

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUXERRE
Approuvé le 29 mars 2004

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 3

La zone UE3 concerne la zone d'activités de la Plaine des Iles qui est classée en ZAC.

La zone comprend 3 secteurs UE3A, UE3B et UE3N.

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

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

ARTICLE UE3 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- Les constructions à usage de logement sauf celles prévues à l'article UE 3 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Dans la zone UE3N toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE UE3 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

ARTICLE UE3 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

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

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

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès

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

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

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

3-3 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE3 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

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

4-2 Assainissement

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

Ecoulement des eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

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

Ecoulement des eaux pluviales

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

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

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

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UE3 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UE3 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux alignements sur voies principales, le recul des constructions, sauf annexes de faible importance et portiques éventuels, sera supérieur à 5 mètres, sauf cas particulier prévu au plan des servitudes.

Sur les voies de desserte intérieure (largeur 10 mètres) les bâtiments, sauf annexes de faible importance, seront implantés à une distance supérieure ou égal à 8 mètres de l'axe de ladite voie.

La distance horizontale de tout point du bâtiment ou du point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence du niveau entre ces deux points (H=L).

ARTICLE UE3 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en recul, sauf contraintes exceptionnelles justifiées par la nature de l'entreprise et sous réserve du respect des normes de sécurité et d'incendie.

Ces marges de reculement sur limite séparative sont supérieures ou égales à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE3 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf portiques de liaison, l'écartement des constructions sera (à moins de constructions contiguës) supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de ces constructions avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UE3 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE3 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées à l'égout des toitures sera limitée à 15 mètres. 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.

Les hauteurs des annexes de faible importance seront partout inférieures ou égales à 3,5 mètres à l'égout.

ARTICLE UE3 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Construction principale

Forme – Façade : les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Matériaux : Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) doivent être couverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades. Pour les matériaux de couverture, l'emploi des tôles galvanisées est interdit.

Hauteur des planchers : voir dispositions spéciales en annexes à Interprétation des Servitudes.

Extension et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants. Les clôtures devront être établies de façon à ne pas diminuer la visibilité et gêner la circulation, notamment aux sorties d'usine. Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 m de la limite de parcelle lorsque leur hauteur ne dépasse pas 2 m.

L'aspect des murets et des murs doit être en harmonie avec celui des façades. L'emploi d'éléments préfabriqués opaques est interdit.

Les murs bahuts surmontés d'éléments à claire voie ne sont autorisés que si leur hauteur moyenne est inférieure au tiers de la hauteur de la clôture.

Les clôtures devront respecter les normes exigées par la présence de zones inondables, au même titre que les remblais.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces verts.

ARTICLE UE3 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre.

12-2 Pour les établissements industriels :

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 100 m² de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

12-3 Pour les commerces :

4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente si elle est supérieure à 250 m².

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison de 1 arbre au moins par 50 m² de superficie. Cette règle pourra être modulée en fonction des effectifs réels employés après accord de la commune.

ARTICLE UE3 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

L'espace effectivement planté devra être supérieur ou égal à 20% de la surface du sol. Les aires de stationnement plantées pourront être évaluées dans ce taux.

Cet espace planté devra comporter au minimum 1 arbre par 100 m².

Tous les espaces autour des bâtiments doivent obligatoirement recevoir une affectation et être aménagés en fonction de celle-ci.

Tous les espaces libres qui ne sont pas réservés à la circulation, au stationnement et aux dépôts doivent être plantés avec arbres et pelouses, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique.

Les essences et leur disposition ainsi que les reliefs éventuels du terrain devront faire l'objet d'une étude particulière ; elles seront en effet, choisies non seulement en fonction de l'esthétique, mais également de leur objectif fonctionnel (affaiblissement sonore, écran coupe vent, absorption des poussières, masques visuels, etc...). Elles sont choisies parmi les espèces indigènes ou forestières telles que peuplier, frêne, charme, etc...

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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

ARTICLE 6 - DROITS ACQUIS

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

ARTICLE 7 - IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 8 - PROTECTION ARCHITECTURALE

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

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

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

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

ARTICLE 10 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES.

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

ARTICLE 11 - DEFINITIONS

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

Accès et voie nouvelle

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

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

Alignement par rapport aux voies

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

Bâtiment annexe

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

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

-une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture

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

COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface hors œuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface hors œuvre nette de 200 m² (400 X 0,5 = 200).

Emplacement réservé

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

Emprise au sol

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

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

Espace Boisé Classé

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

Espaces Paysagers Remarquables

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

Hauteur au faîtage

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

Hauteur à l'égout

Hauteur mesurée à la gouttière.

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

Les installations classées

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

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

Marge de recul ou de retrait

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

Notion d'ouvertures créant des vues directes

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

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

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

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

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

SHOB

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

SHON

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

Terrain naturel

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