



**communauté
de l'auxerrois**

**DIRECTION STRATEGIE ET
AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME D'AUXERRE
EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mai 2025





communauté
de l'auxerrois

Sommaire

La procédure	4
I Contexte de la modification	5
II projet d'évolution du PLU d'Auxerre	26
III Modification du des documents du PLU	44
Conclusion	157





communauté
de l'auxerrois

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de l'Auxerrois est compétente en matière de « *Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale* ».

Le conseil communautaire a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune d'Auxerre par délibération en date du 21 juin 2018.

Une première modification simplifiée a été approuvée par le conseil communautaire le 22 octobre 2020.

Une seconde modification simplifiée a été approuvée par le conseil communautaire le 29 juin 2023

L'objet de cette modification est de procéder à la rectification d'une erreur matérielle, à la mise à jour de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'ouvrir une zone AU à l'urbanisation.

Par arrêté n° 2024-DSATM-077 du 10 septembre 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU d'Auxerre.





communauté
de l'auxerrois

LA PROCEDURE

La procédure de modification (articles L153-36 à 44 du code de l'urbanisme) permet d'adapter ou de rectifier un Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsque les évolutions qu'elle entraîne concerne le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou les programmes d'orientation et d'action ; ou l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

Cette procédure ne permet pas de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni de diminuer des espaces boisés classés, des zones agricoles ou naturelles. Elle ne permet pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni d'une évolution de nature comporter de graves risques de nuisances.

Compte tenu des évolutions envisagées la procédure modification apparait la mieux adaptée.

L'objet de la modification simplifiée :

La présente modification simplifiée doit permettre de :

- rectifier une erreur matérielle du règlement,
- modifier le règlement pour s'adapter à l'évolution des projets et des pratiques,
- mettre à jour et d'adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- compléter et mettre à jour les annexes du PLU





communauté
de l'auxerrois

I CONTEXTE DE LA MODIFICATION

I.1 La commune d'Auxerre :

Contexte territorial

La présente procédure vise à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auxerre.

La commune d'Auxerre est située dans la région Bourgogne-Franche-Comté, au centre de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois dont elle fait partie.



La Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois fait également partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Auxerrois a été arrêté le 17 octobre 2023. Ce document définit les orientations d'aménagement à l'échelle d'un territoire large comprenant la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, et les Communautés de Communes Serein et Armance, Chablis, Villages et Terroirs, du Migennois, et de l'Aillantais. Le SCoT du Grand Auxerrois doit permettre d'harmoniser et de coordonner des actions menées dans différents domaines : urbanisme, déplacements, économie, implantations commerciales, etc. Pour cela, les documents d'urbanisme de chacune des communes du PETR devront être compatibles avec le projet du SCoT.





communauté
de l'auxerrois



Enfin, le **Syndicat Mixte Yonne Médian** est une structure regroupant 126 communes, dont Auxerre, réparties dans 9 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui couvrent 6 sous-bassins versants dont les rives de l'Yonne. Sa compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de Préservation des Inondations permet à cette structure d'intervenir et de développer des projets en

matière :

- D'aménagement de bassin ou d'une partie de bassin hydraulique,
- D'entretien et d'aménagement de cours d'eau, ou de plan d'eau,
- De défense contre les inondations
- De protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides et leurs boisements.

Cette expertise et les compétences de Yonne Médian lui permettent de sensibiliser et d'assister la prise de décision, notamment en matière de documents d'urbanisme sur toutes les questions liées à l'eau (gestion des cours d'eau, protection et restauration des écosystèmes aquatiques et des milieux humides, réduction des risques inondation...).

Contexte socio-démographique

Auxerre comptait 34 778 habitants en 2021 (INSEE) sur un territoire de 4 999 hectares. Atteignant un pic au début des années 1990, la population de la commune a connu une lente décroissance jusqu'au début des années 2020. Auxerre a connu, de la même manière que d'autres pôles centraux, une période de décroissance en lien avec la concentration de certaines métropoles mais un desserrement au profit des communes de proximités (Appoigny, Venoy, Saint-Georges-sur-Baulche...) offrant des capacités d'accession plus favorable.

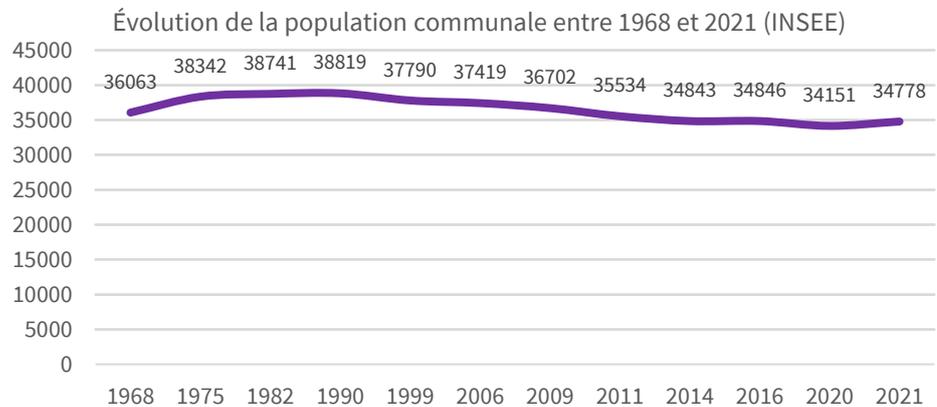
La commune accueille également plusieurs quartiers intégrés aux actions de politique de la ville de l'État, en particulier les quartiers des Brichères / Sainte-Geneviève et des Rosoirs, retenus dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU). Dans le cadre des travaux prévus, cette politique vise à démolir certains logements et reconstituer l'offre en logement locatif social sur d'autre commune de l'Auxerrois. Déjà amorcée lors des opérations précédentes, cette politique accentue la perte d'habitants sur Auxerre.

A contrario, malgré l'absence de recul suffisant, il est difficile de conclure à des tendances à venir, mais la période post-covid semble avoir ralenti la perte d'habitant, voire redonnée une attractivité aux communes de l'Agglomération, dont Auxerre.





communauté
de l'auxerrois



On retiendra ici que la population d'Auxerre est en phase de stabilisation, voire d'une amorce de croissance.

Accessibilité

Commune centrale de l'Agglomération de l'Auxerrois et chef-lieu du département de l'Yonne, la commune d'Auxerre bénéficie d'une très grande accessibilité. La proximité de l'autoroute A6 et les deux sorties (Auxerre Nord à Appoigny/Monéteau et Sud à Venoy) situe l'agglomération et la commune d'Auxerre dans une position idéale sur l'axe Paris / Dijon / Lyon.

Le réseau de routes nationales et départementales qui converge vers Auxerre complète le réseau national et permet de desservir l'ensemble du département et place la commune comme accès vers les régions voisines, en particulier le Centre et le Grand-Est. Ce réseau sera complété par le futur contournement Sud permettant de réduire les impacts négatifs par le report des flux de transit Est-Ouest passant actuellement en hyper centre sur cette nouvelle infrastructure.

Ce réseau est complété d'un maillage fin de desserte locale permettant d'irriguer l'ensemble du territoire de la commune.

Ce réseau est complété d'une antenne ferrée depuis Laroche-Migennes permettant une connexion à la ligne Paris / Dijon / Lyon offrant une bonne connectivité à ces territoires.

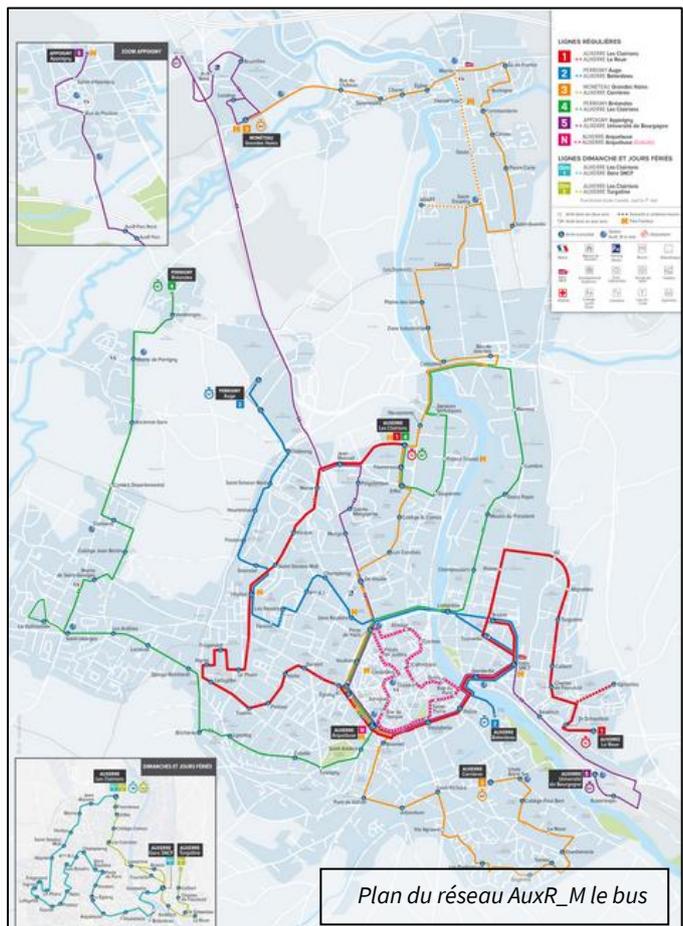
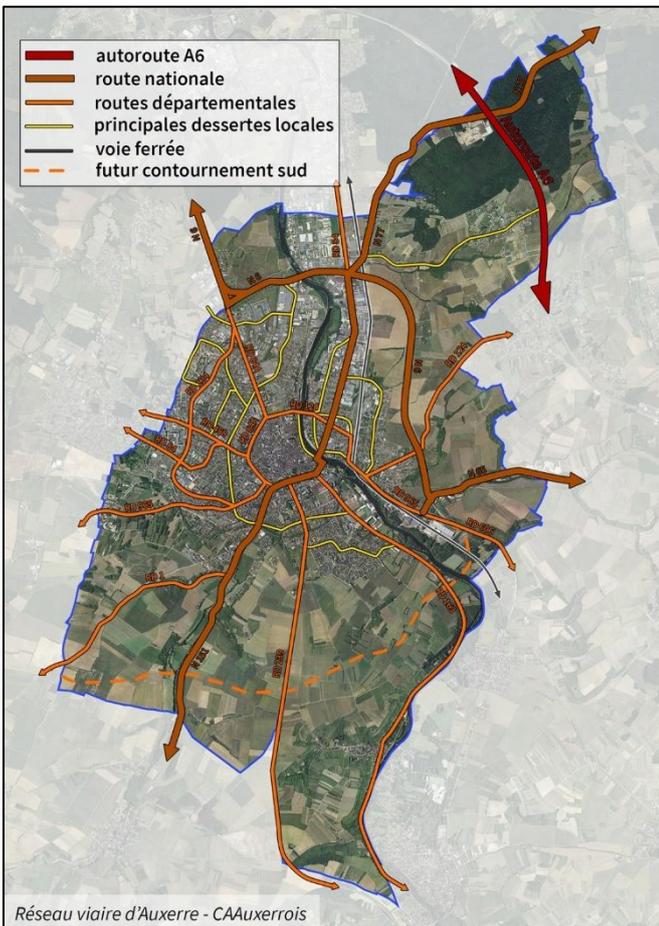
En qualité de ville centre et commune la plus peuplée de la communauté d'Agglomération, Auxerre est également la mieux desservie en transport en commun au travers le réseau de bus AuxR_M le bus. Toutes les lignes du réseau de bus urbain circulent sur son territoire et 7 des 13 pôles Flexibus, système de transport à la demande de l'agglomération y sont situés.





communauté
de l'auxerrois

Enfin La communauté d'Agglomération a mis en place un système de vélo électrique en libre-service, AuxR_M le vélo, dont une douzaine de station sont situées sur la ville d'Auxerre.



Cette très bonne accessibilité permet de conforter la ville d'Auxerre comme pôle urbain majeur du département et de l'agglomération de l'Auxerrois.



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

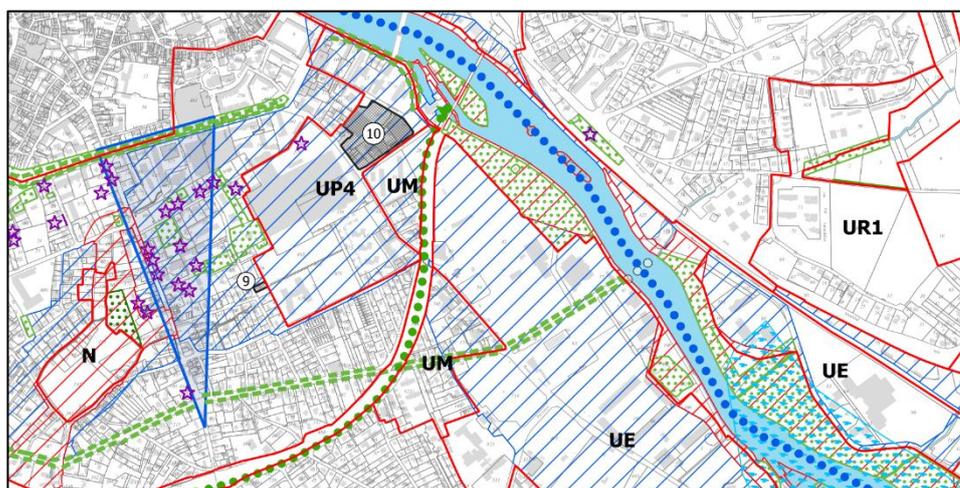


communauté
de l'auxerrois

Zonage du PLU

La commune d'Auxerre est couverte par un Plan Local d'Urbanisme révisé en 2018 et qui a fait l'objet de plusieurs évolutions en 2020 et 2023. Celui-ci inscrit de grandes surfaces en zones naturelles et agricoles couvrant respectivement 889,14 ha (soit 17,78 % du territoire) et 2 478,54 ha (soit 49,57 % du territoire). S'ajoute à ce découpage, 71,2 ha (soit 1,42 % du territoire) inscrit en Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (centre ancien historique).

Ce découpage est complété par différentes protections environnementales et patrimoniale au titre des espaces boisés classés (L 113-1 du CU), des espaces verts protégés, arbres et haies protégés (L 151-23 du CU), bâtiments et clôtures (L 151-19 du CU)



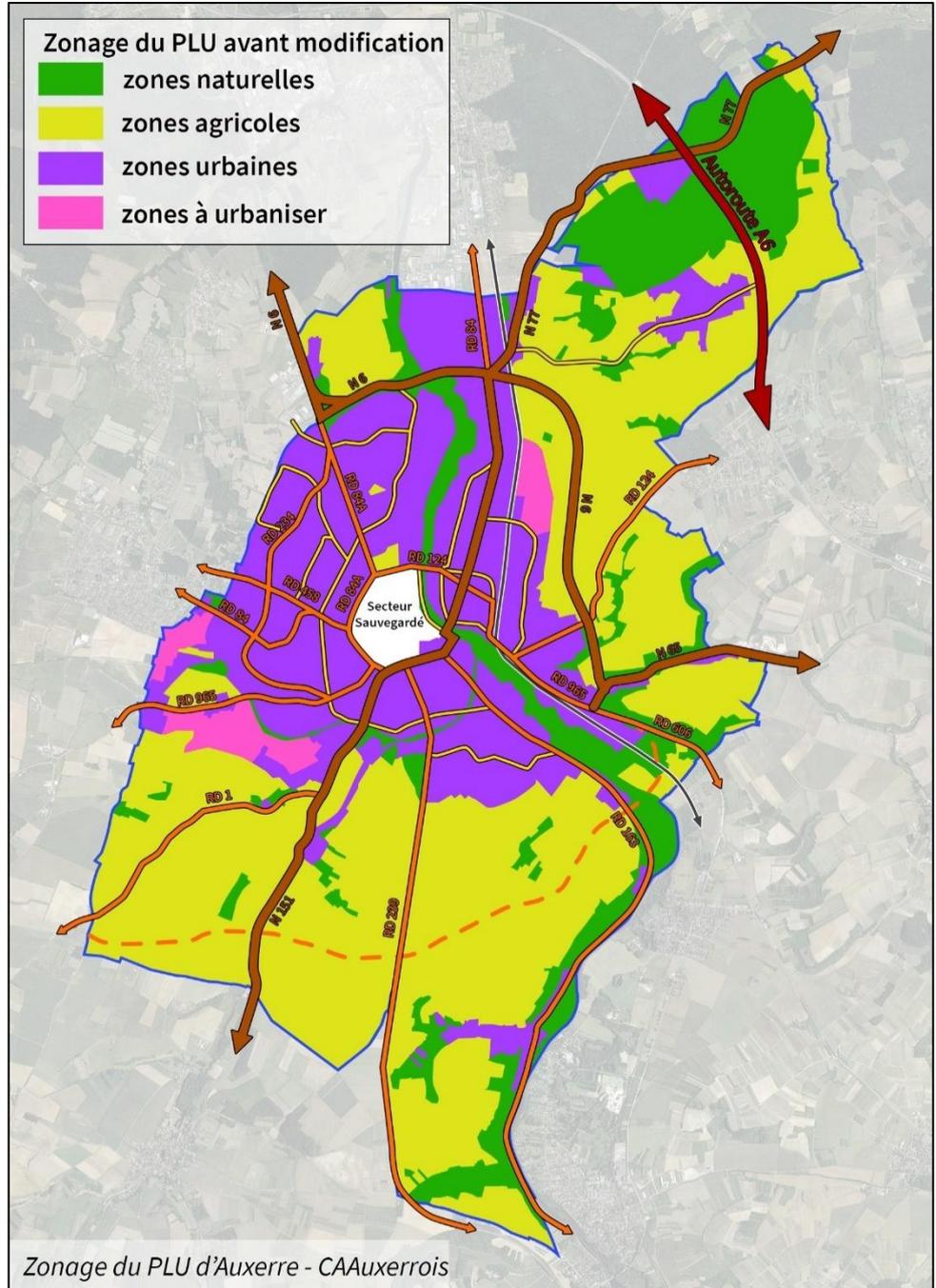
Extrait du règlement
graphique du PLU d'Auxerre

	Espace boisé classé (article L.113-1 du Code de l'urbanisme)
	Espace vert protégé (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
	Espace vert protégé strict (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
	Zone humide (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
	Cône de vue
	Élément bâti remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
	Clôture remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
	Alignement d'arbres (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
	Haie à préserver ou à créer (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ; Haie
	Corridor écologique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
	Corridor écologique alluvial (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)





communauté
de l'auxerrois



Enfin, il est à noter que plusieurs secteurs du territoire de la commune sont couverts par une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole.



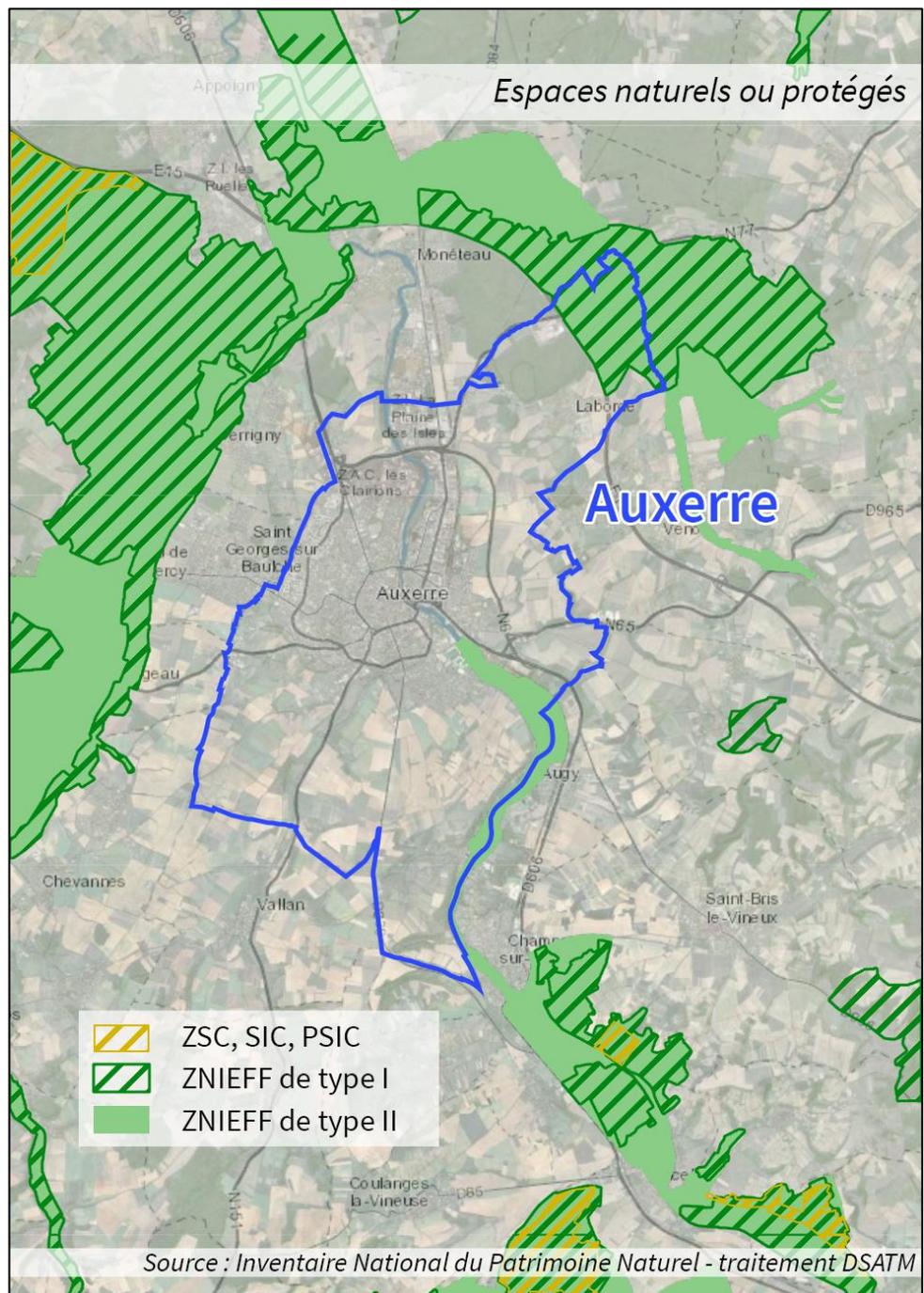


communauté
de l'auxerrois

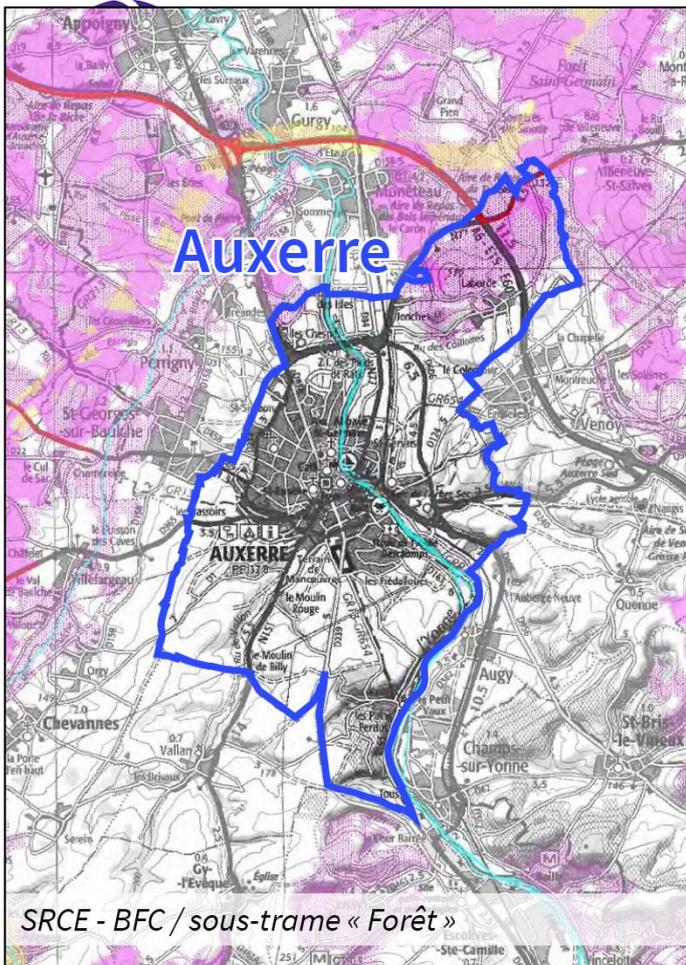
Environnement

Le territoire de la commune est également couvert par des zones protégées au titre des Directives Européennes :

- ZNIEFF de type II n° 260030469 « Vallées de l'Yonne et de la Baulche et Forêts autour d'Auxerre »
- ZNIEFF de type II n° 260030459 « Vallée et coteaux de l'Yonne de Coulanges-sur-Yonne à Auxerre »
- ZNIEFF de type I n° 260008546 « Thureau de Saint-Denis »



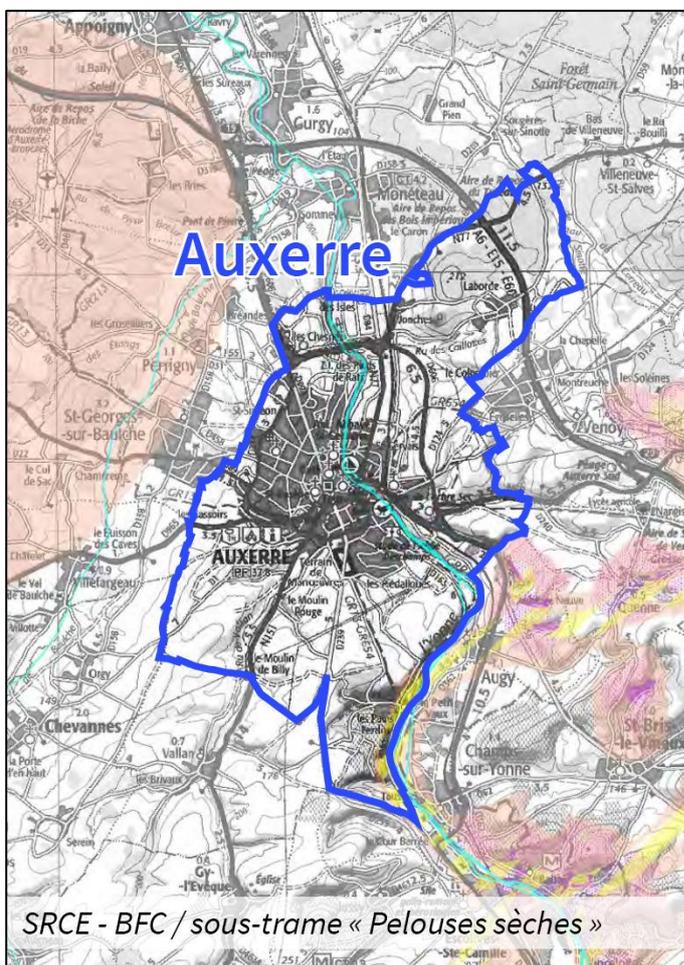
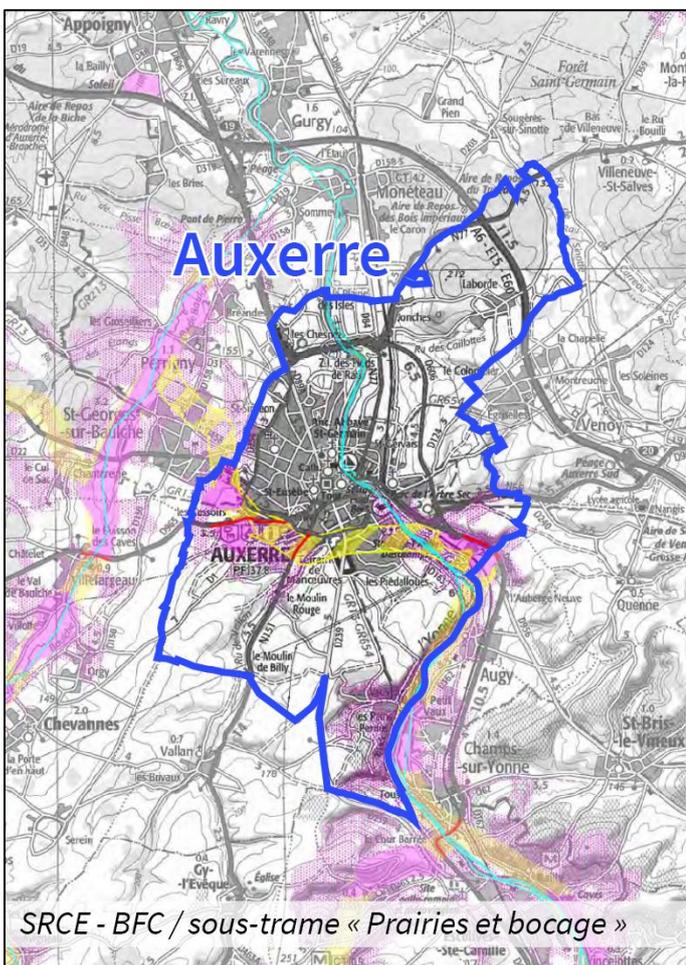
6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



Enfin, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui couvre l'ensemble de la Région, a inscrit plusieurs trames constitutives de la trame verte et bleue.

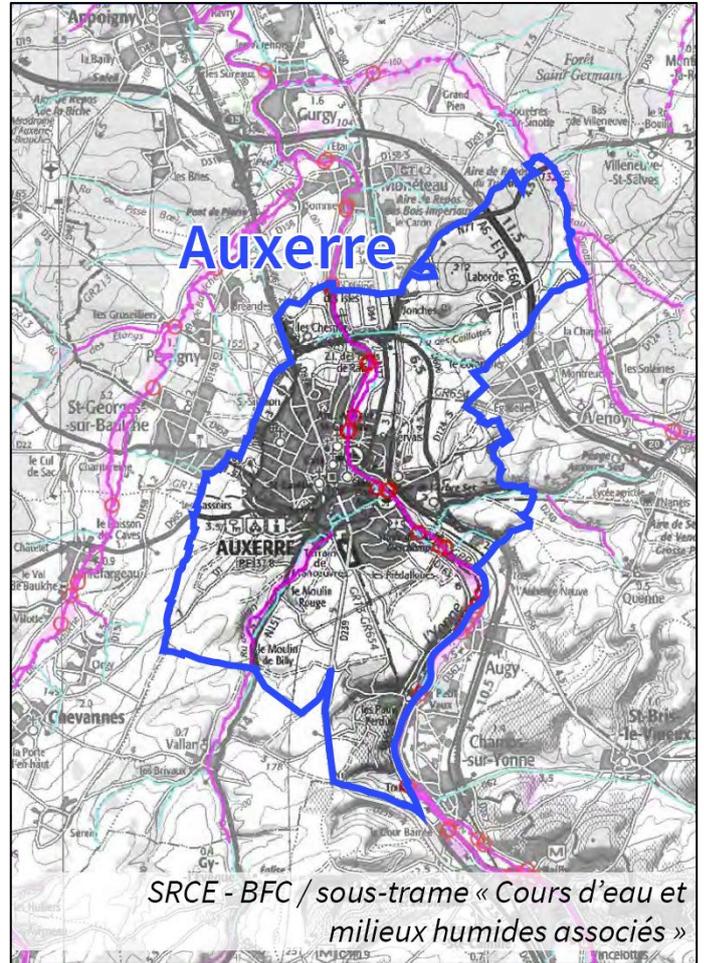
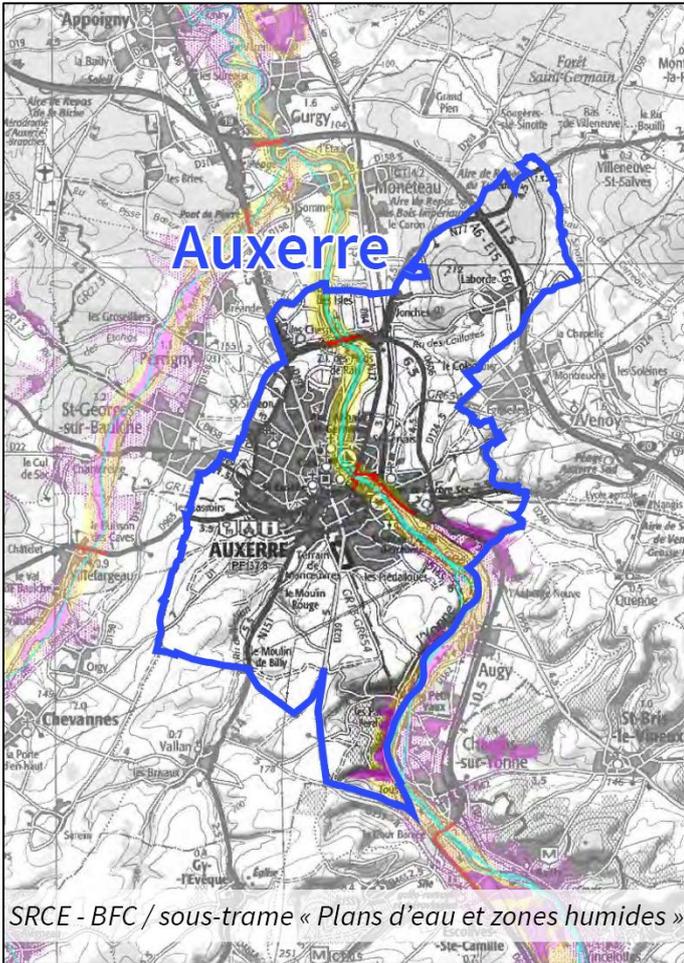
La commune d'Auxerre est concernée par les cinq sous-trames à des degrés et dans des localisations différentes :

- « Forêt », à l'extrêmes Nord-Est
- « Prairie et bocage » au Sud, dans la partie Sud de la vallée de l'Yonne et sur la partie Sud de l'urbanisation
- « Pelouses sèches », sur la partie Sud de la vallée de l'Yonne, en particulier au niveau de la commune associée de Vaux
- « plans d'eau et zones humides » le long de l'Yonne
- « cours d'eau et milieux humides associées » le long de l'Yonne et du ru de Vallan.





communauté
de l'auxerrois



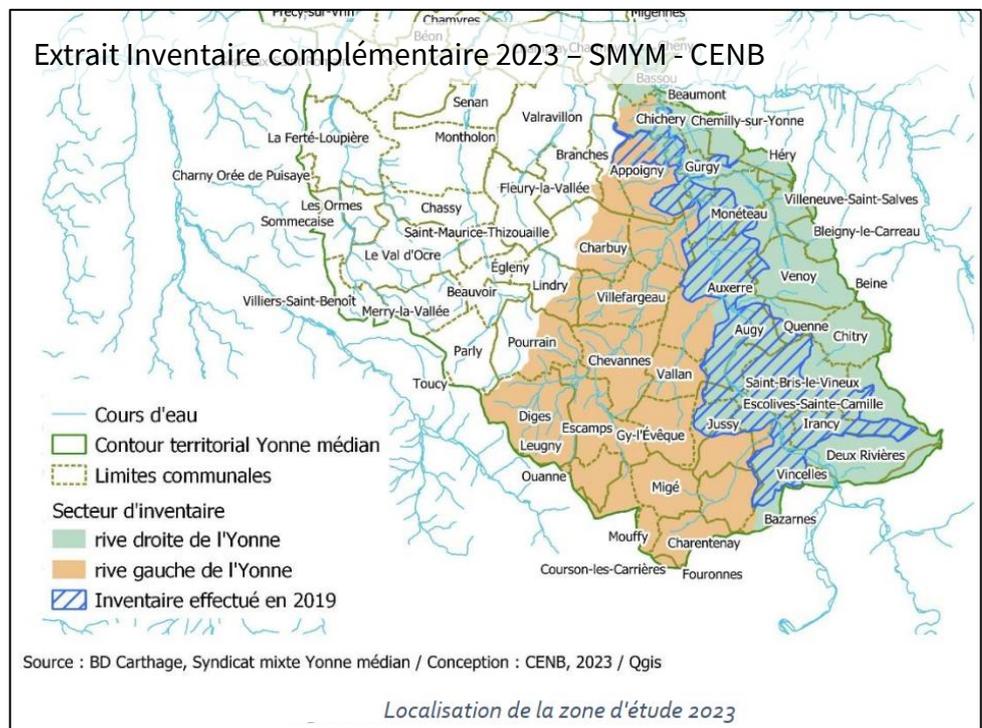
6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

Par ailleurs, dans le cadre du Contrat Territorial Eau et Climat et des actions qui en découlent, le Syndicat Mixte Yonne Médian (SMYM) et le Conservatoire d'Espaces Naturels de Bourgogne (CENB) ont réalisé des « **Inventaires complémentaires non exhaustif de milieux humides fonctionnels sur les plans écologique et pédologique** » en 2019 et sur la période 2022-2024.

L'inventaire de 2019 portait sur les trois masses d'eau réparties le long de l'Yonne, celui de la période 2022-2024 a vocation à le compléter en prospectant les sous-bassins versant en rive droite et en rive gauche de l'Yonne.



Bien que très complet, le travail réalisé n'a pas vocation à être exhaustif, mais a porté sur des espaces plus larges que les zones humides réglementaires en élargissant les territoires d'études zone d'alerte fiable.

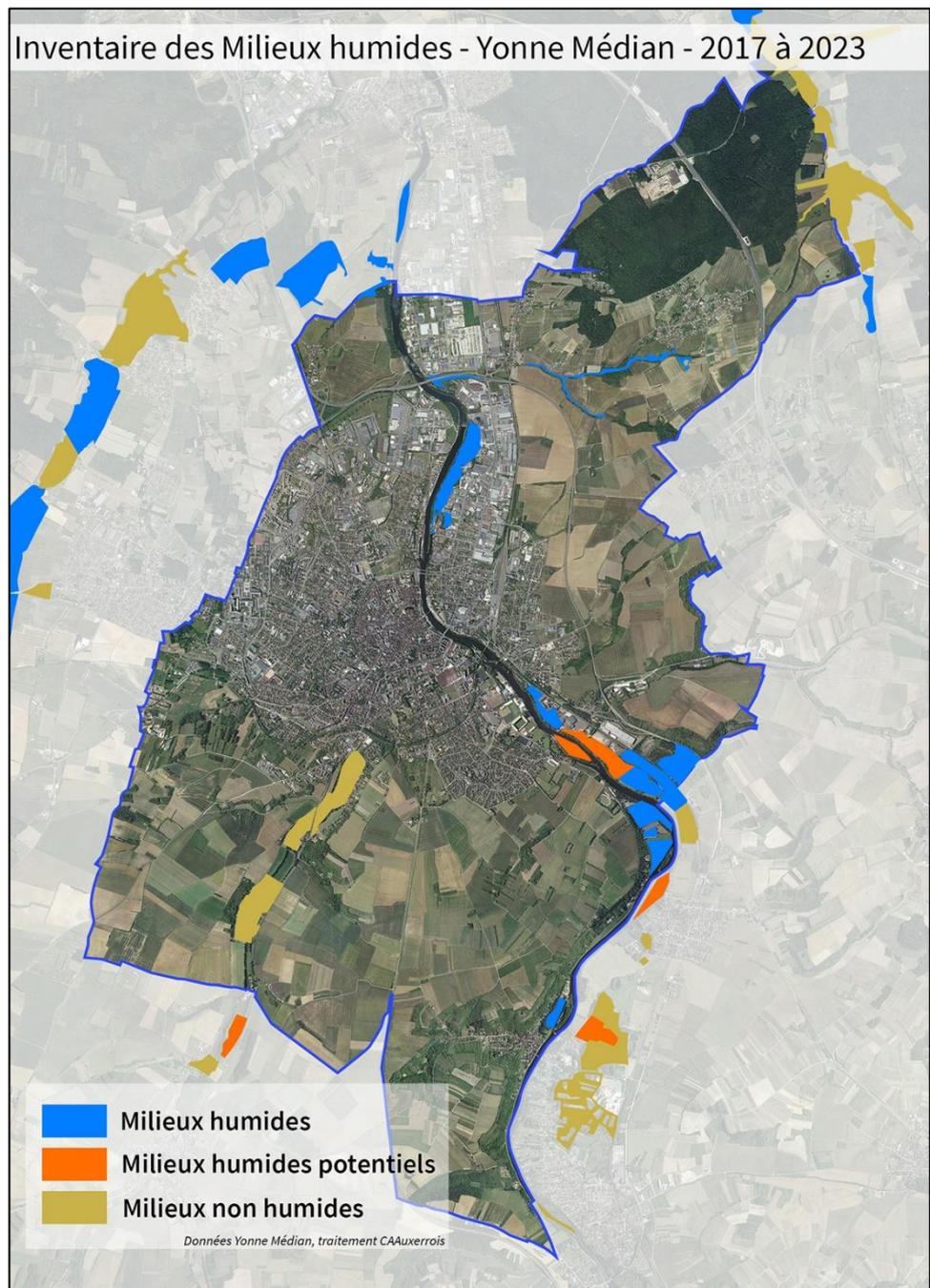
Il a consisté tout d'abord dans la pré-localisation des milieux potentiellement humides en s'appuyant sur différents éléments cartographiques, de photo interprétation, d'inventaire botanique, de connaissance du territoire. Ces espaces ont ensuite fait l'objet d'un inventaire de terrain reposant sur la recherche sur le terrain d'espèces végétales caractéristiques des milieux humide, et sur le prélèvement de carottes de sol à la recherche de traces d'hydromorphie.





communauté
de l'auxerrois

Pour la Commune d'Auxerre, ces études ont montré la présence de milieux humides le long de l'Yonne, et des rus de Biaunes et des Caillotes au Nord du territoire. En revanche, le long des rus de Sinotte à l'extrême Nord et de Vallan dans la partie Sud du territoire, les espaces repérés n'ont pas caractéristiques des milieux humides.





communauté
de l'auxerrois

Eau potable :

L'alimentation en eau potable à destination des habitants ou des activités est assurée par le prélèvement, soit de surface dans les cours d'eau, soit en sous-sol par un puits ou un forage dans une nappe aquifère.

Autour de ces captages, la législation impose la mise en place de périmètre de protection :

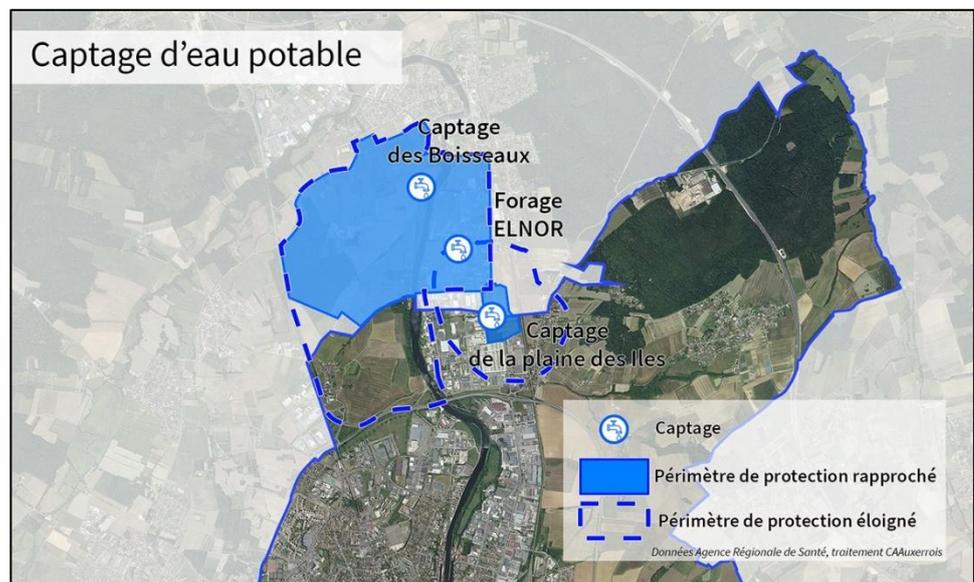
- un périmètre immédiat où seules les activités liées au captage sont autorisées
- un périmètre rapproché,
- un périmètre éloigné.

Les deux derniers périmètres peuvent être plus ou moins étendus en fonction des caractéristiques du captage, des conditions hydrogéologiques, des risques de pollutions, de la vulnérabilité de la nappe.

Afin d'assurer la préservation de la ressource en eau, ces périmètres sont accompagnés d'un règlement qui interdit ou limite les installations et activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux.

Auxerre est concerné par des captages situés au Nord de son territoire :

- le captage des Boisseaux situé à Monéteau, en bordure de l'Yonne et captant des eaux situées à une vingtaine de mètres de profondeur,
- le captage de la Plaine des Iles et des Terres du Canada située sur Auxerre et Monéteau, prélevant des eaux à une profondeur de 5 à 7 mètres,
- un forage (ELNOR) servant à l'alimentation de la laiterie Yoplait à Monéteau dont le prélèvement se situe à environ 12 mètres de profondeur.





communauté
de l'auxerrois

Risques et nuisances

La commune d'Auxerre est exposée à plusieurs risques naturels et technologiques. Ainsi, le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Yonne renseigne, pour Auxerre, sept risques naturels, ou technologiques sur les dix recensés par le document.

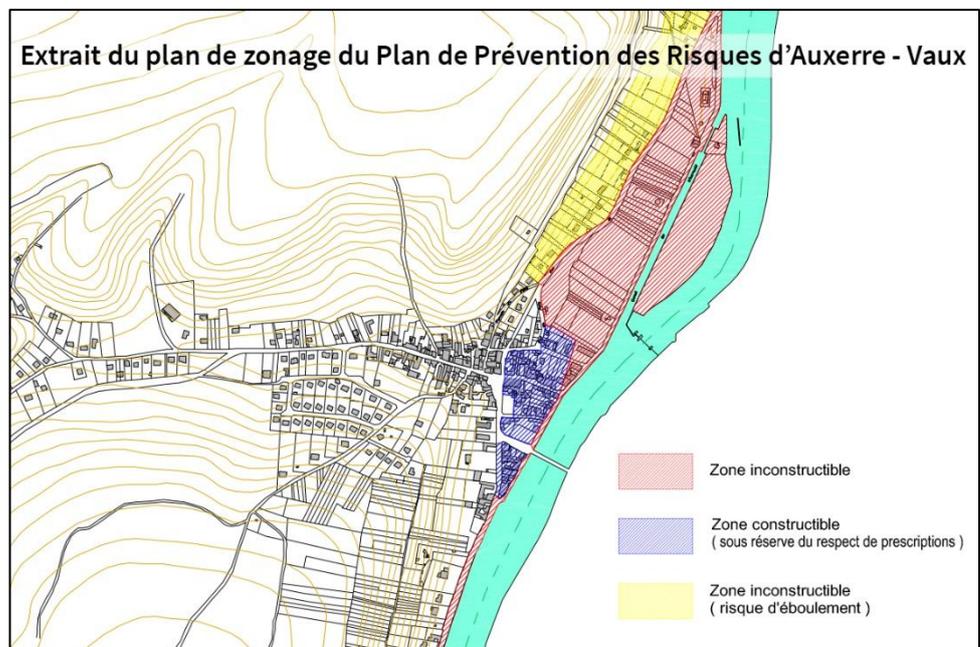
Risques naturels :

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs a identifié sur la commune d'Auxerre :

- Les inondations par débordement de l'Yonne,
- Les inondations par ruissellement du ru de Vallan,

Ces risques, sont liés au réseau hydrographique du territoire et à la topographie. La variété des paysages et des reliefs contribue à la fois à des inondations de plaine avec des débordements qui peuvent s'étaler en surface et dans le temps ; comme des épisodes de ruissellement plus ponctuel mais intense dans les secteurs présentant plus de relief ou encore par remonté de nappe.

- ⇒ Il est à noter que les services de l'État ont procédé à la révision du Plan de Prévention des Risques inondation existant sur la commune d'Auxerre. Prescrite le 27 mars 2024, elle devrait être approuvée en 2025.





communauté
de l'auxerrois

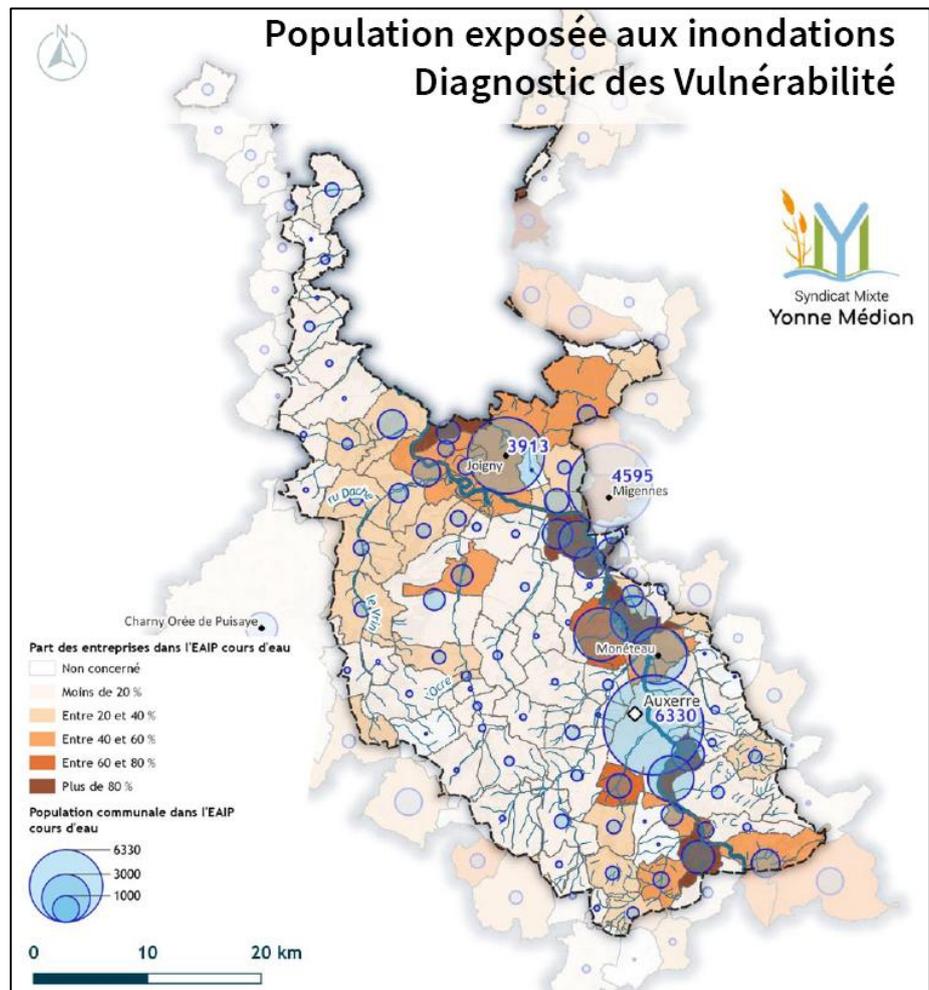
⇒ Par ailleurs, dans le cadre de la transcription de la directive européenne dite « inondation » de 2010, et de la Stratégie Nationale du Risque Inondation qui en a découlé, a été mis en place un Plan de Gestion des Risques d'Inondation à l'échelle du bassin Seine-Normandie (2022-2027) dont l'auxerrois fait partie.

Cette politique a été déclinée en Stratégie Locale de la Gestion du Risque Inondation, et classé la commune d'Auxerre « Territoire à Risques importants d'Inondation » (TRI).

⇒ Enfin, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois dont fait partie la ville d'Auxerre est partie prenante du Syndicat Mixte Yonne Médian en charge de la compétence « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » (GEMAPI).

Cette structure est notamment en charge de la réalisation d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) qui permettra une gestion globale et équilibrée du risque inondation par une meilleure connaissance et la mise en place d'actions adaptées, à l'échelle du bassin hydraulique.

- Les glissements de terrain à Vaux



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

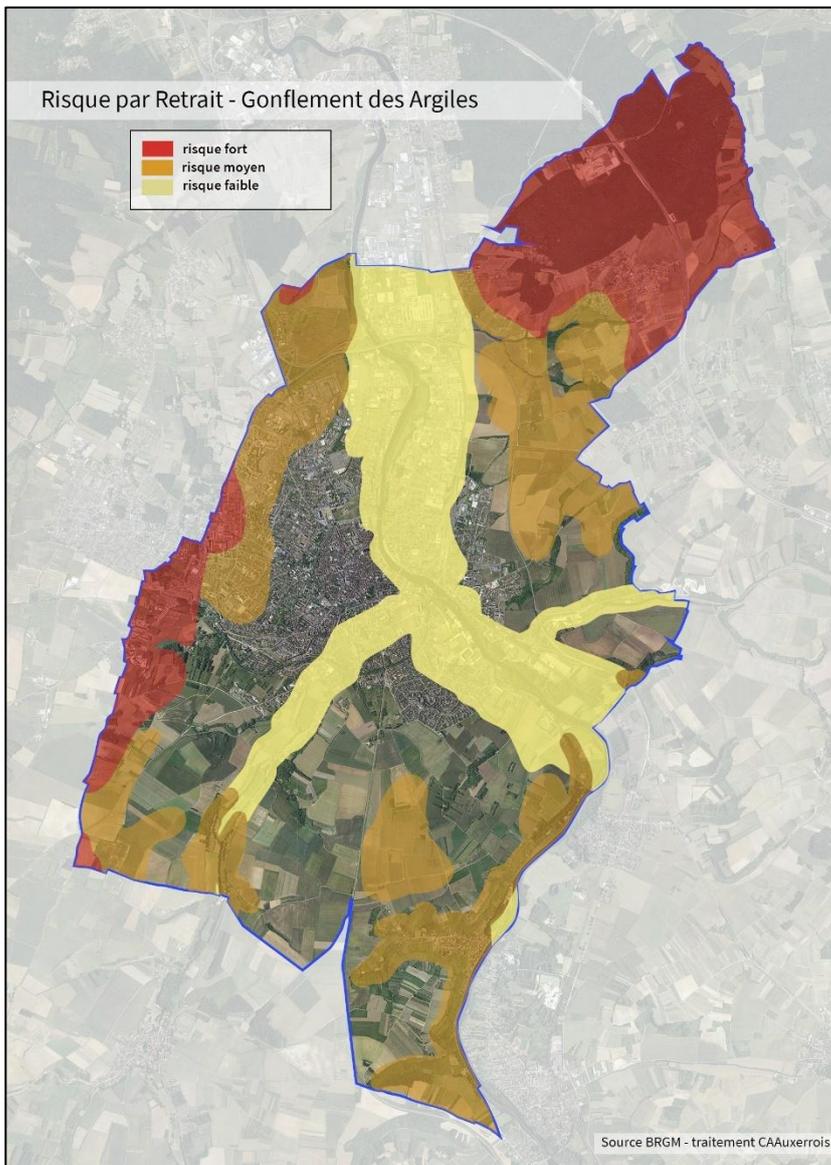


communauté
de l'auxerrois

Le Plan de Prévention des Risques établi par les services de l'État intègre également les phénomènes de glissement de terrain, observés en 1978 et 1979 au Nord de Vaux, sur le coteau dominant la vallée de l'Yonne.

Consécutives à des terrassements réalisés en bas de pente sur certaines propriétés et suite à de fortes pluies qui ont fragilisé le coteau, l'apparition de fissures et les mouvements de terrains ont conduit à la mise en place d'une vigilance et d'une réglementation adaptée dans l'objectif de limiter le risque d'effondrement de la paroi.

- *Les mouvements de terrain par retrait et gonflement d'argile.*



Comme partout en France, le territoire d'Auxerre est concerné par les mouvements différentiels des argiles en sous-sol. Consécutifs à des épisodes de contraction lors de sécheresse alternant à des gonflements lors des épisodes pluvieux, ces mouvements peuvent entraîner des désordres sur les constructions.

Le risque concerne plus particulièrement :

- La vallée de l'Yonne et du ru de Vallan → risque faible,
- Vaux et la bordure Nord-Ouest de la ville → risque moyen,
- Le Nord-Est (notamment le hameau de Laborde) et l'Ouest (côté Saint-Georges-sur-Baulche) → risque fort.

- *Mouvements de terrain par effondrement de cavités.*

Consécutifs à l'affaissement des cavités naturelles ou artificielles (carrières, caves...) ce risque augmente la vulnérabilité des biens et des personnes en particulier par le caractère soudain, les conséquences sur les infrastructures et ponctuellement la méconnaissance de certaines cavités (en particulier les caves en milieu ancien).



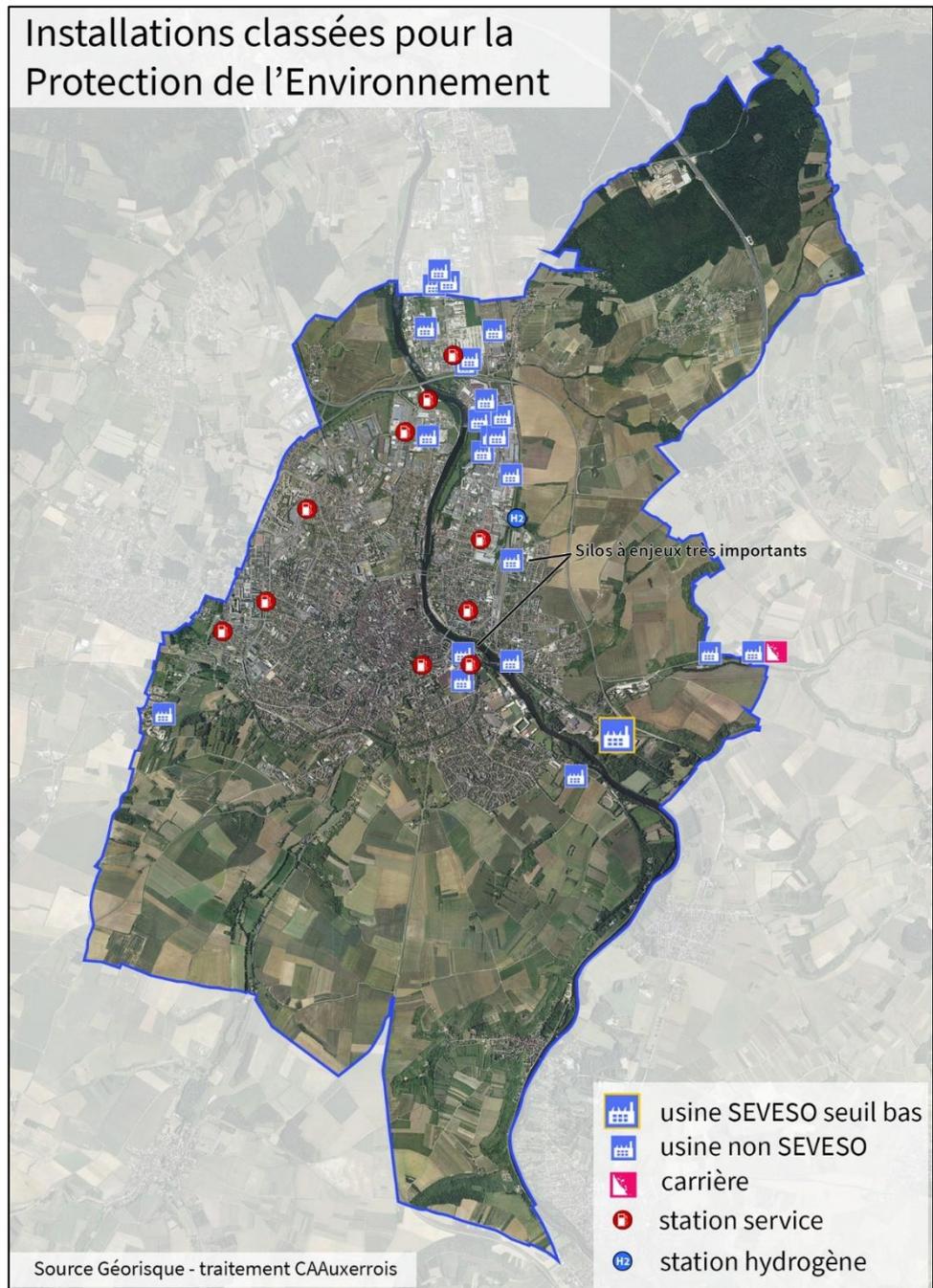
communauté
de l'auxerrois

Les risques technologiques :

- *Les risques industriels*

Les services de l'État ont recensé 47 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont une SEVESO seuil bas. Elles sont principalement situées dans la vallée de l'Yonne au Nord du territoire, sur les zones d'activité en rive droite.

Il est à noter que certaines de ces entreprises ne sont plus en activité mais que le classement peut demeurer. On notera également la présence de silos à enjeux très importants, dont ceux du Batardeaux-Montardoin qui font l'objet d'un projet de reconversion de friche industrielle.



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

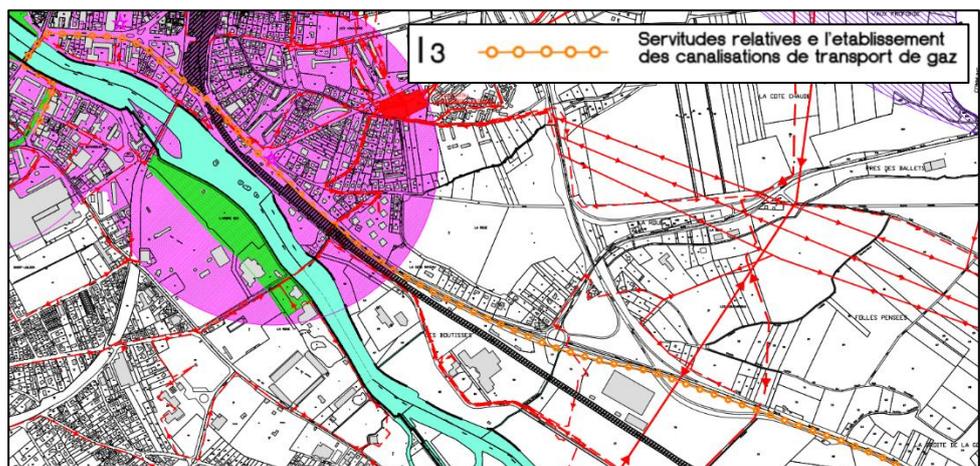


communauté
de l'auxerrois

- Les transports de matières dangereuses

La commune d'Auxerre est concernée pour ce type de risque, compte tenu du réseau viaire qui traverse son territoire et en particulier l'autoroute A6, les nationale 65, 77 et 151 et les départementale 239 et 965.

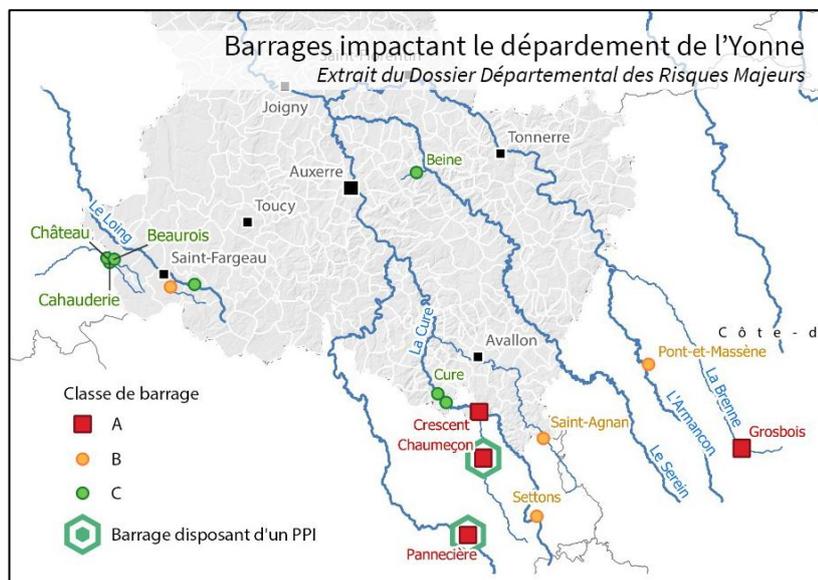
Elle est également concernée par ce risque compte tenu des canalisations de transport de gaz haute pression inscrites aux servitudes d'utilité publique annexées au PLU.



Extrait des plans de Servitude d'Utilité Publique du PLU d'Auxerre

- La rupture de barrages hydrauliques

Enfin, la commune est concernée par les risques de rupture de barrages hydraulique. Pour Auxerre, les barrages concernés sont ceux de Chaumeçon, Pannecièrre et Crescent, avec toutefois des délais d'alerte confortables allant de 6h30 à 12h.



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

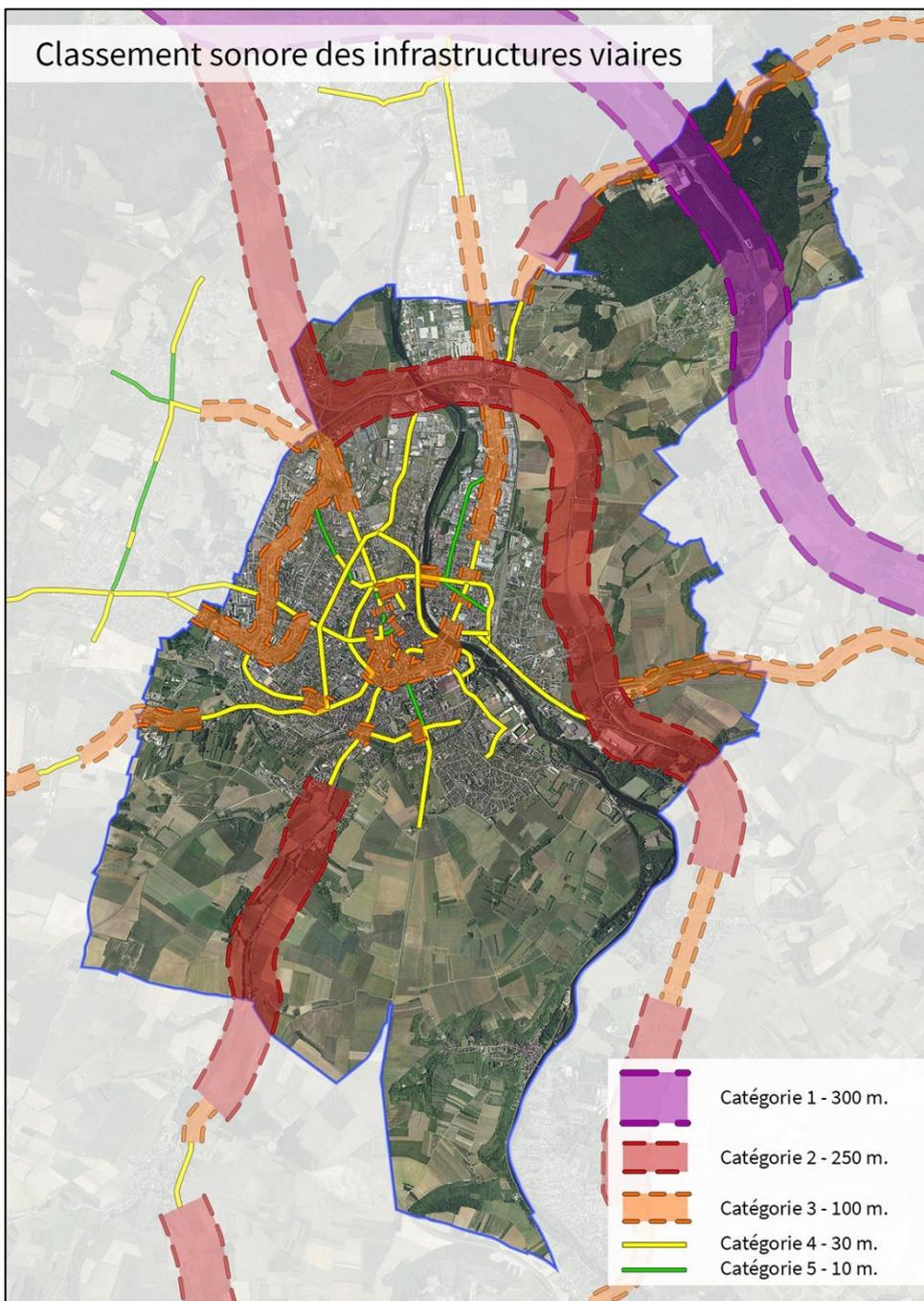


communauté
de l'auxerrois

Nuisances sonores :

Au début des années 1990, la législation nationale sur la réduction de l'exposition des populations au bruit à mis en place un classement des infrastructures routières au regard des caractéristiques et des trafics.

Ce classement permet de déterminer le secteur qui est affecté par les bruits de circulation, les niveaux sonores à prendre en compte dans le cadre des constructions et les prescriptions techniques à appliquer afin de limiter ces nuisances.



Sur le territoire de la commune d'Auxerre, les principaux axes sont classés au titre de cette législation.

C'est le cas en particulier de l'autoroute A6 les nationales n° 6 et n° 151 pour les catégories 1 et 2 ; les nationales 65, et 77 ainsi que les départementales 89, 89A, 234, 606, 965 ainsi que les boulevards du centre historique en catégorie 3 et 4. Et enfin, certaines autres voies en catégorie 4 et 5.



communauté
de l'auxerrois

Par ailleurs la directive européenne sur le bruit impose, notamment aux services de l'État, la réalisation pour les infrastructures dont elle a la gestion, de cartes stratégiques de bruit permettant la modélisation des nuisances sonores générées par ces infrastructures.

Il est à noter que la perception du bruit ne se fait pas par une addition arithmétique des sources de bruit. Ainsi l'addition de deux sources sonores de même intensité n'aboutit pas à une multiplication par deux du niveau sonore mais à une augmentation de 3 décibels. (source : BruitParif)



De même lorsqu'il y a une différence de 10 décibels entre deux sources, la plus faible bénéficie de l'« effet de masque » de la plus forte sans perception d'augmentation de l'intensité sonore.

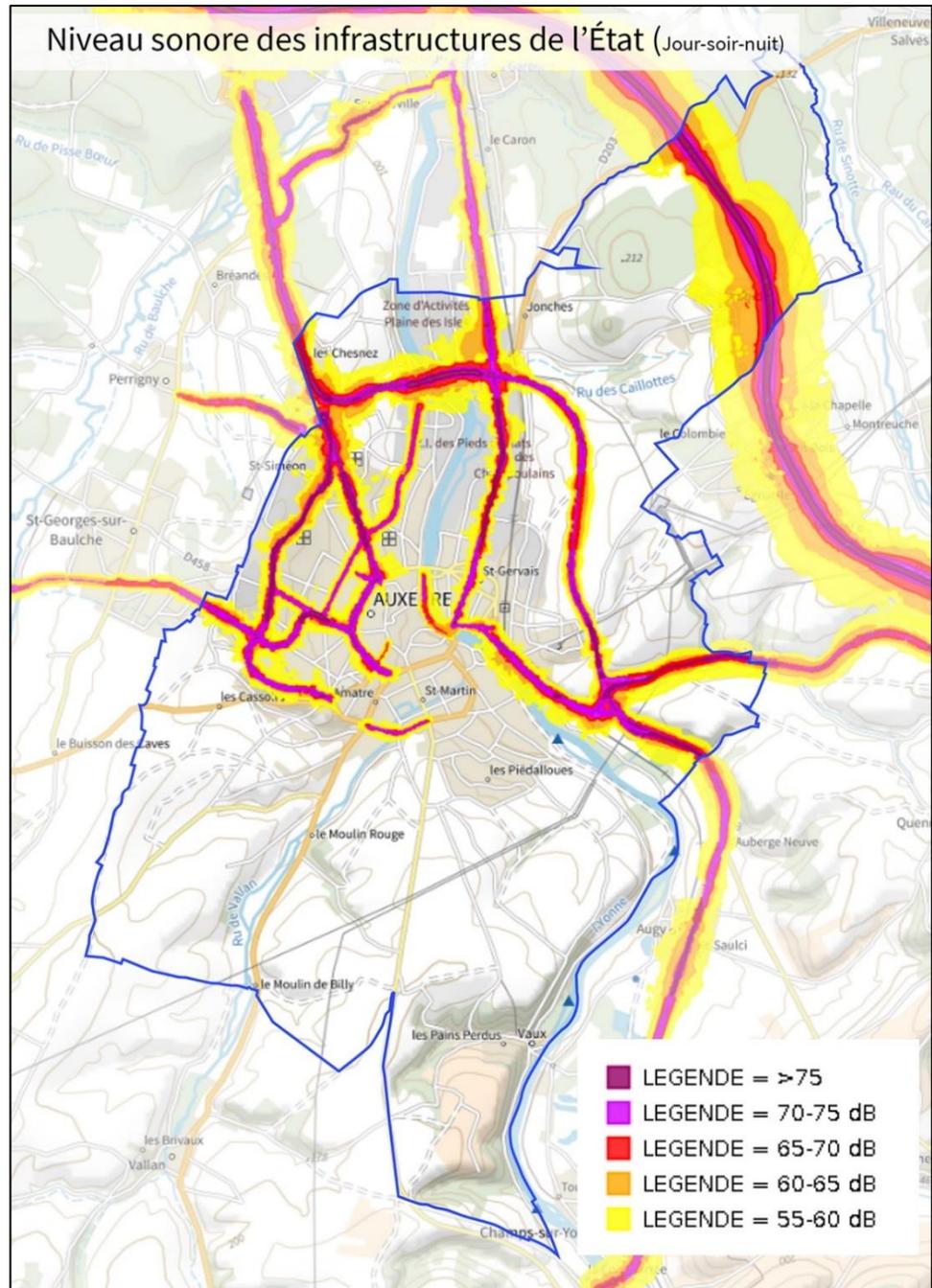


Dans le cadre de cette politique, les services de l'État ont modélisé les niveaux sonores des principaux axes (voir plan ci-après). Il en ressort des circulations générant un niveau sonore important sur les principaux axes traversants et desservant la ville d'Auxerre, en particulier : l'autoroute A6, les nationales 6, 77 (avenue Jean Jaurès), les départementales 89A (avenue Charles De Gaulle), 234, 606, les avenues Gambetta et du Maréchal Juin, les boulevards Vauban et du 11 novembre.





communauté
de l'auxerrois





communauté
de l'auxerrois

1.2 Le contexte des modifications envisagées :

Cette modification simplifiée s'inscrit dans le cadre de l'évolution normale des Plan locaux d'urbanisme dans la nécessité qu'ils ont d'adapter leur règlement à l'évolution des pratiques et aux remontées d'expériences afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

Elle doit permettre également d'adapter le règlement du PLU à l'avancé des projets, en particulier dans leurs aspects opérationnels nécessitant l'évolution du règlement et de certaines OAP.

Enfin, elle doit permettre de compléter et mettre à jour les éléments mis à disposition du public au travers des annexes du PLU





II PROJET D'EVOLUTION DU PLU D'AUXERRE

II.1 Rectification d'une erreur matérielle :

Le règlement (écrit et graphique) du PLU de la ville d'Auxerre à mis en place des cônes de vue afin de préserver le paysage sur la ville au Nord et au Sud. Pour ces espaces, le règlement écrit fixe une hauteur maximale des constructions exprimée par rapport à la cote NGF. Celle-ci est normalement indiquée sur le règlement graphique (plan de zonage), toutefois, lors de la modification simplifiée approuvée par délibération de la communauté d'agglomération de l'auxerrois n° 2023-104 du 29 juin 2023, la reprise des plans a conduit à la suppression, par erreur, de la mention des hauteurs maximales autorisée dans les cônes de vue.

⇒ **Il convient de corriger cette erreur en faisant apparaître ces indications sur le plan de zonage.**

II.2 Clarification du règlement écrit du PLU d'Auxerre :

Dans le cadre des pratiques d'instruction du droit des sols il apparaît que certaines règles nécessitent une clarification afin d'assurer une meilleure compréhension auprès des pétitionnaires et de limiter les risques de recours.

II.2.1 La qualité urbaine et paysagère :

Les dispositions générales du règlement imposent des règles communes qui s'appliquent à l'ensemble des zones de la commune.

Parmi ces obligations, elles précisent certaines conditions et aspect concernant des « **toiture terrasse ou à très faible pente** » sans pour autant préciser le degré constitutif d'une « très faible pente » au titre de ce règlement.

⇒ **Il apparaît donc nécessaire de compléter les dispositions générales s'appliquant aux toitures sur ce points**

Par ailleurs, ce même article précise les éléments techniques tels que les machineries d'ascenseur, les gaines de ventilation doivent être intégrés aux volumes des bâtiment. Le règlement permet des dépassements pour les seules cheminées. Toutefois, les éléments de sécurités (garde-corps, saut de loup...) et les antennes ne sont pas cités alors que leurs particularités techniques peuvent justifier un dépassement.





Cette absence de précisions dans le règlement peut poser des problèmes d'instruction ou de réalisation de projet.

- ⇒ **Il est proposé de compléter les dispositions générales s'appliquant aux toitures sur la prise en compte de ces éléments techniques.**

Dans ce même chapitre sont réglementé également **les clôtures**. Les règles qui s'imposent peuvent s'appliquer aux clôtures sur rue ou aux clôtures sur les autres limites de propriété. Il apparaît que la rédaction et la mise en page de ces règles manque de clarté quant à leur application aux seules clôtures sur rue ou sur les autres limites.

Par ailleurs, il est précisé pour les clôtures sur certaine limite que la hauteur ne doit pas dépasser « 2 mètres au-dessus du terrain naturel. ». Toutefois, cette référence du point bas pour calculer la hauteur de la clôture n'est pas systématiquement mentionnée.

- ⇒ **Il apparaît donc nécessaire de compléter et clarifier ces règles afin d'améliorer leur compréhension et de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.**

II.2.2 Obligation en matière de stationnement :

Le chapitre 5 des dispositions générales réglemente les obligations en matière de stationnement sur l'ensemble du territoire de la commune d'Auxerre. Dans l'objectif d'une meilleure gestion environnementale des eaux de ruissellement générée par les parcs de stationnements de plus de 10 places, il a été imposé que ces aires soient traitées en matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Toutefois, il apparaît que certains besoins et réglementations indépendantes du PLU posent des problèmes de compatibilité avec cette règle du PLU.

- ⇒ **Afin de ne pas bloquer certains projets et d'apporter une réponse cohérente d'ensemble, il apparaît nécessaire d'apporter, lorsqu'elle est justifiée, une exception à cette obligation.**

Le règlement actuel fait apparaître des obligations en matière de stationnement visiteur. Or, en pratique, ces places sont généralement utilisées par les résidents eux-mêmes. Par ailleurs, la collectivité a initiée une stratégie mobilité visant à accentuer le report modal et le changement d'habitudes de mobilité.





communauté
de l'auxerrois

Le développement de programmes d'aménagement, en particulier sur certaines zones à projet (UP) nécessite également une approche plus globale en matière de stationnement, prenant en considération l'ensemble des modes de déplacement et en particulier les modes alternatifs à l'automobile. Or, le règlement actuel, trop restrictif, ne permet pas cette approche globale.

Enfin, ces modifications introduisent de la notion de mutualisation et/ou foisonnement du stationnement, nécessitant de compléter les définitions du règlement.

- ⇒ **Afin de favoriser le report modal et de s'adapter à l'évolution et l'avancée des projets, il est nécessaire de modifier la réglementation du PLU en matière de stationnement.**

II.2.3 La volumétrie et l'implantation des constructions :

Dans toutes les zones du règlement du PLU d'Auxerre, les articles des chapitres 2 / caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères précisent les conditions d'implantation des constructions par rapport à la voie. Aucune précision n'étant formulée, ces règles s'appliquent à tout type de voies, qu'elles soient publiques ou privées, automobiles ou cyclables... Toutefois, aucune précision n'est indiquée pour les espaces publics qui ne constitue pas des voies que ce soit à cet article ou dans les suivants.

- ⇒ **Il apparait donc nécessaire de préciser les conditions d'implantation vis-à-vis des espaces publics qui ne sont pas des voies.**

II.2.4 Le calcul de la hauteur :

Le PLU d'Auxerre régleme la hauteur maximale des constructions dans chacune des zones urbaines. Toutefois, si la hauteur maximale des constructions est bien renseignée, il n'est pas le point de référence bas, permettant ce calcul. Cette absence installe un certain flou, avec des méthodes de calcul qui peuvent être différentes, ce qui rend plus complexe l'instruction des demandes d'urbanisme situées sur des terrains comportant des différences de niveau parfois importantes.





communauté
de l'auxerrois

- ⇒ **Il apparaît donc nécessaire d'ajouter au règlement une précision sur le point de référence bas, et la méthode de calcul de la hauteur des constructions.**

Par ailleurs, le calcul de la hauteur est indiqué par rapport au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère. Il apparaît toutefois que, dans la pratique, certains projets font référence à d'autres éléments ou formes de toitures rendant parfois l'instruction ambiguë. Ainsi les formes en « attique », ou des références aux « chéneau », sont absentes du règlement, ce qui peut rendre plus difficile l'instruction de certains projets.

- ⇒ **Il apparaît donc nécessaire de compléter les définitions du règlement sur ces notions.**

II.2.5 Clarification de la notion d'ouvertures créant des vues directes :

Cette notion est indiquée dans la liste des définitions du règlement écrit du PLU. Elle liste les éléments considérés comme créant des vues directes et celle n'en créant pas. Il apparaît une erreur de mise en page perturbant la lecture et la bonne compréhension des éléments constitutifs et ceux non constitutifs de vues directes. Par ailleurs, la pratique a révélé la nécessité de compléter la liste des éléments constitutifs de telles vues.

- ⇒ **Il est proposé de compléter et clarifier l'écriture de cette définition afin de faciliter la compréhension et l'instruction des demandes d'urbanisme.**

II.2.6 Ambiguïté du règlement s'appliquant aux zones A et N :

Les dispositions spécifiques du règlement des zones A et N indiquent à son article 1 qu'en 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.* »

De même le règlement indique qu'en zone N et N1 « *l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites.* ».

Or, ce même règlement indique à l'article 2 que certaines autres destinations sont autorisées dans ces mêmes zones, sous réserve de respecter certaines conditions.

Il apparaît donc une certaine contradiction entre ces deux articles sur les destinations interdites, mais autorisées sous certaines conditions.





communauté
de l'auxerrois

Par ailleurs, les documents présentent une incohérence entre les destinations interdites ou autorisées sous conditions dans le règlement de la zone N1 et le tableau récapitulatif inscrit dans le rapport de présentation (partie 2.2 Justification et impacts sur l'environnement).

⇒ **Il semble nécessaire de modifier le règlement des zones A et N afin de clarifier les destinations interdites et celles autorisées sous conditions, et de mettre en cohérence les différents documents du PLU.**

L'ensemble de ces évolutions entraîne la modification du document :

- **2 Rapport de présentation,**
 - **6 règlement écrit du PLU**
- sans nécessiter la modification d'autre document.**

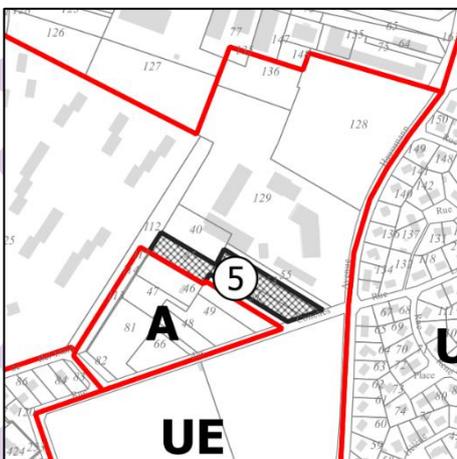
II.3 Évolution pratiques, des projets et mise en cohérence des O.A.P. :



II.3.1 Modification des emplacements réservés

Le PLU d'Auxerre intègre plusieurs emplacements réservés. L'emplacement réservé n° 5 a été prévu au bénéfice du Conseil Général de l'Yonne dans la perspective de l'agrandissement du collège Albert Camus situé rue des Conches / avenue Haussmann dans le quartier des Clairions

Les travaux nécessaires ayant été réalisés sur une autre partie du site et sur demande du conseil général de l'Yonne l'emplacement réservé n° 5 n'est plus nécessaire et peut être supprimé.



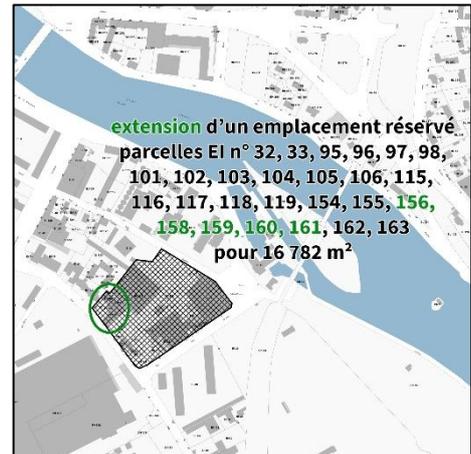
Par ailleurs, dans le cadre de l'avancée du projet de revitalisation de la friche urbaine Batardeau-Montardoins il apparaît nécessaire de compléter les emplacements réservés sur le secteur.



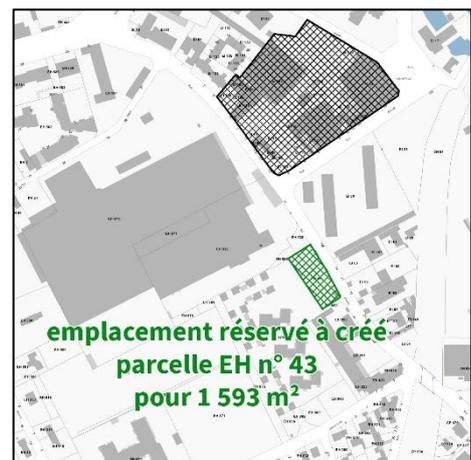
communauté
de l'auxerrois

L'emplacement réservé n° 10 doit permettre de créer des espaces publics et des itinéraires cyclables pour relier l'ancienne halle Guillet au quai de l'Yonne.

Celui-ci ne couvrirait pas certaines parcelles situées rue de Preuilly qu'il apparaît nécessaire d'intégrer afin de garantir une cohérence d'aménagement d'ensemble.



De même, le long de la rue de Preuilly, la parcelle EH n° 43, très peu construite et situé à l'intersection de la voie de desserte de ce quartier et de l'espace central du projet devant permettre de relier l'ancienne halle Guillet au quai de l'Yonne. Compte tenu du projet de recalibrage et de pacification de cette voie, la maîtrise de cette parcelle apparaît indispensable.



⇒ **Il est proposé de :**

- **supprimer l'emplacement réservé n° 5 du PLU,**
- **modifier l'emplacement réservé n° 10 du PLU,**
- **d'ajouter un emplacement réservé n° 17 au PLU.**

Cette suppression entraîne la modification des documents :

- **2 Rapport de présentation,**
- **5.1 à 5.4 plans de zonage.**





communauté
de l'auxerrois

II.3.2 Développement du projet de renouvellement urbain Batardeau Montardoins

Dans le PLU de la ville d'Auxerre, l'ensemble de l'Yonne et des quais et rives ont été classés en zone N afin de préserver le caractère naturel de la rivière. Toutefois, en zone urbaine, en limite du secteur à projet de Batardeau/Montardoins se trouve l'ancien moulin du Batardeau, transformé en usine élévatrice ; et une maison éclusière liée au canal du nivernais. Bien que situé en milieu urbain, ces constructions ont été classées dans zone N limitant fortement les possibilités de mutation d'usage des bâtiments existants limitant fortement toute possibilité de préservation de ce patrimoine et de s'en servir de support d'animation des quais.

⇒ **Afin d'assurer la préservation et la mise en valeur de ces constructions, il est proposé de modifier le règlement de ces espaces.**

Cette suppression entraîne la modification des documents :

- **2 Rapport de présentation**
- **6 Règlement,**
- **5.1 à 5.4 plans de zonage.**

II.3.3 Prise en compte de la charte de l'arbre





communauté
de l'auxerrois



En 2018, le service cadre de vie de la ville d'Auxerre a développé un document visant à sensibiliser le plus grand nombre sur le patrimoine vivant et les bienfaits de la présence et la préservation des arbres en milieu urbain. Ce guide des bonnes pratiques doit permettre de mieux informer et encourager à une gestion plus durable du patrimoine arboré en milieu urbain.

La collectivité souhaite par ailleurs accentuer sa politique de végétalisation des espaces publics, de lutte contre les îlots de chaleur et de préservation du patrimoine arboré, en particulier les alignements d'arbres.

Afin d'accompagner ces politiques et pratiques et de mieux informer et sensibiliser les porteurs de projets et les habitants, il apparaît intéressant de diffuser largement cette charte.

⇒ **Il est proposé d'annexer la charte de l'arbre au PLU.**

Cette évolution entraîne la modification des documents annexes du PLU.





communauté
de l'auxerrois

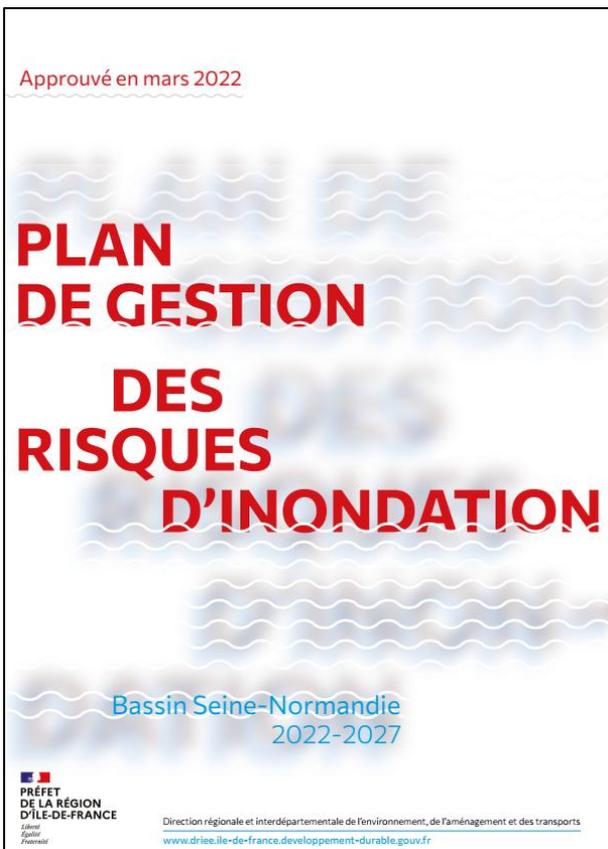
II 4 Mise à jour des éléments concernant la prise en compte du risque d'inondation :

II.4.1 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Issu d'une directive européenne de 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation, le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document de planification stratégique à l'échelle des grands bassins hydrographique.

La Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation (SNGRI) a établi en 2014 trois objectifs prioritaires :

- Augmenter la sécurité des population exposées,
- Stabiliser à court terme et réduire à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation,
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.



Pour l'atteinte de ces objectifs, la SNGRI s'est fixé quatre défis à relever :

- Développer la gouvernance et la maîtrise d'ouvrage,
- Aménager durablement les territoires,
- Mieux savoir pour mieux agir,
- Apprendre à vivre avec les inondations.

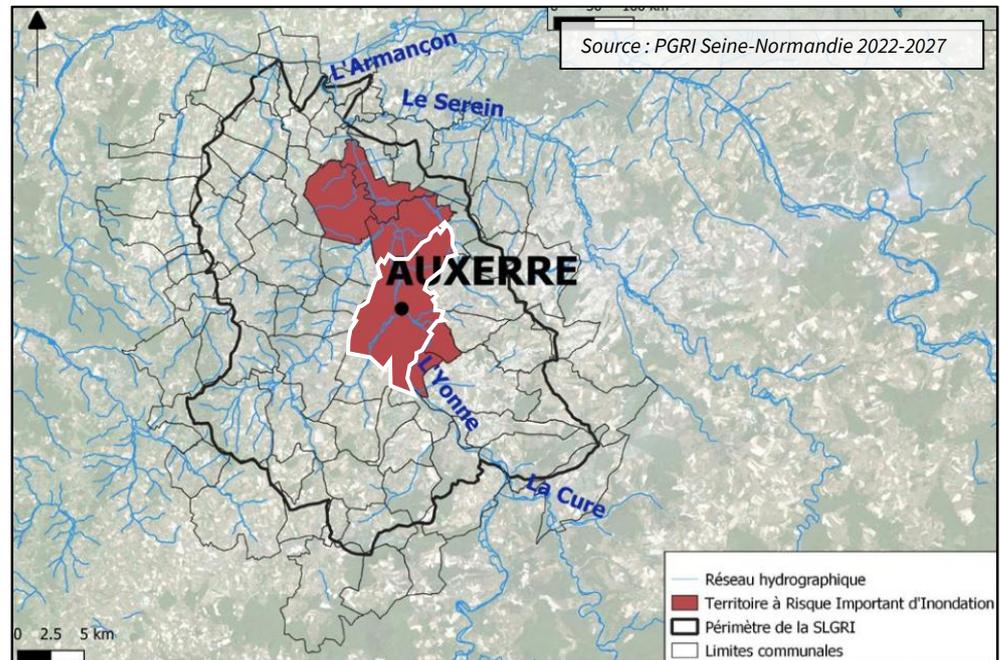
Cette stratégie se traduit, notamment, par la réalisation d'un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), en particulier sur les Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) dont la commune d'Auxerre. Sur ces territoires, les collectivités sont chargées de mettre en place une Stratégie Locales de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) adaptées aux spécificités du territoire, traduite de manière opérationnelle en Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Le territoire de l'Auxerrois fait partie du bassin hydrographique Seine Normandie, le travail à l'échelle sur le sujet est réalisé par le Syndicat Mixte Yonne Médian.

Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2016-2021 avait été annexé au PLU de la ville d'Auxerre. S'inscrivant dans la continuité de ce document, la mise à jour de ce PGRI a été approuvé le 3 mars 2022.



communauté
de l'auxerrois



- ⇒ Afin d'apporter la meilleure information aux porteurs de projet sur le territoire, il convient d'annexer cette nouvelle version en lieu et place du PGRI 2016-2021.
- ⇒ Cette évolution entrainera également la mise à jour du rapport de présentation.

Cette évolution entraine la modification des documents :

- **2 Rapport de présentation,**
- **Annexes du PLU.**





communauté
de l'auxerrois

II.4.2 Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN)

Le PPRN de la commune d'Auxerre a été approuvé par arrêté préfectoral n° PREF-CAB-2002-0102 le 25 mars 2002. Il comprend :

- Un plan de prévention des risques d'inondation due à l'Yonne,
- Un plan de prévention des risques de ruissellement urbain du ru de Vallan,
- Un plan de prévention des risques de glissement de terrain à Vaux,

Par arrêté n° DDT-SEFREN-URN-2024-007, le Préfet de l'Yonne du 27 mars 2024 a prescrit la révision du Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement de l'Yonne, sans mettre en révision les plans de prévention des risques par ruissellement urbain du ru de Vallan et de glissement de terrain à Vaux.

Ce document à valeur de Servitude d'Utilité Publique et s'impose donc aux demandes relevant de l'instruction du droit des sols.

Les premiers éléments, dont la carte des aléas, sont déjà opposables aux demandes d'urbanisme, l'ensemble de ce PPRI doit être approuvé en 2025. Certains éléments du PPRI seront complétés en fin de procédure, une fois le PPRI approuvé.

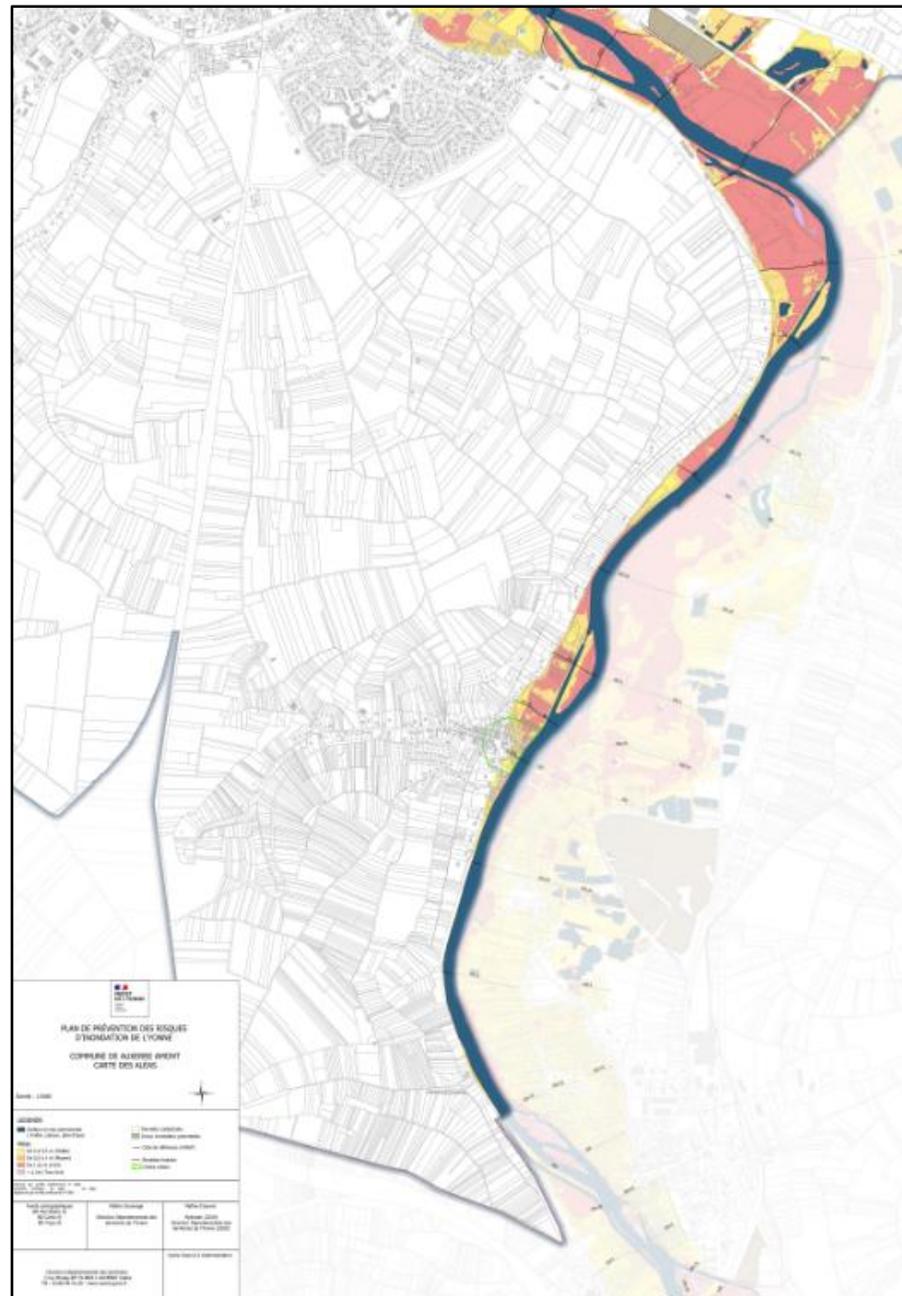
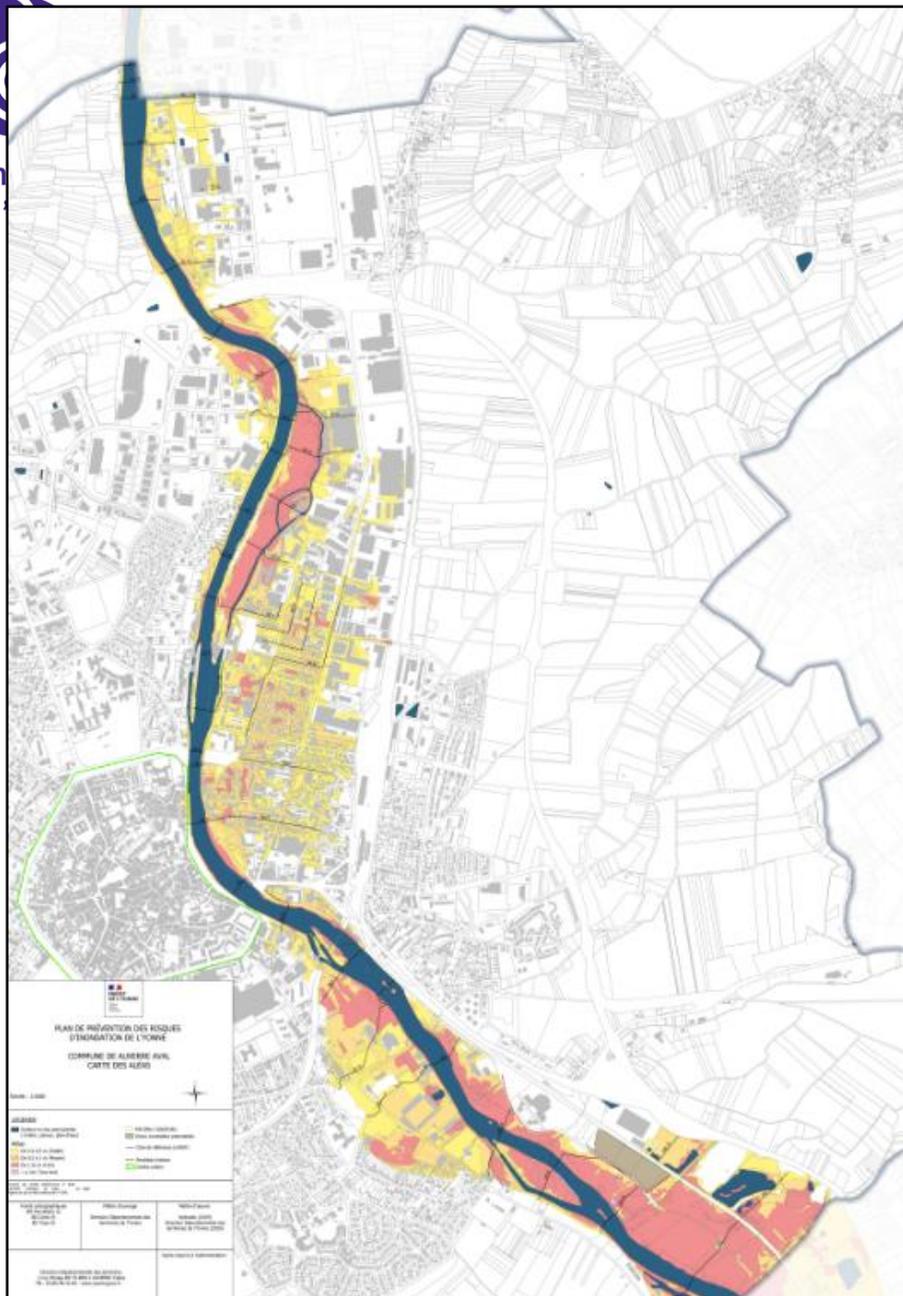
- ⇒ **Afin d'apporter la meilleure information aux porteurs de projet sur le territoire, et de conforter l'instruction des demandes d'urbanisme, il convient d'annexer la nouvelle version du PPRI par débordement de l'Yonne.**
- ⇒ **Cette évolution entrainera également la mise à jour du rapport de présentation et du règlement écrit et graphique du PLU.**

Cette évolution entraîne la modification des documents :

- **2 Rapport de présentation,**
- **6 Règlement**
- **Annexes du PLU.**



com
de l'





communauté
de l'auxerrois

II.5 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

II.5.1 Rénovation urbaine : Brichères, Sainte-Geneviève

Cette OAP couvre l'un des quartiers politique de la ville existants sur le périmètre de la commune d'Auxerre, à ce titre, elle a déjà bénéficié du Programme National de Renouvellement urbain et bénéficiera du **Nouveaux Programme National de Renouvellement Urbain portés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine**.

Lors du premier programme, un certain nombre de travaux ont été réalisés. Dans le cadre du nouveau programme, certains projets ont évolué.

La philosophie générale de cette OAP n'est pas remise en cause, mais il apparaît nécessaire de la faire évoluer afin de ne pas créer des contradictions ou des divergences qui rendraient difficile son application au regard du nouveau programme.

Dans le cadre de ce NPNRU et de l'évolution des projets qui vont avec, il est apparu nécessaire de modifier, à la marge, le périmètre de cette OAP.

Enfin, l'évolution de ce projet nécessite également des adaptations réglementaires, en particulier en termes d'obligations en matière de stationnement.

Il est donc proposé :

- ⇒ **de modifier le périmètre de l'OAP et d'intégrer les modifications nécessaires dans les pièces réglementaires (OAP, règlement écrit et graphique),**

II.5.2 Rénovation urbaine : Les Rosoires

Cette OAP couvre l'un des quartiers « politique de la ville » existant sur le périmètre de la commune d'Auxerre. D'intérêt régional, le quartier doit bénéficier du NPNRU.

Dans le cadre de cette mise en œuvre, la programmation du réaménagement du quartier a évolué. Si la philosophie générale de cette OAP n'est pas remise en cause, il apparaît nécessaire de la faire évoluer pour prendre en compte les modifications du projet.

Dans le cadre de ce NPNRU et de l'évolution des projets qui vont avec, il est apparu nécessaire de modifier, à la marge, le périmètre de cette OAP.





communauté
de l'auxerrois

Enfin, l'évolution de ce projet nécessite également des adaptations réglementaires, en particulier en termes d'obligations en matière de stationnement.

Il est donc proposé :

- ⇒ **de modifier le périmètre de l'OAP et d'intégrer les modifications nécessaires dans les pièces réglementaires (OAP, règlement écrit et graphique),**

II.5.3 Projet en renouvellement urbain : Porte de Paris

L'OAP de renouvellement urbain de la Porte de Paris a été partiellement réalisée. En effet, les quais et les stationnements de la gare routière ont été réalisés. De même une première opération de 50 logements a été livrée par l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH).



Par ailleurs, le projet a évolué, pour y intégrer des éléments tel qu'un parc de stationnement en silo ou l'intégration de critères patrimoniaux et paysagers. Afin d'assurer la prise en compte de l'avancée des réalisations et l'évolution des projets sur ce secteur, il apparaît nécessaire de modifier cette OAP.

Il est donc proposé :

- ⇒ **de réduire le périmètre de l'OAP et d'intégrer les modifications du projet.**





communauté
de l'auxerrois

II.5.4 Projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau

Site de renouvellement urbain de friche industrielle, le secteur du Batardeau/Montardoins a déjà fait l'objet de financement FEDER et est lauréat en 2022 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « démonstrateur de la ville durable » lancé par le ministère de la transition écologique.



L'évolution du projet, dans le cadre de cet AMI et du projet Auxerre Ambitieuse, a fait évoluer la programmation urbaine du secteur nécessitant des évolutions dans l'OAP existante. Celle-ci doit permettre de s'adapter à l'évolution du projet et d'encadrer les futures réalisations.

Dans le cadre de l'évolution des projets et dans la recherche d'une cohérence globale à l'échelle du quartier, il est apparu nécessaire de modifier, à la marge, le périmètre de cette OAP.

Enfin, l'évolution de ce projet nécessite également des adaptations réglementaires, en particulier en termes d'obligations en matière de stationnement.

Il est donc proposé :

- ⇒ **de modifier le périmètre de l'OAP et d'intégrer les modifications nécessaires dans les pièces réglementaires (OAP, règlement écrit et graphique),**





communauté
de l'auxerrois

II.5.5 Projet en renouvellement urbain : Secteur Gare

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare vise à requalifier ce secteur compte tenu de sa position de porte d'entrée de la ville et de la communauté d'agglomération. Il s'agit d'inscrire et d'affirmer la gare dans son rôle de pôle multimodal de déplacement et de tisser des liens vers le projet du port et le centre historique d'Auxerre.

L'évolution des projets du territoire et les études menées récemment, notamment dans le cadre du projet de territoire 2021-2031 et le réaménagement portuaire (inclus dans l'OAP Berges de l'Yonne) ont fait évoluer les projets de développement sur le secteur.

Il est donc proposé :

⇒ **de mettre en cohérence le contenu avec l'évolution des projets.**

II.5.6 OAP Berges de l'Yonne

Cette OAP n'est pas modifiée. En revanche, compte tenu des contraintes d'aménagement et d'entretien de certains espaces, il est souhaité préciser la formulation de certains objectifs et obligations inscrite dans cette OAP.

En effet, il est indiqué « préserver les alignements d'arbres » le long du quai du Batardeau. Si l'objectif de végétalisation des quais reste inchangé, l'abatage de certains arbres peut se révéler nécessaire pour des questions sanitaires ou paysagères. Or un alignement d'arbre n'a réellement de sens qu'avec un rythme de plantation régulier et des sujets d'âge et de physionomie similaire. Il apparaît donc que cette formulation est obsolète et peut poser des questions dans le cadre de l'entretien et de l'évolution des formes paysagères sur le secteur.

⇒ **Il est donc proposé de remplacer l'objectif « préserver les alignements d'arbres » par « préserver les linéaires arborés ».**

II.5.7 OAP Entrée de ville de la route de Toucy (D965)

Cette OAP n'est pas modifiée. En revanche, compte tenu du changement climatique et des évolutions des pratiques d'aménagement paysagé, il semble nécessaire de supprimer une précision qui contraint à des pratiques aujourd'hui inadaptées.

En effet, il est précisé « [...] mettre en valeur les espaces publics par des aménagements paysager (**parterres fleuris**) permettant de qualifier l'entrée de





communauté
de l'auxerrois

ville. ». Or, les pratiques paysagères actuelles tendent à limiter ce type d'aménagement demandant beaucoup d'entretien et de ressource en eau. Si l'aspect floral n'est pas exclu, il est aujourd'hui privilégié des aménagements plus pérennes, demandant moins d'entretien et composés d'essences végétales mieux adaptées.

⇒ **Il est donc proposé supprimer la précision « parterres fleuris » trop restrictive et inadaptée.**

II.5.8 OAP Entrée de ville par l'Yonne (Sud)

Cette OAP n'est pas modifiée. En revanche, compte tenu des contraintes d'aménagement et d'entretien de certains espaces, il est souhaité préciser la formulation de certains objectifs et obligation. En effet, il est indiqué « préserver les arbres- en bordure de l'Yonne permettant d'adoucir la transition paysagère » le long des berges et sur des îlots de l'Yonne face au parc de l'Arbre Sec. Si l'objectif est inchangé, l'abatage de certains arbres peut se révéler nécessaire pour des questions sanitaires, paysagères et/ou de sécurité. Or tel que rédigé, cet objectif de l'OAP pourrait être contradictoire avec ces nécessités.

⇒ **Il est donc proposé de remplacer l'objectif « préserver les arbres en bordure de l'Yonne permettant d'adoucir la transition paysagère » par « préserver les linéaires végétaux, arborés et arbustif permettant d'adoucir la transition paysagère ».**

Les OAP ci-dessous ne sont pas modifiées dans le cadre de cette procédure :

- *Entrée de ville de la place de la gare*
- *Brichères, Charrons, Champys*
- *Mignottes*
- *Entrée de ville de la voie Romaine (D239)*
- *Entrée de ville de la route de Vallan (N151)*
- *Entrée de ville de la route de Vaux (D163)*
- *Entrée de ville par l'Yonne (Nord)*
- *Entrée de ville de l'Avenue du Maréchal Juin (D925)*
- *Entrée de ville par la route de Chablis*
- *Entrée de ville de l'avenue du Général Weygand (D458)*
- *Entrée de ville par l'avenue Charles de Gaulle (D234)*
- *Entrée de ville de la route de Monéteau (D234)*
- *Entrée de ville par l'avenue de Saint-Georges*
- *Entrée de ville de la place de la gare*





communauté
de l'auxerrois

- *Les orientations d'aménagement thématiques*

Cette évolution entraîne la modification des documents :

- **4. Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **5.1 à 5.4 plans de zonage**





communauté
de l'auxerrois

III MODIFICATION DES DOCUMENTS DU PLU

Les modifications nécessaires des documents Plan Local d'Urbanisme actuel sont matérialisé dans les pages suivantes : **en rouge ce qui est supprimé** et **en vert ce qui est ajouté ou modifié**.

Il est à noter que la modification des documents a pu conduire à des changements de pagination. Les n° de pages indiqués sont issus du PLU avant modification.

II.1 Modification du rapport de présentation :

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, afin de répondre aux observations formulées par le PETR du Grand Auxerrois, les pages 10 et 12 du diagnostic sont modifiée afin de prendre en compte l'approbation du SCoT :

INTRODUCTION

Paragraphe modifié suite à l'avis des PPA (PETR)

Le contexte intercommunal

Auxerre est désormais au centre du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Grand Auxerrois depuis le 20 février 2015.

Le PETR est un établissement public constitué par un accord entre plusieurs EPCI à fiscalité propre, dans un périmètre d'un seul tenant et sans enclave. Il a été instauré par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM)

Le PETR du Grand Auxerrois regroupe 8 intercommunalités appelées dans une logique d'efficience à mettre en perspective et en cohérence leurs projets à travers l'élaboration d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Le PETR du Grand Auxerrois regroupe 5 intercommunalités appelées dans une logique d'efficience à mettre en perspective et en cohérence leurs projets à travers la mise en œuvre de leur SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Paragraphe modifié suite à l'avis des PPA (PETR)

déplacement au sein du territoire communal au sein du SRCE. Il est à noter que si plusieurs points d'attention sur des infrastructures (notamment l'A6 et la RN6, la Ligne à Grande Vitesse reliant Paris à Lyon, ou la RD89) sont identifiés par le SRCE à proximité d'Auxerre, il n'est pas fait mention particulière du territoire communal au sein du SRCE.

e) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Un SCOT est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois, soit les communes de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois et des Communautés de communes de l'Aillantais, du Migennois, de Seignelay / Briennon, du Florentinois, du Pays Chablisien, d'Entre Cure et Yonne, et du Pays Coulangeois. Le PTER du Grand Auxerrois a été constitué le 20 février 2015.

Un SCoT est exécutoire depuis le 2 février 2025 à l'échelle du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois, soit les communes de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et des Communautés de communes de l'Aillantais-en-Bourgogne, de l'Agglomération Migennoise, de Serein et Armance et de Chablis Villages et Terroirs.

AUXERRE



PLU révisé approuvé – Diagnostic et état initial de l'environnement

Estace
ville

12



Les pages 152 à 154, 202 et 203/432 présentent les documents PGRI et PPRI pour la commune d'Auxerre, ils seront mis à jour compte tenu de la révision du PGRI et du PPRI de l'Yonne

⇒ Il 4 Mise à jour des éléments concernant la prise en compte du risque d'inondation

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

C/ Les risques et nuisances

1/ Les risques naturels

Le DDRM (dossier départemental des risques majeurs) établi par le Préfet de l'Yonne recense plusieurs risques naturels majeurs sur le territoire communal.

Trois risques naturels principaux sont prévisibles sur le territoire départemental : les inondations par débordement de cours d'eau, les inondations par ruissellement et/ou coulées de boues (suite à des orages violents) et les mouvements de terrain. Les risques technologiques identifiés sont au nombre de trois : le risque industriel, le risque de rupture de barrage (risque généré par les barrages EDF situés en amont des bassins de la Cure et de l'Yonne en limite Sud du département) et le risque lié au transport de matières dangereuses (routes, voies ferrées, canaux, canalisations). La commune d'Auxerre est concernée directement ou indirectement par l'ensemble de ces risques :

- Inondation (débordement et ruissellement)
- Mouvement de terrain (glissements de terrains et aléa argiles)
- Rupture de grands barrages (Chaumeçon et Pannecièrre)
- Canalisation de transport de gaz
- Le risque sismique est très faible : zone de sismicité de 1/5.

Risque d'inondation

La commune d'Auxerre est confrontée au risque d'inondation. Deux plans de prévention des risques d'inondation ont été approuvés par arrêté préfectoral le 25 mars 2002 : le PPR de la rivière Yonne et le PPR du ru de Vallan. La révision du PPRI de l'Yonne est en cours. Dans l'attente des résultats, le risque d'inondation doit être pris en considération sur la base cartographique du PPR approuvé le 25 mars 2002.

Le PPRI s'impose au PLU.

L'ensemble de la vallée de l'Yonne est soumis à des risques d'inondation. Le PPRN détermine trois zones :

- Une zone inconstructible (zone rouge) : zone à préserver de toute urbanisation nouvelle. Elle comprend généralement des zones non urbanisées, ou peu urbanisées et peu aménagées.
- Une zone constructible sous réserve du respect des prescriptions (zone bleue). Elle comprend des secteurs inondables construits, où le caractère urbain prédomine, en dehors des secteurs d'allées forts qui sont classés en zone rouge.
- Une zone inconstructible (risque d'éboulement) zone jaune.

PLU actuel

Partie modifiée

AUXERRE PLU revise approuvé – Diagnostic et état initial de l'environnement 151

Risque d'inondation

PLU modifié

La commune d'Auxerre est confrontée au risque d'inondation. Deux plans de prévention des risques d'inondation ont été approuvés par arrêté préfectoral le 25 mars 2002 : le PPR de la rivière Yonne et le PPR du ru de Vallan. ~~La révision du PPRI de l'Yonne est en cours. Dans l'attente des résultats, le risque d'inondation doit être pris en considération sur la base cartographique du PPR approuvé le 25 mars 2002.~~

La révision du PPRI par débordement de l'Yonne a été prescrite le 27 mars 2024 / à été approuvé le xxx 2024.

Le PPRI s'impose au PLU.

L'ensemble de la vallée de l'Yonne est soumis à des risques d'inondation. Le PPRN détermine trois zones :

- Une zone inconstructible (zone rouge) : zone à préserver de toute urbanisation nouvelle. Elle comprend généralement des zones non urbanisées, ou peu urbanisées et peu aménagées.
- Une zone constructible sous réserve du respect des prescriptions (zone bleue). Elle comprend des secteurs inondables construits, où le caractère urbain prédomine, en dehors des secteurs d'allées forts qui sont classés en zone rouge.
- Une zone inconstructible (risque d'éboulement) zone jaune.

Auxquels s'ajoute pour le PPRI par débordement de l'Yonne 2024 :

- Une zone de loisirs (zone violette) qui n'a pas vocation à être urbanisée mais où sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs.
- Une zone potentiellement inondable située à l'arrière de remblais (zone hachurée rouge) où le principe est l'inconstructibilité compte tenu des risques en cas de rupture de la digue ou du remblais,

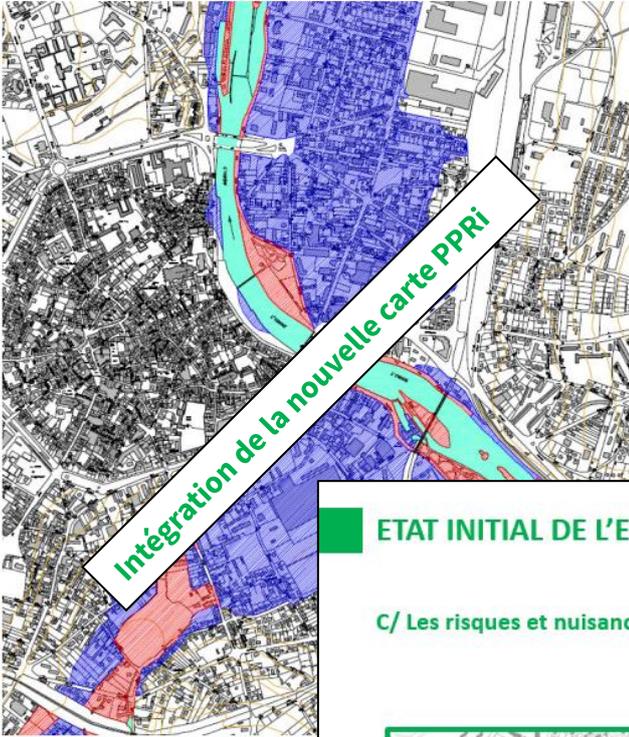
Diagnostic et état initial de l'environnement 151

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLU actuel

C/ Les risques et nuisances

EXTRAIT DU PPRI DE L'YONNE



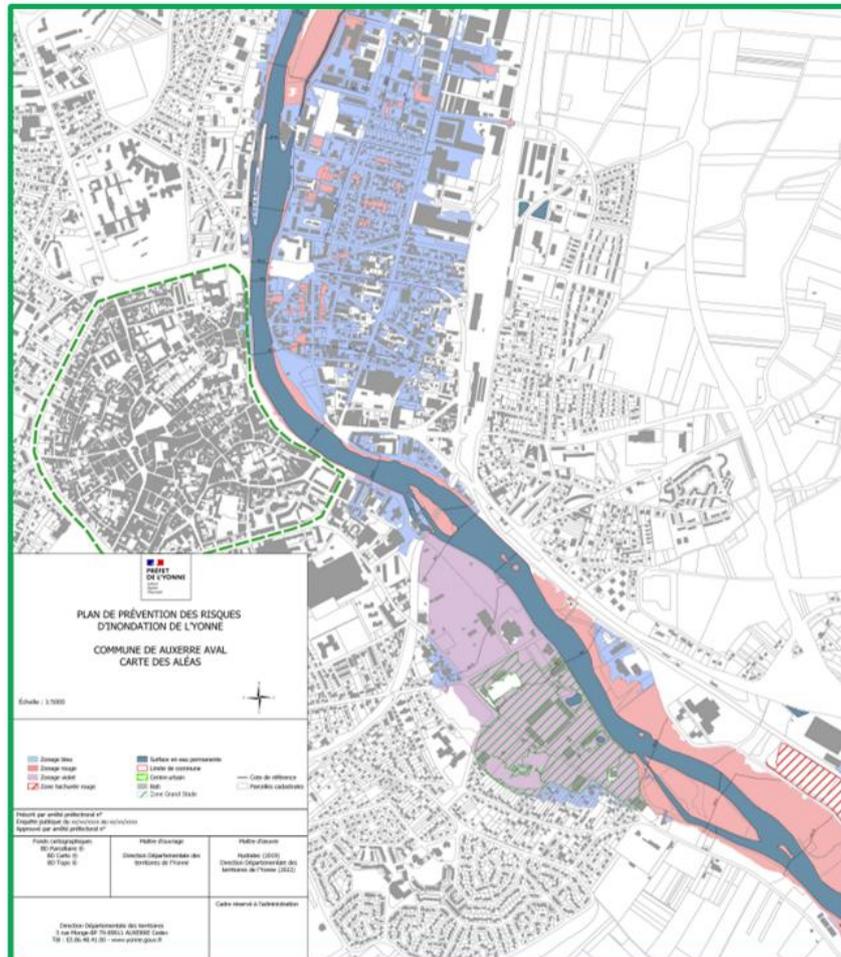
AUXERRE

PLU révisé approuvé – Diagnostic

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

C/ Les risques et nuisances

EXTRAIT DU PPRI DE L'YONNE



PLU modifié



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

AUXERRE



PLU révisé approuvé – Diagnostic et état initial de l'environnement

EsPace
Ville

152



communauté
de l'auxerrois

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLU actuel

C/ Les risques et nuisances

Le PGRI

Auxerre est concerné par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie qui a été arrêté le 7 décembre 2015 et qui est entré en vigueur à partir du 22 décembre 2015 (date de publication au Journal Officiel).

Le PGRI est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie. Il fixe pour six ans 4 grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie et donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Les 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 63 dispositions, sont :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

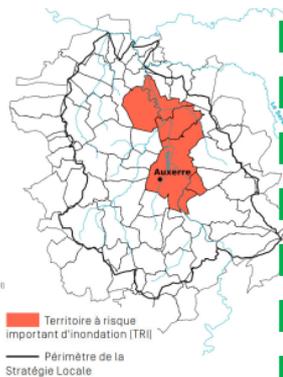
Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux 16 territoires, dont Auxerre, reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin.

Le TRI d'Auxerre

Le TRI d'Auxerre est composé de 6 communes. Toutes couvertes par un Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI).

4 grands objectifs y sont définis, à savoir :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- Raccourcir fortement le délai de retour normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs via le maintien développement de la culture du risque.



Partie modifiée

AUXERRE

PLU révisé approuvé – Diagnostic et état initial de l'environnement

Espace
ville

PLU modifié

Le PGRI

Auxerre est concerné par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) **2^{ème} cycle, 2022-2027** du bassin Seine Normandie **qui a été arrêté le 7 décembre 2015 et qui est entré en vigueur à partir du 22 décembre 2015 (date de publication au Journal Officiel). Approuvé par arrêté ministériel du 3 mars 2022.**

Le PGRI est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie. Il fixe pour six ans 4 grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie et donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Les 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en **80** dispositions, sont :

- **Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,**
- **Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,**
- **Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise,**
- **Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.**

Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux 16 territoires, dont Auxerre, reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin.





ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLU actuel

C/ Les risques et nuisances

Risques naturels

Ces dernières années (recensement mis à jour en juillet 2007) la commune a été soumise à 8 reprises à l'état de catastrophe naturelle. Ces phénomènes sont souvent survenus à des échelles départementales voire régionales :

- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols - du 1 juillet au 30 septembre 2003
- Inondations et coulées de boue - le 26 juillet 2001
- Inondations et coulées de boue - du 6 au 7 juillet 2001
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain - du 25 au 29 décembre 1999
- Inondations et coulées de boue - le 30 mai 1999
- Inondations et coulées de boue - le 1 août 1998
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols - du 1 janvier 1996 au 31 décembre 1997
- Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse - du 1 mai 1989 au 31 décembre 1992



Partie modifiée

Risques naturels

Ces dernières années (recensement mis à jour en ~~juillet 2007~~ août 2024) la commune a été soumise à ~~8~~ 19 reprises à l'état de catastrophe naturelle. Ces phénomènes sont souvent survenus à des échelles départementales voire régionales :

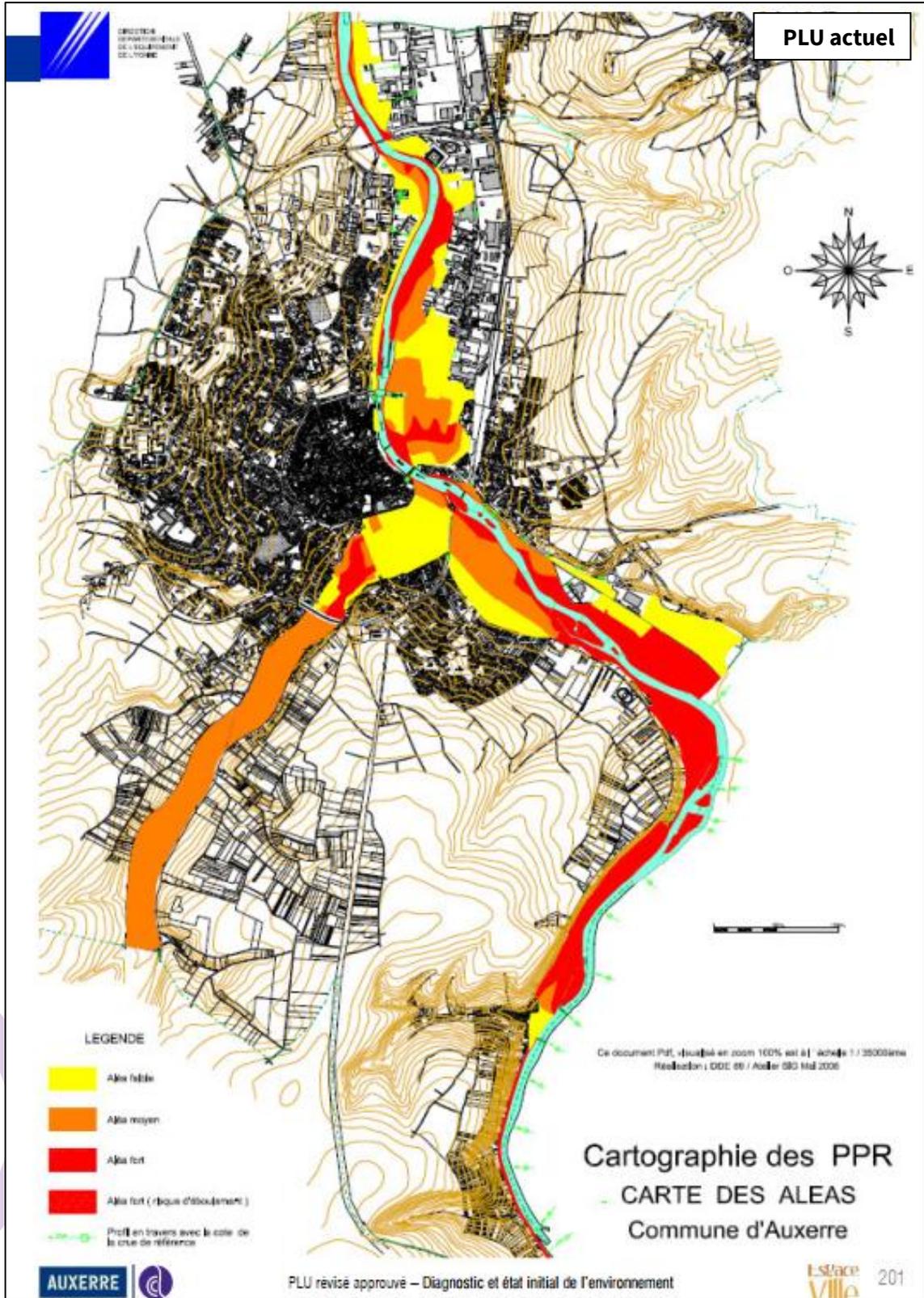
PLU modifié

Type de catastrophe naturelle	Numéro d'arrêté	Date de l'arrêté
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols - du 1 juillet au 30 septembre 2003	Pas de numéro	16/07/1984
Inondations et coulées de boue	INTE8900389A	18/08/1989
Sécheresse	INTE9300656A	06/12/1993
Inondations et coulées de boue	INTE9400171A	12/04/1994
Inondations et coulées de boue	INTE9800067A	12/03/1998
Sécheresse	INTE9800135A	09/04/1998
Sécheresse	INTE9900087A	23/02/1999
Inondations et coulées de boue	INTE0100232A	27/04/2001
Sécheresse	INTE0400656A	25/08/2004
Sécheresse	INTE1230775A	27/07/2012
Inondations et coulées de boue	INTE1425669A	04/11/2014
Inondations et coulées de boue	INTE1620877A	26/07/2016
Inondations et coulées de boue	INTE1630434A	26/10/2016
Sécheresse	INTE1914147A	21/05/2019
Sécheresse	INTE2010312A	29/04/2020
Sécheresse	INTE2114775A	18/05/2021
Inondations et coulées de boue	INTE2127287A	13/09/2021
Inondations et coulées de boue	IOME2222390A	29/07/2022
Sécheresse	IOME2308745A	03/04/2023





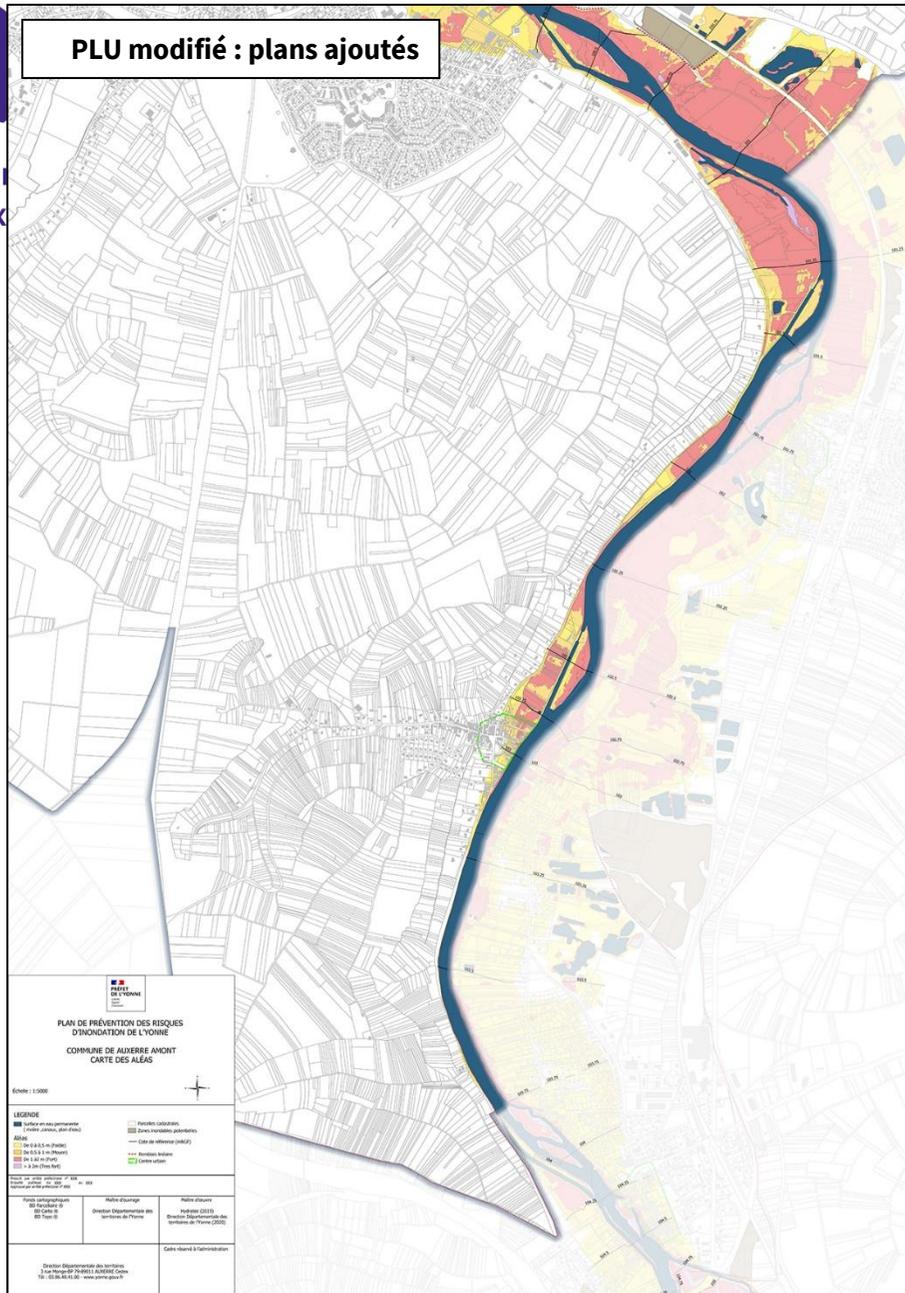
communauté
de l'auxerrois



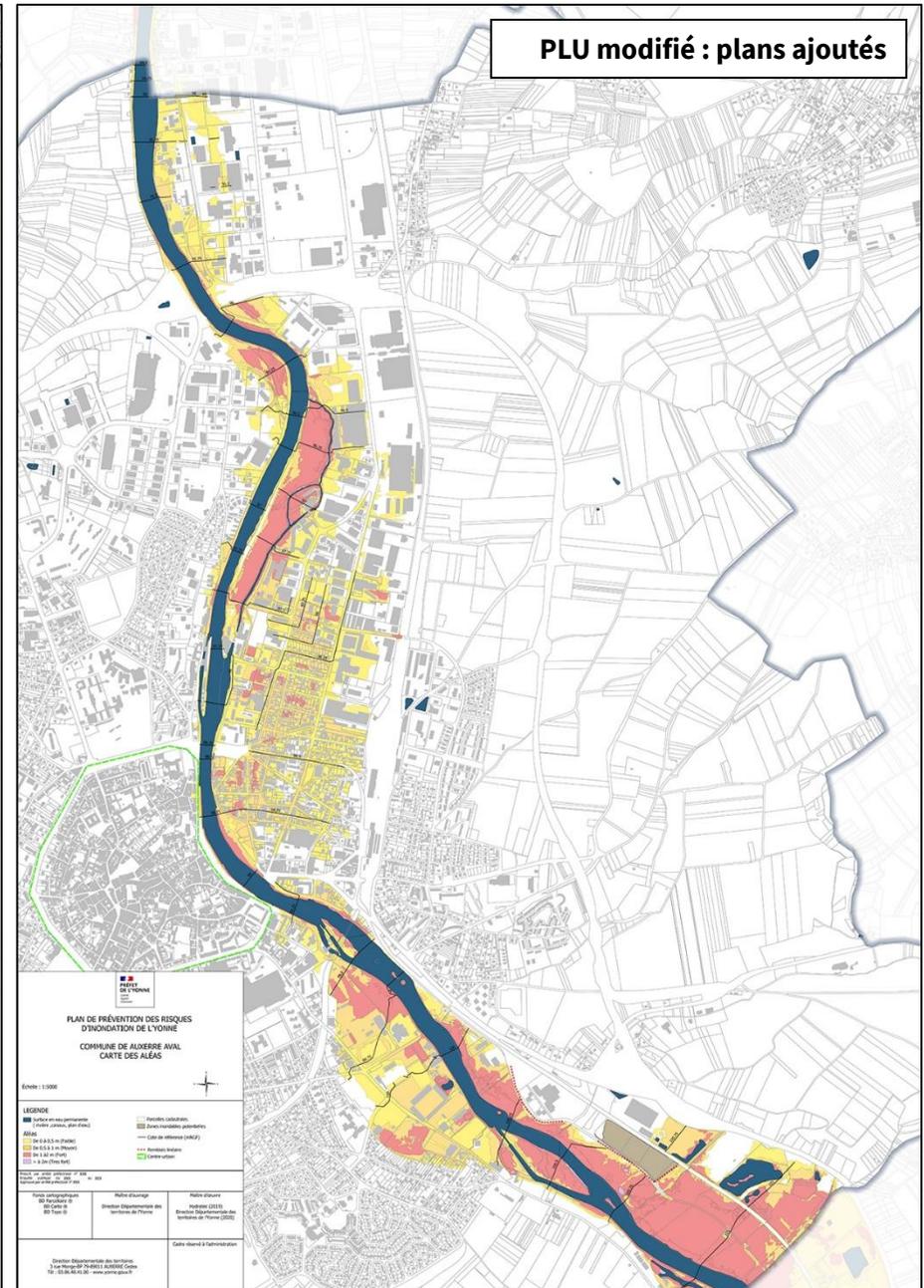


commune
de l'aux

PLU modifié : plans ajoutés

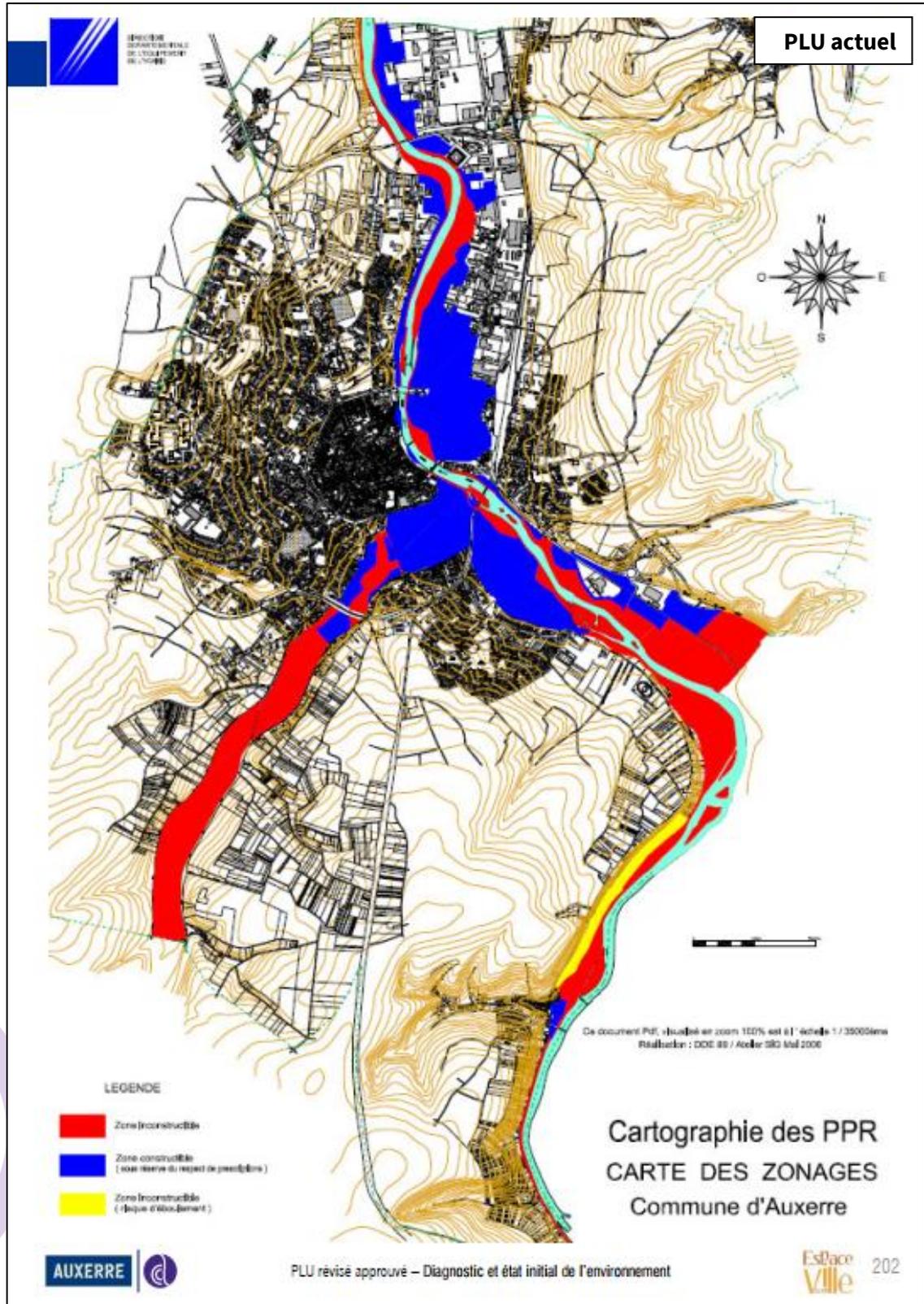


PLU modifié : plans ajoutés





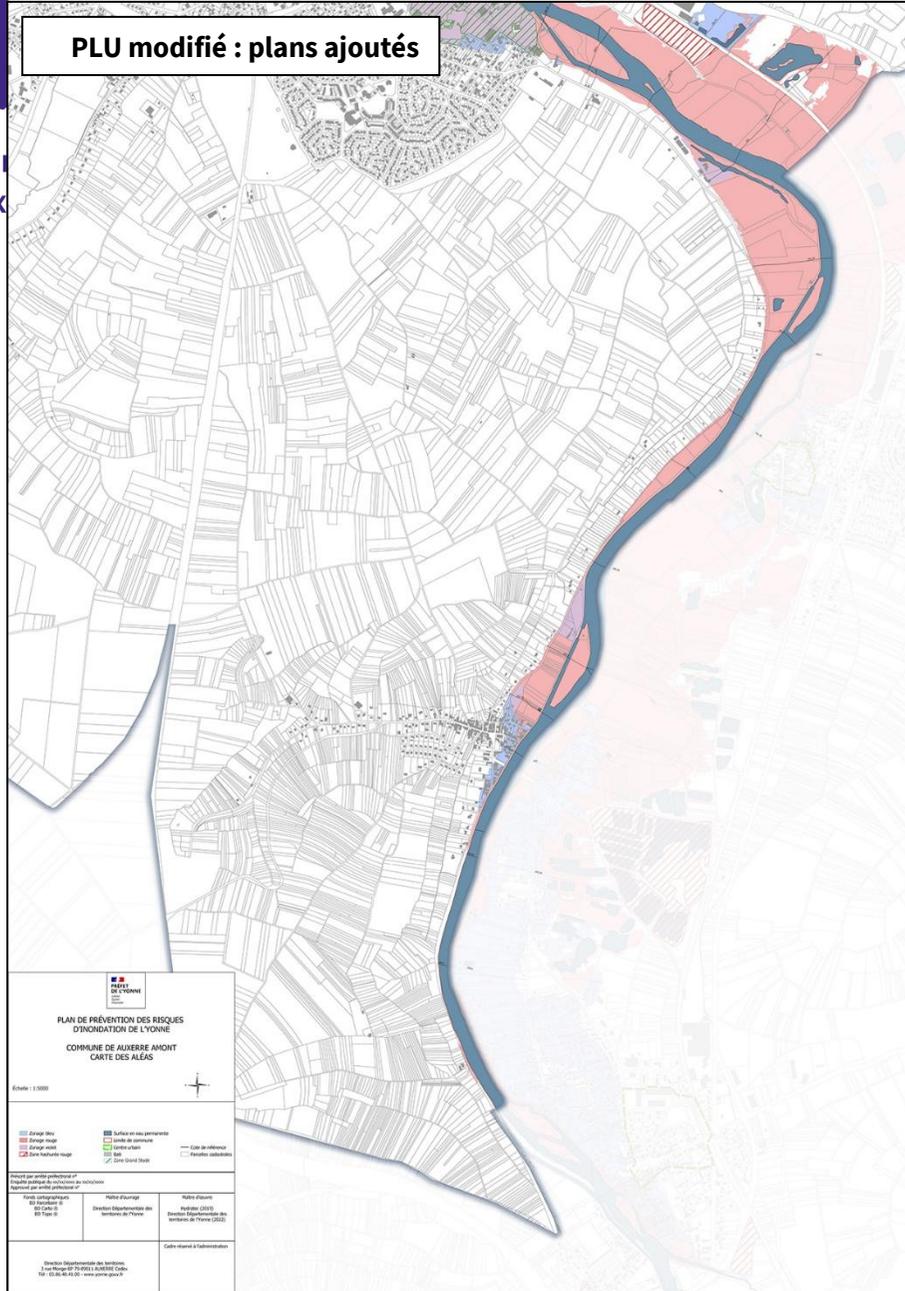
communauté
de l'auxerrois



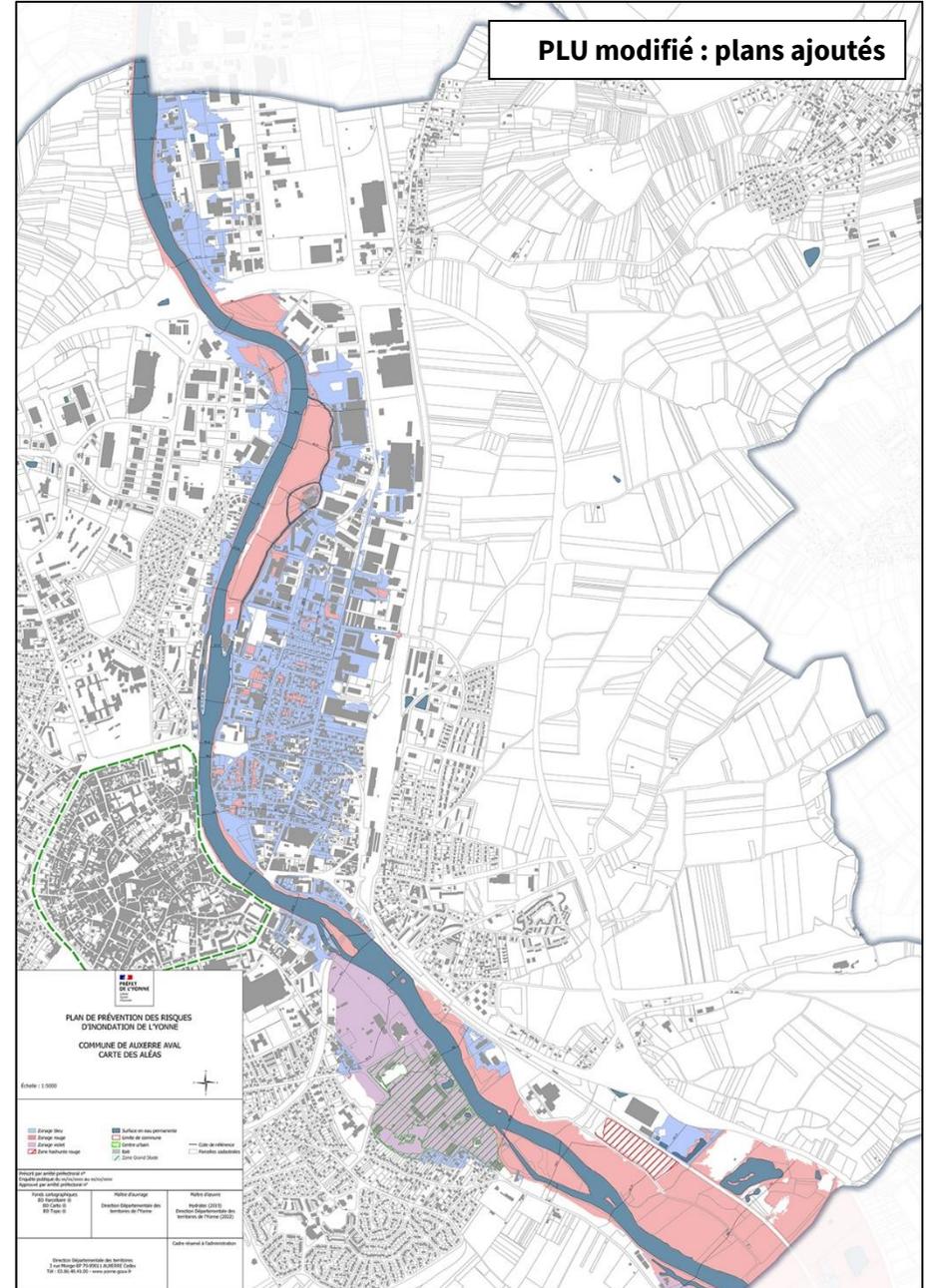


commune
de l'Auxois

PLU modifié : plans ajoutés



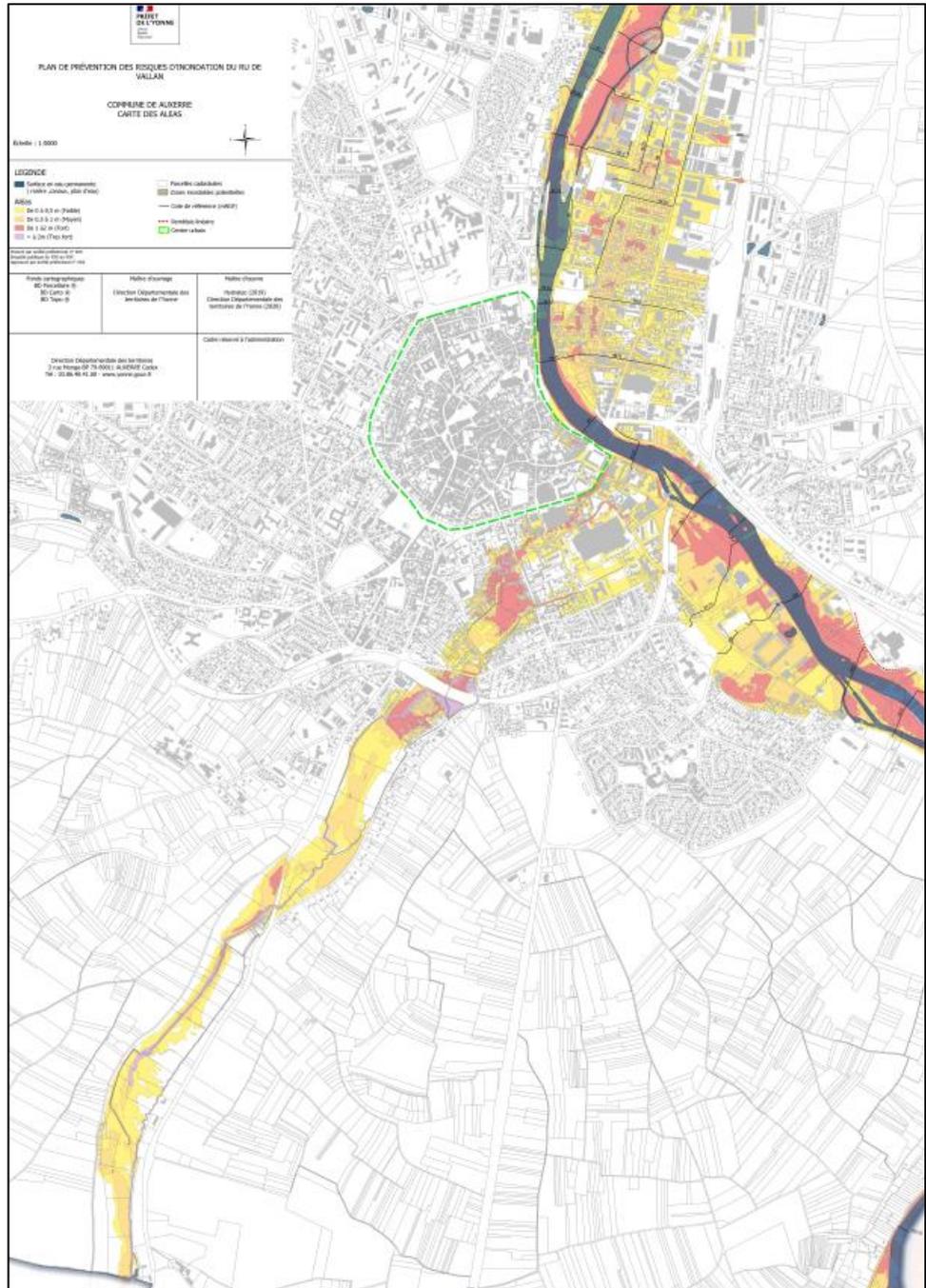
PLU modifié : plans ajoutés





communauté
de l'auxerrois

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'approbation du PPRi par débordement de l'Yonne Révisé, les documents approuvés ont été intégrés. Par ailleurs, les cartes des Aléas du ru de Vallan ont été ajoutés



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



Les pages 283 à 286/432 présentent les éléments réglementaires liés au stationnement et leur justification.

- ⇒ II.2.2 Obligation en matière de stationnement
- ⇒ II.5.1 Rénovation urbaine : Brichères, Sainte-Genève
- ⇒ II.5.2 Rénovation urbaine : Les Rosoirs
- ⇒ II.5.4 Projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau

PLU avant modification :

➤ Les règles de stationnement.		
PADD	Règlement	Justifications
	<p>Les constructions à destination d'habitation : Pour les logements, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements : 1 place pour 4 logements. Pour les extensions qui ont pour conséquence de créer de nouveaux logements, les règles de stationnement s'imposent. Concernant les hébergements : 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.</p>	<p>L'usage de la voiture est encore prédominant sur le territoire communal, notamment du fait d'une offre de transports en commun modeste quoiqu'en développement. Il apparaît donc nécessaire et justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p>
Pérenniser l'attractivité commerciale du cœur de ville.	<p>Les constructions à destination de commerce et activités de service : <u>Commerces</u> : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente <u>Constructions à usage d'artisanat et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place par tranche de 25 m² de plancher <u>La restauration</u> : nombre de place équivalent à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4 <u>Commerce de gros</u> : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher <u>Hébergement hôtelier et touristique</u> : 1 place pour 3 chambres</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (commerces, activités, hébergements hôteliers, bureaux, etc.).</p>
	<p>Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : <u>Industrie ou entrepôt</u> : 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher <u>Bureaux</u> : 1 place par tranche de 25m² de plancher</p>	
Faciliter les démarches et simplifier l'accès aux services.	<p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics : <u>Autres équipements recevant du public</u> : nombre de place équivalent à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4</p>	<p>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la règle a pour objectif d'imposer un nombre de stationnement qui soit cohérent et adapté à la capacité d'accueil de chaque équipement.</p>

PADD	Règlement	Justifications
Réduire la production des gaz à effet de serre, la consommation d'énergies fossiles et utiliser les énergies renouvelables.	<p>Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques : Une part des places de stationnement à réaliser doit être équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.</p> <p>40 places ou moins :</p> <ul style="list-style-type: none">- 50 % des places pour les constructions à destination d'habitation- 10% des places pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie, équipements d'intérêt collectif et services publics- 5% des places à réaliser pour les commerces et cinémas <p>Plus de 40 places :</p> <ul style="list-style-type: none">- 75% des places à réaliser pour les constructions à destination d'habitation- 20% des places pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie et équipements d'intérêt collectif et services publics- 10% des places pour les commerces et cinémas <p>Les règles en matière d'aménagement de parc de stationnement > 10 places :</p> <p>En cas de parc de stationnement comprenant des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable, les aménagements paysagers cités ci-dessus pourront être compensés par un espace vert paysager de pleine terre d'une surface au moins égale à 10 % de la surface total du parc de stationnement. Cet espace devra être arboré, et permettre la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements du parc de stationnement. Cette obligation s'ajoute aux obligations en matière d'espace verts définies pour chaque zone.</p> <p>L'ajout d'ombrière permettant la production d'énergie renouvelable sur des parkings existant à la date d'approbation du PLU modifiée (29 juin 2023) et ne répondant pas aux obligations en matière d'espaces verts, ne nécessitent pas la création de ces</p>	<p>L'objectif de réduction des gaz à effet de serre, et la volonté d'accompagner le développement des véhicules électriques, ont été traduits par l'instauration d'une règle spécifique qui impose, à partir de la création d'un certain nombre de places, de prévoir des places équipées de bornes électriques. Les normes varient selon le nombre de places créées et la destination des constructions.</p> <p>La possibilité d'adapter les règles de paysagement pour les parcs de stationnement > à 10 places lors de la réalisation d'ombrières produisant de l'énergie à partir d'une source renouvelable facilite le développement de source de production respectueuse de l'environnement.</p>





PADD	Règlement	Justifications
	espaces. Toutefois la gestion des eaux pluviales devra être étudiée, préférentiellement par une infiltration à la parcelle.	
Favoriser les déplacements doux. Promouvoir la place du vélo.	Les obligations en matière de stationnement vélo : pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de : - 0,75 m ² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces - 1,5 m ² par logement pour les logements de 3 pièces et plus Pour les constructions à usage principal de bureau : 1,5% de la surface de plancher	Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), le règlement introduit des règles minimums pour le stationnement vélos selon la destination des constructions.
	Traitement paysager des espaces de stationnement : Aire de stationnement > 10 places : matériaux perméables de type dalles, gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. Doit être aménagé : - Toutes les 4 places : un espace paysager - Entre 2 rangées : une noue paysagère qui servira à récupérer l'eau de pluie En cas de parc de stationnement comprenant des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable, les aménagements paysagers cités ci-dessus pourront être compensés par un espace vert paysager de pleine terre d'une surface au moins égale à 10 % de la surface total du parc de stationnement. Cet espace devra être arboré, et permettre la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements du parc de stationnement. Cette obligation s'ajoute aux obligations en matière d'espace verts définies pour chaque zone. L'ajout d'ombrière permettant la production d'énergie renouvelable sur des parkings existant à la date d'approbation du PLU modifiée (29 juin 2023) et ne répondant pas aux obligations en matière d'espaces verts, ne nécessitent pas la création de ces	Enfin, une règle spécifique a été introduite pour assurer un aménagement paysager des aires de stationnement. Cette règle permettra également une meilleure gestion du ruissellement des eaux pluviales. Compte tenu des contraintes techniques pour la réalisation d'ombrières, cette règle est assouplie mais conserve des obligations paysagères et de gestions des eaux pluviales

PADD	Règlement	Justifications
	espaces. Toutefois la gestion des eaux pluviales devra être étudiée, préférentiellement par une infiltration à la parcelle.	

PLU modifié :

➤ Les règles de stationnement.

PADD	Règlement	Justifications
Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain. Apporter des réponses aux besoins des entreprises, locales et extérieures. Faciliter la mobilité de tous en offrant des alternatives à la voiture sur des échelles différentes et complémentaires.	Il est rappelé que les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées en priorité sur l'emprise foncière du projet. • Les stationnements automobiles exigés dans le présent règlement, peuvent être réalisés : - <u>sur</u> l'emprise foncière du projet, - <u>sur</u> une emprise privée lui appartenant située à moins de 300 mètres à pieds à compter de l'entrée de la construction, • <u>lorsque</u> le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement sur l'emprise foncière ou à proximité, il peut y répondre par : - l' <u>achat</u> dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres à pieds à compter de l'entrée de la construction, et à la condition que celle-ci ne soit pas nécessaire aux stricts besoins d'une autre opération ou construction existante - la <u>location</u> longue durée (<u>ou une concession dont la pérennité est assurée</u>) dans un parc privé ou public stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres à compter de l'entrée de la construction, et à la condition que celle-ci ne soit pas nécessaire aux stricts besoins d'une autre opération ou construction existante, • <u>afin</u> de favoriser le renouvellement urbain et le report modal vers des modes alternatifs à l'automobile ; les obligations en matière de stationnement peuvent être mutualisées et foisonnées : - à l'échelle d'un projet comprenant plusieurs destinations sous réserve de présenter une étude de stationnement permettant de démontrer de la satisfaction des besoins sur l'emprise du projet ; - <u>ou</u> à une échelle plus large, entre plusieurs projet et/ou un projet comportant plusieurs destination sous réserve que soit réalisé et/ou validé par la collectivité une étude de stationnement prenant en compte les	L'usage de la voiture est encore prédominant sur le territoire communal, toutefois, la collectivité a initiée une politique forte en matière de modes de déplacements alternatifs à l'automobile.





communauté
de l'auxerrois

PADD	Règlement	Justifications
	<p>besoins du projet et les capacités du quartier en matière de stationnement. Cette étude devra prendre en compte l'ensemble des besoins de la ou des opérations et de ceux présents sur le quartier (habitants, employés, usagers des équipements...), ainsi que les stationnements existants et l'offre alternative présente sur le quartier (transport en commun, mise à disposition de vélo en libre-service, autopartage...).</p> <p>En cas de mutualisation et/ou foisonnement entre différent porteur de projet, devra être fourni l'engagement mutuel de la mise en commun des stationnements (besoins de chacun, mise en commun, mise à disposition, location longue durée...)</p> <p>En cas de possibilités démontrées de foisonnement par l'étude de stationnement, les obligations en matière de stationnement décrite ci-dessous pourront être minorées.</p>	
<p>Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</p> <p>Valoriser l'espace urbain existant et engager la réflexion sur les friches urbaines.</p> <p>Engager une nouvelle étape du renouvellement urbain : le NPNRU</p> <p>Développer des modes d'habitat et de logement innovants et alternatifs</p>	<p>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.</p> <p>Il est exigé au moins une place par logement.</p> <p>Pour les logements individuels, il est exigé : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. Ainsi pour un logement de 63 m² sera exigé 2 places de stationnement.</p> <p>Pour les opérations de logement collectif, il est exigé :</p>	<p>L'usage de la voiture est encore prédominant sur le territoire communal, toutefois, la collectivité a initiée une politique forte en matière de modes de déplacements alternatifs à l'automobile, notamment du fait d'une offre de transports en commun modeste quoiqu'en développement. Il apparaît donc nécessaire et justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». Elle souhaite accompagner cette politique en adaptant la réglementation, en particulier dans les secteurs à projet.</p>

PADD	Règlement	Justifications
	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 65 m², - 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 65 m² et inférieure ou égale à 85 m², - 2 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 85 m². <p>En cas de décimale, le nombre total de place à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.</p> <p>Ainsi pour une opération comprenant : 2 logements de 30 m², 3 logements de 64 m², 3 logements de 67 m², 4 logements de 75 m², et 3 logements de 86 m², les exigences en matière de stationnement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 x 1 = 2 places de stationnement, • 3 x 1 = 3 places de stationnement, • 3 x 1,5 = 3,5 places de stationnement, • 4 x 1,5 = 6 places de stationnement, • 3 x 2 = 6 places de stationnement <p>Soit un total de 2 + 3 + 3,5 + 6 + 6 = 20,5 soit 21 places de stationnement.</p> <p>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).</p> <p>Dans le cas d'une extension a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.</p> <p>Pour les hébergements, il est imposé 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement (chambre ou logement).</p> <p>Pour les logements mentionnés que 1° et au 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L 151-35 du même code, il est rappelé qu'il ne peut être exigé plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsqu'ils sont situés à moins de 500 m à pieds de la gare Saint-Gervais.</p>	

PADD	Règlement	Justifications
	<p>Dans les zones UP1 et UP2 les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser des places de stationnement.</p> <p>Dans la zone UP4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les secteurs « Auxerre Ambitieuse » délimités dans l'OAP « projet de renouvellement urbain : Montardons, Batardeau », il n'est exigé que 1 place de stationnement par logement, - sur l'îlot encadré par la rue Max Quantin, le Quai du Batardeau et le boulevard Vauvabelle, il n'est exigé que 0,7 place de stationnement par logement. En cas d'opération dont le nombre total de place exigible comporterait une décimale, le nombre de place exigible sera arrondi au chiffre supérieur. Ainsi pour 5 logements il sera demandé 5 x 0,7 = 3,5 soit 4 places de stationnement. 	
Pérenniser l'attractivité commerciale du cœur de ville.	<p>Les constructions à destination de commerce et activités de service : Commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente Constructions à usage d'artisanat et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 25 m² de plancher La restauration : nombre de place équivalent à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4 Commerce de gros : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 3 chambres</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (commerces, activités, hébergements hôteliers, bureaux, etc.).</p>
Faciliter les démarches et simplifier l'accès aux services.	<p>Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Industrie ou entrepôt : 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher Bureaux : 1 place par tranche de 25m² de plancher</p> <p>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).</p>	<p>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la règle a pour objectif d'imposer un nombre de stationnement qui soit cohérent et adapté à la capacité d'accueil de chaque équipement.</p>

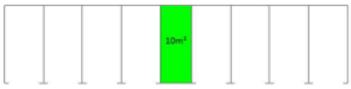




communauté
de l'auxerrois

PADD	Règlement	Justifications
	<p>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.</p> <p>Le nombre de place de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire. Le porteur de projet doit justifier, au sein de la notice, comment il répond à ses besoins et obligations par la mobilisation : de places existantes ou créer sur l'emprise du projet, la proximité des transports en commun, l'existence de parc public de stationnement à proximité, la concession dans un parc privé à proximité, la mutualisation ou le foisonnement de place de stationnement situées à proximité etc...</p> <p>Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher, les règles relatives aux places de stationnement ne s'imposent pas.</p> <p>Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.</p>	
Réduire la production des gaz à effet de serre, la consommation d'énergies fossiles et utiliser les énergies renouvelables.	<p>Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :</p> <p>Une part des places de stationnement à réaliser doit être équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.</p>	L'objectif de réduction des gaz à effet de serre, et la volonté d'accompagner le développement des véhicules électriques, ont été traduits par l'instauration d'une règle spécifique qui impose, à partir de la création d'un certain nombre de places, de prévoir des places équipées de bornes électriques. Les normes varient selon le nombre de places créées et la destination des constructions.
Favoriser les déplacements doux. Promouvoir la place du vélo.	<p>Les obligations en matière de stationnement vélo :</p> <p>Dans le cadre des obligations décrites ci-dessous, les stationnement vélos peuvent être conçu d'un seul tenant ou non et doivent être clos et couvert. Ils doivent être conçus de manière garantir de bonnes conditions d'accès (depuis l'espace public comme depuis le bâtiment), de sécurité (avec contrôle d'accès, accroche vélo,</p>	Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), le règlement introduit des règles

PADD	Règlement	Justifications
	<p>éclairage...) et de confort d'usage (hauteur sous plafond, circulations, accroche vélo...).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Dans les zones UP1 et UP2 les obligations en matière de stationnement, peuvent être calculés et trouver une réponse à l'échelle du projet du NPNRU.</p> <p>Dans la zone UP4 les locaux vélos devront prévoir des espaces adaptés au stationnement sécurisés des vélos atypiques (vélo cargo, remorques...).</p>	<p>minimums pour le stationnement vélos selon la destination des constructions.</p> <p>Afin de s'adapter aux projets et d'adopter une approche globale, une exception est indiquée pour les quartiers en NPNRU.</p>
Développer une gestion durable des espaces verts, notamment dans un souci de réduction de l'îlot de chaleur urbain.	<p>Traitement paysager des espaces de stationnement :</p> <p>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.</p> <p>Il peut être déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique pour la protection contre la pollution des sols, ou de l'impossibilité au titre d'une autre législation (protection de captage par exemple). En cas d'impossibilité, le projet devra s'accompagner d'une gestion adaptée des eaux de ruissellement.</p>	<p>Enfin, une règle spécifique a été introduite pour assurer un aménagement paysager des aires de stationnement. Cette règle permettra également une meilleure gestion du ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Une exception est toutefois inscrite afin de prendre en compte les incompatibilités techniques ou avec d'autres réglementations.</p>

PADD	Règlement	Justifications
	<p>Par ailleurs, doit être aménagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.  <ul style="list-style-type: none"> - Entre 2 rangées : une noue paysagère qui servira à récupérer l'eau de pluie. <p>En cas de parc de stationnement comprenant des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable, les aménagements paysagers cités ci-dessus pourront être compensés par un espace vert paysager de pleine terre d'une surface au moins égale à 10 % de la surface total du parc de stationnement. Cet espace devra être arboré, et permettre la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements du parc de stationnement.</p> <p>Cette obligation s'ajoute aux obligations en matière d'espaces verts définies pour chaque zone.</p> <p>Les espaces de stationnement en accompagnement de voirie publique et espaces publics peuvent déroger à ces obligations, sous réserve de présenter un projet d'aménagement d'ensemble comprenant le paysagement, la végétalisation et la gestion des eaux de ruissellement.</p> <p>L'ajout d'ombrière permettant la production d'énergie renouvelable sur des parkings existant à la date d'approbation du PLU modifiée (au 29 juin 2023) et ne répondant pas aux obligations en matière d'espaces verts, ne nécessitent pas la création de ces espaces. Toutefois la gestion des eaux pluviales devra être étudiée, préférentiellement par une infiltration à la parcelle.</p>	<p>Compte tenu des contraintes techniques pour la réalisation d'ombrières, cette règle est assouplie mais conserve des obligations paysagères et de gestions des eaux pluviales</p> <p>Une précision est apportée afin de prendre en compte les aménagements de certains espaces spécifiques (en particulier les espaces publics en linéaire le long des voies).</p>





communauté
de l'auxerrois

PADD	Règlement	Justifications
<p>Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</p> <p>Apporter des réponses aux besoins des entreprises, locales et extérieures.</p> <p>Réduire la production des gaz à effet de serre, la consommation d'énergies fossiles et utiliser les énergies renouvelables.</p> <p>Favoriser les déplacements doux.</p>	<p>Adaptation des exigences en matière de stationnement au regard du projet et de sa localisation :</p> <p>Les obligations quantitatives décrite ci-dessus peuvent être réduites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dans</u> la limite de 5 % du nombre total de places de stationnement nécessaires pour le projet, sous réserve que celui-ci soit situé dans une proximité de 300 mètres à pieds d'un arrêt de bus desservi par une ligne offrant une fréquence minimum d'1 bus toutes les 30 minutes, ou de 500 mètres à pieds de la gare d'Auxerre Saint-Gervais, d'un pôle d'échange multimodal et / ou d'une station de transport collectif en site propre. - <u>dans</u> la limite de 5 % du nombre total de place de stationnement nécessaire pour le projet, sous réserve que celui-ci soit situé dans une proximité de 300 mètres d'une station vélo en libre-service avec borne de recharge. - <u>dans</u> la limite de 15 % du nombre total de places de stationnement nécessaires pour le projet, sous réserve de justifier de la mise à disposition de voiture en autopartage : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>au</u> moins deux véhicules en autopartage si le total des places exigible est inférieur ou égal à 100 places ▪ <u>au</u> moins quatre véhicules en autopartage si le total des places exigible est supérieur à 100 places. - <u>dans</u> la limite de 20 % du nombre total de places de stationnement nécessaires pour le projet, sous réserve de justifier d'une mutualisation et/ou d'un foisonnement des besoins en stationnement entre plusieurs établissements (entreprises, équipements...) situés dans une proximité de 300 mètres. <p>Ces réductions peuvent être cumulées afin de déterminer le nombre de stationnements à réaliser.</p> <p>Pour bénéficier de ces diminutions, la notice explicative du projet devra faire apparaître toutes les informations nécessaires justifiant de cette possibilité (tableau d'occupation prévisionnel d'occupation des locaux, conventions entre</p>	<p>La collectivité à initier une stratégie mobilité comprenant des actions en faveur des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.</p> <p>La collectivité souhaite favoriser des réflexions plus larges et inciter au développement de pratiques alternatives. Elle souhaite également favoriser une rationalisation des espaces dédiés au stationnement (en particulier automobile).</p> <p>Dans ce but, est ajouté une règle permettant de minorer les exigences en matière de stationnements de chaque projet en cas de présence à proximité de services, la mutualisation ou le foisonnement de l'existant et/ou de mise en place de politique incitative en matière de mobilités.</p>
	<p>différents établissements, contrat de location longue durée, proximité des offres de transports publics, horaires permettant le foisonnement...).</p>	





communauté
de l'auxerrois

Les pages 244 à 252/432 : mise à jour des plans des OAP.

- ⇒ II.5.1 Rénovation urbaine : Brichères, Sainte-Genève
- ⇒ II.5.2 Rénovation urbaine : Les Rosoirs
- ⇒ II. 5.3 Projet en renouvellement urbain : Porte de Paris
- ⇒ II.5.4 Projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau

PLU avant modification :

A. Les OAP sectorielles

1. Les OAP en rénovation urbaine

➤ **L'OAP Brichère Sainte-Genève**

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation

AUXERRE

PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement

Estace Ville 37

PLU après modification :

1. Les OAP en rénovation urbaine

➤ **L'OAP Brichère Sainte-Genève**

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation

AUXERRE

PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement

Estace Ville 37

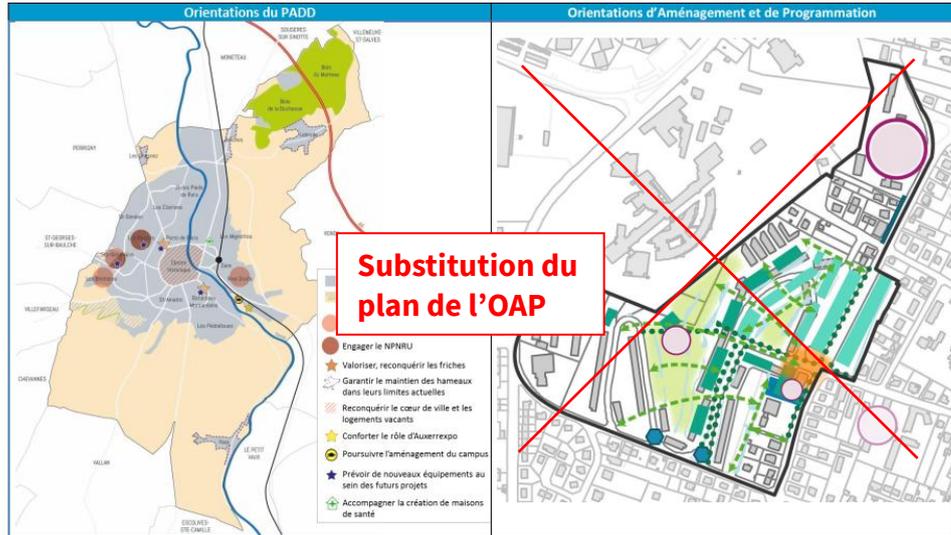
Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, les plans des OAP Brichères/Sainte-Genève et Rosoirs ont été modifiés pour répondre à la demande des services de la DDT.

6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



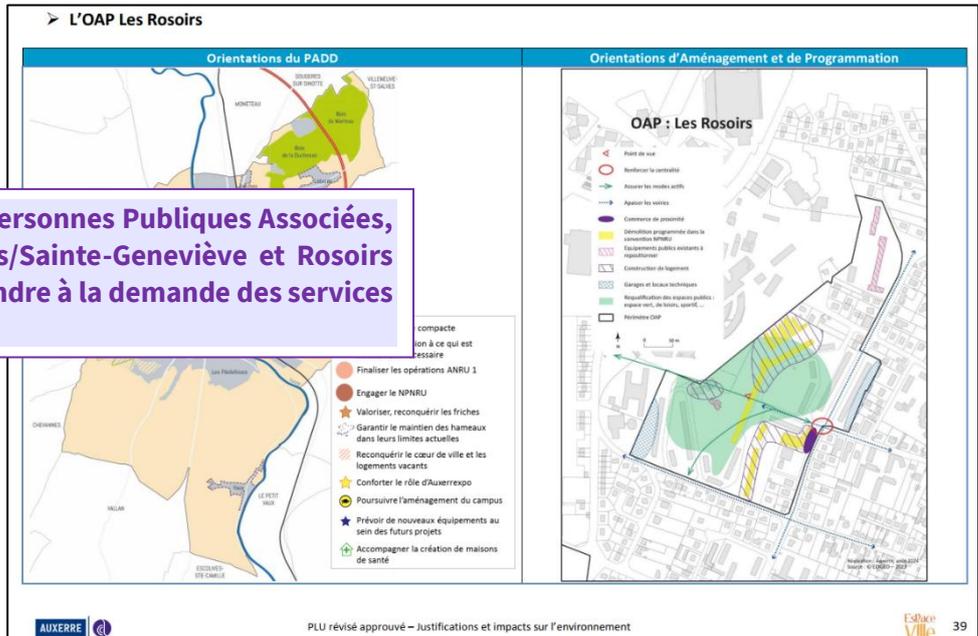
PLU avant modification :

➤ L'OAP Les Rosoirs



PLU après modification :

➤ L'OAP Les Rosoirs

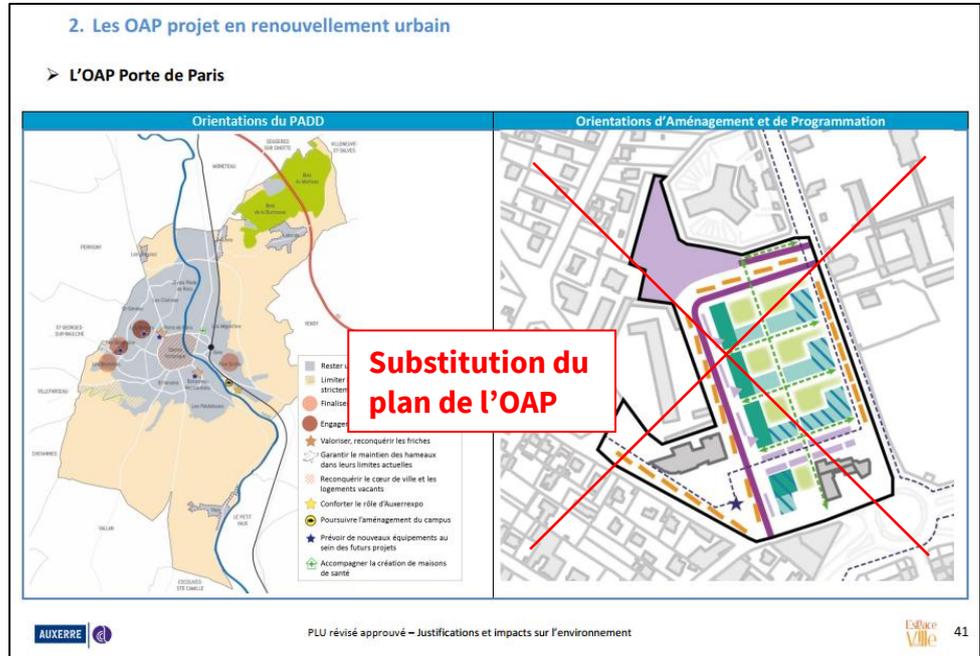


Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, les plans des OAP Brichères/Sainte-Geneviève et Rosoirs ont été modifiés pour répondre à la demande des services de la DDT.

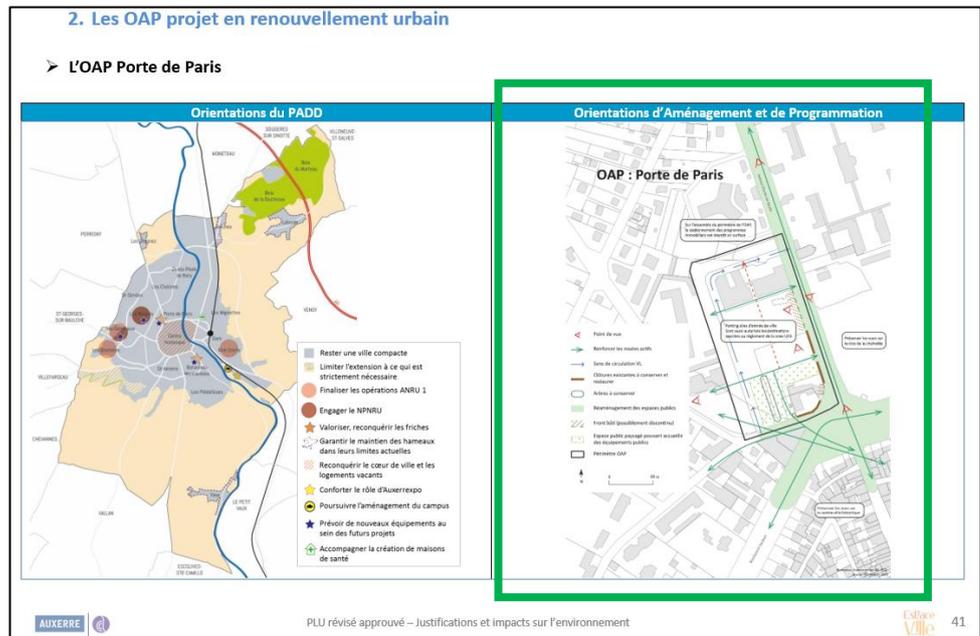


communauté
de l'auxerrois

PLU avant modification :



PLU après modification :

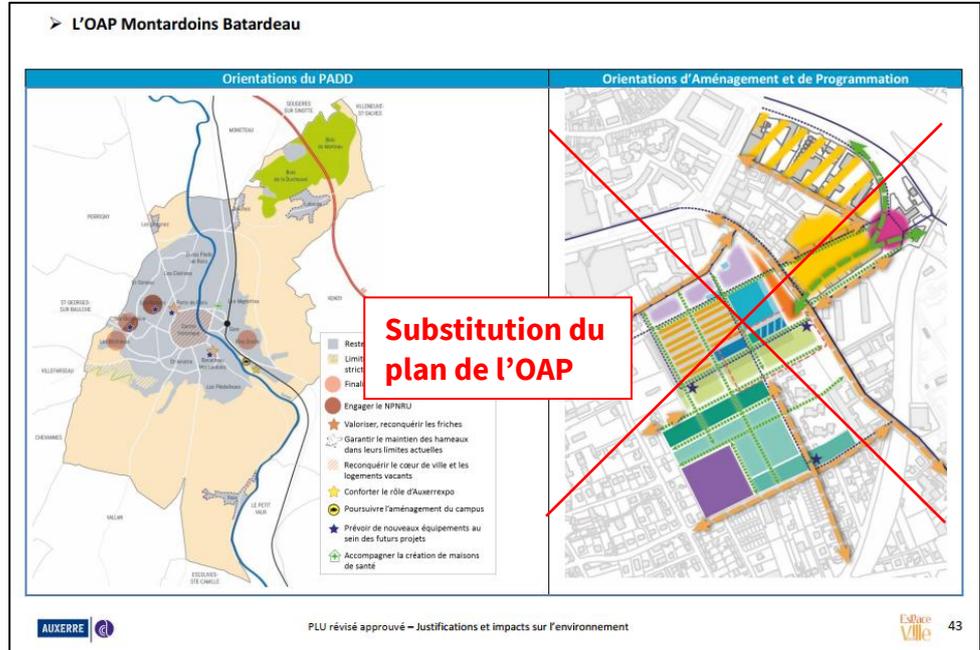


6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

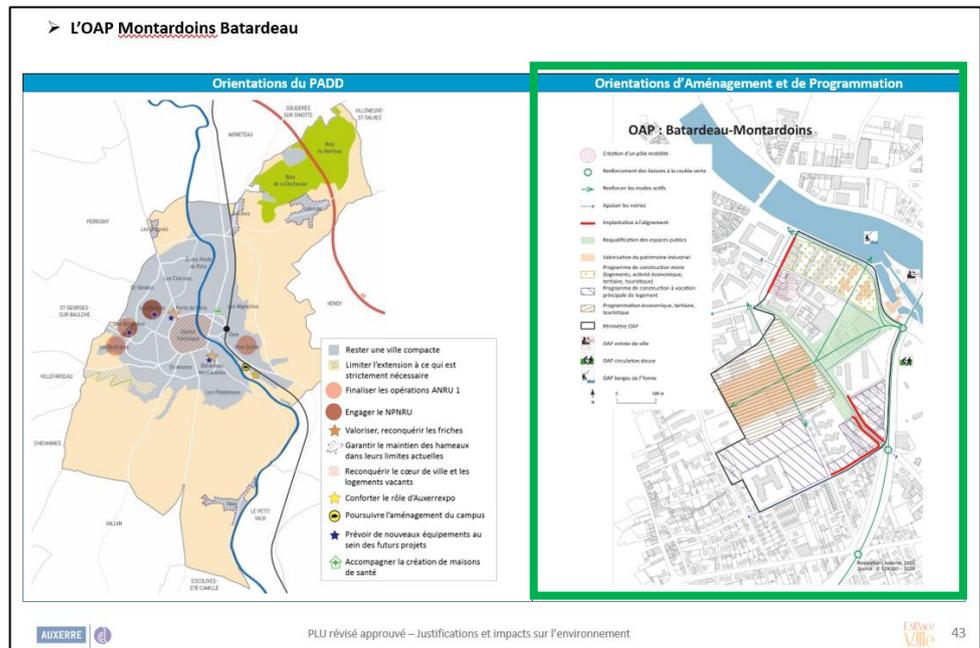


communauté
de l'auxerrois

PLU avant modification :



PLU après modification :

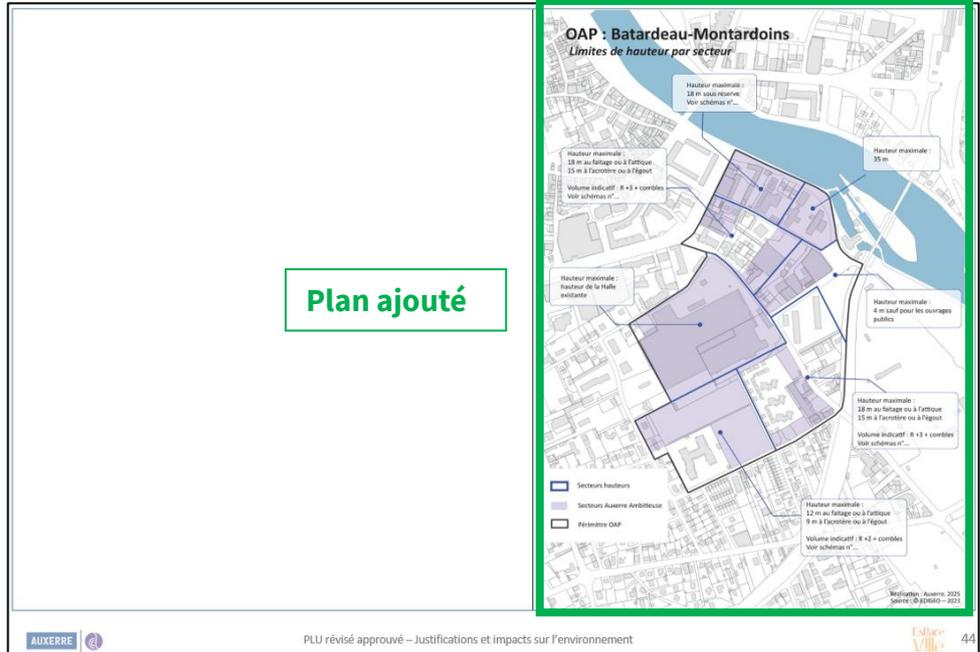


6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

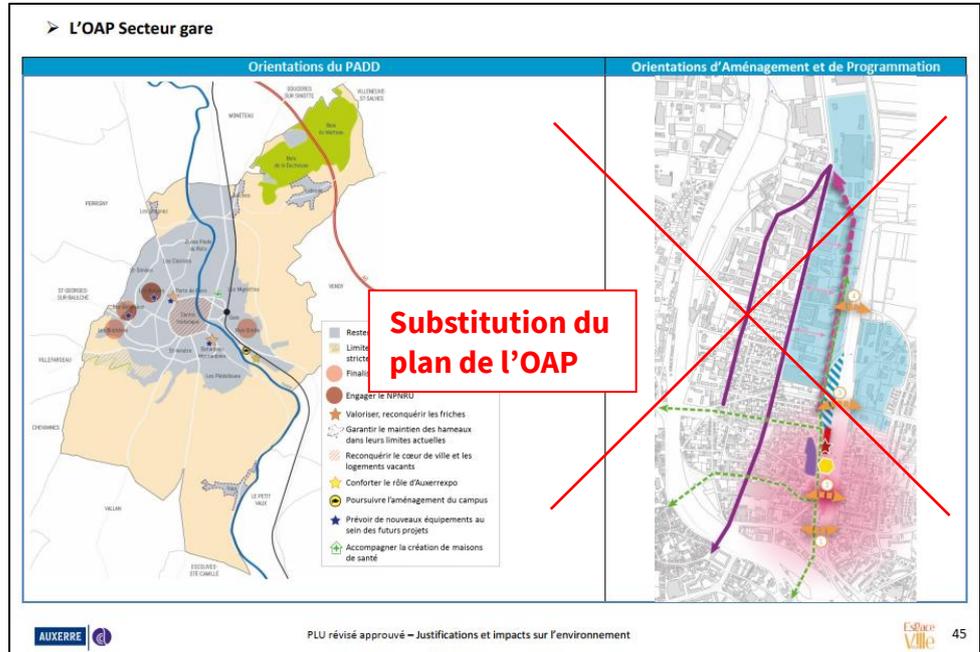
Plan ajouté



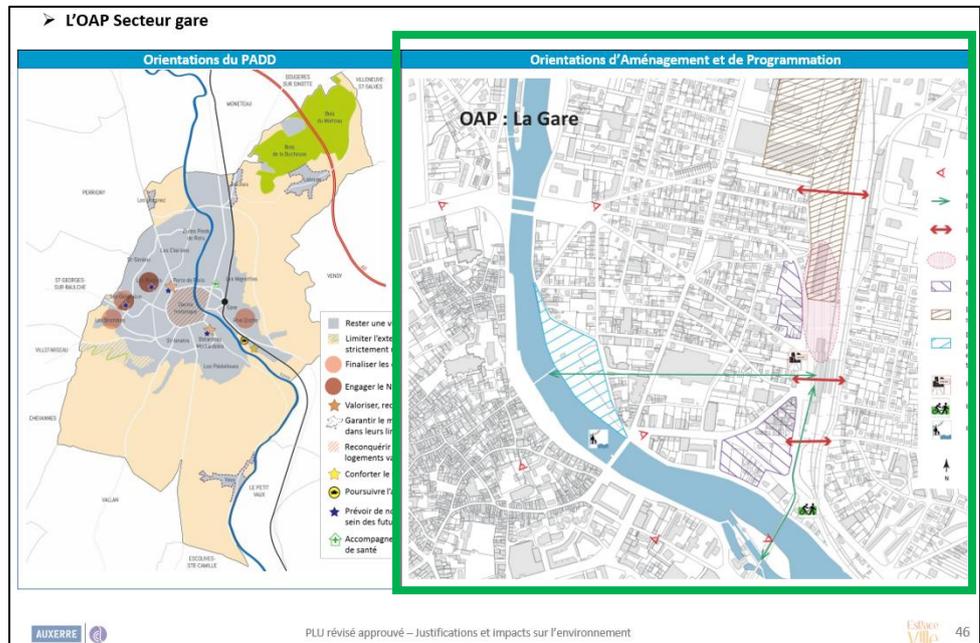


communauté
de l'auxerrois

PLU avant modification :



PLU après modification :



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

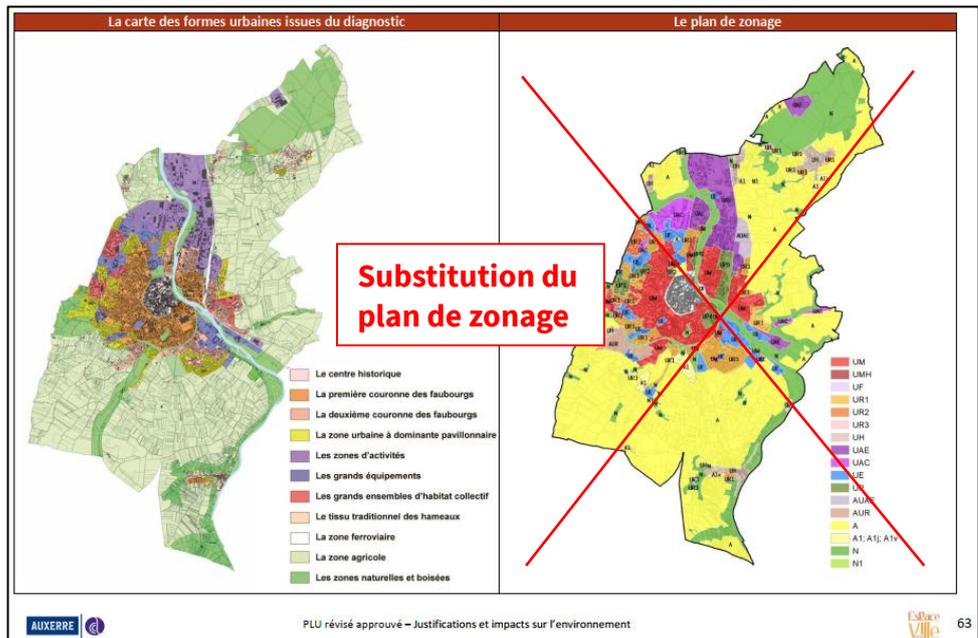


communauté
de l'auxerrois

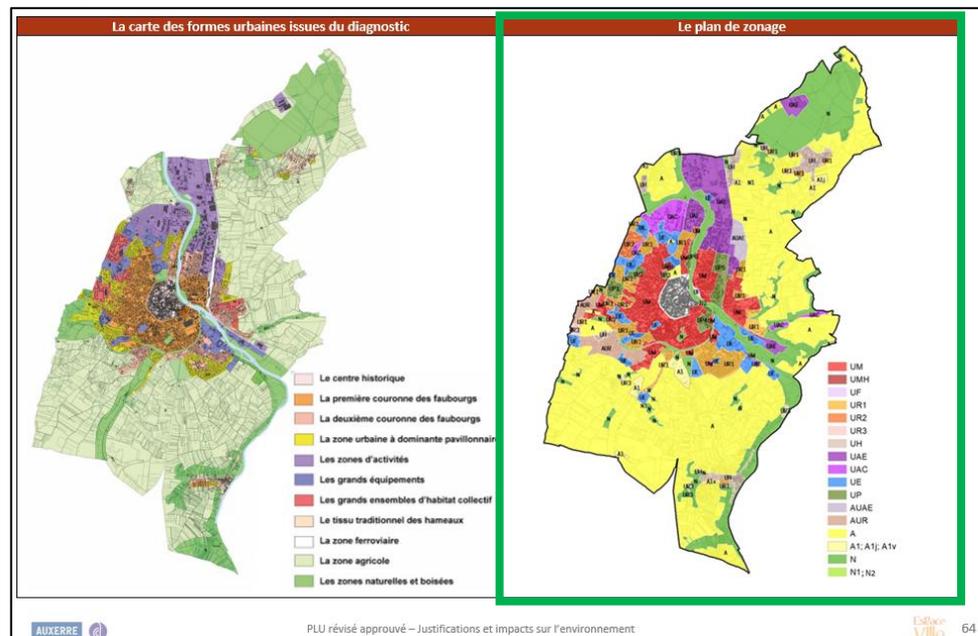
Les pages 270 à 273, 276 et 277/432 : mise à jour du tableau des destination dans 2.2 Justifications et impacts sur l'environnement.

⇒ *II.3.2 Développement du projet de renouvellement urbain Batardeau Montardoins*

PLU avant modification :



PLU après modification :

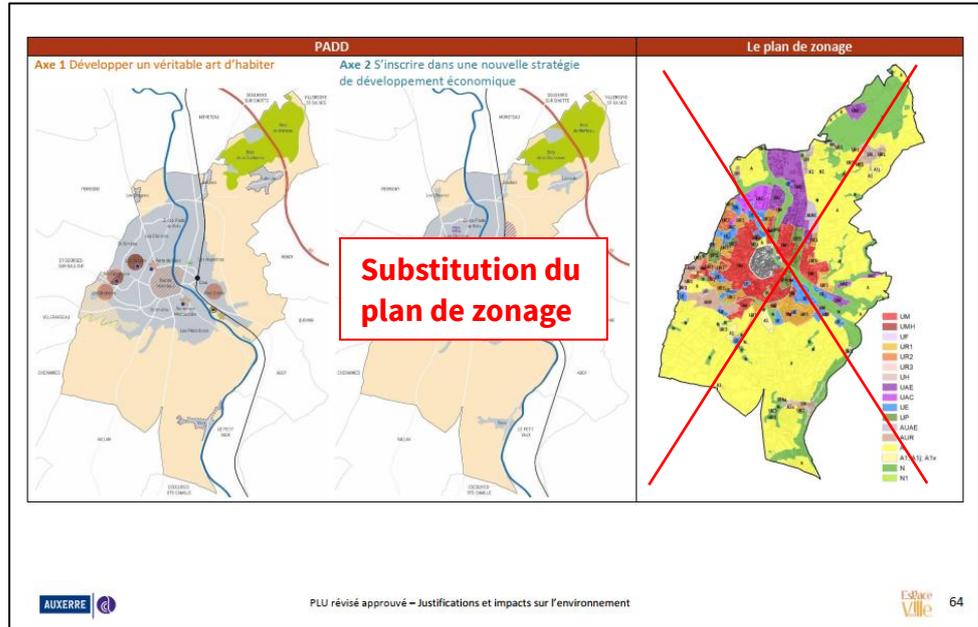


6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

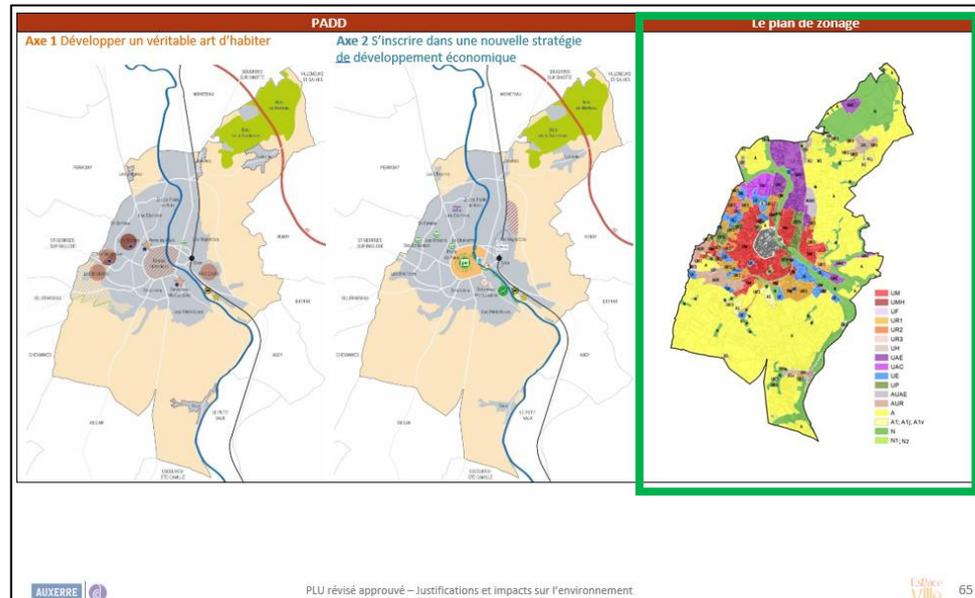


communauté
de l'auxerrois

PLU avant modification :



PLU après modification :

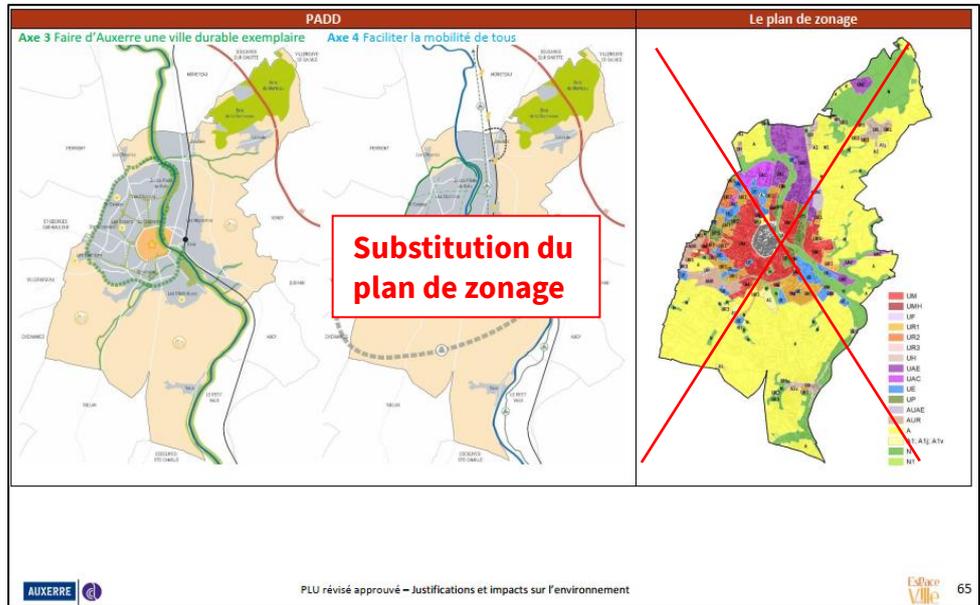


6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

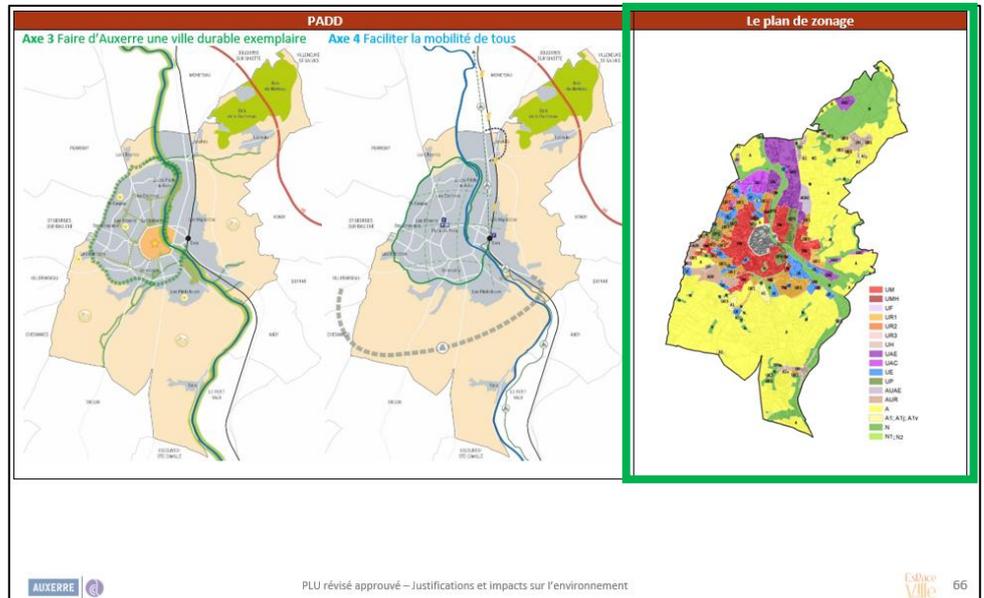


communauté
de l'auxerrois

PLU avant modification :



PLU après modification :



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

PLU avant modification :

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD et des OAP en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de cinq grandes familles de zones, à savoir :

- 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, maraîchère
 - N, naturelle
 - N1, le stand de tir et la maison des Abeilles
- 5) Les zones d'urbanisation future**
 - AUR, extension à vocation résidentielle
 - AUAE, extension à vocation économique

Substitution du plan de zonage

AUXERRE PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement 66

PLU après modification :

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD et des OAP en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de cinq grandes familles de zones, à savoir :

- 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, maraîchère
 - N, naturelle
 - N1, le stand de tir et la maison des Abeilles
 - N2, l'ancien moulin et la maison éclusière du Batardeau
- 5) Les zones d'urbanisation future**
 - AUR, extension à vocation résidentielle
 - AUAE, extension à vocation économique

AUXERRE PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement 67



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



PLU avant modification :

Paragraphe complétés



Zone N : zone naturelle	Zone N : les espaces naturels	La zone N est maintenue avec des ajustements à la marge dans ses limites.
	Zone N1 : le stand de tir et la maison des Abeilles	Cette zone a été créée. Il s'agit de deux STECAL instaurés sur deux équipements recevant du public, à savoir un stand de tir et la Maison des abeilles, bâtiment appartenant à une association promouvant la connaissance de l'activité apicole. Ces deux secteurs permettent le maintien de ces activités et leur développement.
Zone AUP : Les Brichères	-	Ce projet a été réalisé, la zone AUP n'a donc plus lieu d'être.
Zone AUE : Les Mignottes	Zone AUAE : Les Mignottes	Cette zone est maintenue. Seule la dénomination a été revue.
Zone AU2 : Charrons, Champlys	Zone AUR : Charrons, Champlys, Brichères	Le principe d'une extension urbaine à moyen ou long terme sur cette partie du territoire est maintenu. Le périmètre envisagé a été élargi sur la partie en limite avec la commune de Saint-George avec une logique de continuité urbaine.
Zone AU : zones d'extension future	-	L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension situées aux hameaux et au sein de la commune associée de Vaux n'a pas été nécessaire au cours des dernières années. Le maintien de ces zones AU n'apparaît donc pas utile pour le PLU révisé.

AUXERRE

PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement

Estace Ville 69

PLU après modification :



Zone N : zone naturelle	Zone N : les espaces naturels	La zone N est maintenue avec des ajustements à la marge dans ses limites.
	Zone N1 : le stand de tir et la maison des Abeilles	Cette zone a été créée. Il s'agit de deux STECAL instaurés sur deux équipements recevant du public, à savoir un stand de tir et la Maison des abeilles, bâtiment appartenant à une association promouvant la connaissance de l'activité apicole. Ces deux secteurs permettent le maintien de ces activités et leur développement.
	Zone N2 : l'ancien moulin et la maison éclusière du Batardeau	Cette zone a été créée par modification simplifiée n° 3 approuvée le XXX. Il s'agit d'un STECAL instaurés sur des bâtiments avec pour objectif de permettre leur exploitation et transformation à des fins d'équipements public et / ou pour des activités en lien avec les loisirs et le tourisme fluvial et fluvestre.
Zone AUP : Les Brichères	-	Ce projet a été réalisé, la zone AUP n'a donc plus lieu d'être.
Zone AUE : Les Mignottes	Zone AUAE : Les Mignottes	Cette zone est maintenue. Seule la dénomination a été revue.
Zone AU2 : Charrons, Champlys	Zone AUR : Charrons, Champlys , Brichères	Le principe d'une extension urbaine à moyen ou long terme sur cette partie du territoire est maintenu. Le périmètre envisagé a été élargi sur la partie en limite avec la commune de Saint-George avec une logique de continuité urbaine.
Zone AU : zones d'extension future	-	L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension situées aux hameaux et au sein de la commune associée de Vaux n'a pas été nécessaire au cours des dernières années. Le maintien de ces zones AU n'apparaît donc pas utile pour le PLU révisé.

AUXERRE

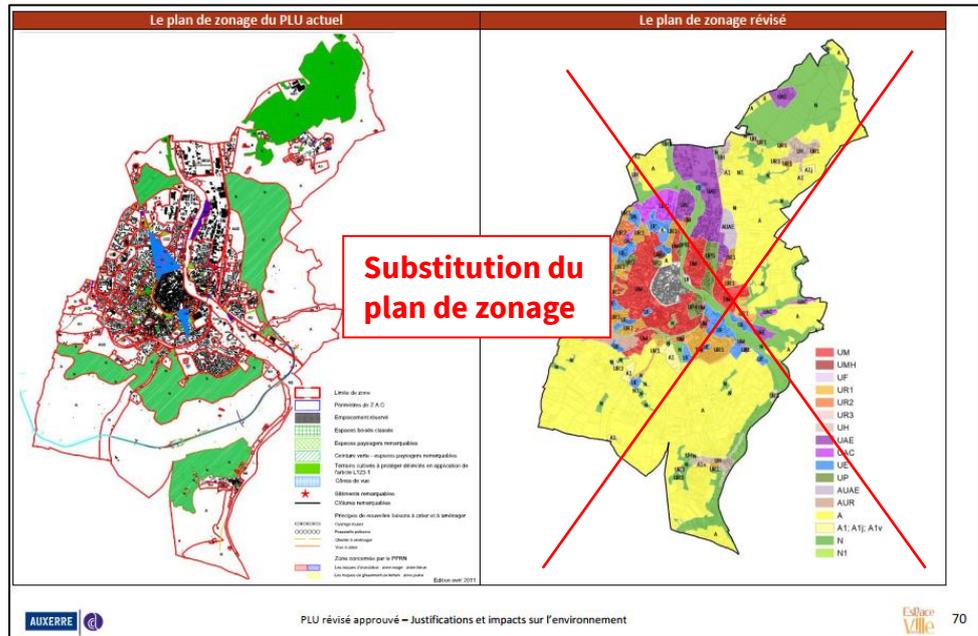
PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement

Estace Ville 70

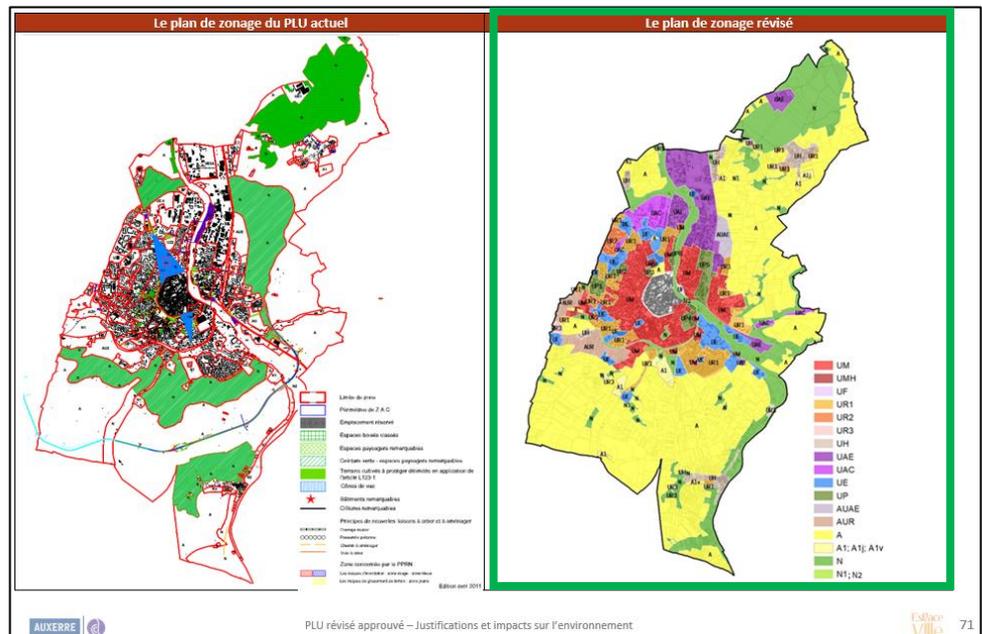


communauté
de l'auxerrois

PLU avant modification :



PLU après modification :



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



Les pages 288 et 290 /432 : mise à jour du tableau des destination dans 2.2 Justifications et impacts sur l'environnement.

⇒ II.2.6 Ambiguïté du règlement s'appliquant aux zones A et N

⇒ II.3.2 Développement du projet de renouvellement urbain Batardeau Montardoins

Page 288/432 avant modification

Destinations / sous destinations		U projet urbain						A agricole et N naturelle					
		UP1	UP2	UP3	UP4	UP5	UP6	A	A1	A1v	A1j	N	N1
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												
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie												
	Entrepôt												
	Bureau												
	Centre de congrès et d'exposition												
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés												
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.												
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.												
	Salles d'art et de spectacles												
	Equipements sportifs												
	Autres équipements recevant du public												
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole												
	Exploitation forestière												

Les zones d'urbanisations futures sont inconstructibles. Seuls les extensions des constructions existantes et leurs annexes ou Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones.

Page 288/432 après modification

➤ Les zones de projet urbain / Les zones agricoles et naturelles

■ Autorisé ■ Interdit ■ Soumis à condition

Destinations / sous destinations		U projet urbain						A agricole et N naturelle						
		UP1	UP2	UP3	UP4	UP5	UP6	A	A1	A1v	A1j	N	N1	N2
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													
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie													
	Entrepôt													
	Bureau													
	Centre de congrès et d'exposition													
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés													
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.													
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.													
	Salles d'art et de spectacles													
	Equipements sportifs													
	Autres équipements recevant du public													
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole													
	Exploitation forestière													

Colonne N mise en cohérence
Colonne N2 ajoutée



6b Les zones d'urbanisations futures sont inconstructibles. Seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes ou Les équipements d'intérêt collectif BF et services publics sont autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones.



Page 290/432 avant modification

Les zones de projet urbain	<p>L'écriture générale de ce chapitre traduit la volonté de développer des projets urbains qui développent une mixité des fonctions. Ainsi des catégories larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.). Seules les destinations qui créent des nuisances, et qui sont peu compatibles avec la vocation résidentielle qui prédominera au sein de ces futurs projets, sont interdites (industrie, commerce de gros, etc.). Par ailleurs, chacune de ces zones fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précise la programmation et les constructions autorisées.</p> <p>Seule la zone UP5, qui correspond au secteur de la gare, intègre une disposition spécifique puisqu'elle autorise l'industrie. En effet, l'objectif du projet, qui est détaillé dans l'OAP, est de conserver, dans la continuité de la zone d'activités plus au nord, la possibilité d'un développement économique à proximité de la gare et d'une mixité activités / logements.</p>
Les zones agricoles et naturelles	<p>La rédaction de ce chapitre pour les zones agricoles, en lien avec le plan de zonage et la création de différents sous-secteurs, a un double objectif, à savoir préserver, pérenniser les espaces agricoles et leur rôle paysager, mais aussi répondre aux besoins de cette activité diversifiée et de son développement. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone A, qui recouvre la majeure partie des espaces agricoles de la commune, est totalement inconstructible. Aucune destination ou sous destination n'y est autorisée.- La zone A1 dispose d'un règlement qui autorise les constructions à usage d'activité agricole ou liées directement à celle-ci de manière à permettre aux activités agricoles de se maintenir, d'évoluer, de se développer.- La rédaction du règlement de ce chapitre pour les zones A1v et A1j poursuit le même objectif mais est adaptée à la particularité de ces deux sous-secteurs. L'un, situé à Vaux, a vocation à être support au développement de l'activité viticole mais aussi touristique. C'est pour cette raison qu'au-delà des constructions à usage agricole sont aussi autorisées les constructions à usage de commerce par exemple, sous condition d'être directement liées à la vocation viticole de la zone. L'autre, situé à Laborde, a vocation à permettre le maintien et le développement de l'activité maraîchère ainsi que le volet vente directe qui existe déjà. <p>La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer le site et le caractère naturel de la zone. Par ailleurs, une souplesse est intégrée pour les constructions existantes afin de permettre leur extension ou la réalisation d'annexes.</p> <p>Enfin, le règlement de ce chapitre autorise, au sein du STECAL N1, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. L'objectif est de permettre le maintien d'une activité existante (un stand de tir).</p>

Page 290/432 après modification

Les zones de projet urbain	<p>L'écriture générale de ce chapitre traduit la volonté de développer des projets urbains qui développent une mixité des fonctions. Ainsi des catégories larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.). Seules les destinations qui créent des nuisances, et qui sont peu compatibles avec la vocation résidentielle qui prédominera au sein de ces futurs projets, sont interdites (industrie, commerce de gros, etc.). Par ailleurs, chacune de ces zones fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précise la programmation et les constructions autorisées.</p> <p>Seule la zone UP5, qui correspond au secteur de la gare, intègre une disposition spécifique puisqu'elle autorise l'industrie. En effet, l'objectif du projet, qui est détaillé dans l'OAP, est de conserver, dans la continuité de la zone d'activités plus au nord, la possibilité d'un développement économique à proximité de la gare et d'une mixité activités / logements.</p>
Les zones agricoles et naturelles	<p>La rédaction de ce chapitre pour les zones agricoles, en lien avec le plan de zonage et la création de différents sous-secteurs, a un double objectif, à savoir préserver, pérenniser les espaces agricoles et leur rôle paysager, mais aussi répondre aux besoins de cette activité diversifiée et de son développement. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone A, qui recouvre la majeure partie des espaces agricoles de la commune, est totalement inconstructible. Aucune destination ou sous destination n'y est autorisée.- La zone A1 dispose d'un règlement qui autorise les constructions à usage d'activité agricole ou liées directement à celle-ci de manière à permettre aux activités agricoles de se maintenir, d'évoluer, de se développer.- La rédaction du règlement de ce chapitre pour les zones A1v et A1j poursuit le même objectif mais est adaptée à la particularité de ces deux sous-secteurs. L'un, situé à Vaux, a vocation à être support au développement de l'activité viticole mais aussi touristique. C'est pour cette raison qu'au-delà des constructions à usage agricole sont aussi autorisées les constructions à usage de commerce par exemple, sous condition d'être directement liées à la vocation viticole de la zone. L'autre, situé à Laborde, a vocation à permettre le maintien et le développement de l'activité maraîchère ainsi que le volet vente directe qui existe déjà. <p>La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer le site et le caractère naturel de la zone. Par ailleurs, une souplesse est intégrée pour les constructions existantes afin de permettre leur extension ou la réalisation d'annexes.</p> <p>Enfin, le règlement de ce chapitre autorise, au sein du STECAL N1, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. L'objectif est de permettre le maintien d'une activité existante (un stand de tir). Il autorise, au sein du STECAL N2 certaines activités en lien avec le tourisme fluvial et fluvestre.</p>



Les pages 296, 297, 302 ; 309 à 312 et 314 /432 : mise à jour du tableau des destination dans 2.2 Justifications et impacts sur l'environnement.

- ⇒ II.2.4 le calcul de la hauteur
- ⇒ II.3.2 Développement du projet de renouvellement urbain Batardeau Montardoins
- ⇒ II.5.4 Projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau

Page 296/432 avant modification

PADD	Règlement	Justification
	<p>Zone UR3 : 15% de la superficie du terrain. Cette emprise comprend l'emprise des constructions ainsi que celle des caravanes constituant un habitat permanent.</p>	<p>dans la plupart des cas, une évolution des constructions existantes et une certaine densification de ces espaces. Enfin, au sein de la zone UR3, l'emprise autorisée est bien plus faible. Elle a pour objectif de préserver le caractère vert et paysager de ces zones qui sont situées aux franges des espaces urbanisés et parfois même en continuité directe d'espaces naturels. Parallèlement, cette emprise permet de répondre aux besoins des habitants</p> <p><i>La plupart des règles de cet article n'ont pas évolué par rapport au PLU actuel. Le règlement de la zone UR3 a lui été instauré dans le cadre de la présente révision et vise à permettre aux habitants de cette zone de faire évoluer leurs habitations pour répondre à leurs besoins tout en garantissant le caractère vert et paysager de ces espaces.</i></p>
	<p>La hauteur des constructions</p>	
	<p>Zone UM : 9m à l'égout / 14m au faîtage ou 9m au point le plus haut en cas de toiture terrasse. Hauteur supplémentaire autorisée dans le cas d'une implantation en continuité d'une construction existante plus haute sous condition</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas dépasser la hauteur de la construction plus élevée existante, - de ne pas dépasser une hauteur maximale de 12m à l'égout / 17m au faîtage ou 12m au point le plus haut en cas de toiture terrasse, - de ne pas dépasser de plus 3m tout autre construction à destination de logement, sur un terrain contiguë. 	<p>Les hauteurs définies, pour les zones UH, UR1, UR2 et UR3 sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans ces différentes zones. Elles sont équivalentes à des gabarits de R+1+C / R+2+C maximum pour les hameaux et les quartiers pavillonnaires, R+3 / R+4 pour les ensembles de collectifs et R+C pour le pavillonnaire diffus en frange des espaces urbanisés. Elles permettent donc d'assurer une bonne insertion des futures constructions.</p> <p>Au sein de la zone UM, la règle de hauteur correspond à un gabarit de construction équivalent à R+2+C ce qui correspond à la hauteur moyenne au sein de ces quartiers de faubourgs. Toutefois, certains secteurs de ces faubourgs accueillent des constructions plus élevées. Une règle spécifique a donc été introduite de manière à permettre à une future construction, qui se situe en continuité d'une construction existante plus élevée que ce que la règle permet, de monter, dans certaines limites et sous certaines conditions, aussi haut que cette dernière. Il s'agit là aussi d'apporter des souplesses au règlement pour permettre aux futures constructions de s'insérer au mieux dans le tissu urbain.</p>

Phrases complétées



Page 296/432 après modification

PADD	Règlement	Justification
	<p>Zone UR3 : 15% de la superficie du terrain. Cette emprise comprend l'emprise des constructions ainsi que celle des caravanes constituant un habitat permanent.</p>	<p>dans la plupart des cas, une évolution des constructions existantes et une certaine densification de ces espaces. Enfin, au sein de la zone UR3, l'emprise autorisée est bien plus faible. Elle a pour objectif de préserver le caractère vert et paysager de ces zones qui sont situées aux franges des espaces urbanisés et parfois même en continuité directe d'espaces naturels. Parallèlement, cette emprise permet de répondre aux besoins des habitants</p> <p><i>La plupart des règles de cet article n'ont pas évolué par rapport au PLU actuel. Le règlement de la zone UR3 a lui été instauré dans le cadre de la présente révision et vise à permettre aux habitants de cette zone de faire évoluer leurs habitations pour répondre à leurs besoins tout en garantissant le caractère vert et paysager de ces espaces.</i></p>
	<p>La hauteur des constructions</p>	
	<p>Zone UM : 9m à l'égout / 14m au faîtage ou à l'attique ; ou 9m au point le plus haut en cas de toiture terrasse. Hauteur supplémentaire autorisée dans le cas d'une implantation en continuité d'une construction existante plus haute sous condition</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas dépasser la hauteur de la construction plus élevée existante, - de ne pas dépasser une hauteur maximale de 12m à l'égout / 17m au faîtage ou à l'attique ; ou 12m au point le plus haut en cas de toiture terrasse, - de ne pas dépasser de plus 3m tout autre construction à destination de logement, sur un terrain contiguë. 	<p>Les hauteurs définies, pour les zones UH, UR1, UR2 et UR3 sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans ces différentes zones. Elles sont équivalentes à des gabarits de R+1+C / R+2+C maximum pour les hameaux et les quartiers pavillonnaires, R+3 / R+4 pour les ensembles de collectifs et R+C pour le pavillonnaire diffus en frange des espaces urbanisés. Elles permettent donc d'assurer une bonne insertion des futures constructions.</p> <p>Au sein de la zone UM, la règle de hauteur correspond à un gabarit de construction équivalent à R+2+C ce qui correspond à la hauteur moyenne au sein de ces quartiers de faubourgs. Toutefois, certains secteurs de ces faubourgs accueillent des constructions plus élevées. Une règle spécifique a donc été introduite de manière à permettre à une future construction, qui se situe en continuité d'une construction existante plus élevée que ce que la règle permet, de monter, dans certaines limites et sous certaines conditions, aussi haut que cette dernière. Il s'agit là aussi d'apporter des souplesses au règlement pour permettre aux futures constructions de s'insérer au mieux dans le tissu urbain.</p>





Page 297/432 avant modification

Phrases complétées



PADD	Règlement	Justification
	<p>Zone UH : 8m à l'égout / 14m au faîtage ou 3m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p> <p>Zone UR1 : 8m à l'égout / 14m au faîtage ou 8m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p> <p>Zone UR2 : 14m au point le plus haut.</p> <p>Zone UR3 : 3m à l'égout / 6m au faîtage.</p> <p>Zone UMH : Constructions nouvelles, extensions des bâtiments existant : hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout et au faîtage des constructions existantes.</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Zones UM, UH et UR2 : 30% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Zone UR1 : 30% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p>La marge de reculement imposée depuis la voie doit être traitée en espace vert et paysager sur au moins 50%.</p> <p>Zone UR3 : 50% minimum des surfaces libres de toute constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>Enfin, une règle spécifique existe pour la zone UMH. Celle-ci a pour objectif de s'assurer que toute extension ou nouvelle construction respectera le gabarit des constructions existantes.</p> <p><i>Les règles de hauteur des zones UMH, UR1, UR2 et UH ont été maintenues. Concernant la zone UM, le règlement se base sur les règles de la zone UC, qui correspondait à la deuxième couronne de faubourg, et disposait de règles de hauteur plus faibles qu'en UB (première couronne de faubourg). Toutefois, l'instauration de la règle spécifique en continuité de constructions plus élevées permettra la réalisation de bâtiments à des hauteurs équivalentes à ce que le règlement de la zone UB autorisait.</i></p> <p><i>Les hauteurs instaurées en zone UR3 correspondent aux hauteurs existantes dans cette zone.</i></p> <p>Cette règle qui est commune à toutes les zones, permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Une disposition spécifique a été introduite en UR1. Le traitement en espace vert et paysager d'une partie des espaces situés à l'avant des constructions est en effet imposé. Cette disposition a pour but de conserver le caractère paysager et vert des quartiers d'habitat individuel visible depuis la rue et ainsi d'éviter l'imperméabilisation de ces espaces.</p> <p>Enfin, en zone UR3, le pourcentage des surfaces libres de toute construction devant être traité en espaces verts de pleine terre est plus important ce qui est cohérent avec l'emprise bâtie autorisée, plus faible, et l'objectif de préserver le caractère paysager et naturel de ces espaces.</p>

Page 297/432 après modification

PADD	Règlement	Justification
	<p>Zone UH : 8m à l'égout / 14m au faîtage ou à l'attique ; ou 3m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p> <p>Zone UR1 : 8m à l'égout / 14m au faîtage ou à l'attique ; ou 8m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p> <p>Zone UR2 : 14m au point le plus haut.</p> <p>Zone UR3 : 3m à l'égout / 6m au faîtage ou à l'attique.</p> <p>Zone UMH : Constructions nouvelles, extensions des bâtiments existant : hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout et au faîtage des constructions existantes.</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Zones UM, UH et UR2 : 30% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Zone UR1 : 30% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p>La marge de reculement imposée depuis la voie doit être traitée en espace vert et paysager sur au moins 50%.</p> <p>Zone UR3 : 50% minimum des surfaces libres de toute constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>Enfin, une règle spécifique existe pour la zone UMH. Celle-ci a pour objectif de s'assurer que toute extension ou nouvelle construction respectera le gabarit des constructions existantes.</p> <p><i>Les règles de hauteur des zones UMH, UR1, UR2 et UH ont été maintenues. Concernant la zone UM, le règlement se base sur les règles de la zone UC, qui correspondait à la deuxième couronne de faubourg, et disposait de règles de hauteur plus faibles qu'en UB (première couronne de faubourg). Toutefois, l'instauration de la règle spécifique en continuité de constructions plus élevées permettra la réalisation de bâtiments à des hauteurs équivalentes à ce que le règlement de la zone UB autorisait.</i></p> <p><i>Les hauteurs instaurées en zone UR3 correspondent aux hauteurs existantes dans cette zone.</i></p> <p>Cette règle qui est commune à toutes les zones, permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Une disposition spécifique a été introduite en UR1. Le traitement en espace vert et paysager d'une partie des espaces situés à l'avant des constructions est en effet imposé. Cette disposition a pour but de conserver le caractère paysager et vert des quartiers d'habitat individuel visible depuis la rue et ainsi d'éviter l'imperméabilisation de ces espaces.</p> <p>Enfin, en zone UR3, le pourcentage des surfaces libres de toute construction devant être traité en espaces verts de pleine terre est plus important ce qui est cohérent avec l'emprise bâtie autorisée, plus faible, et l'objectif de préserver le caractère paysager et naturel de ces espaces.</p>



Page 307/432 avant modification

PADD	Règlement	Justification
projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU). Développer des locaux d'activités innovants au sein du futur projet Montardoins (réhabilitation de l'usine Guillet...). Créer un quartier de l'entrepreneuriat, secteur gare Renforcer les polarités commerciales des quartiers Rosoirs et Sainte-Geneviève. Développer une offre de commerce de proximité dans les secteurs de Montardoins et de Porte de Paris.	Zone UP6 : 40% de la superficie du terrain.	L'emprise au sol différenciée pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt (60% de la parcelle) est élevée. Elle vise à garantir une souplesse afin de permettre aux activités et industries d'utiliser l'emprise au sol comme souhaité sur la parcelle. En zone UP6, l'emprise au sol autorisée est fixée à 40% dans le but de garantir une préservation d'une densité bâtie limitée et des qualités paysagères du secteur en limitant l'emprise bâtie des nouvelles constructions. <i>Cette règle a été instaurée précisément pour cette zone UP5 mais se base largement sur le règlement de la zone UM pour les constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau et de la zone UAE pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.</i> <i>Le règlement de la zone UP6 reprend celui du PLU actuel pour la Maladière.</i>
	La hauteur des constructions Zones UP1 et UP2 : Constructions nouvelles, extensions des bâtiments existants : hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout et au faitage des constructions existantes. Zone UP3 : 20m au point le plus haut. Zone UP4 : 17m au point le plus haut.	En zones UP1 et UP2, les règles visent à ne pas accroître la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux hauteurs des constructions existantes, tout en permettant la mise en œuvre des différents projets de rénovation urbaine sur ces secteurs. En zone UP3, la hauteur maximale fixée à 20m permet la mise en œuvre des orientations de l'OAP Porte de Paris, avec une hauteur maximale correspondant à R+5. En zone UP4, la hauteur maximale fixée à 17m permet la mise en œuvre des orientations de l'OAP Montardoins-Batardeau, avec une hauteur maximale correspondant à R+4. Au sein de la zone UP5, la règle de hauteur correspond à un gabarit de construction équivalent à R+2+C ce qui correspond à la hauteur moyenne au sein de ces quartiers de faubourgs.

Phrases complétées

Page 307/432 après modification

PADD	Règlement	Justification
projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU). Développer des locaux d'activités innovants au sein du futur projet Montardoins (réhabilitation de l'usine Guillet...). Créer un quartier de l'entrepreneuriat, secteur gare Renforcer les polarités commerciales des quartiers Rosoirs et Sainte-Geneviève. Développer une offre de commerce de proximité dans les secteurs de Montardoins et de Porte de Paris.	Zone UP6 : 40% de la superficie du terrain.	L'emprise au sol différenciée pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt (60% de la parcelle) est élevée. Elle vise à garantir une souplesse afin de permettre aux activités et industries d'utiliser l'emprise au sol comme souhaité sur la parcelle. En zone UP6, l'emprise au sol autorisée est fixée à 40% dans le but de garantir une préservation d'une densité bâtie limitée et des qualités paysagères du secteur en limitant l'emprise bâtie des nouvelles constructions. <i>Cette règle a été instaurée précisément pour cette zone UP5 mais se base largement sur le règlement de la zone UM pour les constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau et de la zone UAE pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.</i> <i>Le règlement de la zone UP6 reprend celui du PLU actuel pour la Maladière.</i>
	La hauteur des constructions Zones UP1 et UP2 : Constructions nouvelles, extensions des bâtiments existants : hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout et au faitage des constructions existantes. Zone UP3 : 20m au point le plus haut. Zone UP4 : 17m au point le plus haut. les hauteurs sur ce secteur ont été précisées dans l'OAP concernée.	En zones UP1 et UP2, les règles visent à ne pas accroître la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux hauteurs des constructions existantes, tout en permettant la mise en œuvre des différents projets de rénovation urbaine sur ces secteurs. En zone UP3, la hauteur maximale fixée à 20m permet la mise en œuvre des orientations de l'OAP Porte de Paris, avec une hauteur maximale correspondant à R+5. En zone UP4, la hauteur maximale fixée à 17m permet la mise en œuvre des orientations de l'OAP Montardoins-Batardeau, avec une hauteur maximale correspondant à R+4. Les hauteurs maximales sont fixées dans l'OAP Montardoins, Batardeau. Au sein de la zone UP5, la règle de hauteur correspond à un gabarit de construction équivalent à R+2+C ce qui correspond à la hauteur moyenne au sein de ces quartiers de faubourgs.

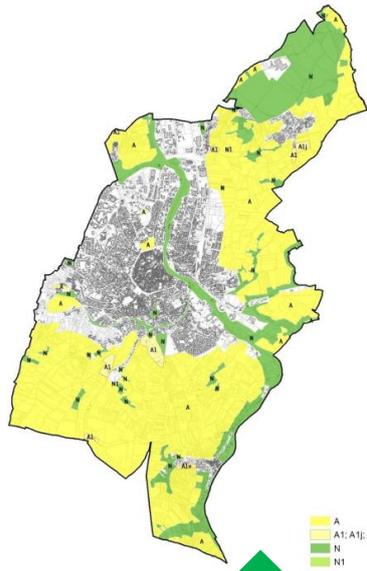


Page 309/432 avant modification :

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles se décomposent en plusieurs zones et sous-secteurs, 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 maraîchage 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 :
 - o une zone A inconstructible correspondant aux espaces cultivés,
 - o une zone A1 réservée à l'accueil de constructions liées à l'activité agricole,
 - o une zone A1v, au niveau de la commune associée de Vaux pour permettre le développement de l'activité viticole,
 - o une zone A1j à proximité du Hameau de Laborde, réservée à l'activité maraîchère.
- 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. Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été mis en place. Il s'agit de la zone N1 qui accueille un équipement recevant du public, à savoir un stand de tir. Un règlement spécifique est mis en place pour ce secteur afin de permettre à cette activité de se maintenir.



AUXERRE  PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement  102

Paragraphe complété



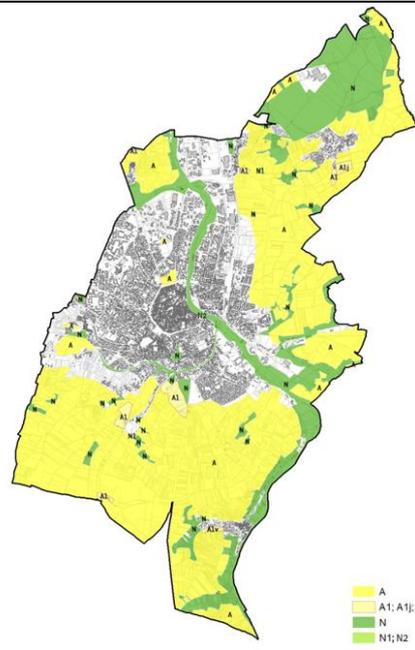
Carte modifiée

Page 309/432 après modification :

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles se décomposent en plusieurs zones et sous-secteurs, 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 maraîchage 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 :
 - o une zone A inconstructible correspondant aux espaces cultivés,
 - o une zone A1 réservée à l'accueil de constructions liées à l'activité agricole,
 - o une zone A1v, au niveau de la commune associée de Vaux pour permettre le développement de l'activité viticole,
 - o une zone A1j à proximité du Hameau de Laborde, réservée à l'activité maraîchère.
- 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** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été mis en place. Il s'agit de la zone N1 qui accueille un équipement recevant du public, à savoir un stand de tir **et de la zone N2 qui accueille l'ancien moulin et l'ancienne maison éclusière du Batardeau**. Un règlement spécifique est mis en place pour ce secteur afin de permettre à cette activité de se maintenir.



AUXERRE  PLU révisé approuvé – Justifications et impacts sur l'environnement  104





Page 310/432 avant modification

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification	
<p>Préserver l'Yonne, le principal corridor bleu de la ville, et plus généralement veiller à la préservation et la qualité de la trame bleue.</p> <p>Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</p> <p>Développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental.</p> <p>Poursuivre l'aménagement de la coulée verte et l'aménagement des îles du Moulin du Président.</p> <p>Préserver la vocation agricole du territoire que ce soit à travers le maintien du grand territoire agricole ou le</p>	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Un retrait depuis les voies est imposé au sein des zones où la réalisation de construction est autorisée. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, notamment pour le fonctionnement des activités agricoles.</p>	
	<p>Zones A1, A1v et A1j :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 10m.</p> <p>Zones N et N1 :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>		<i>La marge de retrait a été baissée par rapport au PLU actuel.</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Zones A1, A1v, A1j, N et N1 :</p> <p>Implantation en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum 5m.</p>	<p>Le règlement impose des retrait depuis les limites séparatives ce qui favorise le maintien d'un traitement paysager des abords des constructions au sein de zones qui ont une forte valeur naturelle ou paysagère.</p> <p style="text-align: center;"><i>Cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.</i></p>
	Implantation des constructions sur un même terrain	<p>Zone A1v :</p> <p>Toute nouvelle construction à usage d'habitation et / ou d'artisanat et commerce de détail devra être réalisée de manière contiguë à une exploitation agricole.</p>	<p>Seule la zone A1v est règlementée. En effet, l'objectif est de s'assurer que les éventuelles constructions à usage d'habitation ou de logements seront bien intégrées à l'activité viticole de la zone.</p> <p>Les autres zones ne sont pas règlementées car, lorsqu'elles sont constructibles, une certaine souplesse est nécessaire pour permettre, notamment aux exploitations agricoles, d'évoluer, de se moderniser, voire de s'agrandir, comme souhaité et pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.</p> <p style="text-align: center;"><i>Cette règle a été introduite spécifiquement pour la création de la zone A1v.</i></p>

Page 310/432 après modification

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification	
<p>Préserver l'Yonne, le principal corridor bleu de la ville, et plus généralement veiller à la préservation et la qualité de la trame bleue.</p> <p>Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</p> <p>Développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental.</p> <p>Poursuivre l'aménagement de la coulée verte et l'aménagement des îles du Moulin du Président.</p> <p>Préserver la vocation agricole du territoire que ce soit à travers le maintien du grand territoire agricole ou le</p>	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Un retrait depuis les voies est imposé au sein des zones où la réalisation de construction est autorisée. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, notamment pour le fonctionnement des activités agricoles.</p>	
	<p>Zones A1, A1v et A1j :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 10m.</p> <p>Zones N, et N1 et N2 :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>		<i>La marge de retrait a été baissée par rapport au PLU actuel.</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Zones A1, A1v, A1j, N, et N1 et N2 :</p> <p>Implantation en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum 5m.</p>	<p>Le règlement impose des retraits depuis les limites séparatives ce qui favorise le maintien d'un traitement paysager des abords des constructions au sein de zones qui ont une forte valeur naturelle ou paysagère.</p> <p style="text-align: center;"><i>Cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.</i></p>
	Implantation des constructions sur un même terrain	<p>Zone A1v :</p> <p>Toute nouvelle construction à usage d'habitation et / ou d'artisanat et commerce de détail devra être réalisée de manière contiguë à une exploitation agricole.</p>	<p>Seule la zone A1v est règlementée. En effet, l'objectif est de s'assurer que les éventuelles constructions à usage d'habitation ou de logements seront bien intégrées à l'activité viticole de la zone.</p> <p>Les autres zones ne sont pas règlementées car, lorsqu'elles sont constructibles, une certaine souplesse est nécessaire pour permettre, notamment aux exploitations agricoles, d'évoluer, de se moderniser, voire de s'agrandir, comme souhaité et pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.</p> <p style="text-align: center;"><i>Cette règle a été introduite spécifiquement pour la création de la zone A1v.</i></p>



Page 311/432 avant modification :

PADD	Règlement	Justification
<p>développement d'une agriculture urbaine.</p> <p>Protéger les espaces agricoles.</p> <p>Maintenir le rôle paysager mais aussi économique de l'agriculture (agriculture urbaine, etc.).</p> <p>Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages.</p> <p>Développer des circuits courts en prenant en compte et en organisant l'activité des agriculteurs, maraîchers et horticulteurs locaux.</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p> <p>Zone A1 : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum</p> <p>Zone A1v : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum Artisanat et commerce de détail : 200m² maximum</p> <p>Zone A1j : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum Artisanat et commerce de détail : 300m² maximum</p> <p>Zone N : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum Annexes, abris de jardin : 10m² maximum</p> <p>Zone N1 : Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 200m² maximum</p>	<p>Au sein des zones A1, A1v, A1j et N, où les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans une certaine mesure ou sous conditions, leur emprise au sol est strictement encadrée. Cette règle a pour objectif de permettre la réalisation de ces logements lorsqu'ils sont nécessaires mais de le limiter à ce qui est strictement nécessaire pour ne pas altérer le caractère d'origine de ces zones (agricoles ou naturelles).</p> <p>Ce même principe s'applique pour les autres destinations qui sont autorisées : le commerce en A1v et A1j, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en N1 ou encore les abris de jardin en N. A chaque fois, l'emprise a été définie en cohérence avec la destination autorisée et les besoins qu'elles engendrent en termes d'emprise.</p>
	<p>La hauteur des constructions</p> <p>Zone A1 : 15m au point le plus haut. Construction à usage d'habitation : 8m à l'égout / 12m au faitage</p>	<p>Les hauteurs définies en zone A1, sous-secteur de la zone agricole A où les constructions à usage agricole sont autorisées, ont pour objectif de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Cette hauteur est plus faible en zones A1v et A1j dans la mesure où les constructions pour l'activité viticole et maraîchère ne nécessitent pas une telle hauteur.</p>

Page 311/432 après modification :

PADD	Règlement	Justification
<p>développement d'une agriculture urbaine.</p> <p>Protéger les espaces agricoles.</p> <p>Maintenir le rôle paysager mais aussi économique de l'agriculture (agriculture urbaine, etc.).</p> <p>Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages.</p> <p>Développer des circuits courts en prenant en compte et en organisant l'activité des agriculteurs, maraîchers et horticulteurs locaux.</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p> <p>Zone A1 : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum</p> <p>Zone A1v : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum Artisanat et commerce de détail : 200m² maximum</p> <p>Zone A1j : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum Artisanat et commerce de détail : 300m² maximum</p> <p>Zone N : Constructions à usage d'habitation : 200m² maximum Annexes, abris de jardin : 10m² maximum</p> <p>Zone N1 : Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 200m² maximum</p> <p>Zone N2 : Limité à une extension de l'existant : 20m² maximum</p>	<p>Au sein des zones A1, A1v, A1j et N, où les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans une certaine mesure ou sous conditions, leur emprise au sol est strictement encadrée. Cette règle a pour objectif de permettre la réalisation de ces logements lorsqu'ils sont nécessaires mais de le limiter à ce qui est strictement nécessaire pour ne pas altérer le caractère d'origine de ces zones (agricoles ou naturelles).</p> <p>Ce même principe s'applique pour les autres destinations qui sont autorisées : le commerce en A1v et A1j, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en N1 et N2 ou encore les abris de jardin en N. A chaque fois, l'emprise a été définie en cohérence avec la destination autorisée et les besoins qu'elles engendrent en termes d'emprise.</p>
	<p>La hauteur des constructions</p> <p>Zone A1 : 15m au point le plus haut.</p>	<p>Les hauteurs définies en zone A1, sous-secteur de la zone agricole A où les constructions à usage agricole sont autorisées, ont pour objectif de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.</p>



Page 312/432 avant modification :

Paragraphe complété



PADD	Règlement	Justification
	<p>Zone A1v : 10m au point le plus haut.</p> <p>Zone A1j : 10m au point le plus haut.</p> <p>Construction à usage d'habitation, d'artisanat et commerce de détail : 8m à l'égout / 12m au faitage ou 8m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p>	<p>Au sein des zone A1 et A1j, une hauteur spécifique est instaurée pour les constructions à usage d'habitation qui permet la réalisation d'un logement individuel.</p> <p>Celle-ci n'est pas spécifiée pour la zone A1v dans la mesure où la construction à usage d'habitation sera obligatoirement associée au bâtiment viticole. Il n'y a donc pas lieu de préciser la hauteur spécifique à l'habitation.</p> <p><i>Les hauteurs identifiées ici sont basées sur les hauteurs autorisées au PLU actuel. Seule la hauteur pour les constructions en zone A1v, zone créée dans le cadre de la révision, a été instaurée spécifiquement.</i></p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Ce chapitre n'est pas réglementé dans la mesure où les constructions sont très fortement encadrées au sein des zones A et N ce qui permet de préserver de fait le caractère paysager et naturel de ces zones.</p> <p><i>Le PLU actuel n'imposait pas de pourcentage de pleine terre au sein des zones A et N.</i></p>

Page 312/432 près modification :

PADD	Règlement	Justification
	<p>Construction à usage d'habitation : 8m à l'égout / 12m au faitage ou à l'attique ;</p> <p>Zone A1v : 10m au point le plus haut.</p> <p>Zone A1j : 10m au point le plus haut.</p> <p>Construction à usage d'habitation, d'artisanat et commerce de détail : 8m à l'égout / 12m au faitage ou à l'attique ; ou 8m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p>	<p>Cette hauteur est plus faible en zones A1v et A1j dans la mesure où les constructions pour l'activité viticole et maraichère ne nécessitent pas une telle hauteur.</p> <p>Au sein des zone A1 et A1j, une hauteur spécifique est instaurée pour les constructions à usage d'habitation qui permet la réalisation d'un logement individuel.</p> <p>Celle-ci n'est pas spécifiée pour la zone A1v dans la mesure où la construction à usage d'habitation sera obligatoirement associée au bâtiment viticole. Il n'y a donc pas lieu de préciser la hauteur spécifique à l'habitation.</p> <p><i>Les hauteurs identifiées ici sont basées sur les hauteurs autorisées au PLU actuel. Seule la hauteur pour les constructions en zone A1v, zone créée dans le cadre de la révision, a été instaurée spécifiquement.</i></p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Ce chapitre n'est pas réglementé dans la mesure où les constructions sont très fortement encadrées au sein des zones A et N ce qui permet de préserver de fait le caractère paysager et naturel de ces zones.</p> <p><i>Le PLU actuel n'imposait pas de pourcentage de pleine terre au sein des zones A et N.</i></p>





Page 314/432 avant modification :

➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

PADD	Règlement	Justification
<p>Limiter l'étalement urbain à ce qui est strictement nécessaire.</p> <p>S'appuyer sur la stratégie de développement économique et touristique de l'Auxerrois.</p> <p>Apporter des réponses aux besoins des entreprises, locales et extérieures.</p> <p>Accompagner la création de la zone d'activités des Mignottes dans le cadre du schéma directeur du parc d'activités de l'Auxerrois.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>	<p>Les deux zones AU, d'urbanisation future, du PLU révisé sont fermées à l'urbanisation. Elles sont donc de fait inconstructibles. Le règlement ne permet que les extensions des constructions existantes et leurs annexes ou des équipements d'intérêt collectif et services publics et sous condition de ne pas remettre en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones.</p> <p>Dans ces conditions, seules les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux limites séparatives, ainsi que la hauteur sont règlementées. Elles ont pour objectif d'encadrer les quelques évolutions et constructions possibles dans ces zones.</p> <p><i>Ces même règles s'appliquaient dans le PLU actuel pour les zones AU fermées à l'urbanisation.</i></p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Retrait par rapport à toutes les limites séparatives avec un minimum de 6m.</p>	
	<p>La hauteur des constructions</p> <p>6m à l'égout / 10m au faitage ou 6m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p>	

Paragraphe complété



Page 314/432 après modification :

➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

PADD	Règlement	Justification
<p>Limiter l'étalement urbain à ce qui est strictement nécessaire.</p> <p>S'appuyer sur la stratégie de développement économique et touristique de l'Auxerrois.</p> <p>Apporter des réponses aux besoins des entreprises, locales et extérieures.</p> <p>Accompagner la création de la zone d'activités des Mignottes dans le cadre du schéma directeur du parc d'activités de l'Auxerrois.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>	<p>Les deux zones AU, d'urbanisation future, du PLU révisé sont fermées à l'urbanisation. Elles sont donc de fait inconstructibles. Le règlement ne permet que les extensions des constructions existantes et leurs annexes ou des équipements d'intérêt collectif et services publics et sous condition de ne pas remettre en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones.</p> <p>Dans ces conditions, seules les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux limites séparatives, ainsi que la hauteur sont règlementées. Elles ont pour objectif d'encadrer les quelques évolutions et constructions possibles dans ces zones.</p> <p><i>Ces même règles s'appliquaient dans le PLU actuel pour les zones AU fermées à l'urbanisation.</i></p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Retrait par rapport à toutes les limites séparatives avec un minimum de 6m.</p>	
	<p>La hauteur des constructions</p> <p>6m à l'égout / 10m au faitage ou à l'attique ; ou 6m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p>	





communauté
de l'auxerrois

La page 316/432 présente la liste des emplacements réservés, celle-ci sera mise à jour.

⇒ II.3.1 Modification des emplacements réservés

PLU avant modification :

Liste des emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)				
Numéro	Nom	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
1	Hameau de Laborde	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	4 920 m ²
2	Hameau de Vaux	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	2 466 m ²
3	Les Chenez - rue de Sommerville	Élargissement de voie	Ville d'Auxerre	530 m ²
4	Avenue Bourbotte	Création de voie	Ville d'Auxerre	3 665 m ²
5	Rue des Conches	Extension collège	Conseil Général de l'Yonne	4 065 m ²
6	Hameau de Laborde - Rue Curly	Équipement socio-culturel	Ville d'Auxerre	2 894 m ²
7	Secteur Gare	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	1 800 m ²
8	Secteur Gare - Rue Kruger	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	177 m ²
9	Rue des Senons	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	427 m ²
10	Rues Max Quantin / Max Blondat	Création d'espace publics et de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	15 570 m ²
11	Route de Vaux - BY 10	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	741 m ²
12	Route de Vaux - BY 123	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	16 400 m ²
13	Route de Vaux - BY 122	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	4 234 m ²
14	Route de Vaux - BY 11-12	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	3 287 m ²
15	Route de Vaux - BY 19	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	517 m ²
16	Route de Vaux - Sud	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	21 848 m ²

PLU modifié :

Liste des emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)				
Numéro	Nom	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
1	Hameau de Laborde	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	4 920 m ²
2	Hameau de Vaux	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	2 466 m ²
3	Les Chenez - rue de Sommerville	Élargissement de voie	Ville d'Auxerre	530 m ²
4	Avenue Bourbotte	Création de voie	Ville d'Auxerre	3 665 m ²
5	Rue des Conches	Extension collège	Conseil Général de l'Yonne	4 065 m ²
6	Hameau de Laborde - Rue Curly	Équipement socio-culturel	Ville d'Auxerre	2 894 m ²
7	Secteur Gare	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	1 800 m ²
8	Secteur Gare - Rue Kruger	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	177 m ²
9	Rue des Senons	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	427 m ²
10	Rues Max Quantin / Max Blondat	Création d'espace publics et de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	15 570 m ²
11	Route de Vaux - BY 10	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	741 m ²
12	Route de Vaux - BY 123	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	16 400 m ²
13	Route de Vaux - BY 122	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	4 234 m ²
14	Route de Vaux - BY 11-12	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	3 287 m ²
15	Route de Vaux - BY 19	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	517 m ²
16	Route de Vaux - Sud	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	21 848 m ²
17	Rue de Preully	Aménagement d'espace public	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	1 593 m ²





communauté
de l'auxerrois

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, afin de répondre aux observations formulées par le PETR du Grand Auxerrois, la page 89 de l'évaluation environnementale a été modifiée pour prendre en compte l'approbation du SCoT du Grand Auxerrois :

PLU avant modification :

La prise en compte des documents supra-communaux

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la Ville d'Auxerre. Il s'agit de documents d'urbanisme et d'aménagement cadre, de documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature, à la gestion de l'eau et des déchets, aux risques et nuisances, au climat et à l'énergie, au patrimoine. On peut citer notamment les documents suivants :

- Le projet de SCoT du Grand Auxerrois
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Bourgogne France Comté
- Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Yonne
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la Région Bourgogne France-Comté
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Le Plan Global de Déplacements Urbains (PDU) du Grand Auxerrois

De plus, le PLU doit prendre en compte les éléments de cadrage des politiques internationales, communautaires et nationales. Ces éléments concernent la qualité de l'air, la ressource en eau, les paysages et la biodiversité et les risques et nuisances.

D'une manière générale, le PLU d'Auxerre prend en compte les orientations définies dans ces différents documents.

Auxerre est la préfecture de l'Yonne. En tant que ville pôle du département, et de son agglomération, dotée d'infrastructures et de superstructures dédiés à sa fonction de polarité, elle concentre les équipements de rayonnement départemental voire régional pour certains d'entre eux.

Auxerre concentre également le développement économique à travers des zones d'activités économiques et commerciales de grande envergure.

PLU modifié :

La prise en compte des documents supra-communaux

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la Ville d'Auxerre. Il s'agit de documents d'urbanisme et d'aménagement cadre, de documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature, à la gestion de l'eau et des déchets, aux risques et nuisances, au climat et à l'énergie, au patrimoine. On peut citer notamment les documents suivants :

- Le SCoT du Grand Auxerrois
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Bourgogne France Comté
- Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Yonne
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la Région Bourgogne France-Comté
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Le Plan Global de Déplacements Urbains (PDU) du Grand Auxerrois

Point modifié



III.2 Modification du règlement écrit :

Modification de l'introduction

Page 5 du règlement écrit : cette première page d'introduction présente le territoire et le découpage en zones du PLU.

⇒ *II.3.2 Développement du projet de renouvellement urbain Batardeau Montardoins*

PLU actuel

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 Vau

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, Bricières, Sainte-Geneviève
UP2, Les Rosoires
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

Mention à ajouter

➔

Légende complétée

➔

AUXERRE
communauté
de l'auxerrois

PLU révisé approuvé – Règlement

5



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

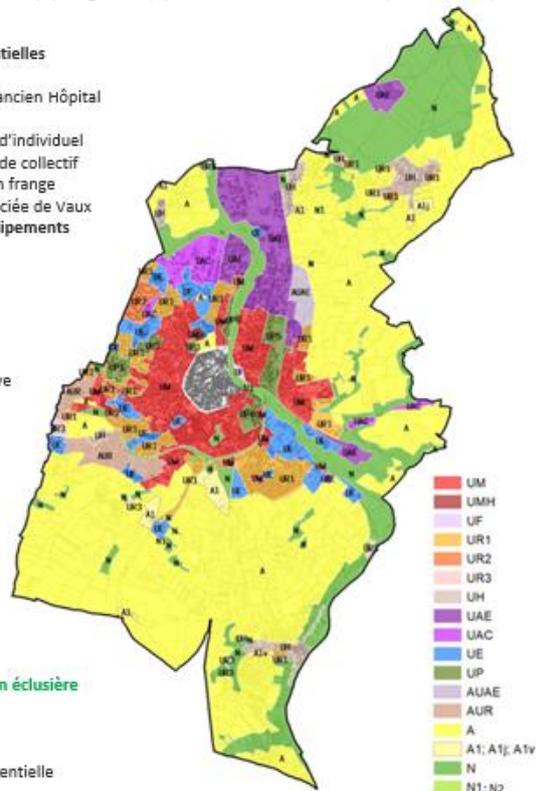
- UP1, ~~Briçères~~, Sainte-Geneviève
- UP2, Les Rosoirs
- UP3, Porte de Paris
- UP4, ~~Montargois~~, Batardeau
- UP5, secteur gare
- UP6, ~~La Maladière~~

4/ Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole inconstructible
- A1, agricole constructible
- A1v, viticole
- A1j, maraîchère
- N, naturelle
- N1, le stand de tir
- N2, l'ancien moulin et la maison éclusière du Batardeau**

5/ Les zones d'urbanisation future

- AUR, extension à vocation résidentielle





Modification des dispositions générales (pages 11 à 27 du document en vigueur)

Page 16 du règlement écrit : le 3 dispositions environnementale s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU fait référence au PPRN approuvé en 2002 ainsi qu'aux zones du règlement du PPRN. Ces éléments seront mis à jour afin d'intégrer le PPRi par débordement de l'Yonne révisé en 2024.

⇒ *Il 4 Mise à jour des éléments concernant la prise en compte du risque d'inondation*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PLU actuel

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

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

PLU modifié

- → ~~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. **Le PPRN contient :**

- → Un plan de prévention des risques d'inondation due à l'Yonne,
- → Un plan de prévention des risques de ruissellement urbain du ru de Vallan,
- → Un plan de prévention des risques de glissement de terrain à Vaux,

Le Plan de Prévention des Risque d'inondation due à l'Yonne révisé a été approuvé par arrêté du Préfet de l'Yonne le XXX.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues, **violettes, hachurées rouges** 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





communauté
de l'auxerrois

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, afin de prendre en compte la remarque de la DDT, un complément a été apporté afin de permettre la majoration de la hauteur autorisée en zone hachurée verte.

Ainsi, à cet article il faut lire :

« Pour les terrains situés en zone bleue et hachurée verte du PPRN, reportée au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée doit être située au-dessus de la cote 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. »





communauté
de l'auxerrois

Page 19 du règlement écrit : le 4 règles en matière de qualité urbaine et paysagère s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU précise les exigences en matière d'intégration des constructions. Ces règles seront modifiées afin de les préciser et de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

⇒ *II.2.1 La qualité urbaine et paysagère*

⇒ *II.2.4 Le calcul de la hauteur*

PLU actuel

4

RÈGLES EN MATIÈRE 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 édifices 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.





DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4

RÈGLES EN MATIÈRE 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.

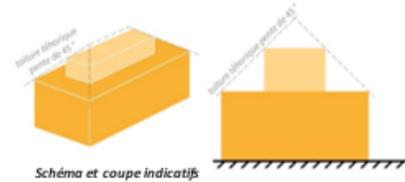
• Les toitures

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 pour les pentes de toiture inférieure ou égale à 15 %, 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.

Les niveaux en attique peuvent être autorisés, sous réserve de s'inscrire dans un volume virtuel de toiture à 4 pans dont la pente ne peut dépasser 45 ° et de ne former qu'un seul niveau de construction supplémentaire. Il devra faire l'objet d'un traitement des volumes et des matériaux qui garantissent 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 édifices 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. Il peut être admis un dépassement du volume de la toiture pour les éléments de sécurité (échelle à crinoline, garde-corps, cheminement, saut de loup...) et les cheminées, sous réserve de leur bonne intégration visuelle (matériaux, couleurs...) dans l'architecture globale de la construction.

Il peut être admis un dépassement du volume de la toiture pour les antennes, sous réserve de leur bonne intégration visuelle (matériaux, couleur...) dans l'architecture globale de la construction.





Page 20 du règlement écrit : le 4 règles en matière de qualité urbaine et paysagère s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU précise les règles générales s'appliquant aux clôtures. Ces règles seront modifiées afin de les préciser et de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

⇒ *II.2.1 La qualité urbaine et paysagère*

⇒ *II.2.3 Volumétrie et implantation des constructions*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PLU actuel

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

Paragraphe
réorganisé
et modifié



• *Les clôtures*

PLU modifié

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

Les clôtures sur **rue les voies** 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.

Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec la clôture sur rue (couleurs, matériaux).

Sur **rue les voies** :

- sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre de 2 mètres de haut maximum avec chaperon, **mesurée à partir du terrain naturel**. 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, **mesurée à partir du terrain naturel**. 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.

Sur les autres limites de propriété :

- Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres, **mesurée à partir du terrain naturel. ~~au-dessus du sol naturel.~~**
- L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

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.





communauté
de l'auxerrois

Page 23 du règlement écrit : Le 5 règle de stationnement décrit les obligations en matière de stationnement qui s'appliquent sur tout le territoire. Ces règles seront modifiées et complétées afin de prendre en compte :

- L'évolution des pratiques et les exceptions techniques,
- Les particularités des quartiers en renouvellement urbain et réhabilitation de friche industrielle,
- Les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

⇒ *II.2.2 Obligation en matière de stationnement*

⇒ *II.5.1 Rénovation urbaine : Brichères, Sainte-Geneviève*

⇒ *II.5.2 Rénovation urbaine : Les Rosoirs*

⇒ *II.5.4 Projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau*



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 est 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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher, les règles 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 :

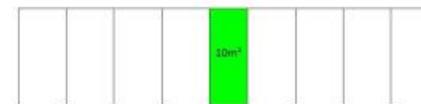
- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

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.

En cas de parc de stationnement comprenant des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable, les aménagements paysagers cités ci-dessus pourront être compensés par un espace vert paysager de pleine terre d'une surface au moins égale à 10 % de la surface total du parc de stationnement. Cet espace devra être arboré, et permettre la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements du parc de stationnement.

Cette obligation s'ajoute aux obligations en matière d'espace verts définies pour chaque zone.

L'ajout d'ombrière permettant la production d'énergie renouvelable sur des parkings existant à la date d'approbation du PLU modifiée (au 29 juin 2023) et ne répondant pas aux obligations en matière d'espaces verts, ne nécessitent pas la création de ces espaces. Toutefois la gestion des eaux pluviales devra être étudiée, préférentiellement par une infiltration à la parcelle.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5

RÈGLES DE STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Il est rappelé que les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées en priorité sur l'emprise foncière du projet.

- Les stationnements automobiles exigés dans le présent règlement, peuvent être réalisées :
 - sur l'emprise foncière du projet,
 - sur une emprise privée lui appartenant située à moins de 300 mètres à pieds à compter de l'entrée de la construction,
- lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement sur l'emprise foncière ou à proximité, il peut y répondre par :
 - l'achat dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres à pieds à compter de l'entrée de la construction, et à la condition que celle-ci ne soit pas nécessaire aux stricts besoins d'une autre opération ou construction existante
 - la location longue durée (ou une concession dont la pérennité est assurée) dans un parc privé ou public stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres à compter de l'entrée de la construction, et à la condition que celle-ci ne soit pas nécessaire aux stricts besoins d'une autre opération ou construction existante,
- afin de favoriser le renouvellement urbain et le report modal vers des modes alternatifs à l'automobile ; les obligations en matière de stationnement peuvent être mutualisées et foisonnées :
 - à l'échelle d'un projet comprenant plusieurs destinations sous réserve de présenter une étude de stationnement permettant de démontrer de la satisfaction des besoins sur l'emprise du projet ;
 - ou à une échelle plus large, entre plusieurs projet et/ou un projet comportant plusieurs destination sous réserve que soit réalisé et/ou validé par la collectivité une étude de stationnement prenant en compte les besoins du projet et les capacités du quartier en matière de stationnement. Cette étude devra prendre en compte l'ensemble des besoins de la ou des opérations et de ceux présents sur le quartier (habitants, employés, usagers des équipements...), ainsi que les stationnements existants et l'offre alternative présente sur le quartier (transport en commun, mise à disposition de vélo en libre-service, autopartage...).

En cas de mutualisation et/ou foisonnement entre différent porteur de projet, devra être fourni l'engagement mutuel de la mise en commun des stationnements (besoins de chacun, mise en commun, mise à disposition, location longue durée...)

En cas de possibilités démontrées de foisonnement par l'étude de stationnement, les obligations en matière de stationnement décrite ci-dessous pourront être minorées.

- **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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il est exigé au moins une place par logement.

Pour les logements individuels, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
- Ainsi pour un logement de 63 m² sera exigé 2 places de stationnement.

Pour les opérations de logement collectif, il est exigé :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 65 m²,
- 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 65 m² et inférieur ou égale à 85 m²,
- 2 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 85 m².

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

Ainsi pour une opération comprenant : 2 logements de 30 m², 3 logements de 64 m², 3 logements de 67 m², 4 logements de 75 m², et 3 logements de 86 m², les exigences en matière de stationnement sont :

- 2 x 1 = 2 places de stationnement,
- 3 x 1 = 3 places de stationnement,
- 3 x 1,5 = 3,5 places de stationnement,
- 4 x 1,5 = 6 places de stationnement,
- 3 x 2 = 6 places de stationnement

Soit un total de 2 + 3 + 3,5 + 6 + 6 = 20,5 soit 21 places de stationnement.

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 à 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).

Pour les logements mentionnés que 1^{er} et au 3^e de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L 151-35 du même code, il est rappelé qu'il ne peut être exigé plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsqu'ils sont situés à moins de 500 m à pieds de la gare Saint-Gervais.

Dans les zones UP1 et UP2 les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser des places de stationnement.

Dans la zone UP4 :

- sur les secteurs « Auxerre Ambitieuse » délimité dans l'OAP « projet de renouvellement urbain : Montardons, Batardeau », il n'est exigé que 1 place de stationnement par logement,
- sur l'îlot encadré par la rue Max Quantin, le Quai du Batardeau et le boulevard Vaulabelle, il n'est exigé que 0,7 place de stationnement par logement. En cas d'opération dont le nombre total de place exigible comporterait une décimale, le nombre de place exigible sera arrondi au chiffre supérieur. Ainsi pour 5 logements il sera demandé 5 x 0,7 = 3,5 soit 4 places de stationnement.

- **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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 est 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.~~

Le nombre de place de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire. Le porteur de projet doit justifier, au sein de la notice, comment il répond à ses besoins et obligations par la mobilisation : de places existantes ou créer sur l'emprise du projet, la proximité des transports en commun, l'existence de parc public de stationnement à proximité, la concession dans un parc privé à proximité, la mutualisation ou le foisonnement de place de stationnement situées à proximité etc...

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher, les règles 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 :

Dans le cadre des obligations décrites ci-dessous, les stationnement vélos peuvent être conçu d'un seul tenant ou non et doivent être clos et couvert. Ils doivent être conçus de manière garantir de bonnes conditions d'accès (depuis l'espace public comme depuis le bâtiment), de sécurité (avec contrôle d'accès, accroche vélo, éclairage...) et de confort d'usage (hauteur sous plafond, circulations, accroche vélo...).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Dans les zones UP1 et UP2 les obligations en matière de stationnement, peuvent être calculés et trouver une réponse à l'échelle du projet du NPNRU.

Dans la zone UP4 les locaux vélos devront prévoir des espaces adaptés au stationnement sécurisés des vélo atypiques (vélo cargo, remorques...).

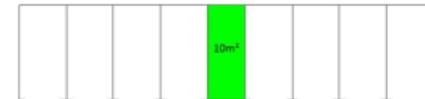
4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

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.

Il peut être déroger à cette règle sous réserve d'une justification technique pour la protection contre la pollution des sols, ou de l'impossibilité au titre d'une autre législation (protection de captage par exemple). En cas d'impossibilité, le projet devra s'accompagner d'une gestion adaptée des eaux de ruissellement.

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.

En cas de parc de stationnement comprenant des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable, les aménagements paysagers cités ci-dessus pourront être compensés par un espace vert paysager de pleine terre d'une surface au moins égale à 10 % de la surface total du parc de stationnement. Cet espace devra être arboré, et permettre la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements du parc de stationnement.

Cette obligation s'ajoute aux obligations en matière d'espace verts définies pour chaque zone.

Les espaces de stationnement en accompagnement de voirie publique et espaces publics peuvent déroger à ces obligations, sous réserve de présenter un projet d'aménagement d'ensemble comprenant le paysagement, la végétalisation et la gestion des eaux de ruissellement.

L'ajout d'ombrière permettant la production d'énergie renouvelable sur des parkings existant à la date d'approbation du PLU modifiée (au 29 juin 2023) et ne répondant pas aux obligations en matière d'espaces verts, ne nécessitent pas la création de ces espaces. Toutefois la gestion des eaux pluviales devra être étudiée, préférentiellement par une infiltration à la parcelle.

5/ Adaptation des exigences en matière de stationnement au regard du projet et de sa localisation :

Les obligations quantitatives décrite ci-dessus peuvent être réduites :

- dans la limite de 5 % du nombre total de places de stationnement nécessaires pour le projet, sous réserve que celui-ci soit situé dans une proximité de 300 mètres à pieds d'un arrêt de bus desservi par une ligne offrant une fréquence minimum d'1 bus toutes les 30 minutes, ou de 500 mètres à pieds de la gare d'Auxerre Saint-Gervais, d'un pôle d'échange multimodal et / ou d'une station de transport collectif en site propre.
- dans la limite de 5 % du nombre total de place de stationnement nécessaire pour le projet, sous réserve que celui-ci soit situé dans une proximité de 300 mètres d'une station vélo en libre-service avec borne de recharge,
- dans la limite de 15 % du nombre total de places de stationnement nécessaires pour le projet, sous réserve de justifier de la mise à disposition de voiture en autopartage :
 - au moins deux véhicules en autopartage si le total des places exigible est inférieur ou égal à 100 places
 - au moins quatre véhicules en autopartage si le total des places exigible est supérieur à 100 places.
- dans la limite de 20 % du nombre total de places de stationnement nécessaires pour le projet, sous réserve de justifier d'une mutualisation et/ou d'un foisonnement des besoins en stationnement entre plusieurs établissements (entreprises, équipements...) situés dans une proximité de 300 mètres.

Ces réductions peuvent être cumulées afin de déterminer le nombre de stationnements à réaliser.

Pour bénéficier de ces diminutions, la notice explicative du projet devra faire apparaître toutes les informations nécessaires justifiant de cette possibilité (tableau d'occupation prévisionnel d'occupation des locaux, conventions entre différents établissements, contrat de location longue durée, proximité des offres de transports publics, horaires permettant le foisonnement...).



communauté
de l'auxerrois

Modifications des dispositions spécifiques des zones U (pages 28 à 65 du document en vigueur)

Pages 30, 31, 37, 38, 39, 44, 48, 52, 55, 60 et du règlement écrit : le règlement spécifique aux zones urbaines mixtes et résidentielles (UM, UMH, UR et UH), urbaines d'activités, d'équipements (UF, UAE, UAC, UE), de projet urbain (UP). Ces articles seront complétés et/ou modifiés afin de clarifier et faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

- ⇒ *II.2.3 La volumétrie et l'implantation des constructions*
- ⇒ *II.2.4 le calcul de la hauteur*
- ⇒ *II.5.4 Projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau*



1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

PLU actuel

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

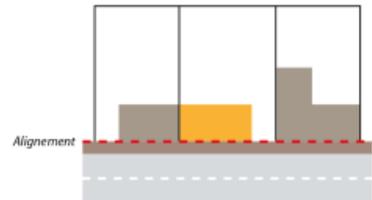
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

• Zones UM, UMH, UR2 et UH

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.



• Zones UR1 et UR3

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.

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

PLU modifié

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

• Zones UM, UMH, UR2 et UH

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 la voie** 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.



• Zones UR1 et UR3

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** **plusieurs** voies, le recul minimum de 5 mètres n'est imposé que sur une **des** **deux** de ces voies.

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

PLU actuel

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 :

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.

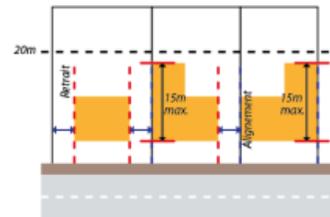
Dans le cas où l'une des constructions voisines est implantée en limite, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction existante.

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.

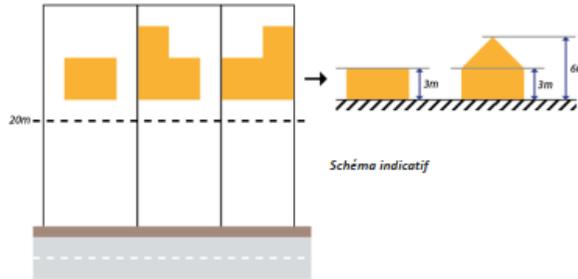


Schéma indicatif

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

PLU modifié

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 :

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.

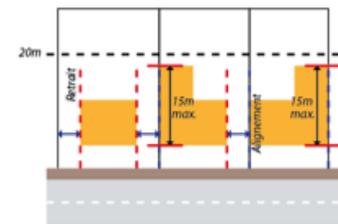
Dans le cas où l'une des constructions voisines est implantée en limite, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction existante.

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

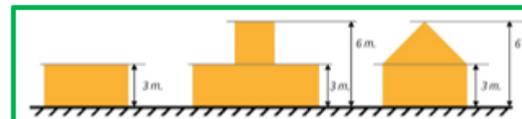


Zones UM et UH

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.



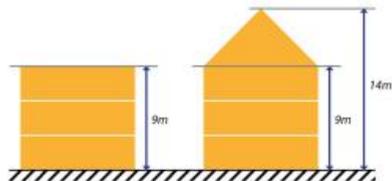
Schémas indicatifs

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

5/ La hauteur des constructions :

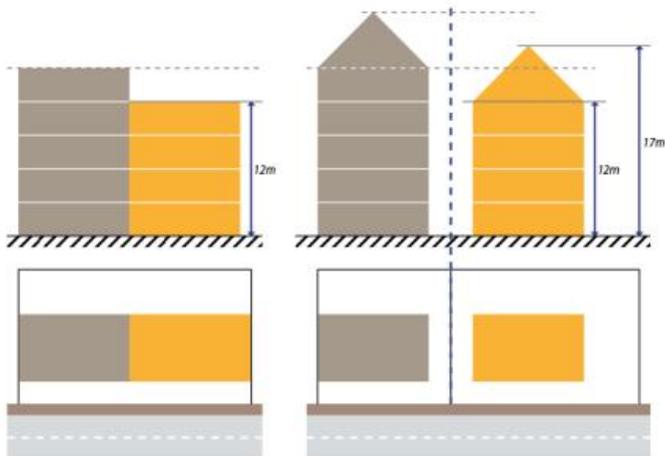
• Zones UM

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 faîtage.



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 faîtage,
- de ne pas dépasser de plus 3 mètres toute autre construction à destination de logement, sur un terrain contigu.



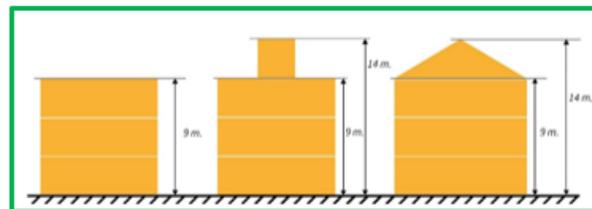
La hauteur maximale autorisée à l'égout du toit peut être dépassée, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout.

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

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 faîtage ou à l'attique.



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 faîtage ou à l'attique,
- de ne pas dépasser de plus 3 mètres toute autre construction à destination de logement, sur un terrain contigu.

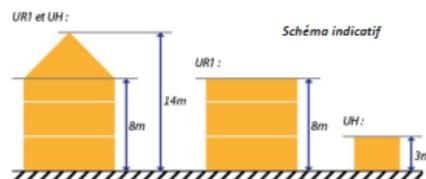


1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

• 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 :

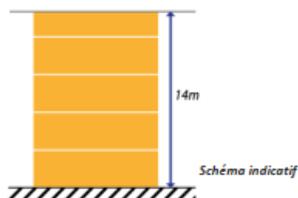
- 8 mètres en zone UR1
- 3 mètres en zone UH



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.

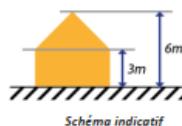
• Zone UR2

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

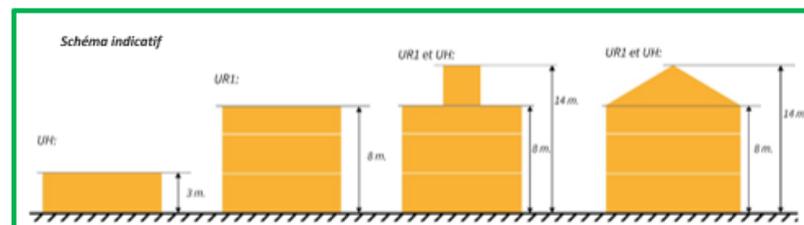
En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (21/06/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

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 **ou à l'attique**. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

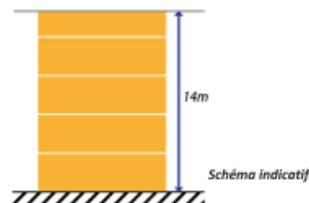
- 8 mètres en zone UR1
- 3 mètres en zone UH



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.

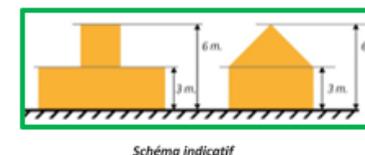
• Zone UR2

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 **ou l'acrotère** du toit et 6 mètres au faitage **ou à l'attique**.



• Zone UMH

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

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

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

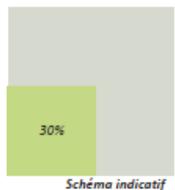
2

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.

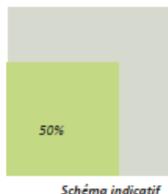
• Zones UM, UH et UR2

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



• Zone UR3

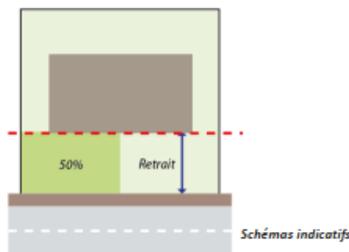
Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 50% minimum de leur superficie.



• 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%.



• 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.

• Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes et résidentielles

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

1/ ZONES URBAINES MIXTES ET RÉSIDENTIELLES

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.

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

• 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.



• Zone UR3

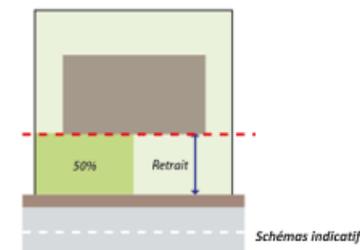
Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 50% minimum de leur superficie.



• 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%.



• 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.

• Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes et résidentielles

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

2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

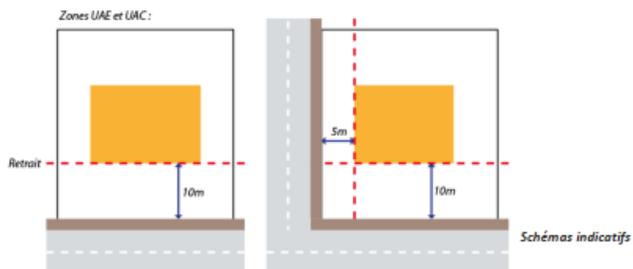
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.



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.

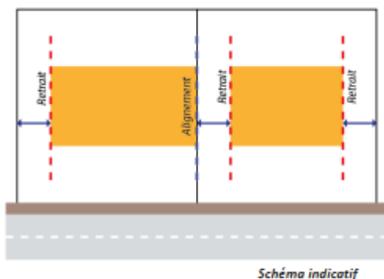
Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

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.



2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

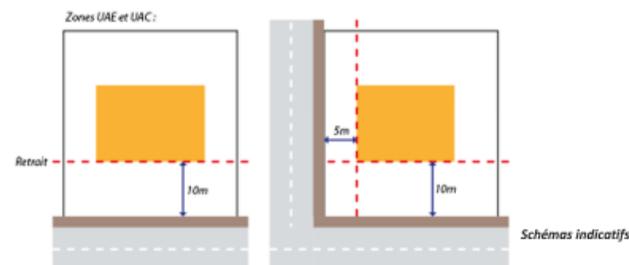
1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

- 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~~ plusieurs voies, le recul minimum de 10 mètres n'est imposé que sur une ~~de ces voies des deux voies~~. Pour l'autre voie la ou les autres voies, 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.

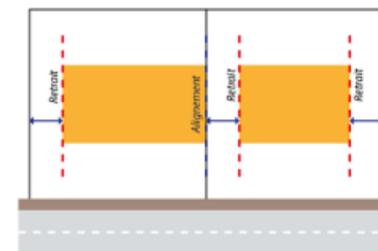
Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

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.



2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS

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



Schéma indicatif

- 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%.



Schéma indicatif

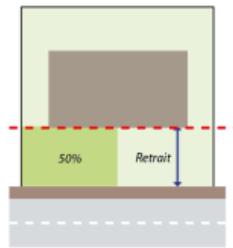


Schéma indicatif

2/ ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS, D'ÉQUIPEMENTS

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.

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

- Zones UAE et UE
15% au minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

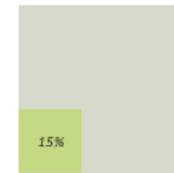


Schéma indicatif

- 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%.



Schéma indicatif

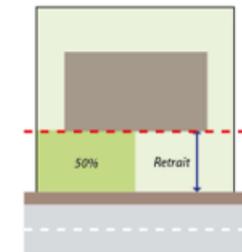


Schéma indicatif

3/ ZONES DE PROJET URBAIN

PLU actuel

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 UPS

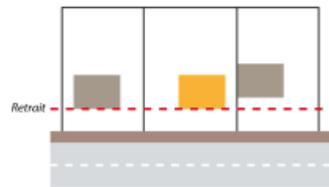
Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :

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 :

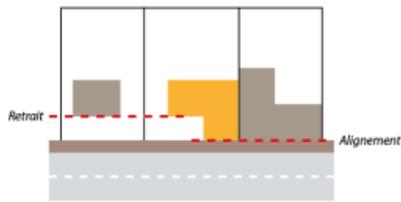
- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.



- 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.



Schémas indicatifs

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.

3/ ZONES DE PROJET URBAIN

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

• Zone UPS

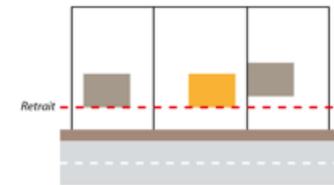
Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :

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 :

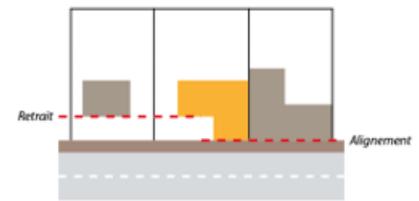
- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.



- 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.



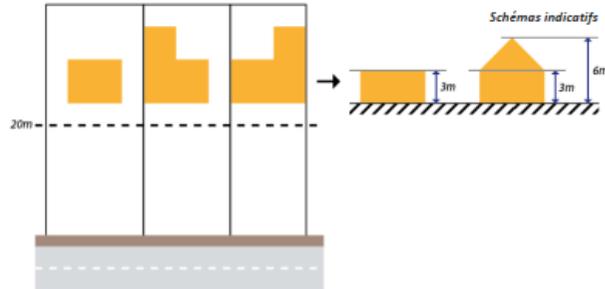
Schémas indicatifs

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

3/ ZONES DE PROJET URBAIN

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.



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

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.

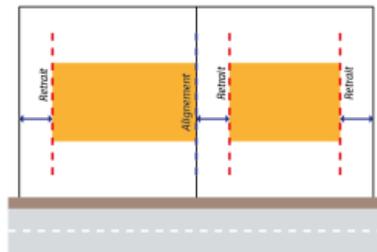
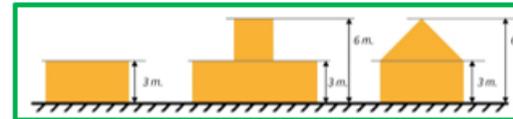


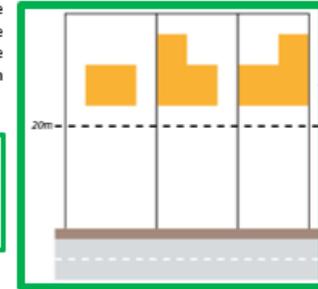
Schéma indicatif

3/ ZONES DE PROJET URBAIN

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 à l'attique, ou en retrait.



Schémas indicatifs



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

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.

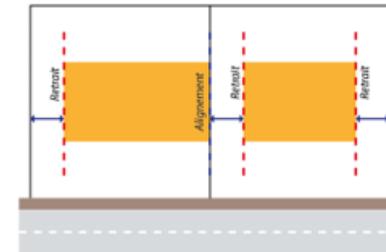


Schéma indicatif

3/ ZONES DE PROJET URBAIN

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

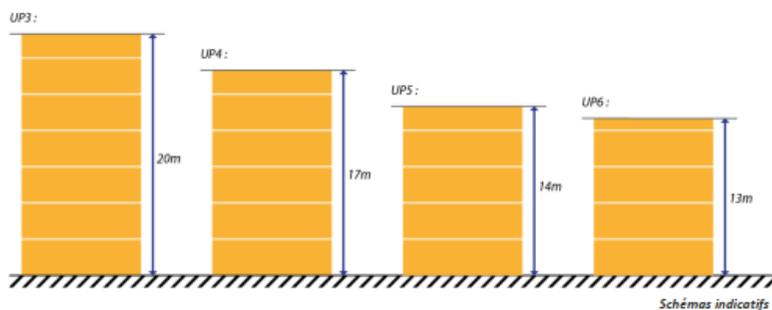
La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut.

- 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.



3/ ZONES DE PROJET URBAIN

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

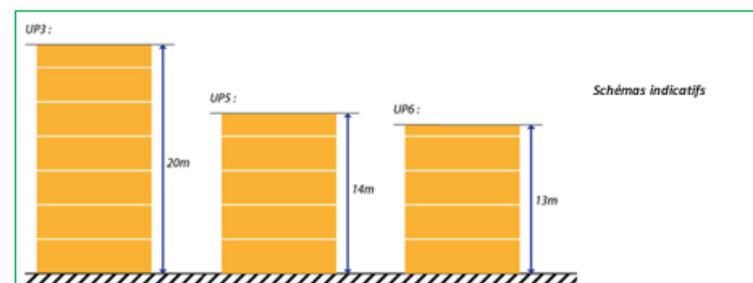
La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut. Les hauteurs en UP4 sont fixées dans l'OAP sectorielle « Montardoins - Batardeau »

- 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.





communauté
de l'auxerrois

Modifications des dispositions spécifiques des zones A et N (pages 63 à 69 du document en vigueur) :

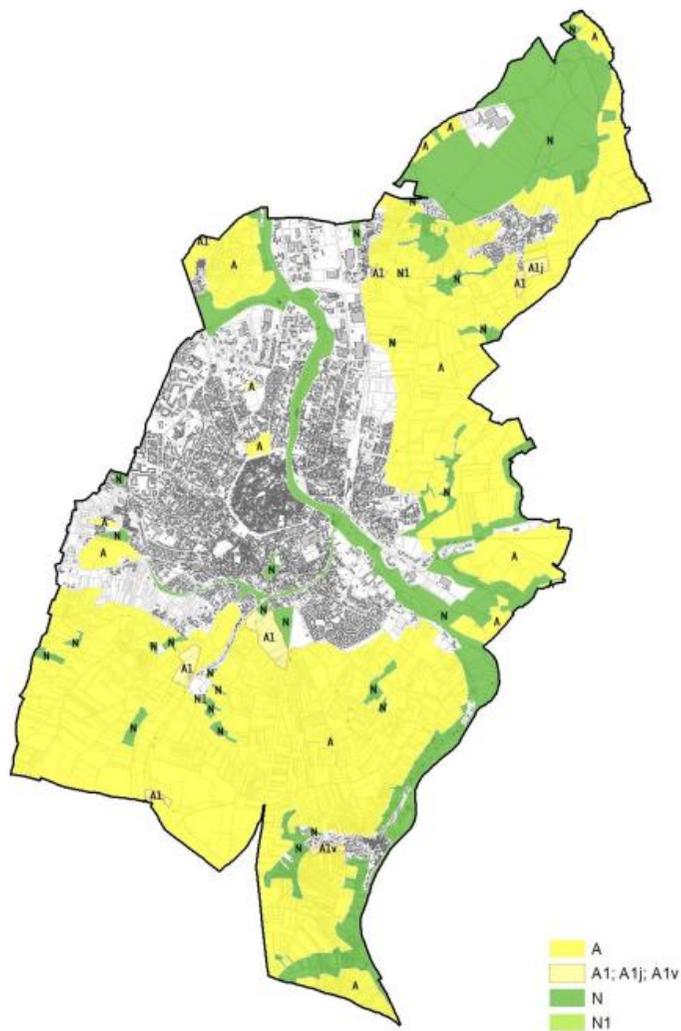
Le règlement spécifique agricoles et naturelles (A et N) complété et/ou modifié afin de clarifier et faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

- ⇒ *II.2.3 La volumétrie et l'implantation des constructions*
- ⇒ *II.2.4 le calcul de la hauteur*
- ⇒ *II.2.6 Ambiguïté du règlement 'appliquant aux zones A et N*
- ⇒ *II.3.2 Développement du projet de renouvellement urbain Batardeau Montardoins*



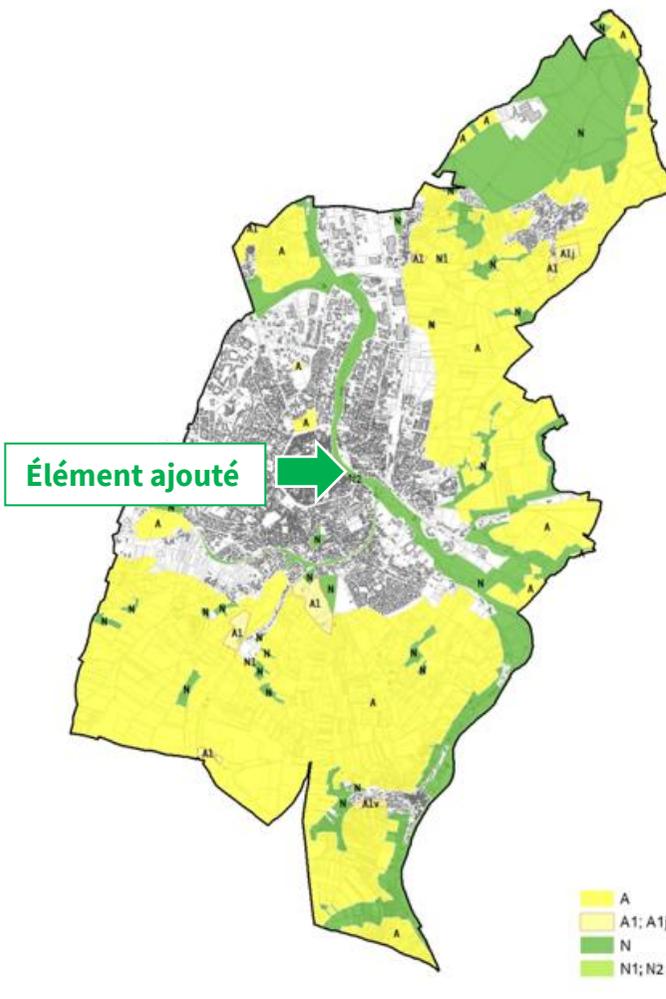
4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PLU actuel



4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PLU modifié



Élément ajouté

Élément ajouté

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PRÉSENTATION

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-secteurs avec :

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

- 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

PRÉSENTATION

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-secteurs avec :

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

- 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 ~~Deux~~ **Trois** STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) ont été mis en place. Il s'agit :*

- o de la zone N1 qui accueille des équipements recevant du public, à savoir un stand de tir et la Maison des abeilles.
- o de la zone N2 qui recouvre l'ancien moulin et l'ancienne maison éclusière du Batardeau, l'objectif est de favoriser la préservation de ces constructions en y permettant le développement d'équipement, et/ou d'activités en lien avec les loisirs et le tourisme fluvial et fluvestre.

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.

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 :

Horms les destinations autorisées sous conditions à l'article 2, ci-dessous :

- **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 et N2** : 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 :

Sont autorisées sous conditions :

- **Zones A, Agricoles**
- **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.
- **Zone N2** : 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 activités artisanales, de restauration et d'hébergement, sous réserve de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être limité à 20 m² de surface de planché ou à 20m² d'emprise au sol, et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

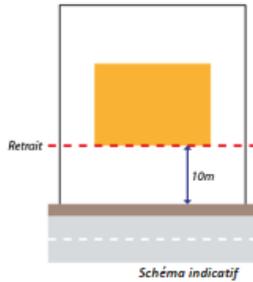
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

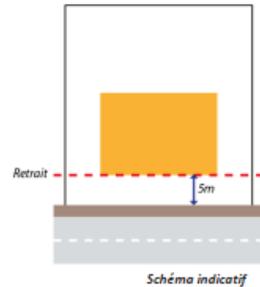
• Zones A1, A1v et A1j

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.



• 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.



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.

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

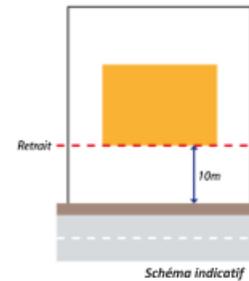
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

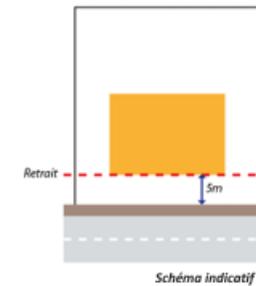
• Zones A1, A1v et A1j

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.



• Zones N et N1 et N2

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.



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.

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PLU actuel

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.

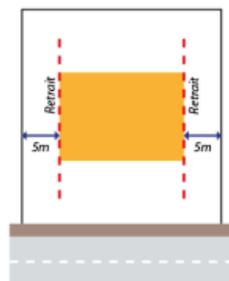


Schéma indicatif

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.

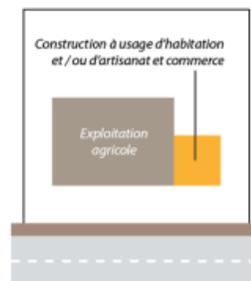


Schéma indicatif

4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PLU modifié

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

- **Zones A1, A1j, ~~N~~ et N1 et N2**

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.

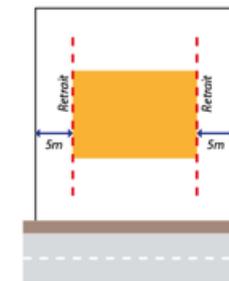


Schéma indicatif

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.

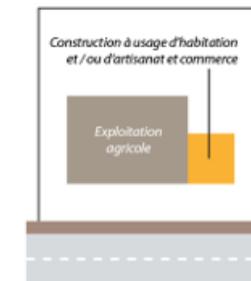


Schéma indicatif

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

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.

- **Zone N2**

L'emprise au sol est limitée à l'existant à la date d'approbation du PLU augmenté de 20m² au maximum.

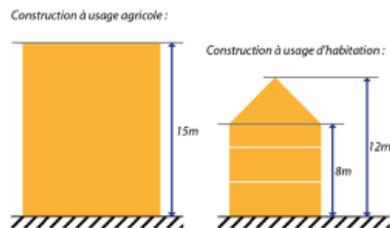
4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

5/ La hauteur des constructions :

• Zone A1

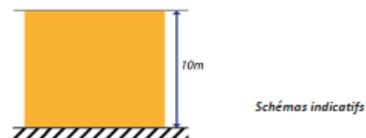
Pour les constructions à destination agricole, la hauteur au point le plus haut est fixée à 15 mètres. Cette hauteur maximale peut être dépassée pour les silos lorsque des impératifs techniques l'imposent.

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



• Zone A1v

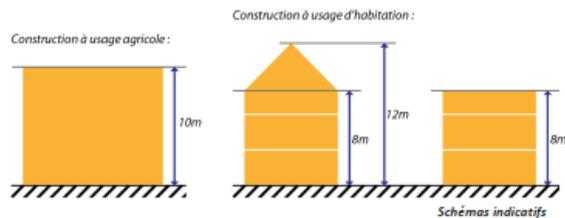
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.



• 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 faîtage ou 8 mètres au point le plus haut en cas de toiture terrasse.



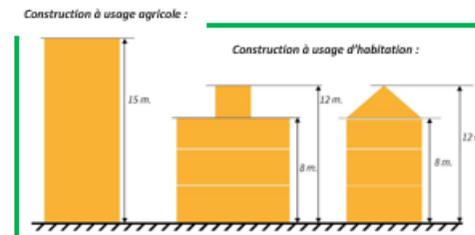
4/ ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

5/ La hauteur des constructions :

• Zone A1

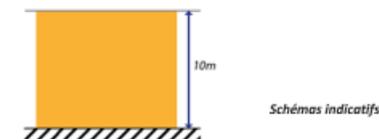
Pour les constructions à destination agricole, la hauteur au point le plus haut est fixée à 15 mètres. Cette hauteur maximale peut être dépassée pour les silos lorsque des impératifs techniques l'imposent.

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



• Zone A1v

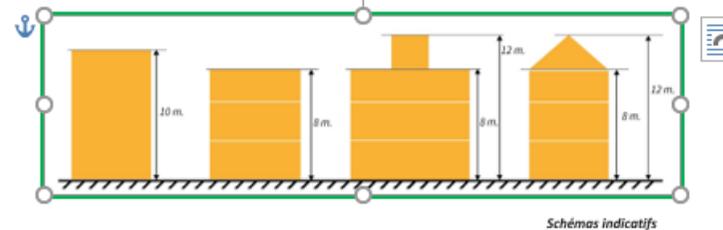
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.



• 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 faîtage ou à l'attique ou 8 mètres au point le plus haut en cas de toiture terrasse.





communauté
de l'auxerrois

**Modifications des dispositions spécifiques des zones d'urbanisation future
(pages 63 à 69 du document en vigueur) :**

Pages 73 du règlement écrit : les articles sur l'implantation et les hauteurs du règlement spécifique aux d'urbanisation future (AUAE et AUR), sont complétés et modifiés afin de clarifier et faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

⇒ *11.2.3 La volumétrie et l'implantation des constructions*

⇒ *11.2.4 le calcul de la hauteur*



5/ ZONES D'URBANISATION FUTURE

PLU actuel

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

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

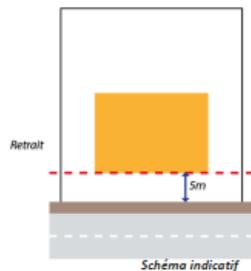


Schéma indicatif

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.

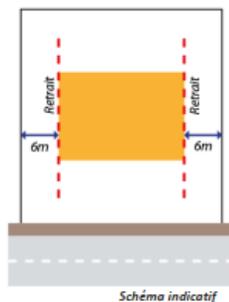


Schéma indicatif

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.

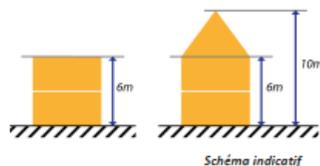


Schéma indicatif

PLU modifié

5/ ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Au titre du présent article, le terme « voie » est entendu comme recouvrant les voies publiques, les voies privées ouverte à la circulation publique et les espaces publics telles que les places publiques.

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

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

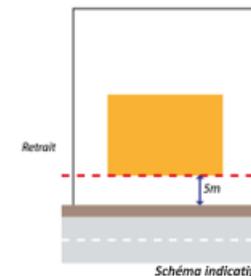


Schéma indicatif

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.

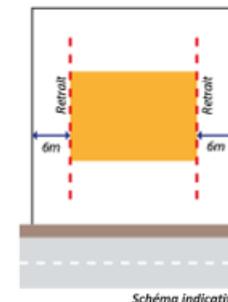


Schéma indicatif

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 **ou à l'attique.**

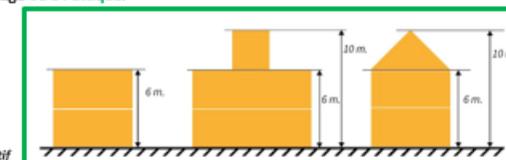


Schéma indicatif



communauté
de l'auxerrois

Modifications des définitions (pages 75 à 80 du document en vigueur) :

le règlement écrit définit un certain nombre de termes et de notions afin de permettre une instruction claire portant sur un vocabulaire partagé. Dans le cadre de cette procédure, certaines évolutions nécessitent une clarification, une adaptation ou des compléments à apporter à cette liste.

- ⇒ *II.2.2 Obligation en matière de stationnement*
- ⇒ *II.2.3 La volumétrie et l'implantation des constructions*
- ⇒ *II.2.4 Le calcul de la hauteur*
- ⇒ *II.2.5 Clarification de la notion d'ouvertures créant des vues directes*



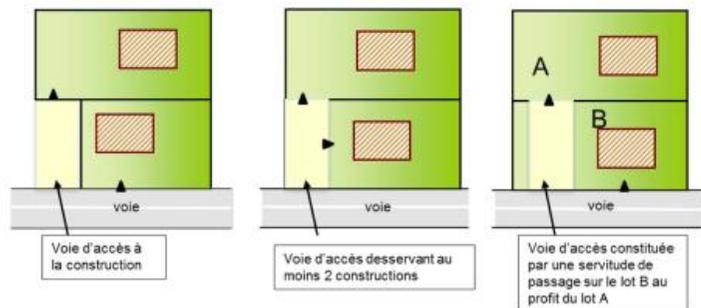
DÉFINITIONS

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.

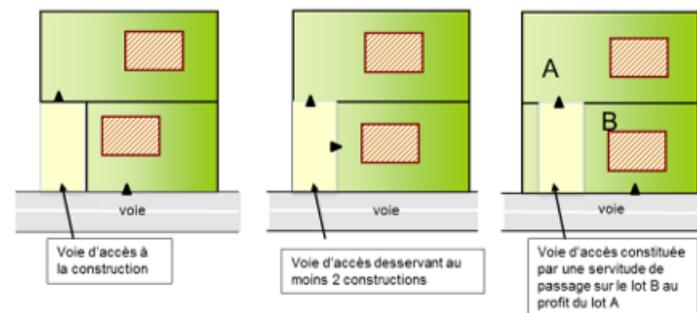
DÉFINITIONS

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

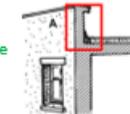
Accès et voie nouvelle :

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.



Acrotère (A) : L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité (non compris les éléments d'ornement et garde-corps)



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.

Attique : Dernier niveau édifié au sommet d'une construction, en retrait et de dimensions inférieures aux autres niveaux de la construction.



Schéma et coupe indicatifs

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.

Chéneau : conduit situé en partie basse de la toiture servant à recueillir et évacuer les eaux pluviales.

DÉFINITIONS

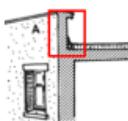
Faîtage :

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'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.

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.

DÉFINITIONS

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.

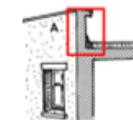
Foisonnement :

Se référer à Mutualisation/foisonnement

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.~~

Hauteur :

Sauf indication particulières inscrites dans les dispositions spécifiques applicables à chacune des zones ou sur le règlement graphique, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la construction.

En cas de terrain dont la pente est supérieure ou égale à 5%, la cote de référence du terrain naturel avant travaux correspond au point médian au droit de l'emprise de la future construction avant travaux. Il est calculé en faisant la moyenne des cotes des points le plus haut et le plus bas sous l'emprise de la future construction :

$$\text{Hauteur du point médian} = \frac{\text{hauteur du point le plus haut (A)} + \text{hauteur du point le plus bas (B)}}{2}$$



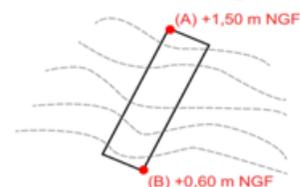
communauté
de l'auxerrois

PLU modifié

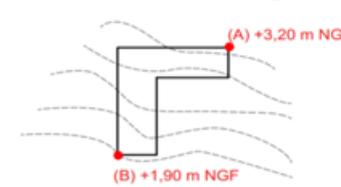
DÉFINITIONS

Exemples de calcul du point médian :

• hauteur point médian = $\frac{1,50 + 0,60}{2} = 1,05 \text{ m}$



• hauteur point médian = $\frac{3,20 + 1,90}{2} = 2,55 \text{ m}$



La référence du point haut de la construction pour le calcul de la hauteur est mesuré :

- Pour l'acrotère : au point le plus haut de l'acrotère.
- Pour l'attique : au point le plus haut de l'attique.
- Au faîtage : au point le plus haut de la toiture.
- À l'égout : à la gouttière ou au chéneau.

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

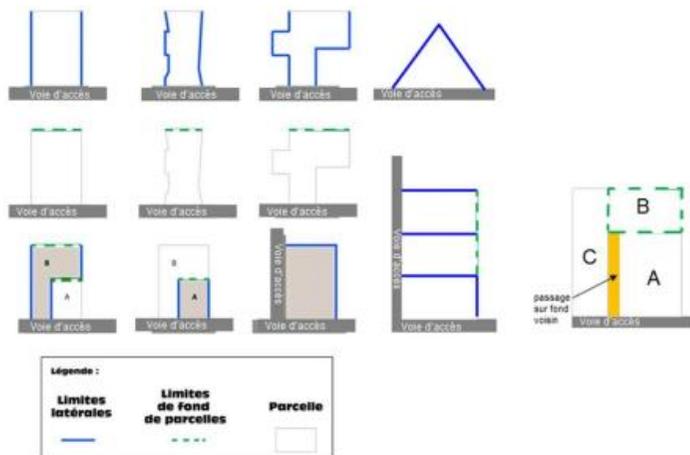
La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- 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.

DÉFINITIONS

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.

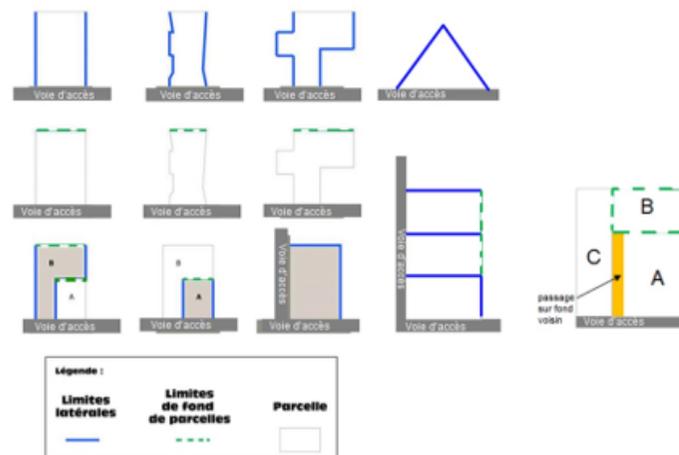
Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'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,

DÉFINITIONS

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.

Mutualisation et foisonnement du stationnement

La mutualisation du stationnement consiste au regroupement mutualisé dans un seul parc de stationnement (non cloisonné, accès commun, gestion unique), des places répondant aux besoins de plusieurs opérations et/ou plusieurs destinations de constructions. La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Le foisonnement consiste, pour une part des besoins en stationnement, à considérer que des usagers différents (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, ...) peuvent occuper la même place de stationnement sur des temporalités différentes (soir/journée, semaine/week-end...). Ainsi, les places laissées libres par les uns peuvent être occupées par les autres.

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,



communauté
de l'auxerrois

DÉFINITIONS

- **les** lucarnes,
- **les** châssis de toit;
- **les** balcons et terrasses, dépourvue d'un brise vue et créant une vue en contre-plongée sur le fond voisin

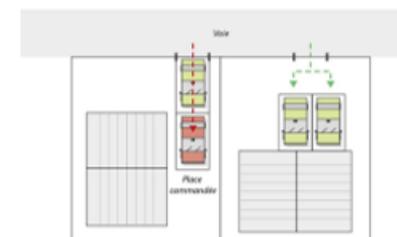
Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- **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.

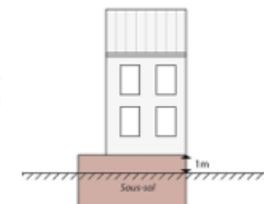


Saillie :

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 :

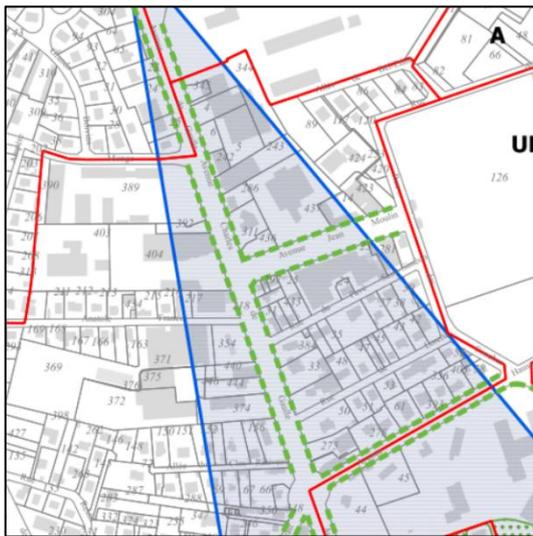


III.3 Modification du règlement graphique :

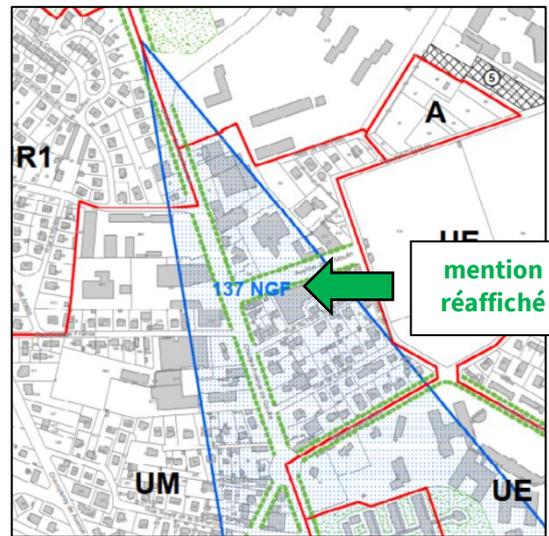
Le règlement graphique fait apparaître des cônes de vues dans lesquels sont imposés une hauteur maximale autorisée. Cette mention avait disparu des plans lors de la procédure précédente.

⇒ *II.1 Rectification d'une erreur matérielle*

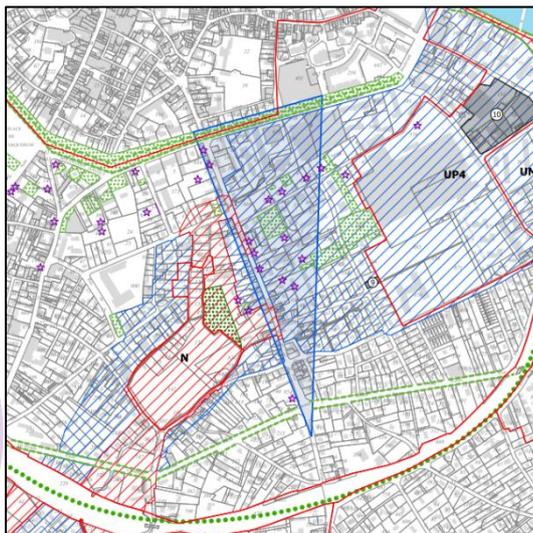
Reprise de la hauteur dans les cônes de vues : suite à l'erreur matérielle constatée,



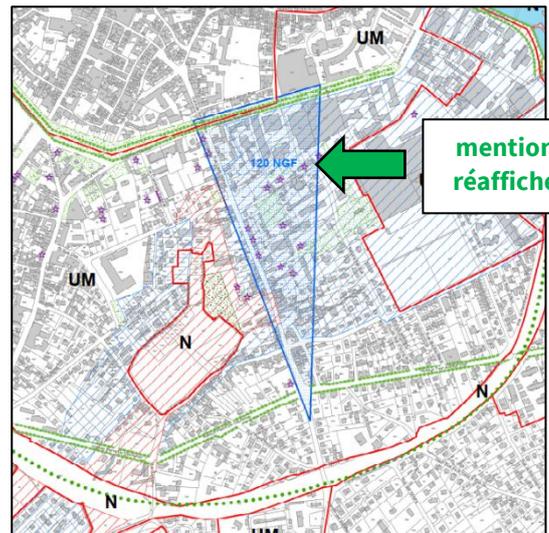
PLU actuel



PLU modifié



PLU actuel



PLU modifié





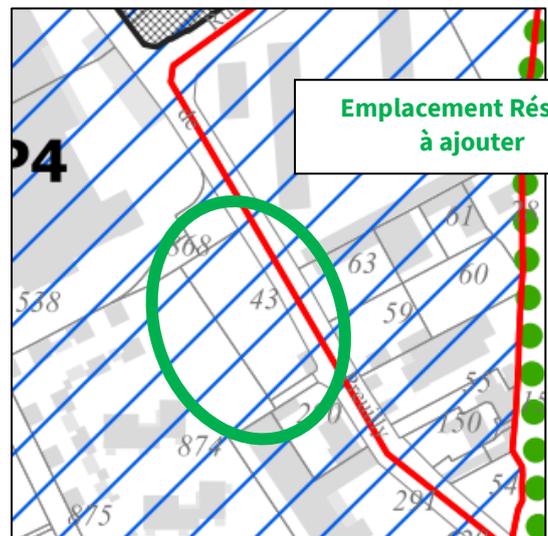
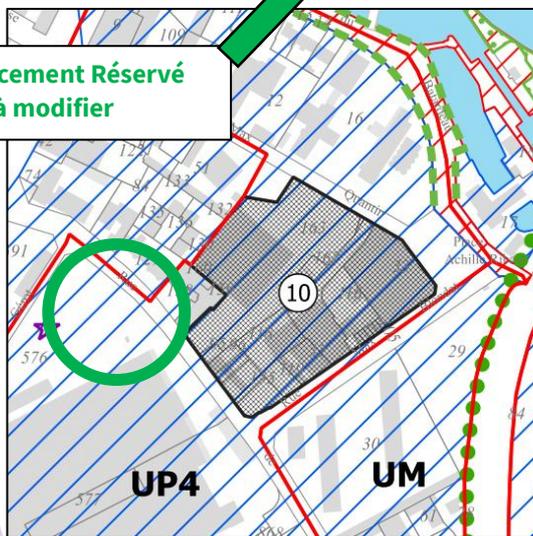
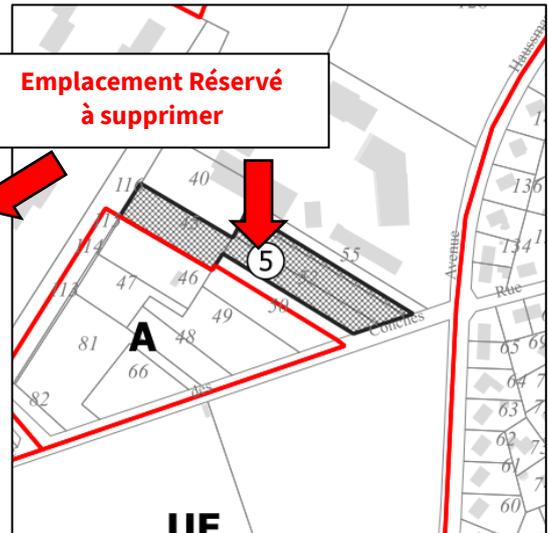
communauté
de l'auxerrois

Modification des emplacements réservés : Le règlement graphique fait apparaître la liste ainsi que la localisation des emplacements réservés- qu'il convient de mettre à jour.

⇒ II.3.1 Modification des emplacements réservés

PLU Actuel

Liste des emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)				
Numéro	Nom	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
1	Hameau de Laborde	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	4920 m ²
2	Hameau de Vaux	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	2466 m ²
3	Les Chesnez, rue de Sommeville	Élargissement de voie	Ville d'Auxerre	530 m ²
4	Avenue Bourbotte	Création de voie	Ville d'Auxerre	3665 m ²
5	Rue des Conches	Extension du collège	Conseil Général de l'Yonne	4065 m ²
6	Hameau de Laborde, rue Curly	Équipement socio-culturel	Ville d'Auxerre	2894 m ²
7	Secteur gare	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	1800 m ²
8	Secteur gare - rue Kruger	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	177 m ²
9	Rue des Senons	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	427 m ²
10	Rues Max Quantin / Max Blondat	Création d'espace public et de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	15570 m ²
11	Route de Vaux - BY 10	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	741 m ²
12	Route de Vaux - BY 123	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	16400 m ²
13	Route de Vaux - BY 122	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	4234 m ²
14	Route de Vaux - BY 11-12	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	3287 m ²
15	Route de Vaux - BY 19	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	517 m ²
16	Route de Vaux - Sud	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	21848 m ²



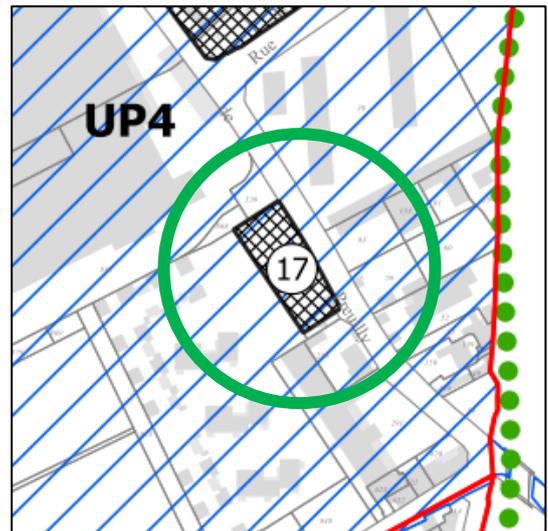
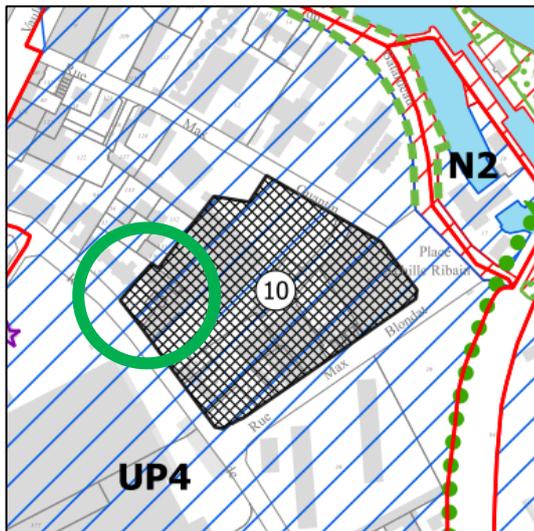
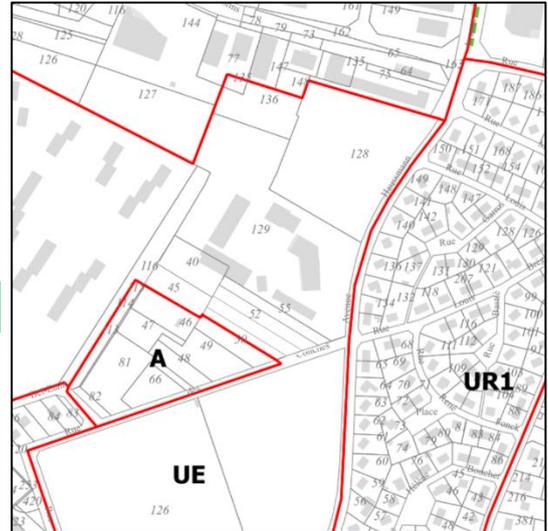


communauté
de l'auxerrois

PLU Modifié

Liste des emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Numéro	Nom	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
1	Hameau de Laborde	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	4920 m ²
2	Hameau de Vaux	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	2466 m ²
3	Les Chesnez, rue de Sommeville	Élargissement de voie	Ville d'Auxerre	530 m ²
4	Avenue Bourbotte	Création de voie	Ville d'Auxerre	3665 m ²
5	Rue des Conches	Extension du collège	Conseil Général de l'Yonne	4065 m ²
6	Hameau de Laborde, rue Curly	Équipement socio-culturel	Ville d'Auxerre	2894 m ²
7	Secteur gare	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	1800 m ²
8	Secteur gare - rue Kruger	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	177 m ²
9	Rue des Senons	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	427 m ²
10	Rues Max Quantin / Max Blondat	Création d'espace public et de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	16782 m ²
11	Route de Vaux - BY 10	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	741 m ²
12	Route de Vaux - BY 123	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	16400 m ²
13	Route de Vaux - BY 122	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	4234 m ²
14	Route de Vaux - BY 11-12	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	3287 m ²
15	Route de Vaux - BY 19	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	517 m ²
16	Route de Vaux - Sud	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	21848 m ²
17	Rue de Preuilley	Création d'espace public et réaménagement de la voie	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	1593 m ²



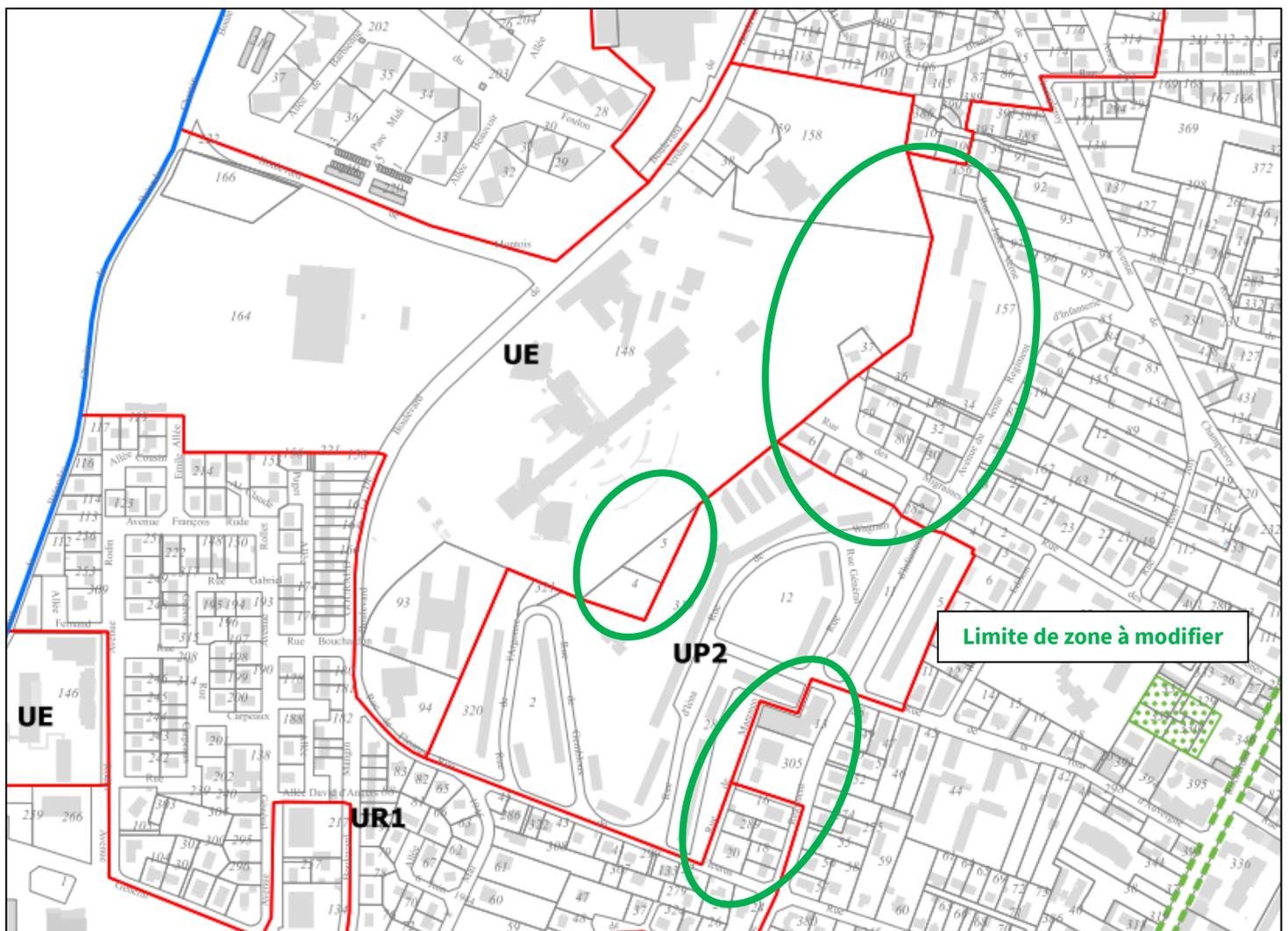


communauté
de l'auxerrois

Modification des limites de zones et création d'une zone : afin de répondre à l'évolution des projets des secteurs en rénovation urbaine et en renouvellement urbain et pour faciliter la cohérence, compréhension et l'instruction des projets sur ces secteurs, le règlement graphique est modifié.

- ⇒ *II.3.2 Développement du projet de renouvellement urbain Batardeau Montardoins*
- ⇒ *II.5.1 Rénovation urbaine : Brichères, Sainte-Genève*
- ⇒ *II.5.2 Rénovation urbaine : Les Rosoirs*
- ⇒ *II.5.4 Projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau*

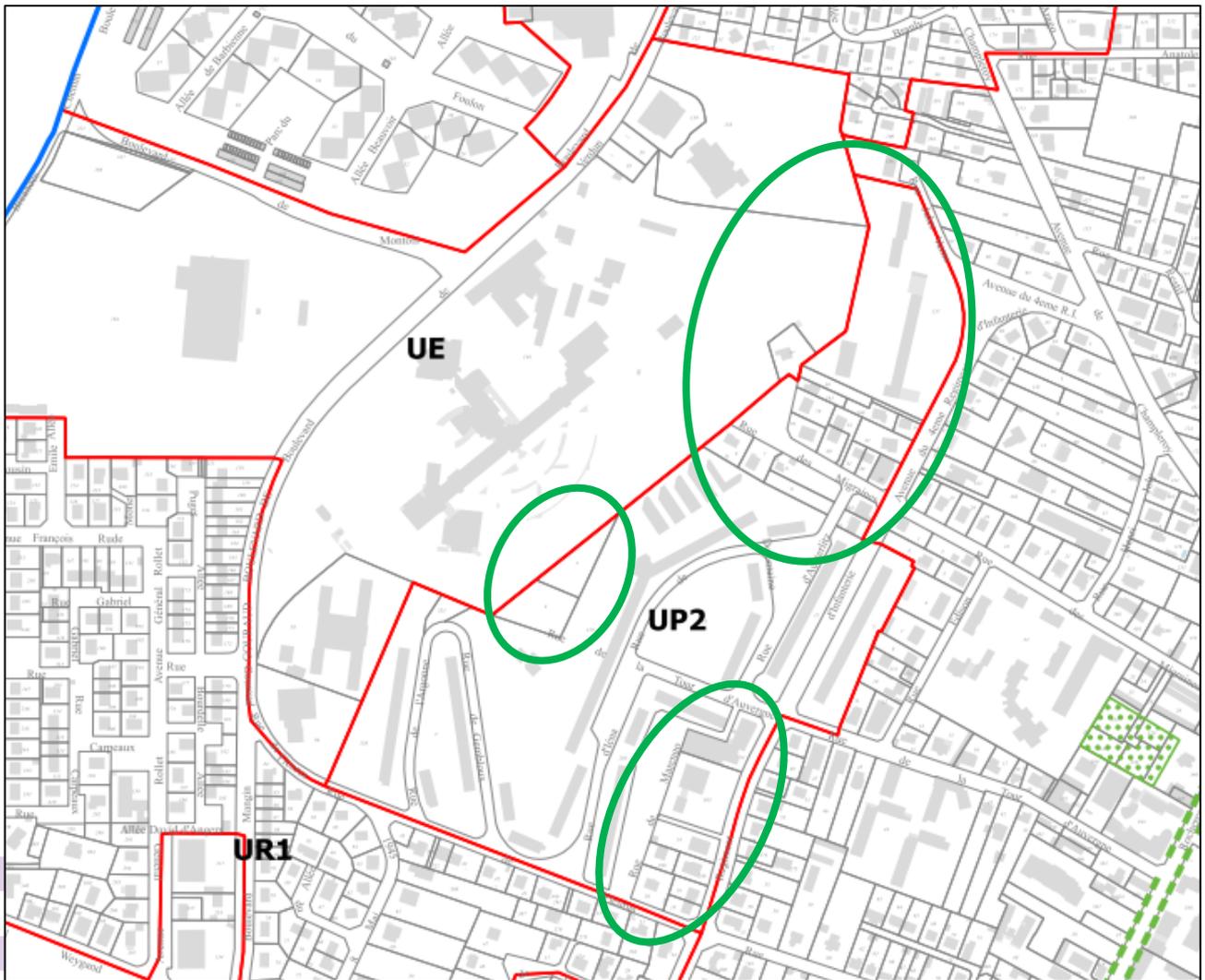
UP2
PLU Actuel





communauté
de l'auxerrois

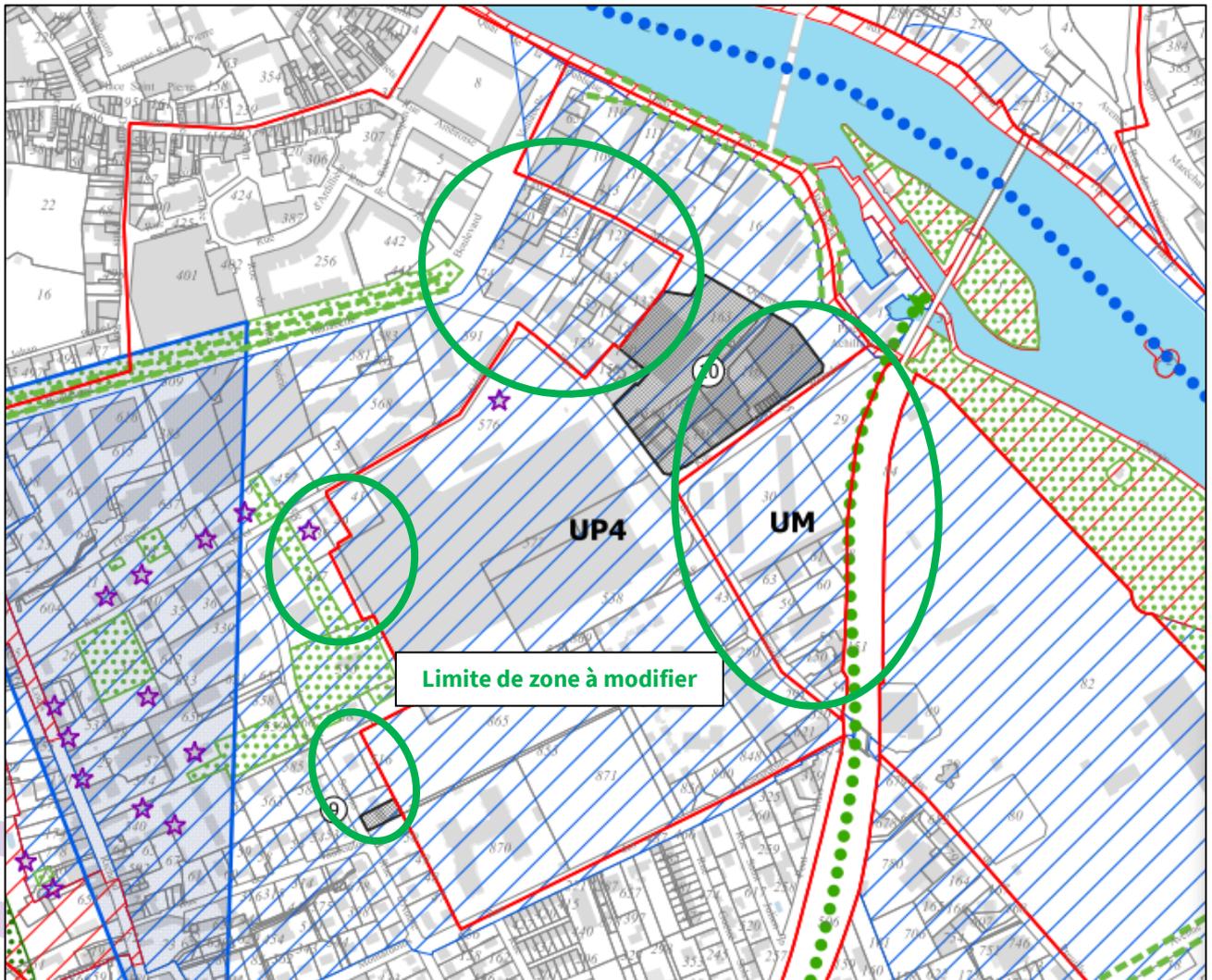
PLU Modifié





communauté
de l'auxerrois

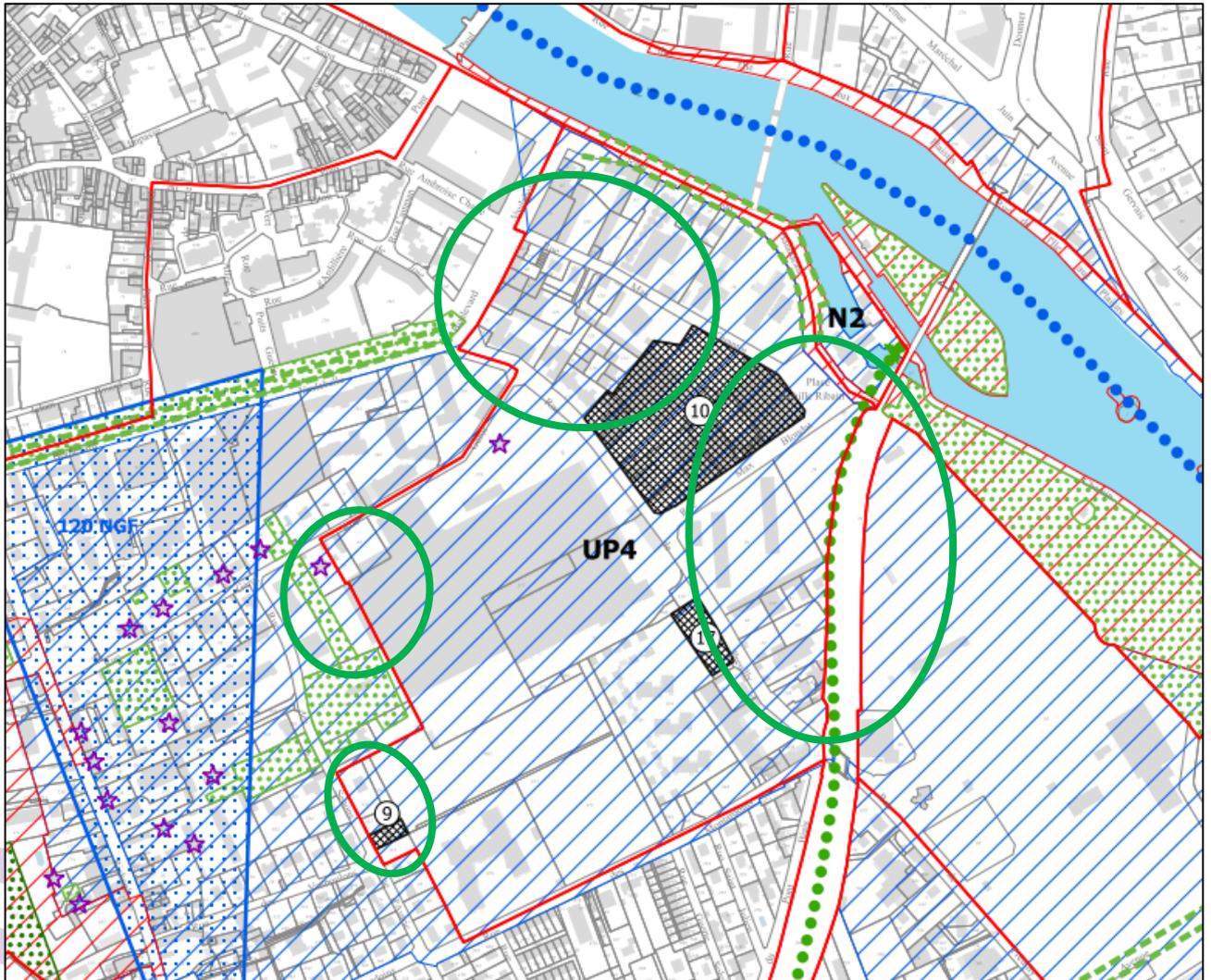
UP4
PLU Actuel





communauté
de l'auxerrois

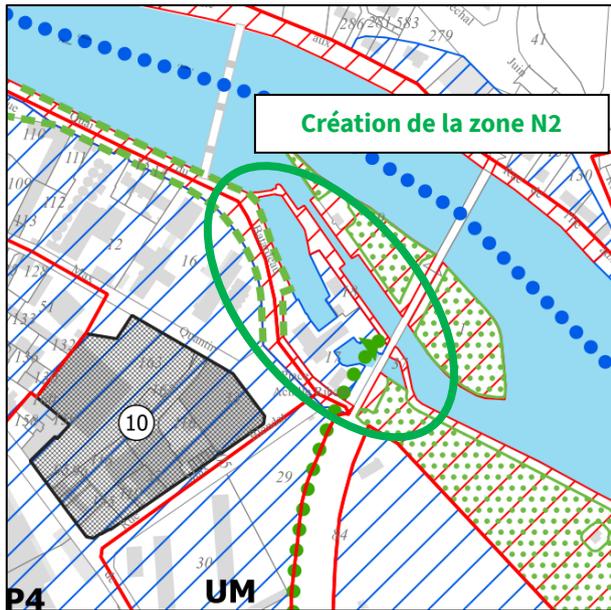
PLU Modifié



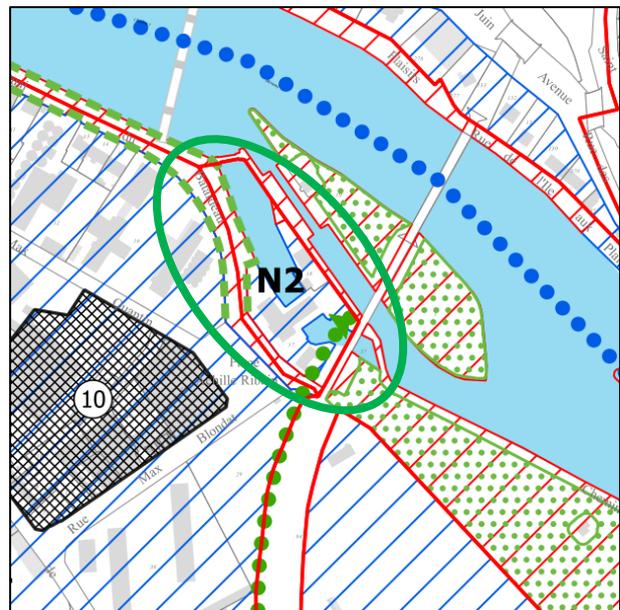


communauté
de l'auxerrois

N2
PLU Actuel



PLU Modifié





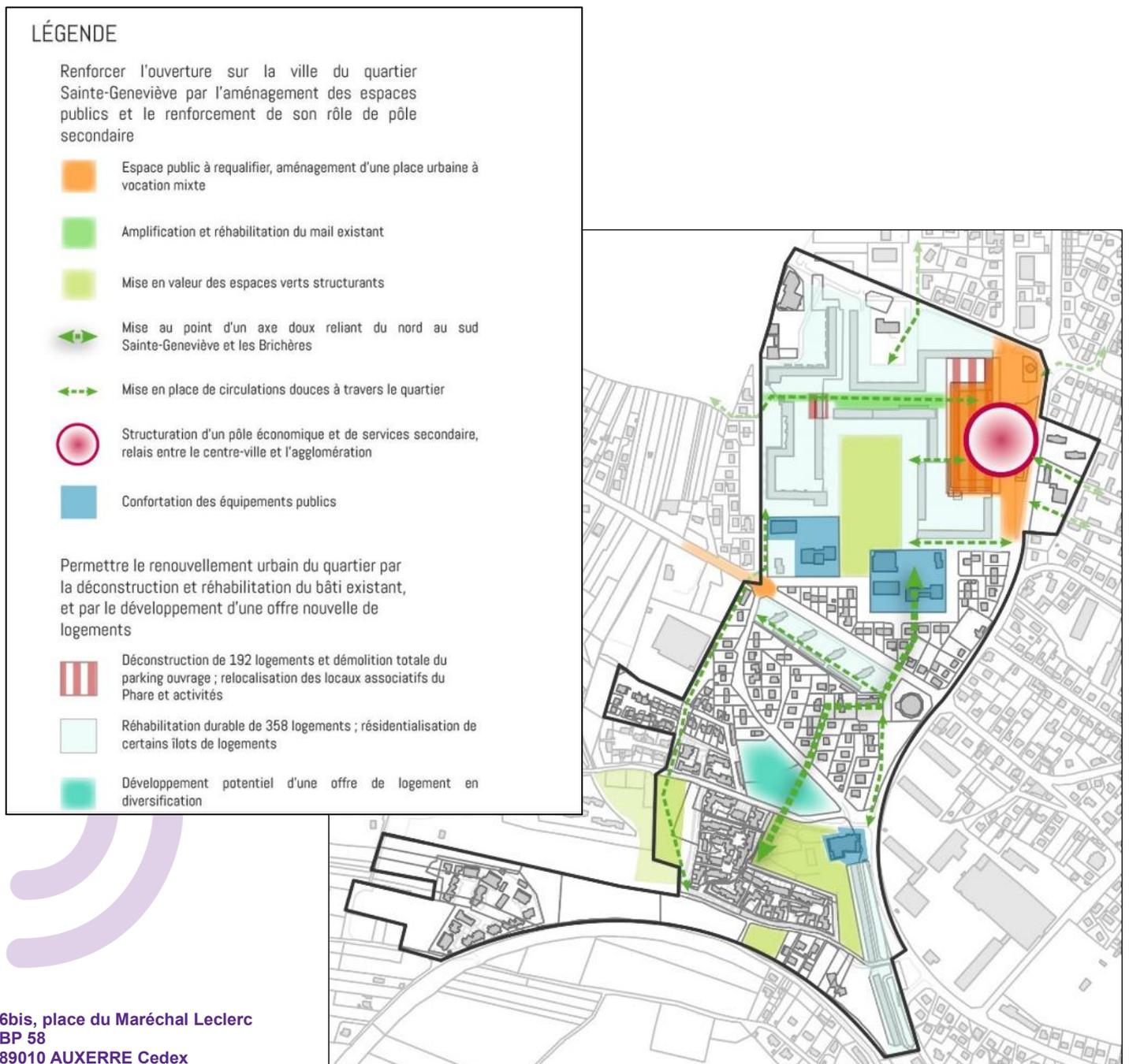
communauté
de l'auxerrois

III.4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le document des OAP est modifié afin de prendre en compte l'évolution des pratiques et l'avancée des projets.

⇒ *II.5.1 Rénovation urbaine : Brichères, Sainte-Geneviève*

OAP existante :

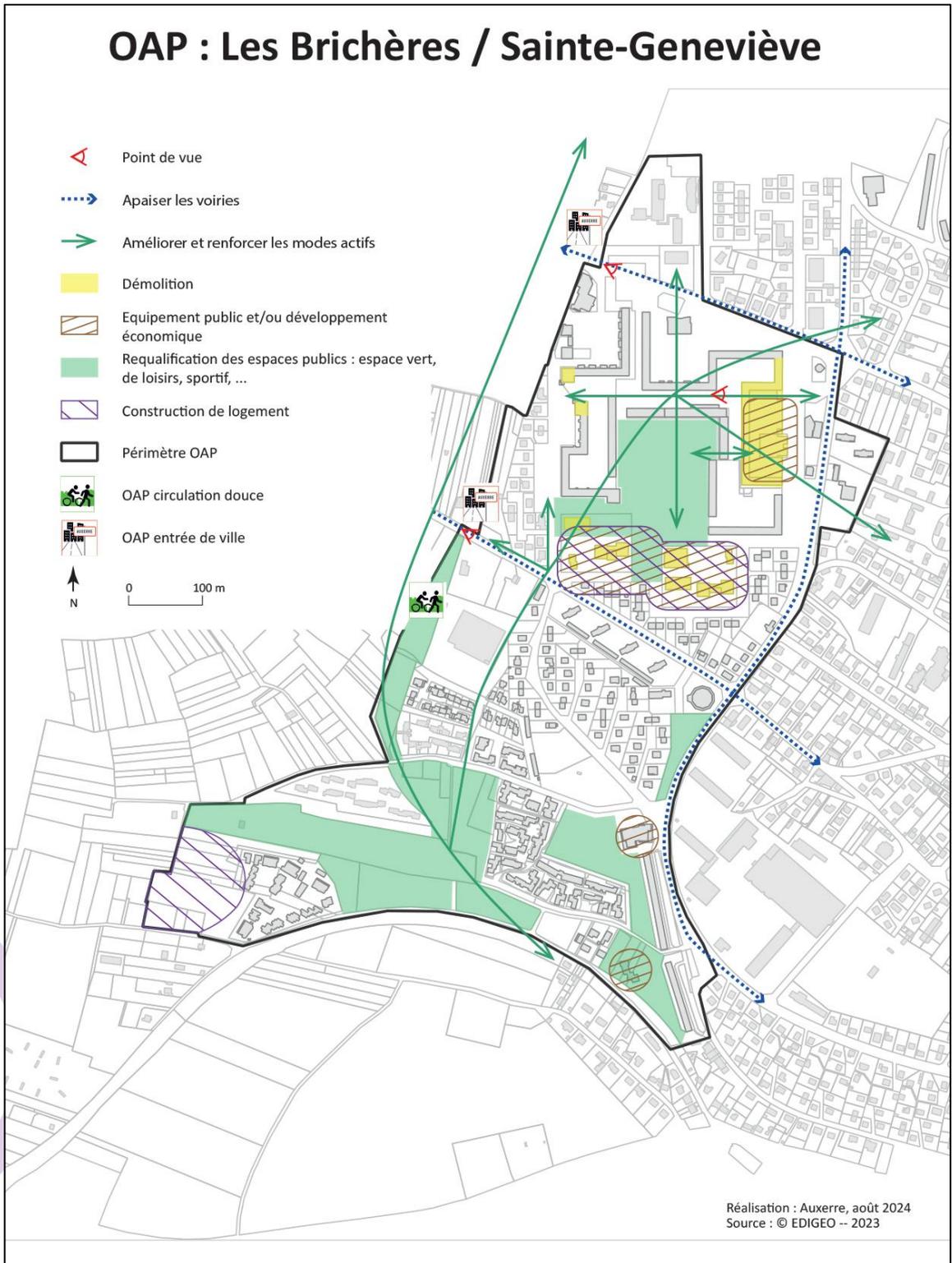




OAP modifiée :

OAP : Les Brichères / Sainte-Geneviève

-  Point de vue
-  Apaiser les voiries
-  Améliorer et renforcer les modes actifs
-  Démolition
-  Equipement public et/ou développement économique
-  Requalification des espaces publics : espace vert, de loisirs, sportif, ...
-  Construction de logement
-  Périmètre OAP
-  OAP circulation douce
-  OAP entrée de ville



Réalisation : Auxerre, août 2024
Source : © EDIGE0 -- 2023



communauté
de l'auxerrois

⇒ II.5.2 Rénovation urbaine : Les Rosoirs

OAP existante :



Permettre le renouvellement urbain du quartier des Rosoirs par la diversification des formes urbaines

-  Construction de 148 logements collectifs
-  Construction de 95 logements individuels superposés, notamment des maisons en bande
-  Construction de locaux d'activité dans le cadre de la reconstruction d'une polarité commerciale
-  Démolition de 328 logements

Accompagner le renouvellement urbain du quartier par le réaménagement des espaces publics et équipements structurants

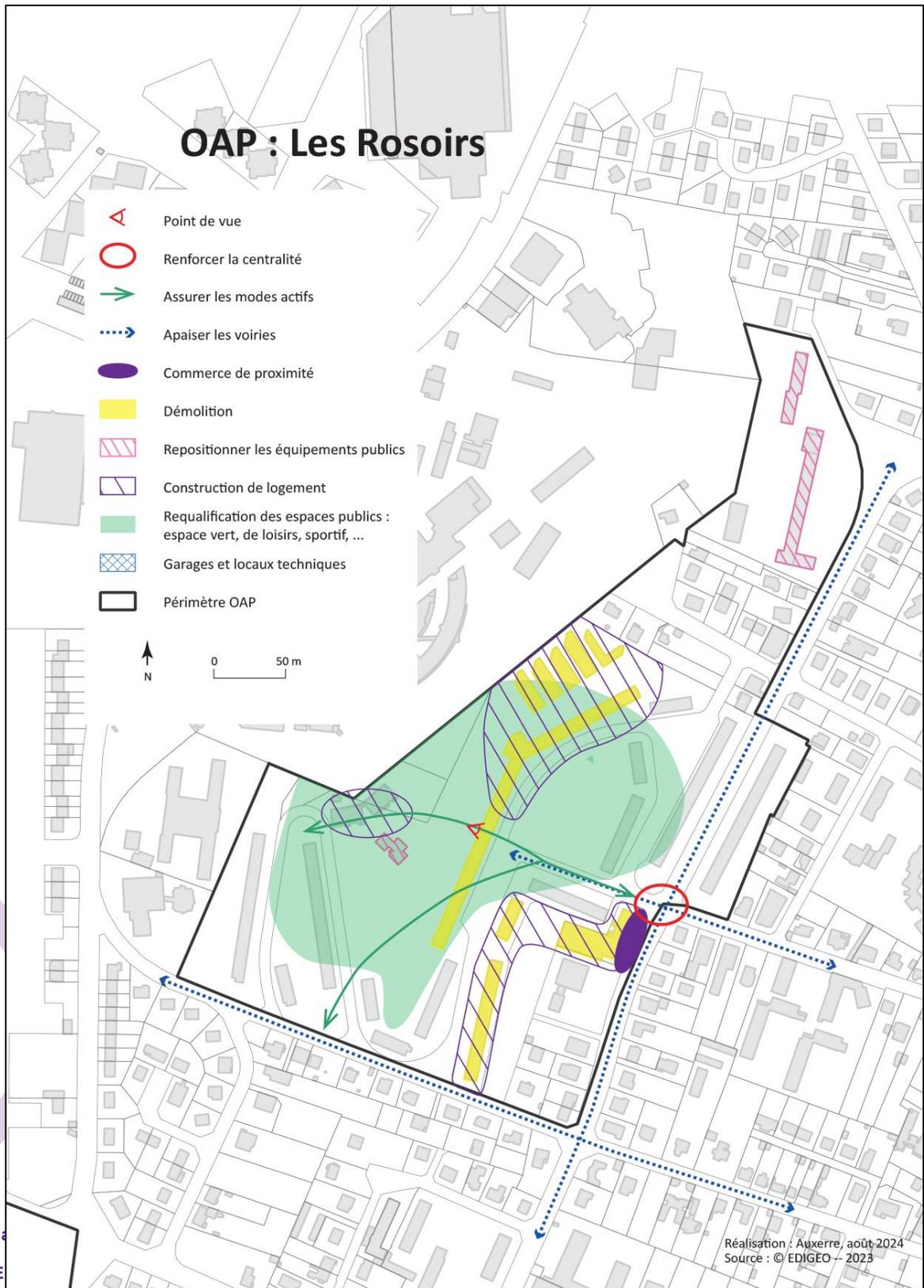
-  Aménagement d'une place, espace public permettant un lien entre le quartier des Rosoirs et les quartiers alentours
-  Renforcer l'offre en équipements publics, notamment par une reconstruction des espaces de la cour et les espaces verts de l'école primaire des Rosoirs et la réhabilitation du Mille-club
-  Réorganiser les deux parcs afin de les mettre en valeur
-  Développer des circulations douces dans la pente
-  Alignements d'arbres de haute tige le long des rues principales
-  Viser à la sécurisation de la voie publique





communauté
de l'auxerrois

OAP modifiée :

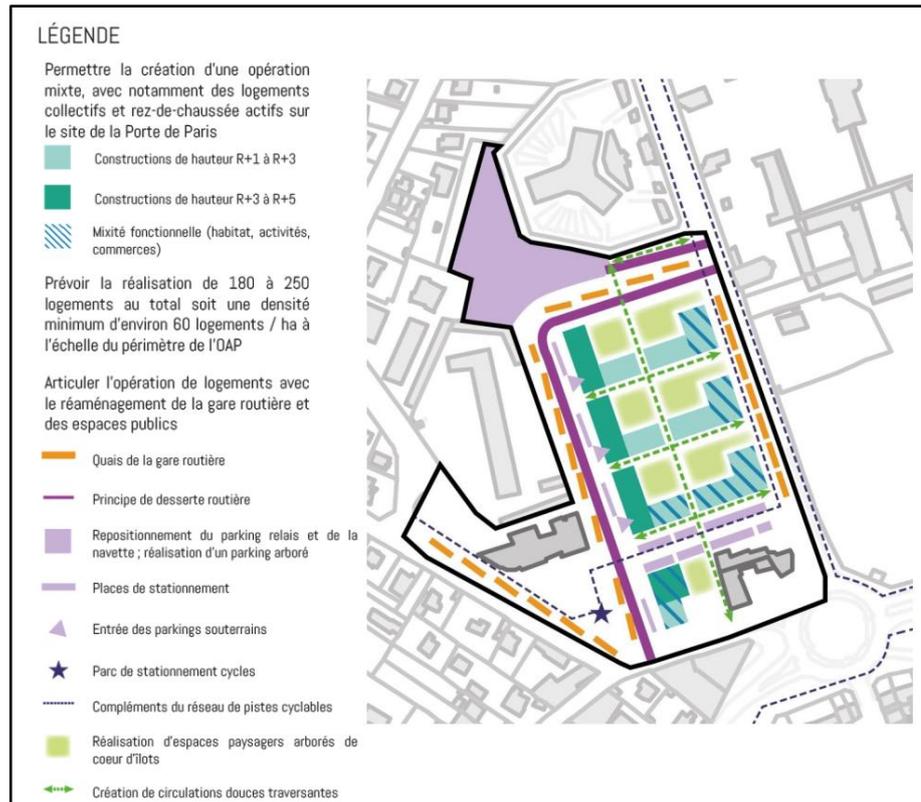




communauté
de l'auxerrois

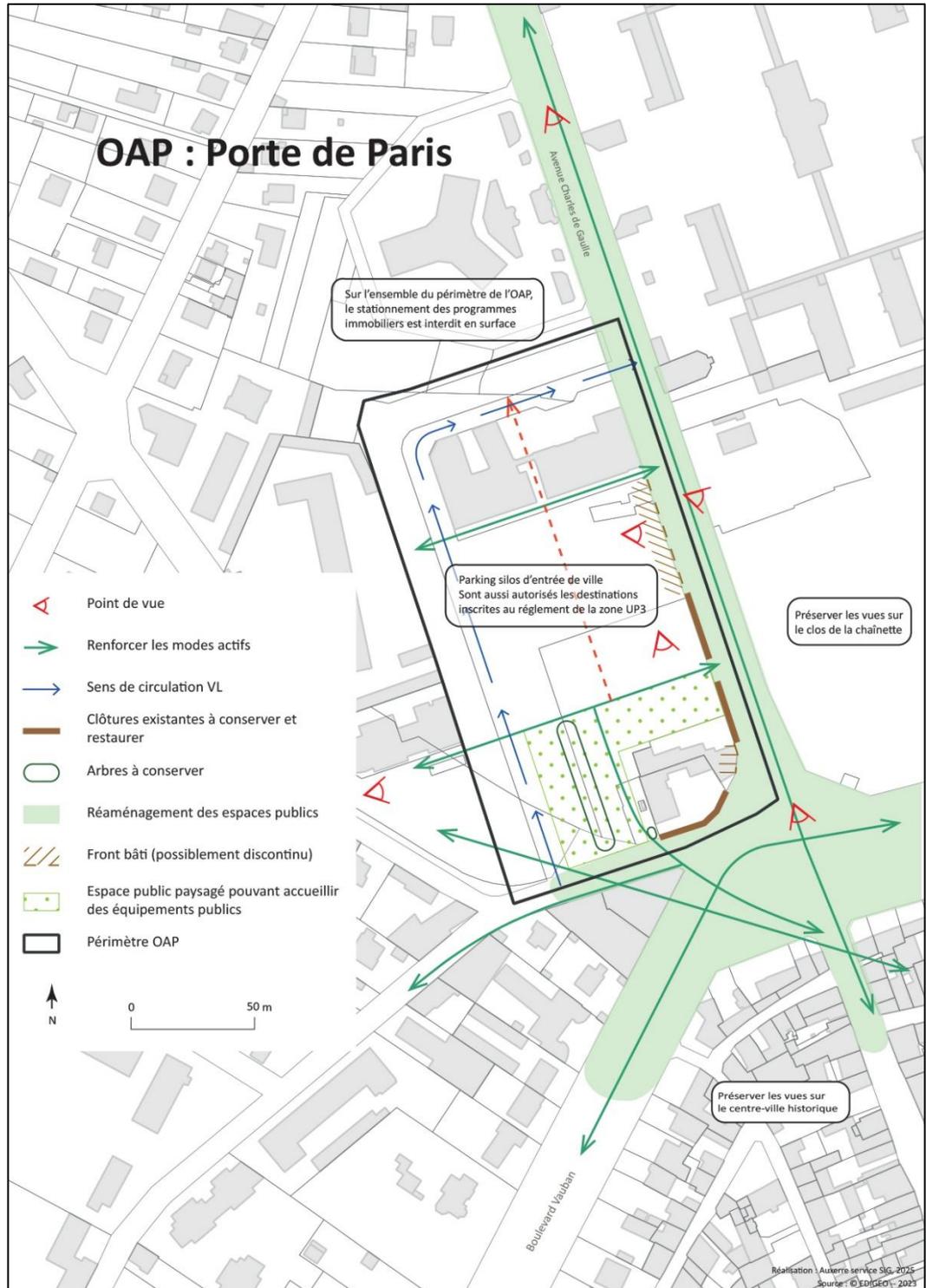
⇒ II. 5.3 Projet en renouvellement urbain : Porte de Paris

OAP existante :





OAP modifiée :





communauté
de l'auxerrois

⇒ II.5.4 Montardoins, Batardeau

OAP existante :



Favoriser la requalification urbaine du site des Batardeaux et des silos permettant un lien entre le site de Montardoins et l'Yonne

- Première phase de requalification urbaine mettant en oeuvre une mixité fonctionnelle
- Deuxième phase de requalification urbaine proposant une programmation mixte fonctionnellement, mise en place à partir de l'arrêt de l'activité des silos
- Polarité d'équipement

Qualifier le quartier Montardoins-Batardeau et permettre son ouverture sur la ville grâce à l'aménagement des espaces publics

- Parc Guillet (implantation privilégiée)
- Espace public liant les sites de Montardoins et des Batardeau avec la ville
- Parc de stationnement paysager
- Conserver et végétaliser le bassin de rétention
- Principe de liaison avec l'Yonne
- Axes paysagers permettant un désenclavement du site
- Circulations douces traversantes
- Compléments du réseau de pistes cyclables
- Réseau de pistes cyclables existant
- Parc de stationnement de cycles à créer

LÉGENDE

Mettre en oeuvre une programmation diversifiée et mixte de requalification industrielle et urbaine

Réaliser une opération de logements aux formes urbaines diversifiées sur la plaine des Montardoins et suivant un principe de déclivité au sein de ce secteur

- Privilégier des formes d'habitat relativement élevées (maximum R+4) sur le parc
- Privilégier des formes urbaines peu élevées, avec notamment du logement individuel
- Permettre une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire situé rue des Montardoins, privilégier les formes semi-collectives (individuel superposé, ...)
- Prendre en compte la résidence de services dans l'aménagement de la plaine des Montardoins

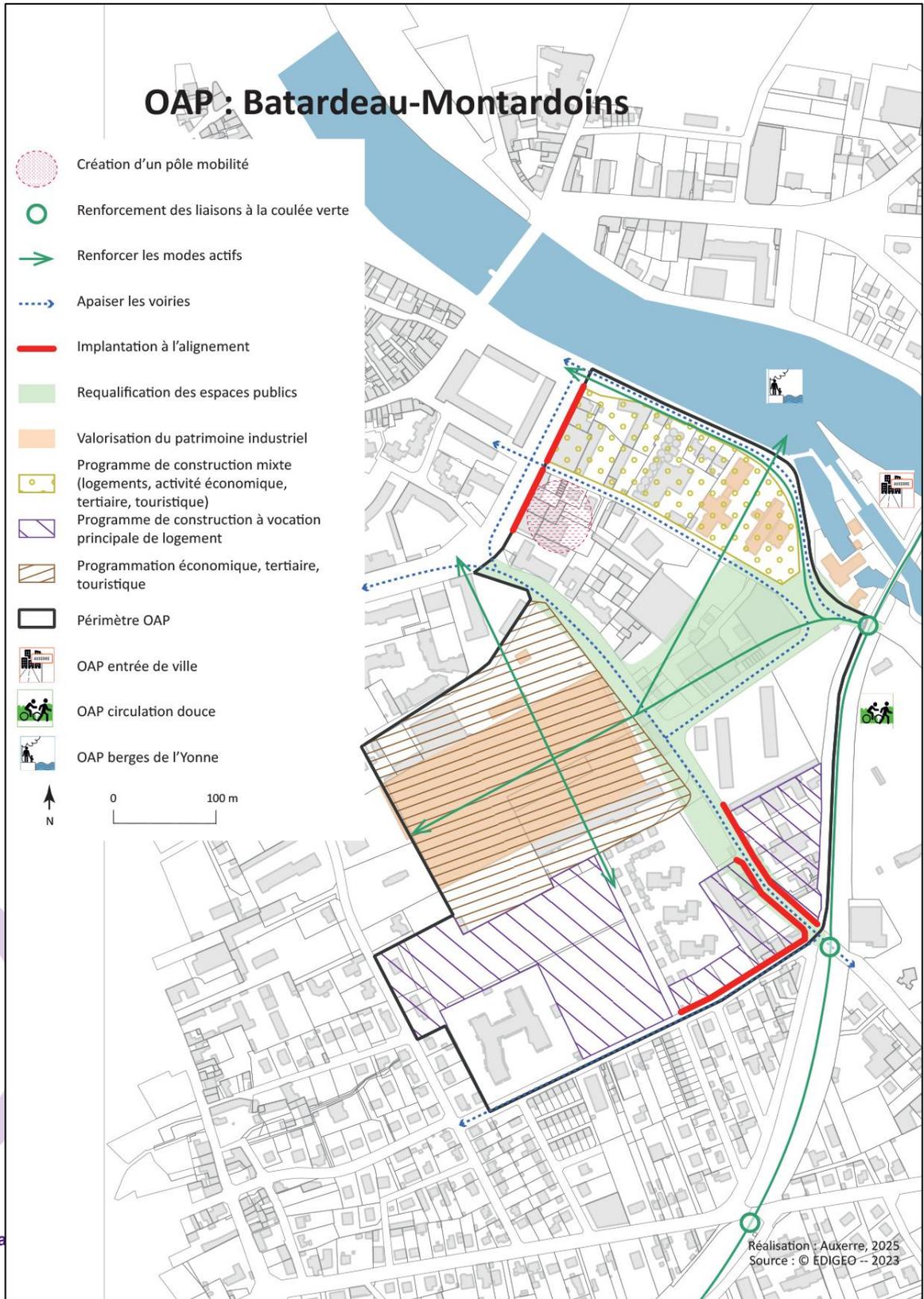
Réhabiliter la halle en valorisant sa structure et son volume pour en faire un lieu de vie proposant une diversité de fonctions

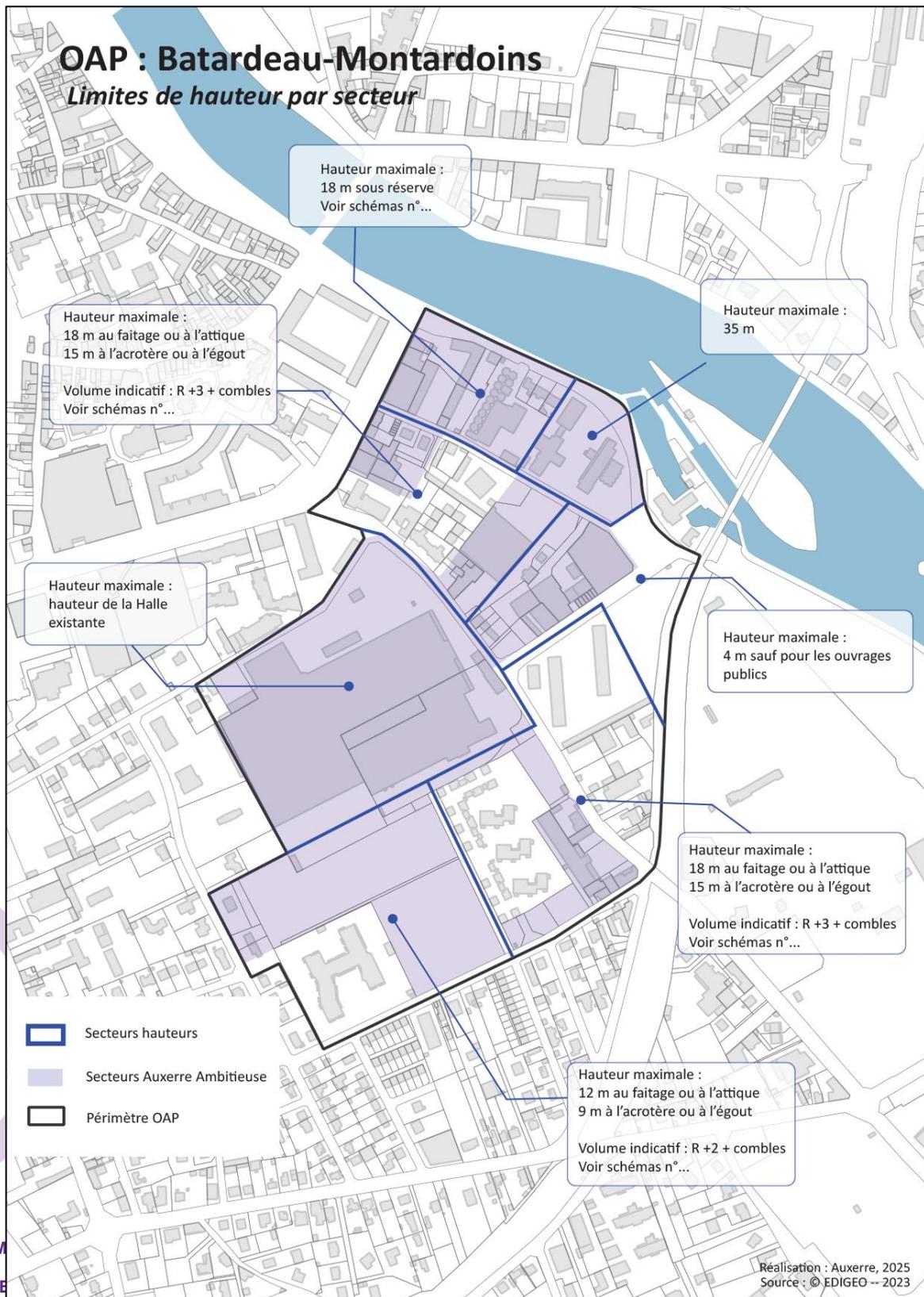
- Surface conservée de la structure de la halle
- Activités/fab lab
- Supermarché
- Petits commerces
- Mixité fonctionnelle s'appuyant sur le bâti existant : ateliers, équipement culturel, activités artisanales, logement, ...
- Permettre à l'activité de l'entreprise MPD-DPI de se perpétuer en lui garantissant la jouissance du foncier lui appartenant





OAP modifiée :







communauté
de l'auxerrois

LES OAP SECTORIELLES

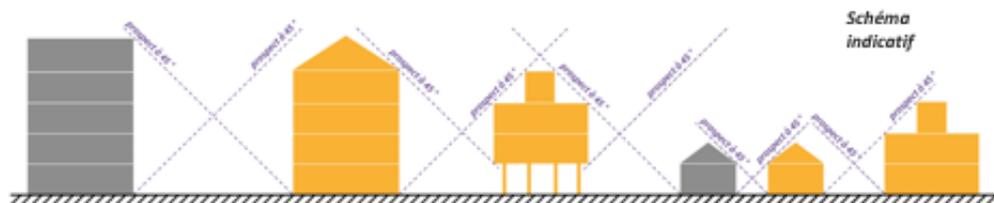
Les OAP projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau

Prévoir une densité minimum d'habitat d'environ 60 logements / ha à l'échelle de l'OAP.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

Le prospect est une notion permettant de dimensionner les constructions en fonction de leur hauteur et de leur éloignement vis-à-vis des bâtiments voisins.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant un prospect formé d'un angle à 45° partant du plancher du niveau le plus bas, par rapport au plan horizontal.



Les hauteurs maximales, s'inscrivant dans ces prospects sont réglementées sur le plan « limites de hauteur par secteur » (page précédente).

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent disposer, sur au moins 40 % de leur surface, de dispositifs de production d'énergie solaire (thermique et / ou photovoltaïque). Ces dispositifs doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment et s'intégrer dans le paysage environnant.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU (XXX2025) ne respectant pas les règles de hauteur, il peut être admis une hauteur supérieure pour l'installation de dispositif solaire (thermique et/ou photovoltaïque) s'ils s'intègrent dans l'architecture du bâtiment et le paysage environnant.

Sur les toitures terrasses, en dehors des éléments techniques et des dispositifs de production d'énergie solaire, les espaces devront :

- être composées de terrasses accessibles pour les résidents ou usagers,
- être végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm d'épaisseur. Les végétaux retenus devront s'inscrire dans la palette végétale décrite ci-après.

Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîte à lettres,...) seront intégrés au bâtiment, ou regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain. Celui-ci devra s'intégrer dans l'esthétique générale de la propriété (bâtiment et clôture), et des propriétés riveraines.

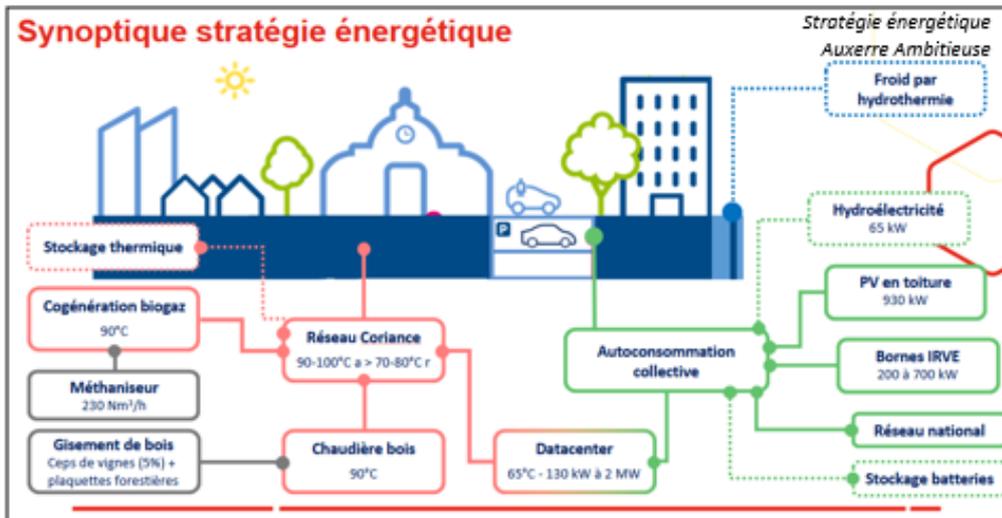


LES OAP SECTORIELLES

Les OAP projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau

Desserte par les réseaux :

Dans les secteurs Auxerre Ambitieuse (voir le plan « limites de hauteur par secteur »), toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le projet de mix énergétique prévu sur le quartier (voir ci-dessous), en particulier en se raccordant au réseau de chaleur.



En dehors des secteurs Auxerre Ambitieuse, les nouvelles constructions et les projets d'extensions et/ou de rénovations devront étudier la possibilité de s'inscrire dans ce projet de mix énergétique.



LES OAP SECTORIELLES

Les OAP projet en renouvellement urbain : Montardoins, Batardeau

Emprise au sol et espaces paysagers :

Les emprises au sols devront respecter les obligations du Plan de Prévention des Risques inondation annexé au PLU.

L'objectif est d'atteindre 50 % de la surface globale non artificialisée, hors voirie de desserte du quartier, sur les secteurs Auxerre Ambitieuse (voir le plan « limites de hauteur par secteur »),

La palette végétale sera adaptée et diversifiée (prévoir au moins 35 taxons différents pour 100 plantations), favorisant la biodiversité, limitant risques sanitaires (maladie, ravageurs), favorisant les îlots de fraîcheurs, et nécessitant un faible entretien annuelle.

Le projet paysager devra reprendre les 3 strates de végétation : herbacée, arbustive et arborée. Au moins un quart des arbres devront être de 1^{ère} et 2^{ème} grandeur (se référer à la charte de l'arbre).

Le projet paysager doit s'inscrire dans la philosophie développée par la charte de l'arbre annexé au PLU. Il doit permettre de :

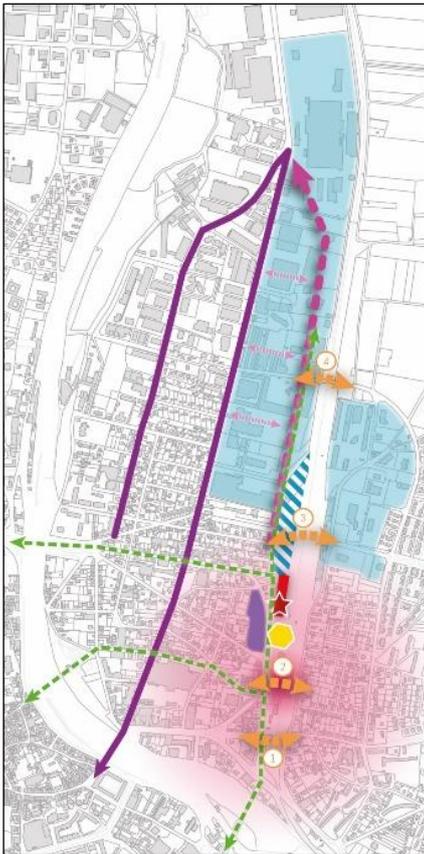
- Planter plus et mieux (développer le patrimoine végétal, choisir le bon arbre au bon endroit, garantir les meilleures conditions de plantation et de développement des végétaux),
- Accompagner le maintien du patrimoine végétal (accompagnement des jeunes arbre, entretien raisonné, surveillance...),
- Garantir la pérennité des espaces végétalisés (éviter et réduire les abattages d'arbres, penser les espaces pour prévenir toute dégradation des espaces...)



communauté
de l'auxerrois

⇒ II.5.5 Secteur Gare

OAP existantes :



LÉGENDE

Reconquérir et valoriser le quartier gare à travers une requalification urbaine s'appuyant sur la mise en oeuvre d'une mixité fonctionnelle. Cette mixité doit permettre de répondre à une diversité des besoins économiques actuels et à venir.

-  Faire du pôle gare un pôle structurant à l'échelle de la ville
-  Valoriser la partie historique de la halle «Sernam» et, sur l'ensemble, permettre le développement d'activités économiques innovantes (Fablab, espaces de coworking, ...)
-  Favoriser la restructuration de ces espaces à travers une mixité fonctionnelle orientée principalement sur le volet économique, mais également résidentiel, de services, commerces, etc. dans un objectif de qualité urbaine renforcée
-  Reconquérir les espaces de friches ferroviaires pour développer une activité économique orientée de manière prioritaire vers des activités tertiaires, de bureaux, ...
-  Développer une mixité fonctionnelle et urbaine (bureaux, services, logements, commerces) qui participe activement au dynamisme du quartier de la gare

Accompagner la mutation du quartier par un travail de restructuration du maillage et la requalification des espaces publics. Aménager et créer des voies et espaces publics dans un objectif de qualité urbaine et paysagère

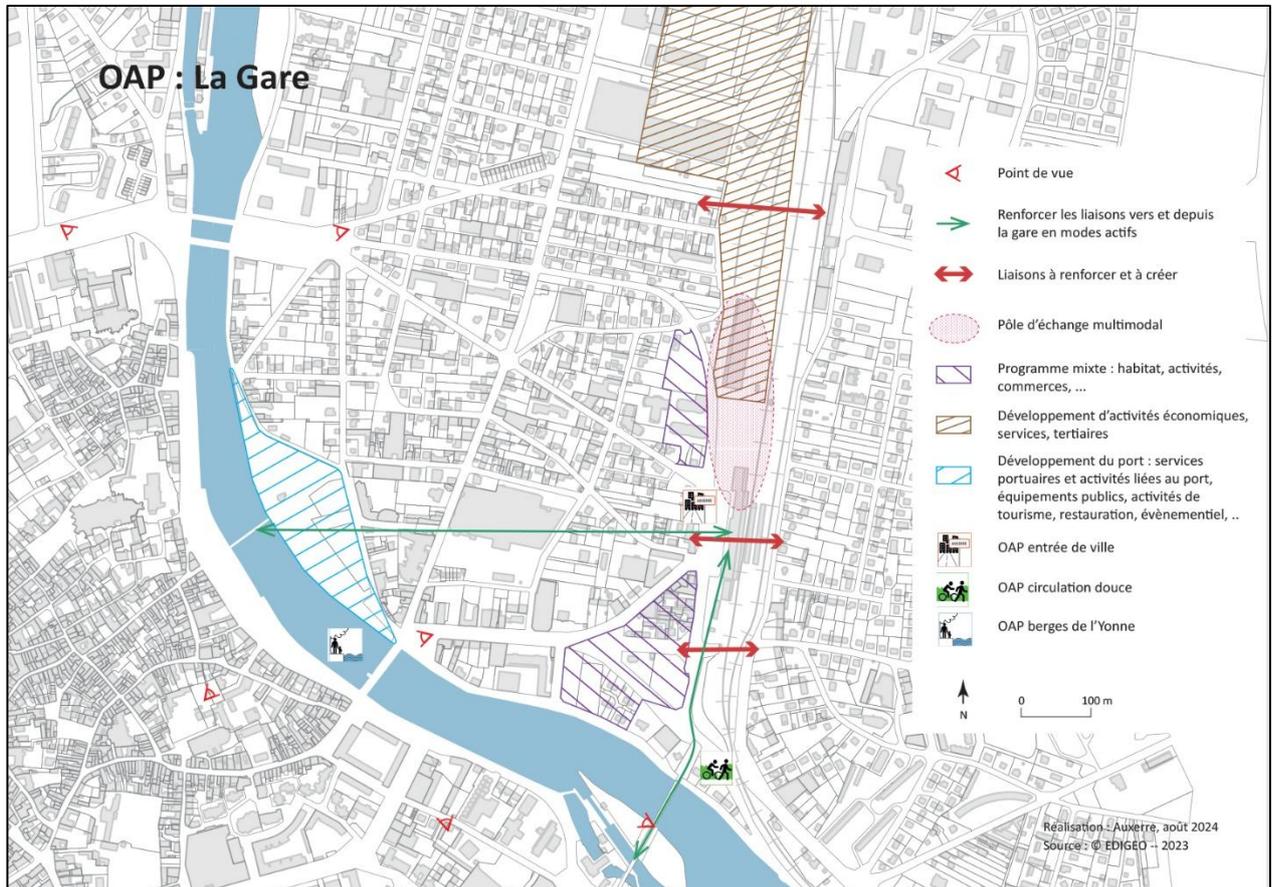
-  Requalifier les axes structurants du quartier
-  Créer une nouvelle voie structurante, qui accompagnera la mutation et la requalification du secteur
-  Renforcer les liaisons et développer le maillage Est/Ouest pour désenclaver le quartier à l'est de la voie ferrée
-  1 Sécurisation du passage à niveau
-  2 Prolongement et aménagement du passage scuterrain
-  3 Créer une nouvelle liaison
-  4 Renforcer le passage vers les Mignottes
-  Accompagner la mutation des secteurs d'activités par la structuration d'îlots via un maillage viarie secondaire Est/Ouest qui relie les axes structurants
-  Favoriser les déplacements doux par un aménagement paysager et végétalisé sur les axes dans un but de désenclavement du quartier et de lien avec les berges de l'Yonne, le centre-ville et la coulée verte
-  Mettre en oeuvre un pôle multimodal





communauté
de l'auxerrois

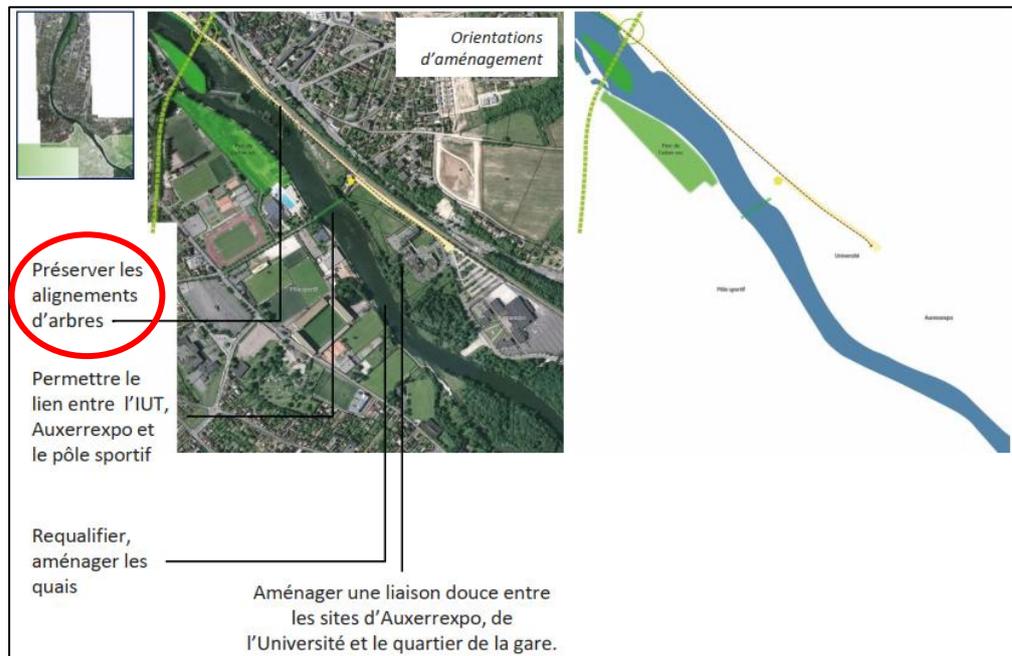
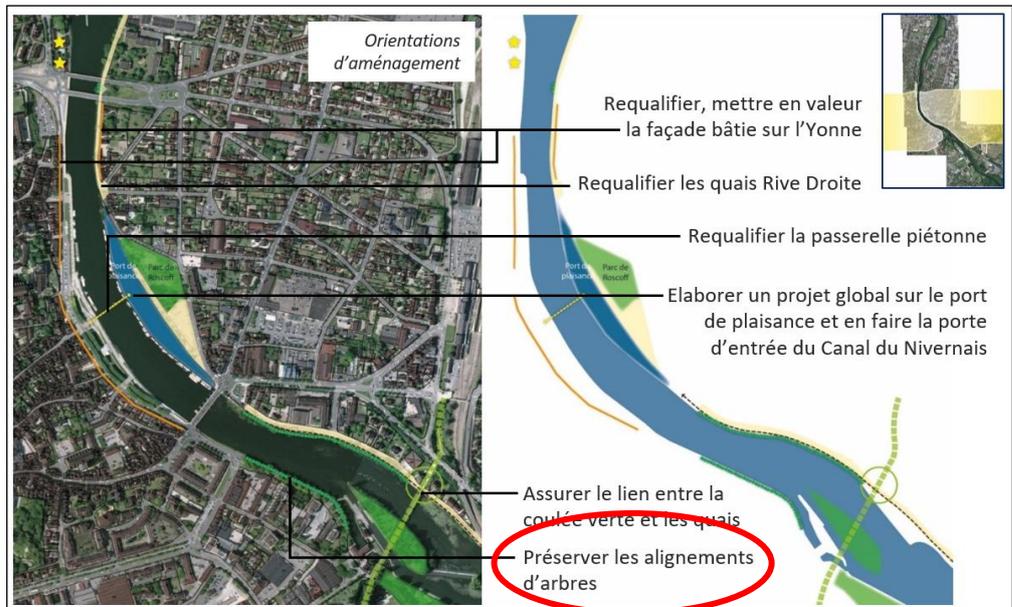
OAP modifiée :





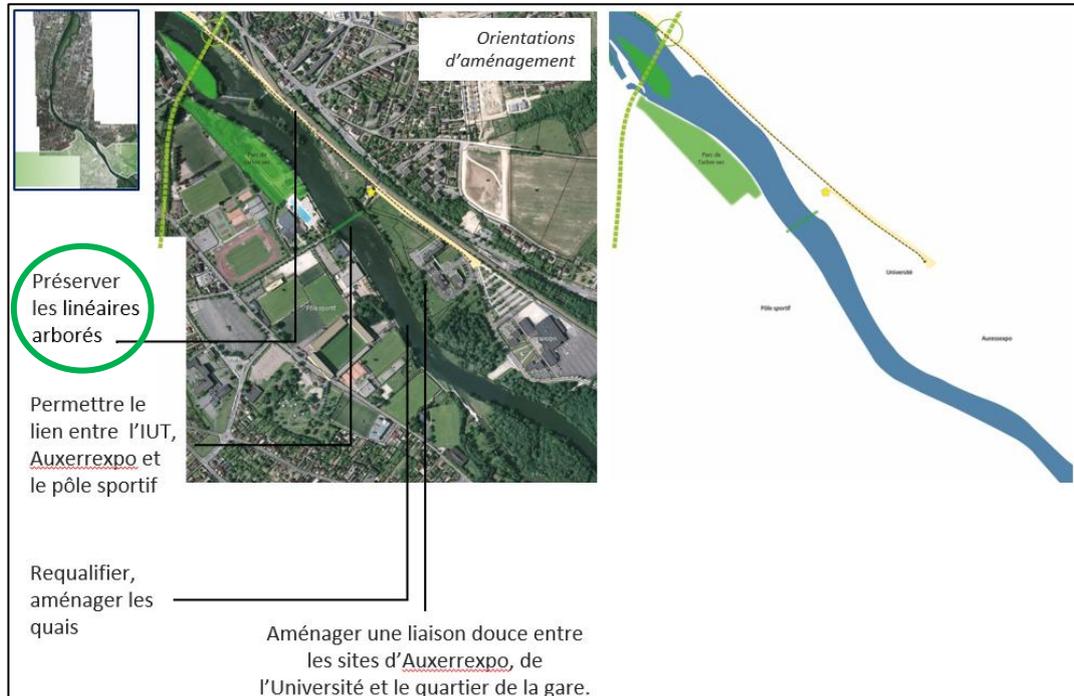
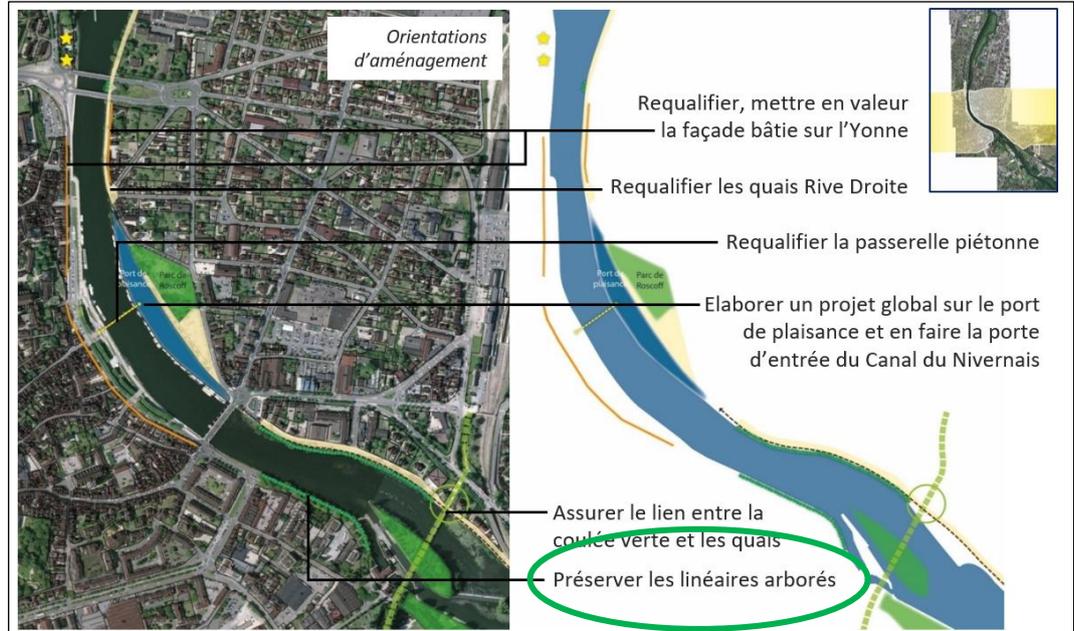
⇒ II.5.6 Berges de l'Yonne

OAP existantes :





OAP modifiée :





communauté
de l'auxerrois

⇒ II.5.7 Entrée de ville de la route de Toucy (D965)

OAP existante :

Mettre en valeur et compléter l'alignement de platanes

Préserver et valoriser les différents bosquets, structurant le paysage rural

Améliorer l'identification de la Coulée Verte et mettre en valeur les espaces publics par des aménagements paysagers (parterres fleuris) permettant de qualifier l'entrée de ville

The aerial map shows a road network with green overlays. The first callout points to a tree alignment along a road. The second callout points to a wooded area. The third callout points to a public space near a river. Below each callout is a photograph illustrating the concept: a tree-lined road, a rural landscape, and a landscaped public space.

OAP modifiée :

Mettre en valeur et compléter l'alignement de platanes

Préserver et valoriser les différents bosquets, structurant le paysage rural

Améliorer l'identification de la Coulée Verte et mettre en valeur les espaces publics par des aménagements paysagers permettant de qualifier l'entrée de ville

The aerial map is identical to the previous one. A red arrow points to the third callout box, indicating a modification to the plan. Below each callout is a photograph illustrating the concept: a tree-lined road, a rural landscape, and a landscaped public space.



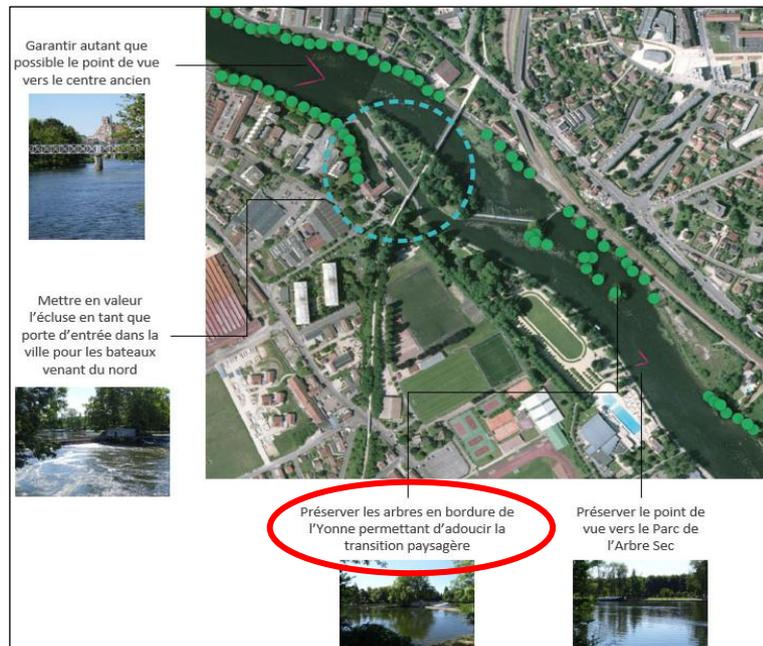
6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



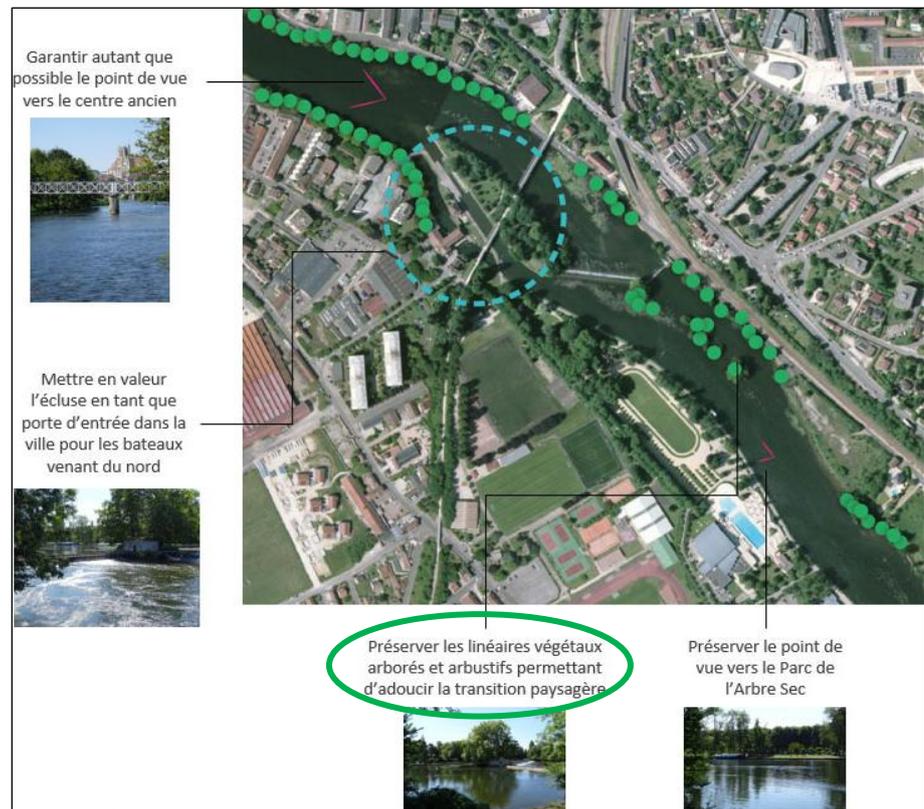
communauté
de l'auxerrois

⇒ II.5.8 Entrée de ville par l'Yonne (Sud)

OAP existante :



OAP modifiée :



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

III.5 Modification des Annexes :

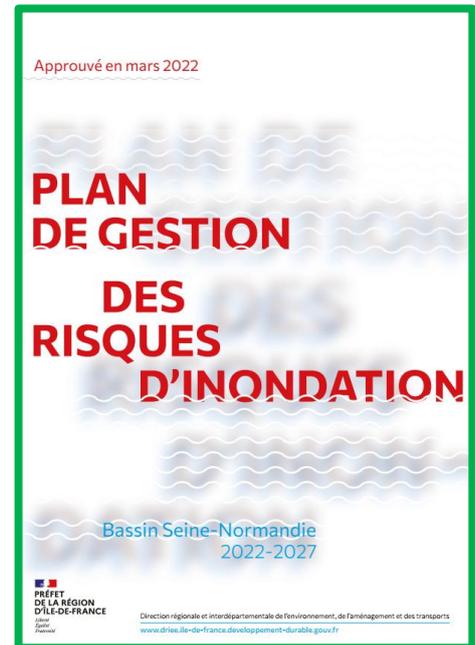
III.5.1 Plan de gestion des risques d'inondation

Actuellement, les annexes du PLU comprennent la synthèse du PGRI 2016-2021. Elle sera remplacée par l'ensemble des documents du PGRI 2022-2027.

⇒ II.4.1 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)



Pièce actuellement annexée
(4 pages), **supprimée dans le cadre
de cette procédure.**

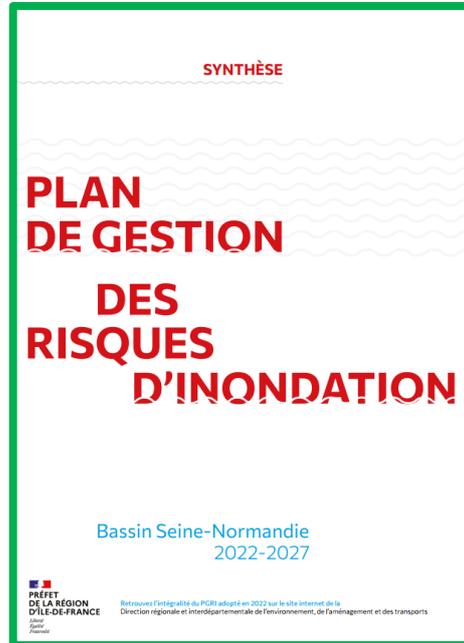


**Pièce ajoutée dans le cadre de
cette procédure : dossier approuvé
du PGRI 2022-2027 (228 pages).**

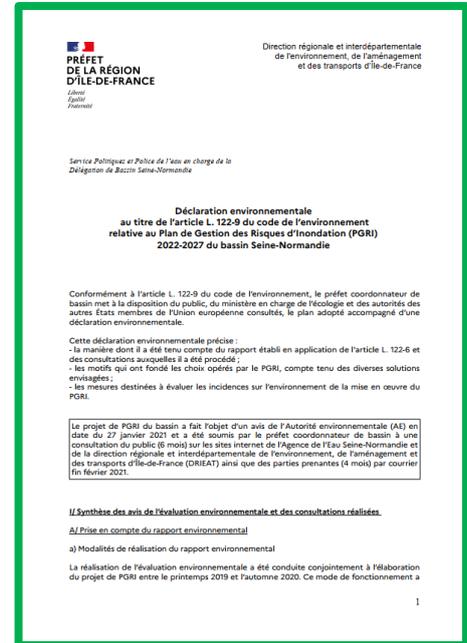




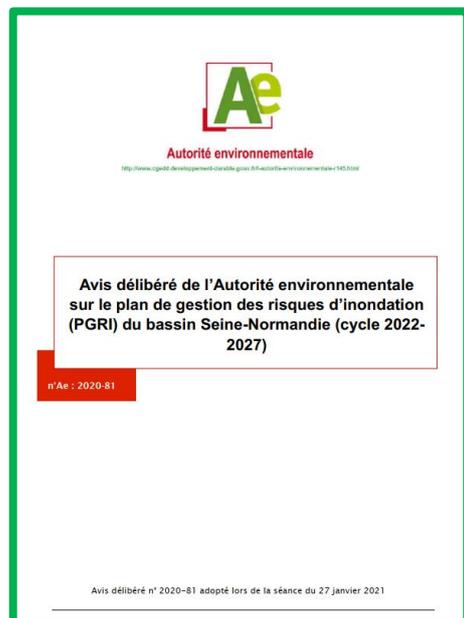
communauté
de l'auxerrois



Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : **synthèse du PGRI 2022-
2027 approuvé (3 pages).**



Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : **déclaration
environnementale du PGRI 2022-2027
approuvé (13 pages).**



Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : **avis de l'autorité
environnementale sur le PGRI 2022-
2027 approuvé (37 pages).**



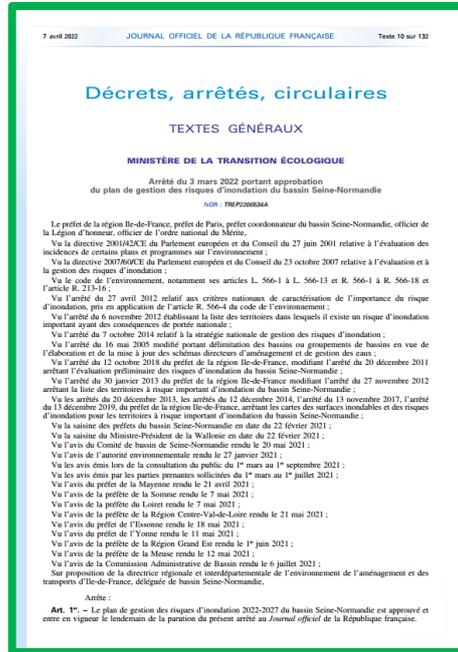
Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : **rapport environnemental
du PGRI 2022-2027 approuvé (206
pages).**



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois



Pièce ajoutée dans le cadre de cette procédure : arrêté ministériel approuvant le PGRI 2022-2027 (2 pages).



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



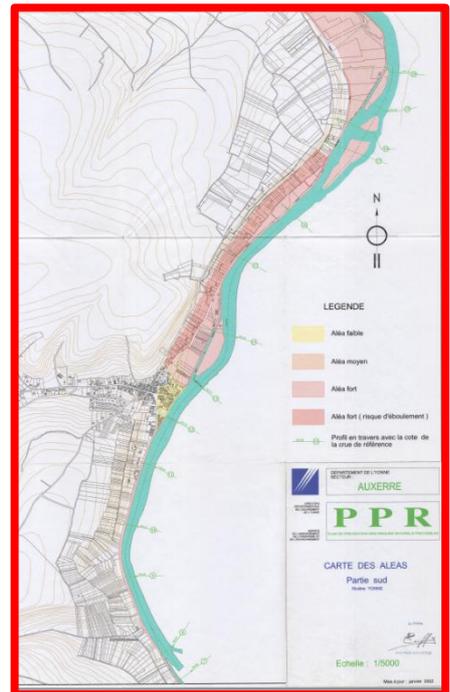
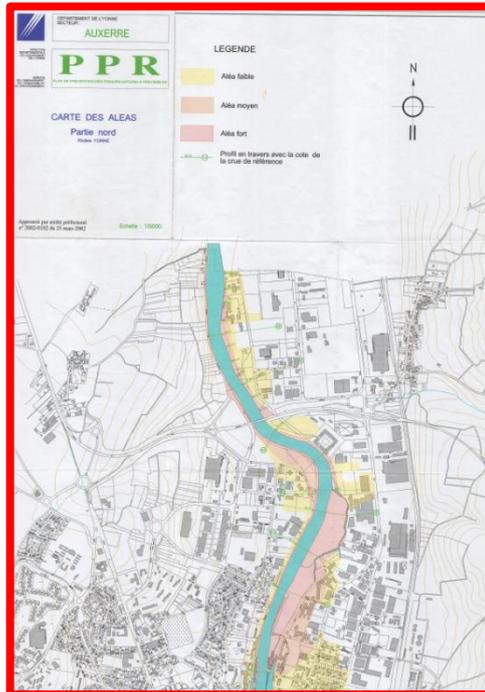
communauté
de l'auxerrois

III.5.2 Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)

Les documents constitutifs du PPRI de l'Yonne 2002 seront remplacé par le PPRI de l'Yonne approuvé suite à la révision du document.

⇒ II.4.2 Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN)

Pièces du PLU actuel supprimées :
Cartes des Aléas 2002



Cartes zonage PPR 2002

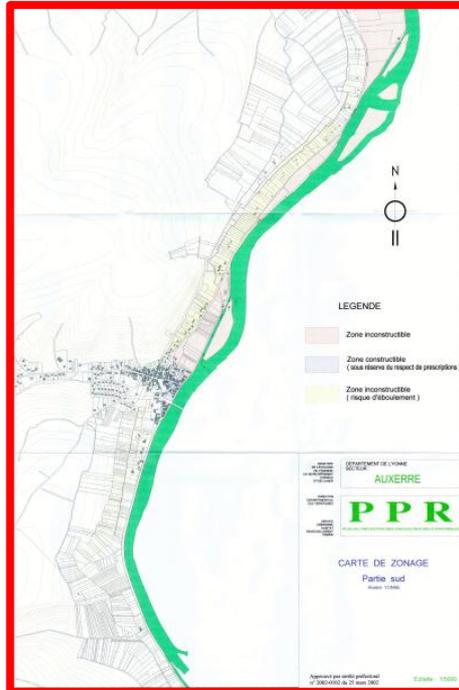


6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

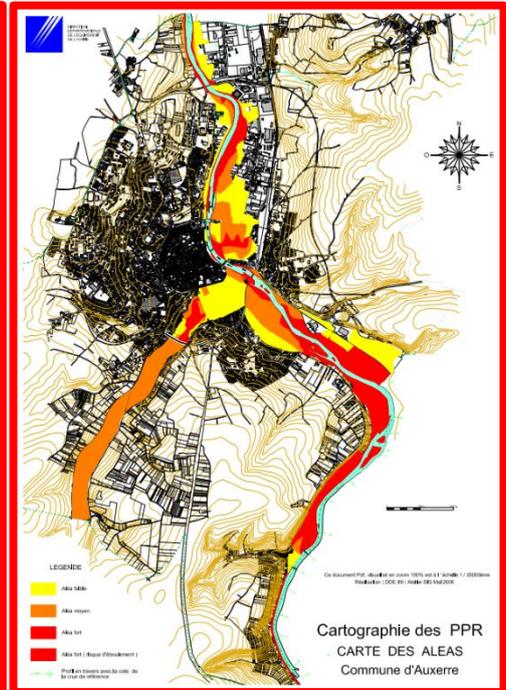


communauté
de l'auxerrois

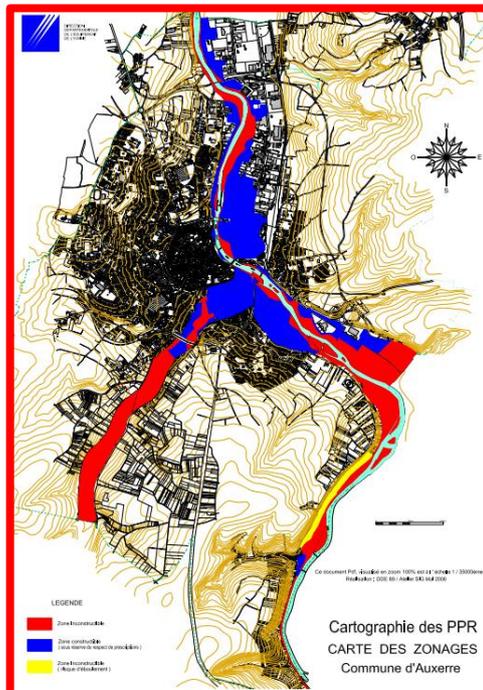
Carte Zonage PPR 2002



Carte Aléas 2006



Carte Zonage PPR 2006





communauté
de l'auxerrois

Notice de présentation PPR 2002

1.1 LE CONTEXTE
<p>1.1.1. Le contexte législatif</p> <p>La loi du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, a institué un système d'indemnisation des victimes, parallèlement à la mise en oeuvre par l'Etat de plans d'exposition aux risques (PER), constituant des servitudes d'utilité publique annexées au plans d'occupation des sols (POS), et déterminant les zones exposées aux risques ou pouvant les aggraver ainsi que les mesures de prévention à y mettre en oeuvre par les propriétaires, les collectivités ou les établissements publics.</p> <p>La loi du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la protection civile et à la prévention des risques majeurs, a notamment instauré le principe et les modalités d'une information du citoyen sur les risques majeurs auxquels il est soumis et sur les mesures de sauvegarde qui le concernent. Elle a également confié aux maires la responsabilité de prendre les mesures préventives nécessaires en matière d'urbanisme et d'aménagement, d'encadrer les travaux de protection nécessaires, de préparer la conduite des secours en coordination avec les moyens consacrés par l'Etat.</p> <p>Ces dispositions, spécifiques aux risques naturels, ont été complétées par la suite par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 qui a notamment institué de nouveaux outils de planification (les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, les zonages communaux d'assainissement) et de contrôle des opérations pouvant avoir des incidences sur le régime ou le mode d'écoulement des eaux (régimes d'autorisation ou de déclaration définis dans le décret du 29 mars 1993). Elle a par ailleurs élargi les possibilités d'intervention des collectivités locales pour assurer la maîtrise des eaux pluviales et la défense des inondations.</p> <p>La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement a substitué aux anciens outils de prévention des risques (PER, plans des surfaces submersibles, art. R 111.3 du code de l'urbanisme) les plans de prévention des risques plus simples à mettre en oeuvre par les services de l'Etat. Elle donne également la possibilité en ultime recours de procéder à des expropriations en cas de menaces graves des vies humaines par des crues torrentielles. Elle incite enfin à un aménagement et un entretien préventif des cours d'eau plus efficace, en rappelant les obligations minimales des riverains, et en favorisant les interventions collectives (plans simples de gestion, possibilité d'intervention des collectivités).</p> <p>L'ensemble de ce dispositif a par ailleurs été complété par de nombreuses circulaires d'application incitant les services de l'Etat à une meilleure maîtrise des risques d'inondation sur le plan préventif (Atlas des zones inondables, bassins prioritaires de risques, application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme).</p>

Règlement PPR 2002

LE REGLEMENT
<p>Le présent PPR, sous servitude d'utilité publique en application de l'article 40.4 de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre les incendies et à la prévention des risques majeurs. Il est annexé aux plans d'occupation des sols conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlementation du présent PPR se surajoute à celle du plan d'occupation des sols lorsqu'il existe, et dans ce cas, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que dans la limite du respect des règles fixées par ces deux documents.</p> <p>La loi du 22 juillet 1987 précise dans son article 40-5 : « le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L. 450-4 du Code de l'urbanisme ».</p> <p>1. Définition de la cote de référence</p> <p>L'événement de référence est la crue la plus forte connue et, dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière, telle qu'elle a été établie dans le document d'étude.</p> <p>La cote de référence prise en compte dans le règlement est donc celle atteinte par cette crue, représentée sur la carte d'élèves annexée au présent dossier.</p> <p>2. Règlement de la zone rouge</p> <p>2.1. Enjeux et objectifs de la zone rouge</p> <p>La zone rouge est une zone à préserver de toute urbanisation nouvelle. Elle comprend généralement des zones non urbanisées, ou peu urbanisées et peu aménagées.</p> <p>Elle correspond, pour la crue de référence,</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à un aléa fort. <p>L'aléa fort signifie que la hauteur de submersion ou la vitesse d'écoulement est préjudiciable pour les personnes et les biens</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à une zone où il s'agit de préserver de l'urbanisation les champs d'expansion ou d'écoulement des crues existants au jour de l'élaboration de ce document. <p><small>PPR de la Vallée de l'Yonne Règlement du 21/12/01</small> <small>Page 111</small></p>

Documents complétés et modifiés : Substitution des éléments PPRi



AUXERRE
communauté
de l'auxerrois

PLAN LOCAL D'URBANISME

7.1.b Liste des servitudes

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



Estaco
Villes



AUXERRE
communauté
de l'auxerrois

PLAN LOCAL D'URBANISME

7.1.c Plan des servitudes – partie Nord

Echelle 1 : 5 000

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



Estaco
Villes



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

PRÉFET DE L'YONNE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Arrêté n° DDT-SEFREN-URN-2024-007
portant prescription de la révision du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) par débordement de l'Yonne sur la commune d'Auxerre, du bassin versant de l'Yonne dans le département de l'Yonne (89).

Le Préfet de l'Yonne,

VU le code l'environnement, et ses articles L.122-4 à L.122-11, L.562-1 à L.562-8-1, R.122-18 et R.562-1 à R.562-11-9 ;

VU le code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L.221-2 et suivants ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du Président de la République du 16 mars 2022 nommant M. Pascal Jan, préfet de l'Yonne, installé dans ses fonctions le 04 avril 2022 ;

VU l'arrêté n°PREF-CAB-2002-0102 en date du 25/03/2002 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles sur le territoire de la commune d'Auxerre ;

VU les études hydrauliques et hydrologiques menées sur la rivière Yonne ;

VU l'avis tacite de l'Autorité Environnementale en date du 07 novembre 2023 ;

Considérant l'exposition au risque d'inondation par débordement des communes riveraines de la rivière Yonne ;

3 rue Monge - BP 79
89011 AUXERRE Cedex
Tél : 03 86 48 41 00
www.yonne.gouv.fr

14

Pièce ajoutée dans le cadre de cette procédure : arrêté de prescription de la révision du PPRi de l'Yonne à Auxerre (4 pages).

PRÉFET DE L'YONNE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Arrêté n°DDT-SEFREN-URN-2024-019
portant ouverture d'une enquête publique relative au Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) par débordement de l'Yonne sur les communes de Champs-sur-Yonne à Appoligny

Le Préfet de l'Yonne,

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.562-1 et R.562-1 et suivants relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et à leur élaboration ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et R.123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique et à son champ d'application ;

VU le Code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L.221-2 et suivants ;

VU le décret N° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du Président de la République du 16 mars 2022 nommant M. Pascal Jan, préfet de l'Yonne, installé dans ses fonctions le 04 avril 2022 ;

VU les arrêtés N° DDT-SEREN-URN-2024-005, DDT-SEREN-URN-2024-006, DDT-SEREN-URN-2024-008 et DDT-SEREN-URN-2024-009 en date du 11 avril 2024 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) par débordement de l'Yonne sur les communes d'Auxy, Appoligny, Gurgy et Monéteau, l'arrêté N° DDT-SEREN-URN-2024-007 en date du 27 mars 2024 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) par débordement de l'Yonne sur la commune d'Auxerre et l'arrêté N° DDT-SEREN-URN-2024-014 en date du 11 juin 2024 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) par débordement de l'Yonne sur la commune de Champs-sur-Yonne, faisant partie des pièces du dossier soumis à enquête ;

3 rue Monge - BP 79
89011 AUXERRE Cedex
Tél : 03 86 48 41 00
www.yonne.gouv.fr

16

Pièce ajoutée dans le cadre de cette procédure : arrêté de mise à enquête publique du PPRi révisé de l'Yonne à Auxerre (6 pages).



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

Direction départementale
des territoires

PRÉFET
DE L'YONNE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Plan de Prévention
des Risques d'inondation (PPRi)
par débordement de l'Yonne**

Commune d'Auxerre

Note de présentation

Dossier approuvé

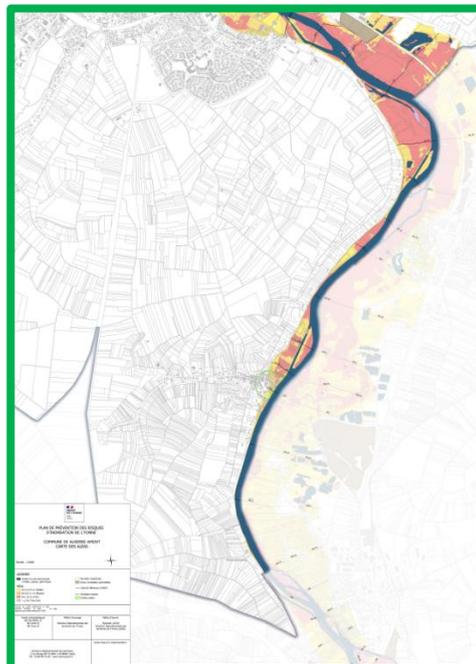
(vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral)

A Auxerre, le
Le préfet de l'Yonne,

Pascal JAN

2 rue Voltaire - BP 78
89011 AUXERRE Cedex
Tél : 03 86 48 41 00
www.ppriguyonne.fr

*Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : note de présentation du
PPRi de l'Yonne à Auxerre (46 pages).*

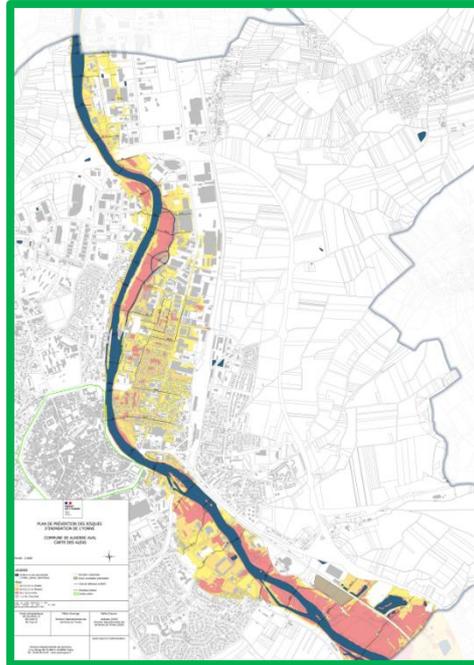


*Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : carte des aléas amont (1
plan).*





communauté
de l'auxerrois



Pièce ajoutée dans le cadre de cette procédure : carte des aléas aval (1 plan).

 **PRÉFET DE L'YONNE**
Julien
Lafont
Président

Direction départementale
des territoires

**Plan de Prévention
des Risques d'inondation (PPRi)
par débordement de l'Yonne**

Commune d'Auxerre

Règlement

(vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral)

A Auxerre, le
Le préfet de l'Yonne,

Pascal JAN

3 rue Voltaire - BP 79
89071 Auxerre Cedex
Tél : 03 86 48 41 00
www.yonne.gouv.fr

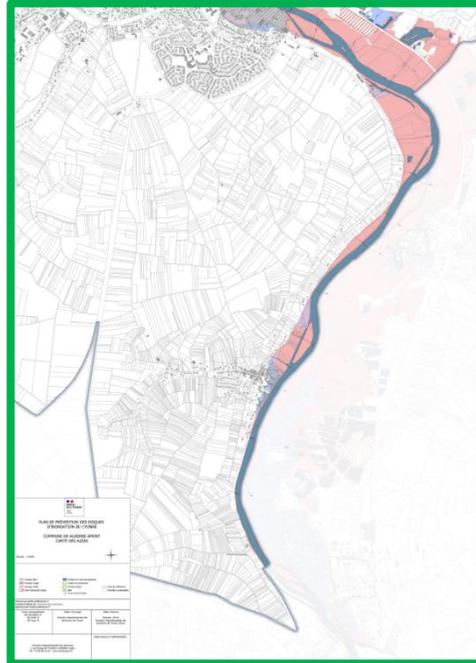
Service PPRI, Risques, Eau et Nature
Unité Risques Inondations

Pièce ajoutée dans le cadre de cette procédure : Règlement révisé PPRi (64 pages).

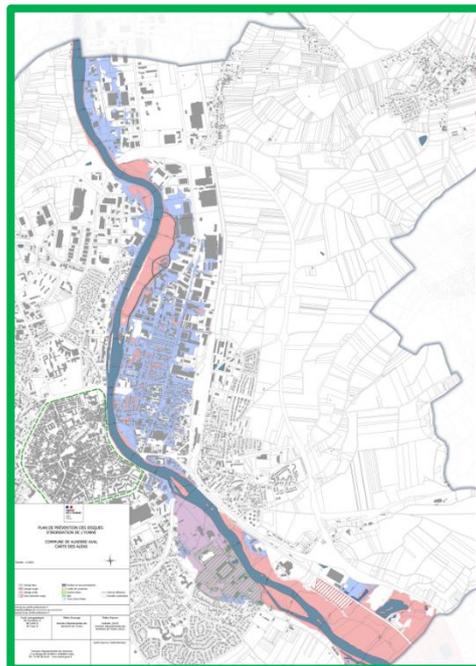




communauté
de l'auxerrois



*Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : carte du règlement PPRi
amont (1 plan).*



*Pièce ajoutée dans le cadre de cette
procédure : carte du règlement PPRi
aval (1 plan).*





communauté
de l'auxerrois

III.5.3 Intégration en annexe de la charte de l'arbre

⇒ II.3.3 Prise en compte de la charte de l'arbre



Pièce ajoutée aux annexes : Charte de l'Arbre d'Auxerre (50 pages).





communauté
de l'auxerrois

III.5.4 modification de la liste des annexes

Mise en cohérence de la liste des annexes.

- ⇒ II.4.1 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- ⇒ II.4.2 Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN)
- ⇒ II.3.3 Prise en compte de la charte de l'arbre

Pièce du PLU actuel :

Liste des annexes du PLU d'Auxerre	
Droit de préemption urbain (plan et délibérations)	89024_info_surf_04_00_20220321.pdf
Classement sonore des infrastructures terrestres (plan et arrêtés)	89024_info_surf_14_00_20220321.pdf
Archéologie (arrêté et plans)	89024_info_surf_16_00_20220321.pdf
Notice sanitaire	89024_info_surf_19_01_1_20220321.pdf
Plan du réseau d'eau potable	89024_info_surf_19_01_2_20220321.pdf
Plan du réseau d'assainissement	89024_info_surf_19_01_3_20220321.pdf
Zonage des eaux pluviales sur la commune d'Auxerre (notice et plan)	89024_info_surf_19_01_4_20220321.pdf
Règlement Local de Publicité (arrêté, délibération, règlement, plan)	89024_info_surf_20_00_20220321.pdf
Analyse historique, urbaine et architecturale	89024_info_surf_99_00_1_20220321.pdf
Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021	89024_info_surf_99_00_2_20220321.pdf
Retrait-gonflement des argiles (plaquette)	89024_info_surf_99_00_3_20220321.pdf
Risques technologiques : projection de débris des silos (plan)	89024_info_surf_99_00_4_20220321.pdf
Défense incendie (arrêté et annexe)	89024_info_surf_99_00_5_20220321.pdf
Liste et notices des SUP	89024_liste_sup_20220321.pdf
Plan des SUP	89024_plan_sup_20220321.pdf

Pièce du PLU modifiée :

Liste des annexes du PLU d'Auxerre	
Droit de préemption urbain (plan et délibérations)	89024_info_surf_04_00_20230629.pdf
Réseau de chaleur urbain	89024_info_surf_07_00_20230629.pdf
Classement sonore des infrastructures terrestres (plan et arrêtés)	89024_info_surf_14_00_20230629.pdf
Archéologie (arrêté et plans)	89024_info_surf_16_00_20230629.pdf
Notice sanitaire	89024_info_surf_19_01_1_20230629.pdf
Plan du réseau d'eau potable	89024_info_surf_19_01_2_20230629.pdf
Plan du réseau d'assainissement	89024_info_surf_19_01_3_20230629.pdf
Zonage des eaux pluviales sur la commune d'Auxerre (notice et plan)	89024_info_surf_19_01_4_20230629.pdf
Règlement Local de Publicité (arrêté, délibération, règlement, plan)	89024_info_surf_20_00_20230629.pdf
Analyse historique, urbaine et architecturale	89024_info_surf_99_00_1_20230629.pdf
Charte de l'arbre	89024_info_surf_XXX
Plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027	89024_info_surf_99_00_2_2025XXX.pdf
Retrait-gonflement des argiles (plaquette)	89024_info_surf_99_00_3_20230629.pdf
Risques technologiques : projection de débris des silos (plan)	89024_info_surf_99_00_4_20230629.pdf
Défense incendie (arrêté et annexe)	89024_info_surf_99_00_5_20230629.pdf
Liste et notices des SUP	89024_liste_sup_2025XXX.pdf
Plan des SUP	89024_plan_sup_2025XXX.pdf

Pièce ajoutée

Pièce substituée

Pièces modifiées

6bis
BP
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

CONCLUSION

Cette modification simplifiée du PLU impacte le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique, les OAP, et les annexes.

La modification simplifiée envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification simplifiée est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

