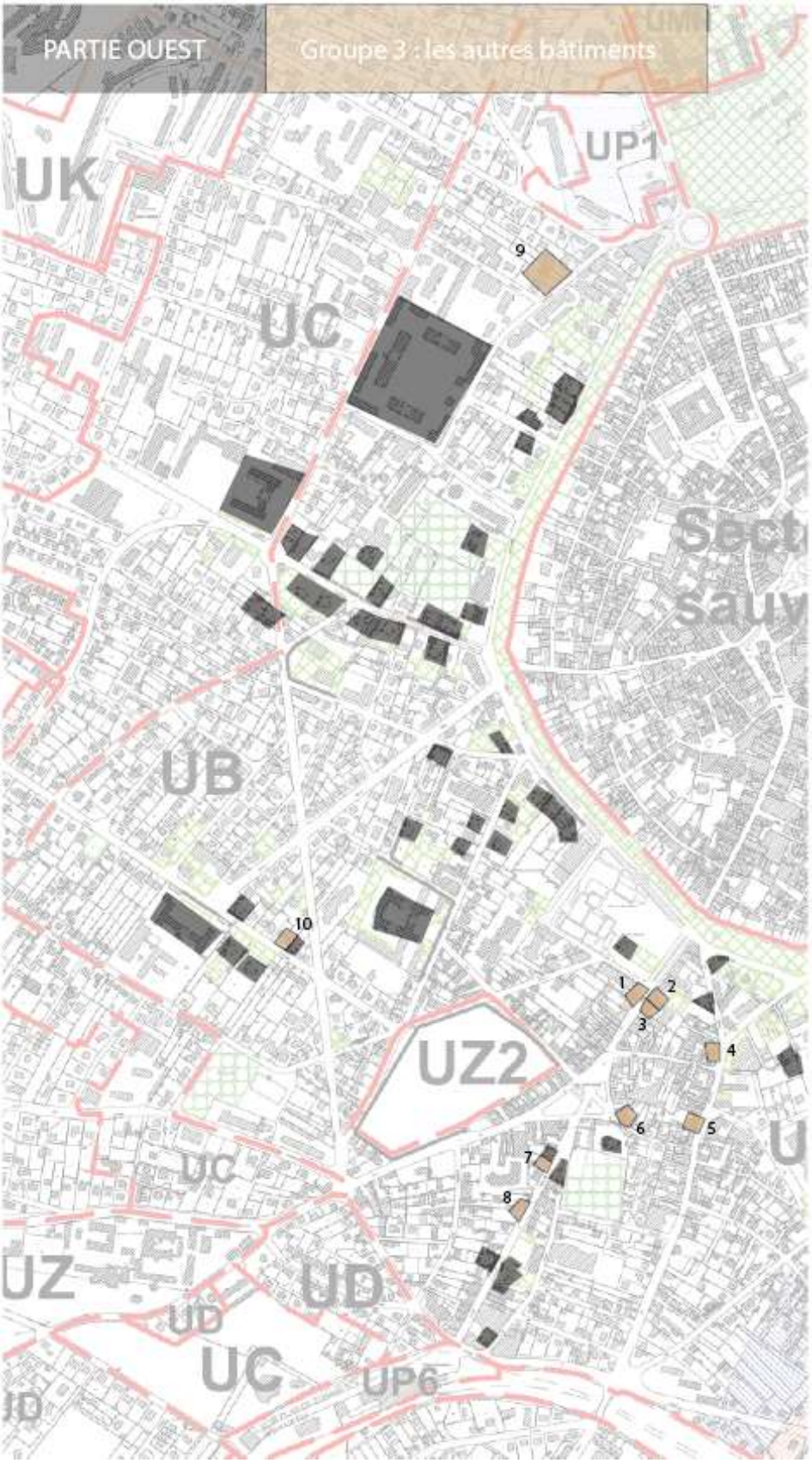
Localisation : avenue Pasteur

44

Localisation : avenue Pasteur

10

PARTIE OUEST


PARTIE OUEST
Groupe 3 : les autres bâtiments
UK
UP1
UC
UB
UZ2
UZ
UD
UC
UP6
9
10
1
2
3
4
5
6
7
8

11

1

Localisation : rue du 24 août

2

Localisation : rue du 24 août

3

Localisation : rue du 24 août
Descriptif :

4

Localisation : rue du Bourneuil

5

Localisation : rue du 24 août

6

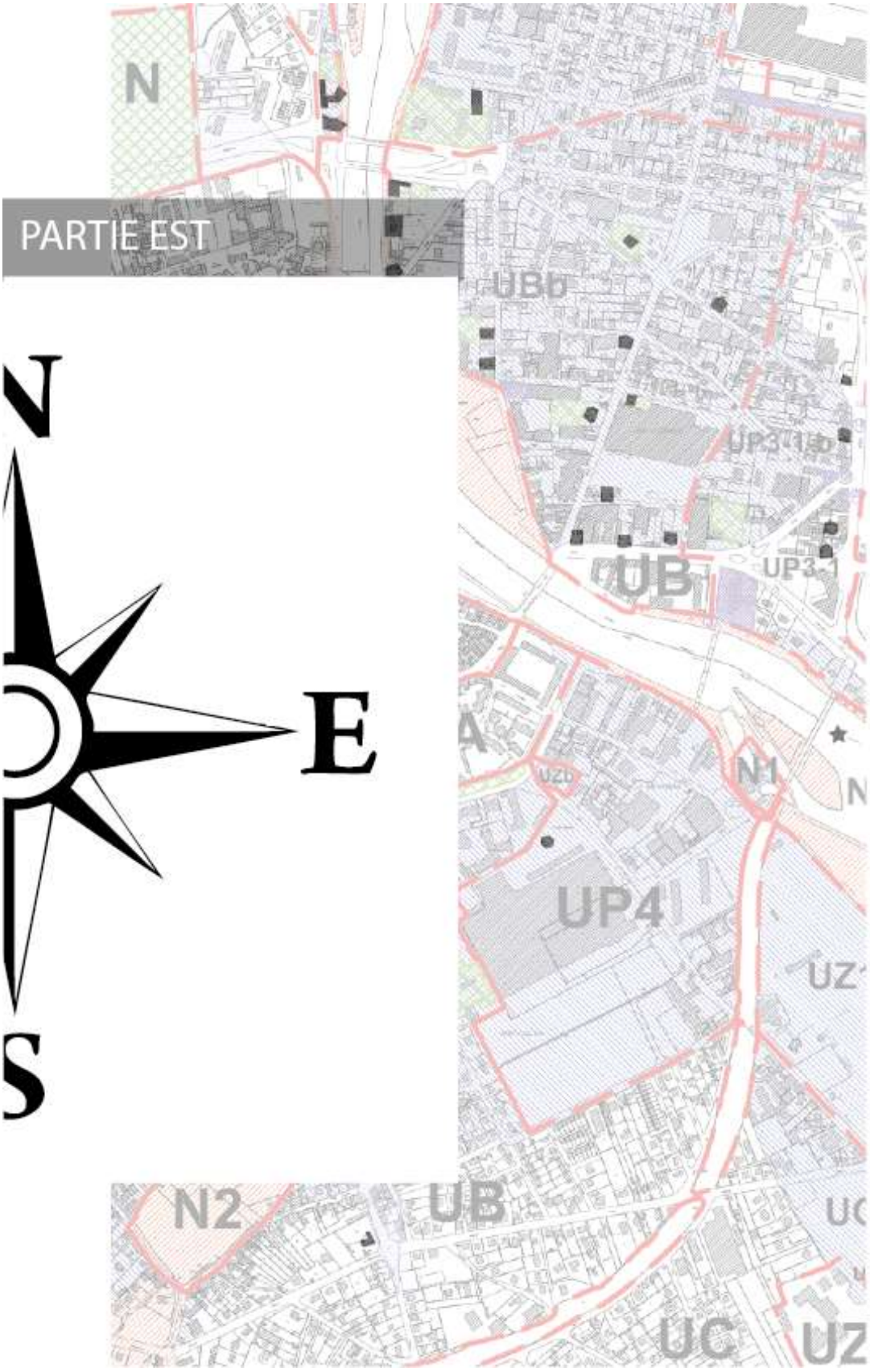
Localisation : rue Émile Lorin

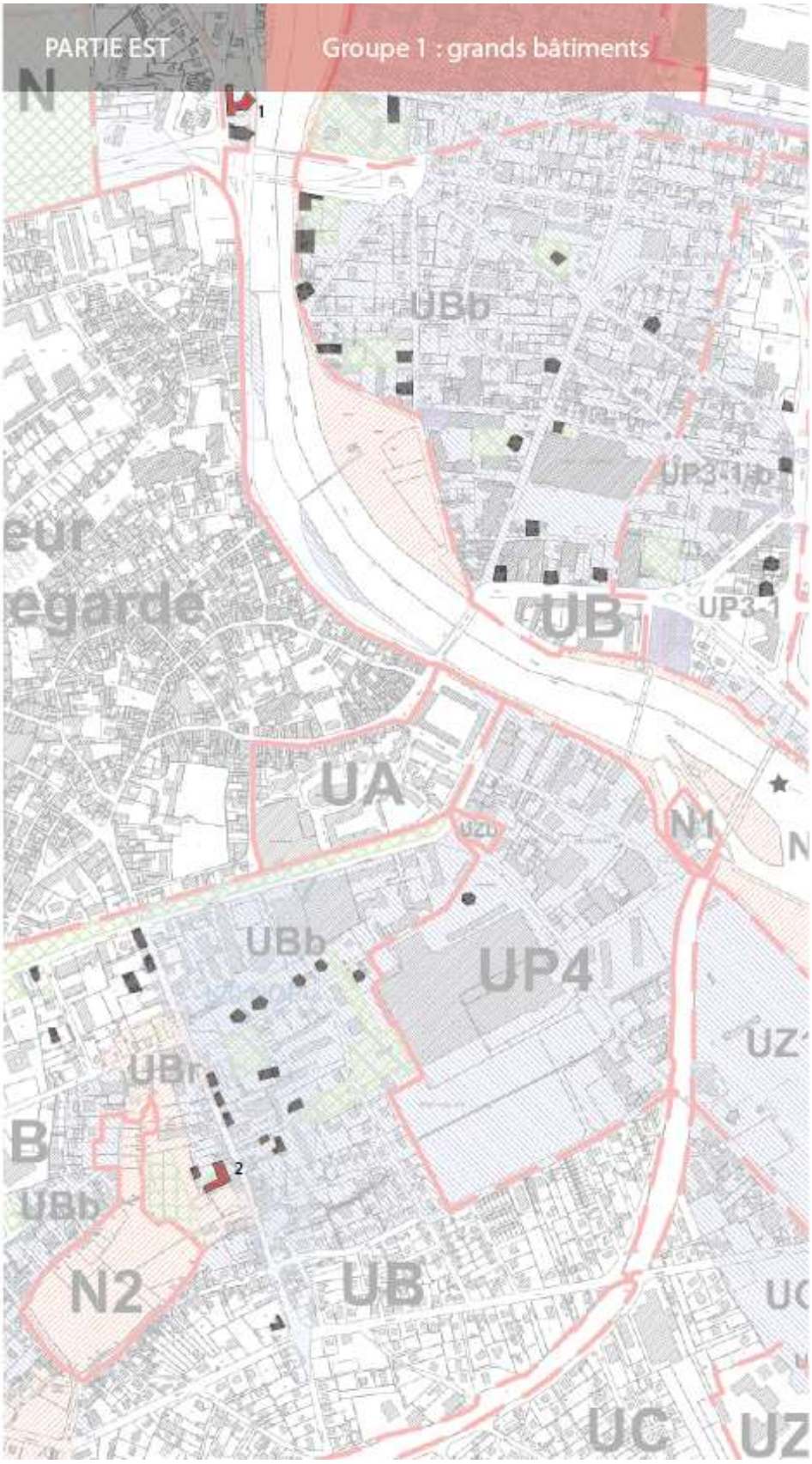
Localisation :
avenue de la Puisaye

Localisation :
avenue de la Puisaye

Localisation : rue Faidherbe

Localisation : avenue Pasteur


PARTIE EST
N
E
S
N
UBb
UP3-1b
UB
UP3-1
UZ0
N1
UP4
UZ
N2
UB
UC
UZ
15


PARTIE EST
Groupe 1 : grands bâtiments
N
1
UBb
UP3-1b
UB
UP3-1
UA
UZb
N1
UBb
UP4
UZ
UBb
B
2
UBb
N2
UB
UC
UZ

17

1

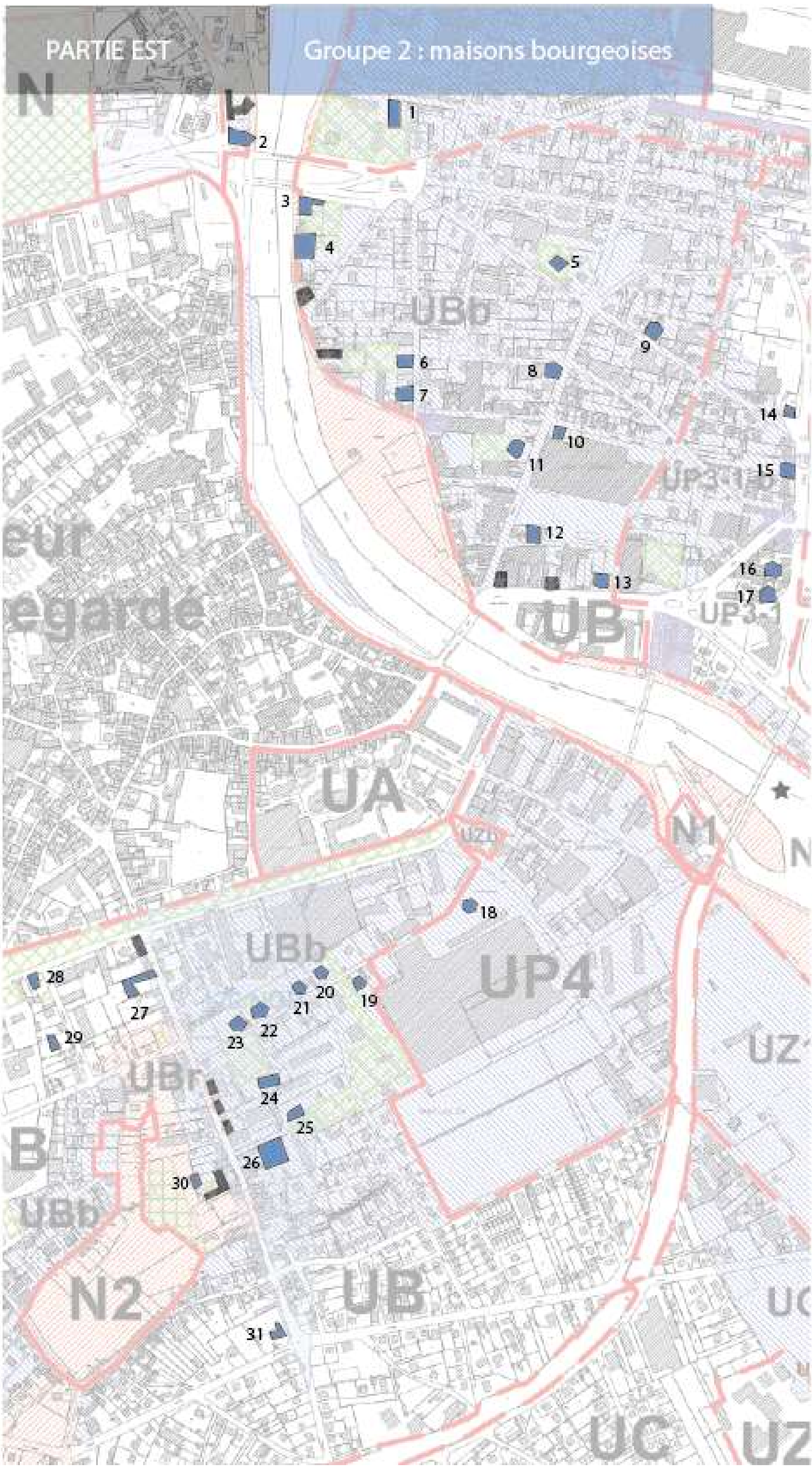
Localisation :
avenue des Clairions
Descriptif :
Chambre des Notaires de Yonne

2

Localisation : rue Louis Richard

18

PARTIE EST


PARTIE EST
Groupe 2 : maisons bourgeoises
N
1
2
3
4
5
UBb
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
UP3-1
UB
UA
N1
N
UZb
18
UBb
UP4
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
UBr
UZ
N2
UB
UC
UZ

19

1

Localisation :
rue du Moulin du Président

2

Localisation :
avenue des Clairions

3

Localisation : rue Saint-Martin les Saint-Mariens
Descriptif :
maison bourgeoise avec une dépendance.

4

Localisation : rue Saint-Martin les Saint-Mariens
Descriptif : maison bourgeoise avec une dépendance.

5

Localisation : avenue de la Tournelle

6

Localisation :
rue Etienne Dolet

7

Localisation :
rue Etienne Dolet

8

Localisation :
avenue Jean Jaurès

PARTIE EST

Localisation :
rue de la Tournelle

Localisation :
rue de la Tournelle

Localisation :
rue de la Tournelle

Localisation :
rue de la Tournelle

Localisation : rue de Sparre

Localisation :
avenue de la Tournelle

Localisation : rue Paul Doumer

Localisation :
rue Léon Bourgeois

Localisation : avenue Gambetta

21

PARTIE EST

18

Localisation : rue Gérot

19

Localisation : rue Gérot

20

Localisation : rue Gérot

21

Localisation : rue Gérot

22

Localisation : rue Gérot

23

Localisation : rue Gérot

24

Localisation : rue Gérot

25

Localisation : rue Louis Richard

26

Localisation : rue Louis Richard

PARTIE EST

27

Localisation : Rue Louis Richard
Descriptif : maison bourgeoise avec une dépendance.

28

Localisation :
boulevard Davout
Descriptif : maison bourgeoise avec une dépendance.

29

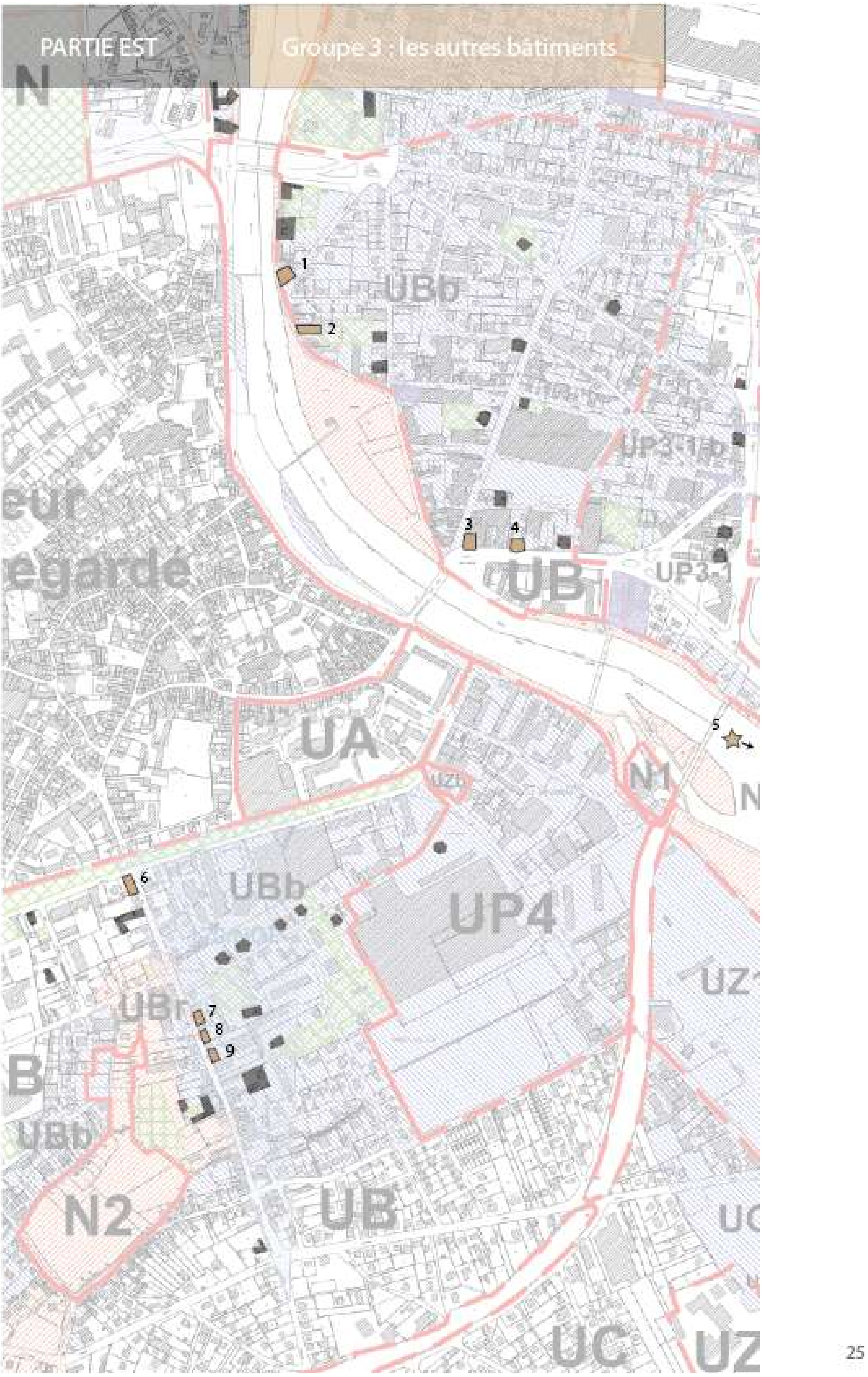
Localisation :
rue Comtesse Mathilde

30

Localisation : rue Louis Richard

31

Localisation : rue Louis Richard


PARTIE EST
Groupe 3 : les autres bâtiments
UBb
UP3-1b
UB
UP3-1
UA
N1
UBb
UP4
UZ
UBr
N2
UB
UC
UZ
1
2
3
4
5
6
7
8
9
25

Localisation : rue Saint-Martin les Saint-Marien

Localisation : rue Saint-Martin les Saint-Marien

Localisation :
avenue Gambetta

Localisation :
avenue Gambetta

Localisation :
rue de l'île aux plaisirs

Localisation :
rue Louis Richard

Localisation :
rue Louis Richard

Annexe 2 / liste des espèces cataloguées invasives

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	*Acer negundo*	Erable frêne
	Ailanthus altissima	Ailanthe, faux-vernis du Japon
	Ambrosia artemisiifolia	Ambroise à feuilles d'Armoise
	Aster lanceolatus, Aster laevis, Aster novae-angliae, Aster novi-belgii	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	Azolla filiculoides	Azolla fausse-fougère
	Berteroa incana	Alysson blanc
	Bidens connata	Bident à feuilles connées
	Bidens frondosa	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	Buddleja davidii	Arbre à papillon, buddleja
	Cabomba caroliniana	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	Chenopodium ambrosioides	Chénopode fausse-ambroisie
	Conyza bonariensis	Vergerette d'Argentine
	Conyza canadensis	Vergerette du Canada
	Conyza sumatrensis	Vergerette de Sumatra
	Cyperus esculentus	Souchet comestible
	Cyperus eragrostis	Souchet vigoureux
	Egeria densa	Elodée dense
	Elodea canadensis	Elodée du Canada
	Elodea nuttalii	Elodée à feuilles étroites
	Erigeron annuus	Vergerette annuelle
	Helianthus tuberosus	Topinambour
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
	Impatiens capensis	Balsamine du Cap
	Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
	Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs
	Lagarosiphon major	Grand lagarosiphon
	Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
	Lindernia dubia	Lindernie fausse-gratiole
	Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon
	Ludwigia grandiflora	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
	Ludwigia peploides	Jussie
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle aquatique
	Oenothera biennis	Onagre bisannuel
	Parthenocissus inserta	Vigne-Vierge
	Reynoutria japonica	Renouée du Japon
	Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline
	Reynoutria x bohemica	Renouée de Bohème

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia
	Senecio inaequidens	Séneçon du Cap
	Solidago canadensis	Solidage du Canada
	Solidago gigantea	Solidage glabre
	Sporobolus indicus	Sporobole fertile
	Symphitum asperum	Consoude hérissée
	Xanthium strumarium	Lampourde glouteron
Mammifères	*Myocastor coypus*	Ragondin, lièvre des marais
	Ondatra zibethicus	Rat musqué
	Nyctereutes procyonoides	Chien viverrin
	Neovison vison	Vison d'Amérique
	Procyon lotor	Raton-Laveur
Oiseaux	*Branta canadensis*	Bernache du Canada
	Threskiornis aethiopicus	Ibis sacré
Reptiles & Amphi-biens	*Trachemys scripta sp*	Tortue de Floride ou Trachémyde écrite
	Lithobates castebeianus	Grenouille taureau
Poissons	*Aneiurus nebulosus*	Barbotte brune
	Carassius carassius	Carassin commun
	Carassius gibelio	Carassin argenté
	Carassius auratus	Carassin doré
	Cyprinus carpio	Carpe commune
	Gambusia holbrooki	Gambusie
	Gymnocephalus cernuus	Grémille
	Hypophthalmichtys molitrix	Carpe argentée, Amour argenté
	Ictalurus melas	Poisson-chat
	Lepomis gibbosus	Perche soleil
	Leuciscus idus	Gardon rouge, ide mélanote
	Micropterus salmoides	Black-bass à grande bouche
	Oconrhynchus mykiss	Truite Arc-en-ciel
	Pseudorasbora parva	Pseudorasbora
	Salvelinus fontinalis	L'omble de fontaine, Saumon de fontaine
	Sander lucioperca	Sandre
	Silurus glanus	Silure glane
Décapodes	*Astacus leptodactylus*	Ecrevisse à pattes grêles
	Atyaephyra desmaresti	Crevette palomète
	Orconectes limosus	Ecrevisse américaine
	Pacifastacus leniusculus	Ecrevisse de Californie ou Ecrevisse Signal
	Procambarus clarkii	Ecrevisse de Louisiane
Insectes	*Cacyreus marshalli*	Brun des pélargoniums
	Cameraria ohridella	Mineuse du Marronnier d'Inde

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	Frankliniella occidentalis	Thrips californien
	Harmonia axyridis	Coccinelle multicolore
	Leptoglossus occidentalis	
	Metcalfa pruinosa	Flatide pruineux
	Scaphoideus titanus	Cicadelle de la flavescence dorée
	Scolytus scolytus	Scolyte de l'Orme
	Stictocephala bisonia	Cicadelle bison
	Vespa velutina nigrithorax	Frelon asiatique
Arachnide	*Varroa destructor*	Varroa
Bryozoaire	*Pectinatella magnifica*	Pectinatelle d'eau douce, Pectinatelle magnifique
Cnidaires	*Cordylophora caspia*	
	Craspedacusta sowerbyi	
Turbellariés	*Dendrocoelum romanodanubiale*	
	Dugesia tigrina	
Oligochètes	*Branchiura sowerbyi*	
Polychètes	*Hypania invalida*	
Gastéropodes	*Physa acuta*	
	Potamopyrgus antipodarum	
Bivalves	*Anodonta cellensis*	
	Anodonta woodiana	
	Corbicula fluminea	
	Dreissena polymorpha	
Amphipodes	*Dikerogammarus haemobaphes*	
	Dikerogammarus villosus	
	Echinogammarus berilloni	
	Echinogammarus ischnus	
	Gammarus roeselii	
	Gammarus tigrinus	
Isopodes	*Asellus aquaticus*	
	Proasellus coxalis	
Diatomées	*Achnanthes catenata*	
	Achnanthes subhudsonis	
	Diadesmis confervacea	
	Encyonema triangulum	
	Eolimna comperei	
	Gomphoneis minuta	
	Navicula kotschyi	
	Reimeria uniseriata	
Oomycètes	*Aphanomyces astaci*	Aphanomycose ou peste de l'écrevisse
	Phytophthora alni	Agent pathogène du