

**AUXERRE**



communauté  
de l'auxerrois

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2.2. Justifications et impacts sur l'environnement

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

Modification simplifiée approuvé le 22 octobre 2020

Modification simplifiée n° 2 approuvée le 29 juin 2023





# Sommaire

Introduction.....	5
<b>Explication des choix retenus pour établir le PLU .....</b>	<b>7</b>
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	7
2. La prise en compte des documents supra-communaux .....	20
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques .....	<b>26</b>
1. L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée .....	26
2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	30
<b>Justification des OAP .....</b>	<b>32</b>
A. Les OAP sectorielles.....	37
1. Les OAP en rénovation urbaine.....	37
2. Les OAP projet en renouvellement urbain.....	41
3. L'OAP projet en extension urbaine : Brichères, Charrons, Champlys .....	48
4. L'OAP développement économique : Les Mignottes.....	50
5. L'OAP Berges de l'Yonne .....	52
6. L'OAP Entrées de ville.....	54
B. Les OAP thématiques .....	55
1. L'OAP Trame verte et bleue .....	55
2. L'OAP Agriculture .....	57

3. L'OAP Vulnérabilité.....	59
4. L'OAP Circulations douces.....	60
<b>Justification de la délimitation des zones et du règlement .....</b>	<b>62</b>
1. Motifs de la délimitation des zones .....	62
2. Dispositions règlementaires.....	71
A. Les dispositions générales applicables en toute zone.....	72
B. Les destinations et sous destinations.....	79
C. Les règles spécifiques à chaque zone.....	84
<b>Les autres dispositions .....</b>	<b>108</b>
<b>Impacts du PLU sur l'environnement.....</b>	<b>111</b>
<b>Les indicateurs de suivi .....</b>	<b>112</b>

# Introduction

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 25 novembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants décrits dans la délibération :

#### 1- Mettre en œuvre des actions qualifiantes et structurantes :

- En termes de logement : avec les opérations de construction de logements locatifs dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain pour les quartiers des Brichères-Sainte Geneviève et Les Rosoirs ;
- Engager la requalification et la restructuration des secteurs définis comme secteurs de projet à fort enjeu tels que la porte de Paris, Montardoins-Batardeau, secteur de la gare Saint-Gervais, la Maladière en permettant la réalisation de projets publics et privés sur ces secteurs et sur le territoire communal en mettant en exergue dans les projets la mixité sociale et les critères environnementaux ;
- Poursuivre la reconquête du centre-ville avec notamment, la réhabilitation des logements vacants dans le cadre de la politique de la ville en lien avec la Communauté de l'Auxerrois ;
- En termes d'espaces publics : réaliser la requalification des quais côté rive droite qui constituent un fort enjeu pour le cadre de vie et l'attractivité de l'espace public en favorisant le développement des activités liées au tourisme fluvial.

#### 2- Dynamiser le développement des activités économiques :

- Permettre la croissance économique tout en développant une qualité des espaces affectés à cet usage.

Une attention particulière sera portée à la zone des Clairions afin d'accompagner son développement, stabiliser la zone commerciale et favoriser la réhabilitation des installations et la mutation à l'activité économique :

- Par la création d'une nouvelle zone d'activités aux Mignottes destinée à faciliter l'installation des entreprises innovantes et technologiques en lien avec l'économie verte et en cohérence avec la stratégie de développement économique et de développement intercommunale ;
- Définir des secteurs thématiques d'implantation sur le territoire communal et pertinents en lien avec les attentes et les besoins des quartiers.

Le PLU devra s'attacher à permettre le maintien et le développement des activités économiques des centres des quartiers et particulièrement celui du centre-ville.

### **3- Prendre en compte la préservation de l'environnement et favoriser dans les projets les énergies renouvelables dans le cadre du Grenelle II :**

- Préserver le patrimoine naturel, assurer une gestion économe des ressources comme la préservation de la qualité de l'eau et de l'air, la préservation des paysages et des espaces agricoles et assurer une vision économe et responsable de l'utilisation des espaces naturels en cohérence avec les orientations d'aménagement sur les secteurs à urbaniser ;
- Renforcer les possibilités de protection du patrimoine bâti et paysager s'appuyant sur les protections existantes des espaces boisés et paysagers ;
- Développer la trame verte et bleue dans le souci de préserver la biodiversité et de garantir sur le territoire une continuité écologique et un équilibre entre l'espace urbain et l'espace naturel ;
- Protéger les risques d'inondation ;
- Favoriser les modes de déplacements doux dans le cadre du plan de déplacement urbain avec l'institution sur le plan règlementaire d'emplacements réservés pour le tracé de la coulée verte et le vélo route en lien avec la collectivité compétente ;
- Encourager le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux recyclés et recyclables pour les projets d'aménagement et de construction en traduisant dans les documents cette volonté d'utiliser les énergies renouvelables qui s'inscrit dans le cadre de la politique de transition énergétique.

### **4- Améliorer le cadre de vie :**

- Faciliter les projets qui contribuent, chacun à leur échelle, à répondre aux besoins en logements, à améliorer l'habitat dans les quartiers prioritaires et en centre-ville, à résorber l'habitat insalubre ;
- Encourager la rénovation thermique des logements en lien avec les actions du Programme Local de l'Habitat afin de réduire les coûts de consommations et les charges inhérentes pour les habitants, et contribuer à la protection de l'environnement ;
- Favoriser la mobilité des habitants sur l'ensemble du territoire en lien avec la stratégie de transport intercommunal.

### **5- Concilier les enjeux de l'urbanisation et la maîtrise du développement urbain :**

La commune d'Auxerre a défini dans les objectifs de cette révision des secteurs de projet à fort enjeu sur lesquels sont privilégiées des opérations de construction et de restructuration. Sur ce tissu urbain le document d'urbanisme favorisera la réalisation de programmes.

Le document d'urbanisme délimite des zones destinées à l'extension de l'urbanisation périurbaine et sur les hameaux de Laborde, Jonches, les Chesnez et la commune associée de Vaux. Une réflexion sera engagée compte tenu des potentialités nouvelles qui existent à moyen terme sur certaines zones à proximité immédiate des secteurs urbains équipés.

La zone à urbaniser dénommé Charrons – Champlys constitue un pôle de développement à l'ouest de la ville. Sur ce secteur, la ville a engagé une action foncière importante qui se traduit par des réserves foncières jouxtant la zone urbaine. Ce pôle majeur de développement favorisera sur le moyen terme le rééquilibrage spatial de l'habitat et l'émergence d'éco quartiers innovants.

Les périmètres des zones à urbaniser délimités dans les hameaux et référencés AU devront être examinés et adaptés en fonction des perspectives de développement et des espaces consommés.

La zone à urbaniser des Mignottes a vocation à accueillir de l'activité économique et constitue ainsi un enjeu fort en termes de redéploiement et d'accueil d'entreprises innovantes et technologiques et en termes de création d'emplois.

Le PLU devra prendre en compte les enjeux pour le territoire communal et adapter les périmètres opportuns afin de concilier les objectifs de développement et l'urbanisation maîtrisée sur les espaces naturels.

La révision du PLU devra tenir compte des opérations et projets tels que le contournement Sud à l'initiative de l'Etat et des documents liés aux démarches engagées par la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois notamment le PLU et le Plan de déplacements urbains. Enfin le développement du numérique doit être intégré dans le document compte tenu des opportunités pour le développement du territoire et des incidences sur les projets.

➤ **Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.**

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Le centre historique se caractérise par un tissu dense et pour la plupart ancien. A la fin des années 1970 et au début des années 1980, une série de grands travaux a été réalisée pour décongestionner et améliorer le centre-ville.</p> <p>La première couronne des faubourgs s'est développée à partir des boulevards qui ceinturent le centre historique. Les formes urbaines y sont très diverses. La deuxième couronne de faubourg se caractérise par un tissu urbain proche de celui de la première couronne mais présente une densité plus faible et des hauteurs majoritairement moins élevée.</p> <p>Les secteurs d'habitat individuel se caractérisent par une implantation des constructions en retrait de la rue et en retrait ou sur les limites séparatives. La hauteur des bâtiments correspond à un rez-de-chaussée avec des combles ou un étage.</p> <p>Dans les hameaux et la commune associée de Vaux, on trouve deux formes urbaines, l'une correspond au tissu traditionnel et vernaculaire, l'autre aux extensions récentes destinées à l'habitat individuel qui reprend les formes habituelles de ce type de construction.</p> <p>Trois secteurs de la ville ont fait l'objet d'une extension, à savoir Les Clairions, Les Brichères et Rive Droite. Ces trois secteurs d'extension urbaines qui ont été urbanisés depuis 2004 représentent au total une superficie de 45 ha.</p>	<p><b>Axe 1 / Développer un véritable art d'habiter</b></p> <p><b>1/ Développer une réflexion urbaine durable qui s'appuie sur l'identité d'Auxerre et améliorer de façon durable le cadre de vie pour assurer un bien être aux habitants.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> <li>• Valoriser l'espace urbain existant et engager la réflexion sur les friches urbaines.</li> <li>• Préserver le dialogue ville / campagne, notamment par la mise en valeur des entrées de ville.</li> <li>• Continuer la modernisation, l'évolution du centre-ville.</li> <li>• Maintenir le cadre de vie des faubourgs et des quartiers résidentiels et pavillonnaires.</li> <li>• Engager une nouvelle étape du renouvellement urbain: le NPNRU.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La ville s'est engagée dans une démarche de rénovation urbaine au cours des dernières années, notamment à travers le programme ANRU. Ainsi, les quartiers Brichères ou Sainte-Geneviève par exemple ont bénéficié de plusieurs interventions sur les logements et les équipements.</p> <p>La ville d'Auxerre présente plusieurs sites mutables qui peuvent faire l'objet d'un renouvellement urbain et sur lesquels il existe un véritable potentiel de densification. Les principaux sites ont été identifiés et font d'ores et déjà l'objet de réflexions voire de projets d'ensemble. Il s'agit essentiellement de quatre secteurs : le site de la Porte de Paris, le site Montardoins, Batardeau, le secteur de la Gare et une partie des Berges de l'Yonne, notamment le secteur La Maladière.</p> <p>La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport de matières dangereuses.</p> <p>Selon les services du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie du Développement durable et de la Mer, Auxerre compte 24 ICPE dont 17 sont soumises à autorisation, 5 à enregistrement et 2 ont un régime inconnu. Il existe sur le territoire communal plusieurs activités susceptibles de générer des risques.</p> <p>La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif identifie 10 sites sur le territoire communal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la qualité de vie à Vaux et dans les hameaux.</li> <li>• Veiller à limiter le risque technologique au sein des espaces urbanisés.</li> </ul>
<p>Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de l'Auxerrois a été adopté le 29 juin 2011, pour la période 2011-2016. Auxerre assure 56 % de la production totale de logements, soit un objectif de production de 1 301 logements entre 2010 et 2015. 40 % des logements devant être construits à Auxerre sont des logements sociaux et 7 % des logements en accession aidée à la propriété.</p> <p>Le parc de logements d'Auxerre se compose d'une répartition des logements en fonction de leur taille relativement équilibrée et notamment d'une part importante de logements de taille intermédiaire. Le parc de logements de la commune se compose majoritairement d'appartements.</p> <p>La commune d'Auxerre accueille un nombre important de logements locatifs sociaux (LLS). Au total, 5 622 logements du parc social sont recensés en 2016, soit un taux de logements locatifs sociaux de</p>	<p><b>2/ Répondre aux besoins en logements dans le contexte intercommunal et offrir des logements innovants de qualité à toute la population.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre et prendre pleinement part à la politique d'habitat à l'échelle intercommunale (PLH).</li> <li>• Développer une offre d'habitat diversifiée pour permettre aux Auxerrois d'effectuer leur parcours résidentiel, parcours de vie.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>28,3%. Auxerre concentre 91,4% des logements sociaux au niveau de la Communauté d'Agglomération.</p> <p>La commune d'Auxerre dispose de plusieurs structures permettant un accueil de publics spécifiques. Les structures spécialisées pour personnes âgées sont assez nombreuses pour les populations d'Auxerre concernées, tout comme les structures pour personnes handicapées. L'offre en logements pour personnes défavorisées est diversifiée. Les étudiants et jeunes en insertion professionnelle bénéficient quant à eux d'une offre de logement en progression, mais qui peut être insuffisante, notamment pour les jeunes en insertion professionnelle.</p> <p>Le parc de logements auxerrois est relativement ancien. En effet, un logement sur quatre (25,1%) date d'avant 1946 et plus de huit sur dix (85,4%) datent d'avant 1991.</p> <p>La part des logements vacants augmente de manière générale depuis 1990, passant de 4,4% à 8,8% en 1999, jusqu'à atteindre 12% en 2013. Ces chiffres témoignent d'un marché immobilier relativement détendu dans certains secteurs, notamment le centre-ville où la concentration de logements vacants est particulièrement importante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rééquilibrer l'offre de logements et favoriser la mixité sociale.</li> <li>• Développer des modes d'habitat et de logement innovants et alternatifs.</li> <li>• Promouvoir des modes de vie différents : habitat participatif, habitat intergénérationnel, habitat autogéré...</li> <li>• Améliorer le parc de logements existant pour un meilleur confort et dans un objectif de réduction de l'impact sur l'environnement.</li> <li>• Reconquérir le cœur de ville et les logements vacants.</li> </ul>
<p>Auxerre bénéficie d'une offre en équipement dense et structurée. Les habitants peuvent ainsi bénéficier de la situation de la ville, préfecture de l'Yonne et ville principale de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois. Cette situation de polarité principale à l'échelle départementale fait ainsi bénéficier la ville de la présence d'équipements moteurs, comme par exemple le centre hospitalier, ou le centre des congrès Auxerexpo.</p> <p>De surcroît, depuis l'adoption du PLU en 2004, plusieurs équipements ont été construits ou adaptés aux besoins actuels (maison de quartier des Piedalloues-La Noue en 2007, crèche Kiehlmann en 2010, agrandissement de l'IUT, modernisation des bibliothèques, rénovation du camping municipal). L'offre en équipements apparaît ainsi assez diversifiée, couvrant l'ensemble des besoins des habitants.</p> <p>La ville est bien dotée en équipements d'accueil de la petite enfance, à la fois en structures publiques et privées.</p>	<p><b>3/ Offrir un niveau d'équipement qui réponde au mieux aux besoins du quotidien de tous et réaffirmer le statut, le rayonnement d'Auxerre.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer pleinement le statut de ville-centre, ville préfecture avec des équipements qui rayonnent à l'échelle départementale voire interrégionale.</li> <li>• Accueillir les habitants au sein d'équipements de qualité, accessibles à tous, durables et modernes.</li> <li>• Disposer d'un niveau d'accueil en petite enfance de qualité.</li> <li>• Faciliter les démarches et simplifier l'accès aux services.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La ville d'Auxerre dispose d'une offre en équipements scolaires permettant de répondre aux besoins des habitants.</p> <p>La ville d'Auxerre joue son rôle de pôle à l'échelle départementale pour ce qui concerne les équipements culturels, mais profite également de sa place touristique. Ainsi, la ville est caractérisée par la présence de cinq musées et lieux d'exposition. Les équipements culturels sont également assez diversifiés.</p> <p>En lien notamment avec la présence de l'A.J. Auxerre, club de football majeur à l'échelle nationale, la structure des équipements sportifs est particulièrement développée à Auxerre pour une ville de cette taille, avec notamment le pôle diversifié rue de Preuilley et route de Vaux. Le stade nautique de la ville est également particulièrement important. Enfin, de nombreux équipements de quartier et structures sportives en accès libre sont implantés sur l'ensemble du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser la gestion des équipements scolaires et accueillir les élèves dans les meilleures dispositions possibles.</li> <li>• Réaffirmer l'accès au sport et à la culture pour tous.</li> <li>• Développer la promotion des équipements culturels et artistiques.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La Communauté d'agglomération de l'Auxerrois est un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, des compétences d'intérêt communautaire obligatoires, optionnelles et facultatives. Parmi les compétences dites « obligatoires » figurent le développement économique.</p> <p>En 2015, la Communauté d'agglomération a adopté son « projet de territoire 2015-2020 ». Celui-ci constitue le contrat d'application du volet territorial du Contrat de Plan Etat-Région 2014-2020. Il s'agit d'un document stratégique s'intéressant à toutes les dimensions du développement du territoire de l'agglomération dont le développement économique.</p> <p>Le projet de territoire 2015-2020 se décline en 3 axes : Axe 1 : Attractivité et compétitivité du territoire, Axe 2 : Cohésion sociale et solidarité, Axe 3 : Qualité urbaine et environnementale.</p> <p>La commune a un poids économique important : en tant que pôle départemental, elle concentre les emplois et activités économiques qui attirent les actifs d'autres communes. Selon l'INSEE, il est recensé, en 2013, 25 328 emplois, soit une baisse de 4,7% par rapport à 2008. Les emplois sont principalement dans le secteur tertiaire.</p> <p>La structure des établissements est marquée par une surreprésentation des entreprises de petite taille. Cependant, l'emploi est assez concentré dans les grandes entreprises.</p> <p>Les zones d'activités sont de compétence intercommunale à partir du 1er janvier 2017. Elles représentent 360 ha sur la commune d'Auxerre (38,7% des 930 ha à l'échelle de la communauté d'agglomération). Celles-ci sont concentrées en bords de l'Yonne, notamment dans la partie en aval de la ville. Seuls 4,4 hectares de foncier dans les zones d'activités économiques sont disponibles à Auxerre.</p>	<p><b>1/ Engager une étape nouvelle du développement économique en s'inscrivant pleinement dans la stratégie à l'échelle de l'agglomération et du centre-Yonne.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la stratégie de développement économique et touristique de l'Auxerrois.</li> <li>• Apporter des réponses aux besoins des entreprises, locales et extérieures.</li> <li>• Soutenir des filières économiques et développer le tourisme vert et fluvial.</li> <li>• Promouvoir une économie verte.</li> <li>• Développer une économie sociale et solidaire.</li> <li>• Encourager l'insertion professionnelle par l'économie.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>L'activité commerciale de la ville d'Auxerre est répartie en trois types d'activités, qui forment également une répartition territoriale au sein de la ville. Ainsi, la ville possède un tissu assez dense de commerces de centre-ville, une zone commerciale d'importance sur la zone nouvelle des Clairions, construite autour d'un centre commercial, et des polarités de quartier. Ces trois types d'activités ont des profils de clientèle et des zones de chalandise différents et peuvent se situer dans une forme de complémentarité les uns par rapport aux autres.</p> <p>L'activité commerciale en centre-ville est principalement constituée par des commerces de petite taille et spécialisés. Le commerce de centre-ville est actuellement à une période charnière, du fait notamment de la concurrence apportée par la zone commerciale des Clairions. Le commerce de centre-ville attire une clientèle ayant principalement deux profils : une clientèle de proximité, habitant le centre-ville ou recherchant des produits spécialisés présents uniquement dans des commerces spécialisés du centre-ville et une clientèle touristique pouvant venir de l'étranger et fréquentant notamment les restaurants et divers commerces de bouche du centre-ville.</p> <p>Les différents quartiers auxerrois sont animés par une offre commerciale à l'échelle des quartiers. Celle-ci est représentée par des commerces de différentes tailles, allant de petites activités de services à la personne, à des moyennes surfaces commerciales de proximité. Les pôles commerciaux de proximité sont répartis dans les différents secteurs de la commune, mais peuvent parfois rencontrer des difficultés, notamment pour les petits commerces de proximité et activités de services à la personne, qui ont une zone de chalandise à l'échelle du quartier uniquement.</p>	<p><b>2/ Conforter l'offre commerciale de la ville, la plus importante du département et maintenir une structure commerciale qui réponde à l'ensemble des besoins des habitants.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la structure commerciale qui est organisée autour de trois types d'offres : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le centre-ville,</li> <li>○ Les centres commerciaux,</li> <li>○ Les polarités de quartier.</li> </ul> </li> <li>• Pérenniser l'attractivité commerciale du cœur de ville.</li> <li>• Miser sur les atouts du tourisme fluvial, culturel, gastronomique.</li> <li>• Pérenniser les pôles de quartier autour des commerces et services du quotidien.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La trame verte est développée sur le territoire. Elle se compose de plusieurs éléments : les espaces boisés qui couvrent une superficie totale de 523 hectares, les espaces verts et cœurs d'îlots (les espaces extérieurs des opérations d'habitat collectif, les jardins privatifs arborés et les espaces verts publics), les alignements d'arbres le long de certaines rues et avenues ou encore les espaces enherbés (espaces pâturés ou encore accompagnements des infrastructures de transport).</p> <p>Le bassin versant de l'Yonne, s'appuie à l'Est sur les massifs granitiques du Morvan aux pentes fortes. En partie basse, à l'aval d'Auxerre, l'Yonne draine les plaines perméables de la Champagne. La longueur du cours de l'Yonne de sa source, le Mont Preneley dans le Morvan, à sa confluence avec la Seine, est de 215 km. Les crues historiques de l'Yonne à Auxerre sont connues précisément. Pour l'Yonne, la crue de janvier 1910 est la crue de référence du Plan de Prévention des Risques Inondation pour la détermination du risque inondation. L'Yonne, offre à la ville son image de vaste rivière navigable, espace de lumière.</p> <p>En plus de l'Yonne, véritable « colonne vertébrale hydrographique », il existe également plusieurs fossés et rus (ru de Vallan; ru de Quenne; ru de la Fontaine de Sainte Nitasse, ru des Caillotes...).</p> <p>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.</p> <p>La ville s'est engagé dans la démarche CIT'ERGIE afin de développer une politique énergie-climat cohérente sur le territoire de la commune, évaluer la performance du management de sa politique énergie-climat, se fixer des objectifs de progrès, mettre en place des actions d'amélioration ambitieuses, mesurer les progrès accomplis et valoriser les actions déjà entreprises.</p> <p>Sur le territoire d'Auxerre, le potentiel géothermique relevé est globalement moyen.</p> <p>La durée d'ensoleillement moyen dans l'Yonne est de 1 750 à 2 000h par an. Le potentiel énergétique solaire moyen en kwh thermique par an et par m<sup>2</sup> est de 1220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.</p>	<p><b>1/ Valoriser la trame verte et bleue, développer un écosystème environnemental favorable à la qualité de vie.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'Yonne, le principal corridor bleu de la ville, et plus généralement veiller à la préservation et la qualité de la trame bleue.</li> <li>• Veiller à limiter le risque inondation à partir de l'Yonne et des autres cours d'eau.</li> <li>• Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</li> <li>• Développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental.</li> <li>• Développer une gestion durable des espaces verts, notamment dans un souci de réduction de l'îlot de chaleur urbain.</li> <li>• Réduire la production des gaz à effet de serre, la consommation d'énergies fossiles et utiliser les énergies renouvelables.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Tout le territoire fait partie d'une zone d'exclusion, dans laquelle l'implantation d'éoliennes n'est pas envisageable (raisons paysagères et patrimoniales).</p> <p>L'activité agricole est très présente à Auxerre. 60% du territoire communal est constitué d'espaces agricoles. Par ailleurs, 16 exploitations ont leur siège sur la commune en 2010.</p> <p>L'agriculture auxerroise suit des formes très diverses. Si la plupart des espaces agricoles sont à destination de cultures céréalières, de nombreuses prairies caractérisent également le tissu agricole d'Auxerre, notamment dans le secteur Charron-Champly, où la structure bocagère de prairies participe au contraste avec les espaces céréalières des plateaux, caractérisés par des structures paysagères ouvertes (openfield).</p> <p>Des exploitations maraîchères sont présentes à proximité directe de la ville (dans les secteurs de Laborde et des Brichères) et sont inscrites dans des dynamiques de circuits courts. Cette dynamique est également à mettre en lien avec le développement de jardins partagés qui s'inscrivent dans une forme de raccourcissement des circuits de production-consommation des denrées agricoles.</p> <p>La viticulture est une activité très présente sur les hauteurs de l'ancienne commune de Vaux ou de manière ponctuelle au sein de l'espace urbanisé avec le Clos de la Chaînette et bénéficie de l'AOC Côtes d'Auxerre.</p>	<p><b>2/ Affirmer la protection de l'activité agricole et des espaces agricoles, promouvoir les activités agricoles nouvelles.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la vocation agricole du territoire que ce soit à travers le maintien du grand territoire agricole ou le développement d'une agriculture urbaine.</li> <li>• Protéger les espaces agricoles et être particulièrement attentif aux espaces fragiles.</li> <li>• Maintenir le rôle paysager mais aussi économique de l'agriculture (agriculture urbaine, etc.).</li> <li>• Limiter l'impact de l'agriculture sur l'environnement.</li> <li>• Accompagner les pratiques agricoles émergentes en ville.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La ville d'Auxerre dispose d'un riche patrimoine. Celui-ci fait l'objet de diverses protections.</p> <p>La vieille ville a été placée, dans sa totalité (à l'exception du quartier du Pont, partiellement détruit durant la deuxième guerre mondiale), en secteur sauvegardé en 1968. Avant cette date, un grand nombre d'édifices situés dans le périmètre du secteur sauvegardé avaient été classés monuments historiques.</p> <p>Auxerre compte aussi, à l'extérieur du secteur sauvegardé, un certain nombre d'édifices protégés au titre de la loi sur les monuments historiques : l'hôtel de Sparre (avenue Gambetta), la maison de l'Arquebuse (Place de l'Arquebuse), le théâtre municipal, classé depuis 2012. Ainsi que des sites protégés : suite des promenades (le long du boulevard circulaire), quais de l'Yonne rive gauche et rive droite entre les deux ponts, jardin de l'Arbre Sec.</p> <p>D'autres bâtiments remarquables sont à noter sur le territoire : l'hôpital psychiatrique, la prison, la caserne d'infanterie, l'école normale de garçons, etc.</p> <p>Par ailleurs, les faubourgs présentent aussi des constructions et bâtiments remarquables qui témoignent de l'histoire d'Auxerre.</p>	<p><b>3/ Valoriser et promouvoir le patrimoine au service de la vie culturelle, touristique et économique locale. Transmettre le patrimoine aux générations futures.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir la préservation du patrimoine auxerrois.</li> <li>• Valoriser et promouvoir le patrimoine au service de la vie culturelle, touristique et économique locale.</li> <li>• Valoriser l'image de ville d'art et d'histoire.</li> <li>• Concilier la valorisation du patrimoine et le dynamisme du centre-ville.</li> </ul>

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Auxerre est facilement accessible par l'autoroute A6 qui contourne le territoire communal et dessert la ville grâce à deux sorties. Auxerre a également une position de carrefour à l'échelle régionale et départementale. Le réseau interne s'organise autour de voies circulaires d'une part, puis de voies qui partent en étoile du centre ancien d'Auxerre vers les faubourgs puis les quartiers plus récents.</p> <p>La ville d'Auxerre dispose d'une gare, la gare Auxerre Saint-Gervais. Elle est desservie par 3 lignes du réseau TER Bourgogne. Le transport inter urbain à l'échelle du département est géré par TransYonne. 22 lignes de car au total composent ce réseau, dont 15 lignes quotidiennes. Auxerre est concernée par 10 de ces lignes. En ce qui concerne le réseau de bus, Auxerre est desservie par Vivacité, le réseau de transports urbains géré par la Communauté de l'Auxerrois. Celui-ci dessert l'ensemble des communes avec 6 lignes régulières, 1 service de navettes centre-ville, 5 lignes scolaires. Les bus urbains de Vivacité circulent du lundi au samedi. Un service de bus unique, qui dessert tous les quartiers d'Auxerre, est proposé également les dimanches et jours fériés. À cela s'ajoute le service Vivamouv, service de transport à la demande qui dessert les hameaux de Jonches, Laborde, la Tour Coulon et Vaux et permet d'aller à Auxerre (Arquebuse ou Gare SNCF).</p> <p>La ville a réalisé plusieurs aménagements privilégiant les circulations douces ces dernières années. Les circulations et cheminements piétons ont été facilités en centre-ville. Les quais par exemple, ont été entièrement réaménagés. Depuis 2001, la ville poursuit l'aménagement d'un réseau urbain cyclable. Aujourd'hui ce sont environ 15 km de linéaires de pistes cyclables urbaines qui ont été aménagés.</p> <p>Auxerre dispose d'un élément majeur et structurant dans son maillage de circulations douces : la coulée verte. Ce corridor vert, qui s'étend depuis 1995 tout autour de la ville, est un chemin d'agrément qui fait presque le tour de la ville. Aujourd'hui ce sont environ 9,5 km qui sont disponibles aux promeneurs mais la boucle devrait représenter à terme 12,2 km de balade et, une fois terminée, à l'horizon 2025, atteindre 15 km.</p>	<p><b>Faciliter la mobilité de tous en offrant des alternatives à la voiture sur des échelles différentes et complémentaires.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager et moderniser les transports en commun.</li> <li>• Développer l'intermodalité.</li> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Promouvoir la place du vélo.</li> <li>• Encourager et sécuriser les déplacements piétons.</li> <li>• Développer des déplacements piétons dans le secteur touristique.</li> <li>• Agir pour un meilleur confort et une meilleure sécurité lors des déplacements automobiles.</li> <li>• Mettre en valeur les entrées de ville routières, fluviales et ferroviaire.</li> </ul>

## 2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux en vigueur sur le territoire communal. Néanmoins, il apparaît que plusieurs documents avec lesquels le PLU doit être compatible ne sont pas encore approuvés ou ont une période d'application arrivée à son terme. En effet, un Schéma de Cohérence Territoriale est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois mais n'est pas encore approuvé, tandis qu'un Programme Local de l'Habitat a été adopté le 29 juin 2011 pour la période 2011-2016, mais est de fait devenu caduque.

Le projet de PLU doit de ce fait être conforme avec les documents suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

### ➤ Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

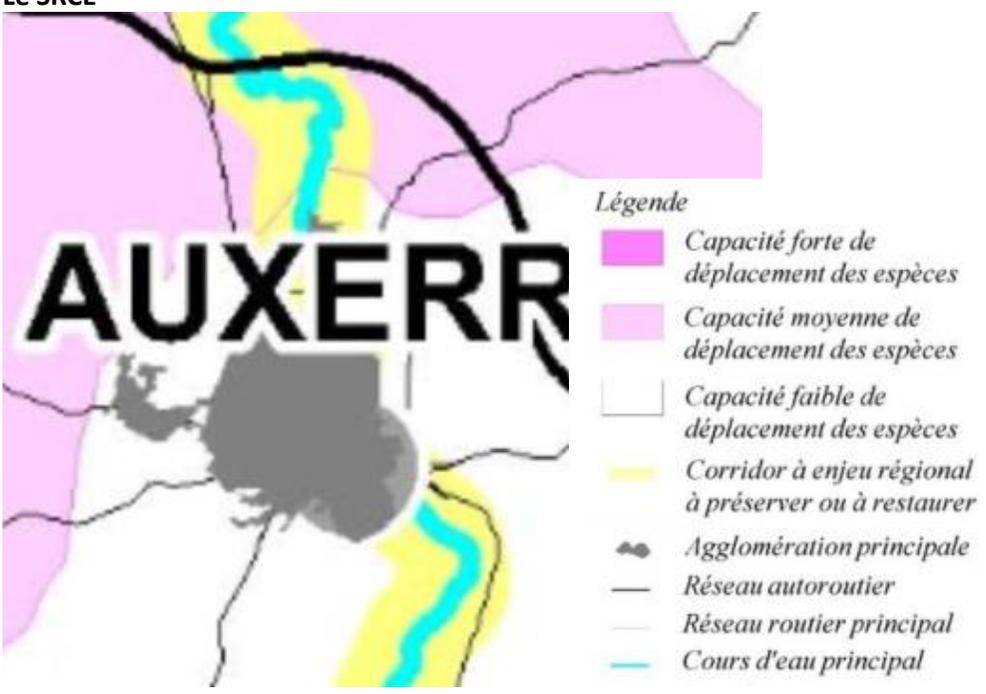
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques)
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Co-élaboré par l'Etat et la Région, ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 16 mars 2015. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

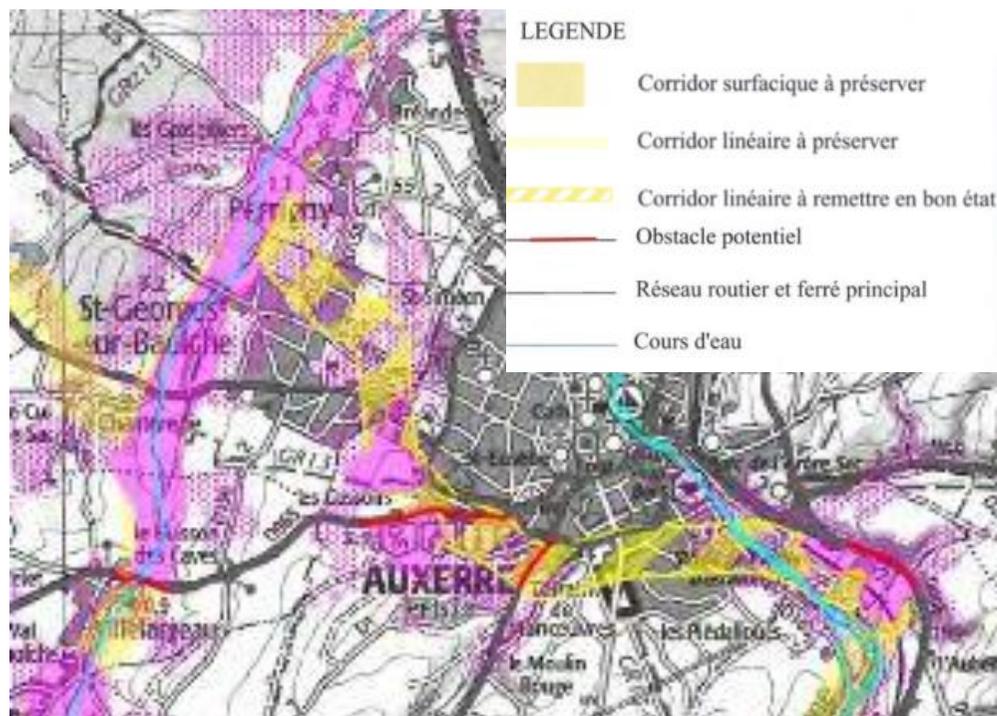
Le SRCE est composé d'une carte de synthèse des éléments de la Trame Verte et Bleue de Bourgogne et de différentes cartes développant les différentes sous-trames du SRCE (« Forêts », « Prairies et bocage », « Pelouses sèches », « Plans d'eau et zones humides », « Cours d'eau et milieux humides associés »).

Sur le territoire communal, le SRCE identifie l'Yonne comme un cours d'eau principal, qui joue le rôle de corridor écologique, comme on peut le voir sur la carte de synthèse ci-dessous. Le sud de la zone urbanisée est identifié comme étant un corridor linéaire de prairies à remettre en bon état, afin de jouer un rôle de jonction entre le ru de Baulches et l'Yonne. Les espèces ont en effet, selon la carte de synthèse, une faible capacité de déplacement au sein du territoire d'Auxerre.

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.

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p><b>Le SRCE</b></p>  <p><i>Légende</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Capacité forte de déplacement des espèces</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Capacité moyenne de déplacement des espèces</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Capacité faible de déplacement des espèces</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Corridor à enjeu régional à préserver ou à restaurer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border-radius: 50%; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Agglomération principale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réseau autoroutier</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réseau routier principal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid cyan; margin-right: 5px;"></span> Cours d'eau principal</li> </ul> <p><i>Extrait de la carte de synthèse régionale schématisant les éléments de la trame verte et bleue de Bourgogne</i></p>	<p>Le SRCE fait l'objet d'une prise en compte dans l'intégralité des documents du PLU : notamment au sein du PADD avec l'axe 3 (« Faire d'Auxerre une ville durable exemplaire »), dans les OAP, avec notamment l'OAP Trame verte et Bleue, et dans le dispositif réglementaire, notamment le plan de zonage. Il est notamment pris en compte dans le PLU d'Auxerre par la préservation des différents espaces naturels et agricoles et par les différentes OAP. En effet, différentes dispositions sont prises dans le zonage dans le but de préserver les éléments de la trame verte et bleue, permettant la préservation des continuités écologiques. Ainsi, les espaces de forêt, notamment autour du hameau de Laborde, sont classés en zone N et en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, tandis que différents espaces et éléments participant de la trame verte et bleue, tels les haies et alignements d'arbres sont classés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Une continuité écologique est également identifiée au même titre au niveau de la coulée verte, permettant de garantir une continuité écologique à proximité directe des espaces urbanisés. De même, il est à noter que les espaces de prairies identifiés sur le secteur Charrons-Champlys dans le SRCE sont également considérés pour certains d'entre eux comme des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19. Les autres parties identifiées au SRCE dans ce secteur sont quant à elles incluses dans le périmètre de l'OAP Charrons-Champlys-Brichères, pour laquelle il est considéré la nécessité de préserver des espaces de prairies et bosquets, permettant de préserver des continuités écologiques dans ce secteur.</p>

## Orientation du document



Extrait de la carte de la sous-trame « Prairies et bocages » du SRCE

## Prise en compte PLU

Ceci permet de traduire par les outils réglementaires les orientations de l'axe 3 du PADD ayant pour objet de « Faire d'Auxerre une ville durable exemplaire », qui entend notamment « développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental ». Il est de surcroît à noter que l'OAP Trame Verte et Bleue vise, sur l'ensemble du territoire communal, à préserver des éléments de la trame verte et bleue, en permettant de mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la commune. Enfin, la continuité écologique de l'Yonne et ses abords mise en valeur au sein du SRCE est également confortée au sein du PLU d'Auxerre par l'OAP Trame Verte et Bleue qui vise à « garantir la préservation des zones humides avérées » ou « protéger et valoriser les ripisylves ».

### **La méthode « ERC » : éviter / réduire / compenser**

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

L'article L.371-3 du Code de l'environnement précise que les documents de planification des collectivités territoriales prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

La mise en œuvre de la séquence doit permettre de conserver globalement la qualité environnementale des milieux, et, si possible d'obtenir un gain net, en particulier pour les milieux dégradés, compte-tenu de leur sensibilité et des objectifs généraux d'atteinte du bon état des milieux. Il s'agit principalement de concevoir des projets de moindre impact environnemental (type de projet, localisation, choix techniques), mais également de donner priorité à l'évitement, puis à la réduction

Des zones humides sont présentes sur le territoire. Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la Bourgogne-Franche Comté a été menée par la DREAL selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation. Sont qualifiées de zones humides :

- La vallée de l'Yonne, sur une superficie de 117,4 ha
- La vallée du ru de Vallan, sur une superficie de 89,7ha
- Ru de la Sinotte, sur une superficie de 21,8 ha

Hors, certaines zones sont « en conflit »

L'évaluation environnementale est menée en prenant en compte la méthode « ERC » appliquée notamment aux secteurs A1, UE, UM et UAE en contact avec les zones humides.

## ➤ Le PCET

Le Plan Climat-Energie Territorial à l'échelle de la Communauté d'agglomération, projet territorial de développement durable, a été adopté le 20 septembre 2012 pour la période 2011-2016. Il a fait l'objet d'un bilan et d'une révision triennale au premier semestre 2015. Il est établi avec des objectifs fixés à l'horizon 2020, échéance correspondant également à celle vis-à-vis de laquelle sont fixés les objectifs fixés par la loi Grenelle 2 :

- la diminution de 20% de la consommation d'énergie globale,
- la diminution de 20% des émissions de GES,
- l'augmentation de 23 % de la part d'énergies renouvelables,
- la réduction de 38% des consommations d'énergie des bâtiments.

Un PCET est un projet territorial de développement durable dont les finalités sont :

- la lutte contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),
- la réduction de la vulnérabilité des acteurs du territoire face à la raréfaction des énergies fossiles et à la hausse du prix de l'énergie (aspects économiques),
- l'adaptation des acteurs face à l'évolution inévitable du climat.

Ce PCET a également pour vocation d'assurer la déclinaison territoriale du schéma régional climat air énergie (SRCAE) de la région Bourgogne. Il est décliné en fiches actions.

La prise en compte du PCET dans le PLU est effective à plusieurs niveaux :

Dans le PADD, il est inscrit l'objectif de « Réduire la production des gaz à effet de serre, la consommation d'énergies fossiles et utiliser les énergies renouvelables », celui de « Développer une gestion durable des espaces verts, notamment dans un souci de réduction de l'îlot de chaleur urbain » et la volonté de « Faciliter la mobilité de tous en offrant des alternatives à la voiture sur des échelles différentes et complémentaires », qui présente notamment pour objectifs le développer des mobilités alternatives à la voiture, ceci permettant une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre sur la ville. Enfin, il est à signaler que l'OAP Vulnérabilité entend « viser à une réduction de l'îlot de chaleur urbain du centre-ville par la végétalisation des rues et des places ». Par ailleurs, le dispositif réglementaire écrit met en œuvre des prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales.

## ➤ Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

1. diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
7. gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. limiter et prévenir le risque d'inondation.

Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe 3 visant à « Faire d'Auxerre une ville durable exemplaire » prennent en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, il est inscrit dans cet axe que le PADD vise à « Préserver l'Yonne, le principal corridor bleu de la ville, et plus généralement veiller à la préservation et la qualité de la trame bleue. », ou encore à « Veiller à limiter le risque inondation à partir de l'Yonne et des autres cours d'eau ». L'OAP thématique sur la Trame verte et bleue vise à « maintenir et qualifier l'Yonne, corridor bleu structurant », « Protéger les berges et abords de l'Yonne », « Maintenir les corridors bleus secondaires », ou encore à « protéger les sources et fontaines ». De même, l'OAP thématique Vulnérabilité vise à « aménager les berges de l'Yonne afin de prévenir autant que possible tout risque d'inondation et d'effondrement des berges » et « Prévenir les risques de débordement des rus, aménager les berges pour préserver l'écoulement des cours d'eau secondaires ». Un schéma d'explicitation approfondit par ailleurs les orientations sur la préservation des berges et l'écoulement des rus.

De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire.

# ■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

## 1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique

L'objectif démographique affiché dans le PADD est double. La priorité absolue, dans un contexte où la ville perd des habitants depuis les années 1990, est « d'inverser la courbe démographique ». Au-delà de cet objectif, la ville affiche également l'ambition au sein de son PADD d'inscrire des perspectives dynamiques et de « tendre vers les 40 000 habitants à échéance PLU ». Enfin, le PADD exprime la volonté de la ville de « permettre une production de logements » suffisante afin d'atteindre cet objectif démographique. L'élaboration du dispositif règlementaire a été fait dans ce sens-là.

Au final, l'objectif avancé et poursuivi par le PLU est de reconquérir des habitants de manière à retrouver, après une période de baisse de la population, la situation démographique de la ville telle qu'elle était durant les années 1990. En effet, la ville approchait les 40 000 habitants il y a une trentaine d'années. Elle est donc calibrée, que ce soit en termes d'équipements, de réseaux, etc. pour tendre vers cette population. La ville dispose d'infrastructures, d'équipements, de commerces, d'un tissu économique, etc. qui rayonnent bien au-delà des limites communales. Pour autant, la ville a perdu des habitants, au profit notamment des communes alentours et périurbaines avec les impacts connus en termes de transports, d'étalement urbain, etc. Il s'agit aujourd'hui de permettre à ces habitants d'offrir les conditions nécessaires, en termes de logements, pour qu'ils puissent rester ou revenir sur le territoire.

Le contexte et les indicateurs sur les dernières années montrent les difficultés pour la ville à maintenir son niveau démographique et attirer de nouveaux habitants, comme en témoigne la baisse de la population entre 2008 et 2013 (près de 2 000 habitants en moins). Aujourd'hui, la ville d'Auxerre accueille près de 35 000 habitants. Le taux d'occupation des logements baisse régulièrement depuis plusieurs décennies. Il est relativement bas aujourd'hui (1,9 personne par logement en moyenne) mais reste conforme aux villes centres telles qu'Auxerre. En revanche, le nombre de logements vacants a fortement augmenté ces dernières années. En 2013, on dénombre 2 389 logements vacants sur le territoire, soit un taux de logements de 12%. Ainsi, malgré un rythme moyen de construction de 150 logements par an depuis les années 1990, l'augmentation du nombre de

logements vacants et la légère baisse du nombre moyen de personnes par logement a engendré un point mort important sur la période 2008-2013 (point mort estimé à environ 350 logements par an).

Au regard de ce constat, et afin d'atteindre l'objectif démographique affiché dans le PADD, il est indispensable de développer mais aussi d'améliorer le parc de logements. L'objectif est de développer une offre attractive, répondant aux besoins des ménages, et favorisant le parcours résidentiel, pour faire revenir des habitants dans une ville centre telle qu'Auxerre, à proximité des équipements, commerces, activités, transports, etc. Plusieurs pistes sont engagées et mises en œuvre pour atteindre cet objectif avec :

- La reconquête des logements vacants, notamment dans le cœur de ville, et la réhabilitation énergétique des logements (opération programmée d'amélioration de l'habitat en centre-ville).
- La réhabilitation des logements de l'Office Auxerrois et plus généralement, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, l'amélioration des logements et la création de nouveaux logements dans un objectif de mixité sociale.
- La reconquête des friches urbaines (secteurs à projet porte de Paris et Montardoins).
- L'aide à l'accession à la propriété sur le secteur des charrons Champlys Brichères.
- La production d'une nouvelle offre en logement avec une ambition concernant la qualité de ces logements (logements innovants, adaptés, performants) mais aussi avec l'ambition de répondre aux besoins, de permettre un parcours résidentiel et d'accueillir des familles, des ménages avec enfants.
- L'offre d'un foncier à bâtir pour de l'habitat individuel qui est actuellement en pénurie à Auxerre.

Ce développement du parc de logements passe donc par plusieurs actions et se fera sous plusieurs formes. Par ailleurs, la ville a engagé plusieurs actions, parallèlement au PLU, et affiche clairement son objectif de reconquête des logements vacants. Ainsi, une Opération Programmée d'Aménagement et de Rénovation Urbaine (OPARU) a été mise en œuvre depuis 2016, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sera prochainement opérationnelle, tandis que le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) mis en œuvre notamment sur le quartier des Rosoirs et le programme ANRU réalisé sur les quartiers des Brichères et Sainte-Geneviève permettent d'accompagner de manière opérationnelle les objectifs poursuivis par la ville de résorption de la vacance en logement.

En termes de production pure, tout cela doit bien permettre d'inverser la courbe démographique et de tendre vers les 40 000 habitants à échéance PLU (2030). Plusieurs hypothèses ont été faites pour savoir les besoins réels de création de logements.

Ces hypothèses sont basées sur la projection de plusieurs phénomènes, à savoir :

- La capacité à faire baisser la part de logements vacants,
- La volonté de développer la mixité sociale et d'accueillir tous types de ménages (jeunes, personnes seules, personnes âgées, familles, ménages avec enfants).

Ces éléments permettent de dire que le point mort constaté sur la période 2008-2013 devrait disparaître dans les années à venir. En effet, la reconquête d'environ un tiers des logements vacants de la ville permettrait de gagner environ 1 500 habitants (cf. tableau ci-contre) et il faudrait accueillir 3 500 habitants de plus pour tendre vers 40 000 habitants. Ainsi, les besoins en création de nouveaux logements, pour atteindre cet objectif, ont été évalués, selon le nombre de personnes moyen par logement estimé, entre 1 600 logements et 1 800 logements.

Potentiel démographique lié à la reconquête de logements vacants :

Reconquête d'un tiers des logements vacants dans les 10 / 12 ans à venir (2 389 / 3) :	Sur la base d'un nombre de personnes par logement à 1,9 (800 x 1,9) :
<b>Environ 800 logements</b>	<b>Environ 1 500 habitants</b>

Logements à créer pour accueillir 3 500 habitants de plus :

Sur la base d'une légère hausse du nombre de personnes par logement (2) : 3 500 / 2	Sur la base d'une légère hausse du nombre de personnes par logement (2,2) : 3 500 / 2,2
<b>1 750 logements à créer</b>	<b>1 590 logements à créer</b>



## 2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre cette production de logements dans les années à venir, en misant prioritairement sur la reconquête des friches et espaces urbains puis avec le développement d'une offre de logements diversifiée sur des secteurs d'extension urbaine.

Il s'agit aussi de mettre en œuvre la politique de la ville en matière de rénovation urbaine, d'amélioration de l'habitat, ou encore de diversification du parc de logements et de réponse à la diversité des besoins. Ainsi :

Concernant le logement vacant, ce phénomène touche particulièrement le centre historique de la ville qui est concerné par le secteur sauvegardé et donc situé hors PLU. Pour autant, la ville a engagé plusieurs actions (OPAH, etc.), parallèlement au PLU, et affiche clairement son objectif de reconquête des logements vacants. A terme, la reconquête d'environ un tiers des logements vacants peut raisonnablement être envisagée, soit environ 800 logements ;

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant, soit par l'identification de sites de projets urbains, soit en encourageant la réalisation de logements dans le diffus.

- Concernant les sites de projets, plusieurs OAP traduisent la réflexion qui a été menée sur des sites de projets urbains (notamment Porte de Paris et Batardeau, Montardoins) qui comportent une dominante logement importante. Le dispositif réglementaire avec la création de zones spécifiques (UP3 et UP4) a été élaboré de manière à permettre la réalisation de projets. L'OAP Porte de Paris comprend la réalisation de plusieurs logements collectifs. L'OAP Batardeau, Montardoins intègre dans sa programmation des logements sous forme de collectifs, individuels ou encore semi collectifs. Au total ces deux sites devraient accueillir environ 500 logements d'ici 2030.
- Concernant la production de logements dans le diffus, le PLU permet la réalisation de nouveaux logements, qui peut être estimé à environ 400 à 500 logements à échéance PLU. Ces logements pourront notamment être réalisés au sein de trois zones :
  - o La zone UP5 qui correspond au secteur gare. Ce secteur présente un fort potentiel de mutation et de densification. Une OAP identifie les grands principes et orientations qui découlent du PADD sur ce quartier avec par exemple la volonté de muter vers un quartier mixte logements / activités. Le dispositif réglementaire, avec un zonage et un règlement spécifique (zone UP5) permet donc des évolutions importantes.
  - o La zone UP6 qui identifie une partie des espaces qui font l'objet de l'OAP Berges de l'Yonne, et notamment le zoom sur la partie où un potentiel en terme de mutation urbaine a été identifié, à savoir le secteur de La Maladière. Le règlement y permet la poursuite d'une mutation de ces espaces souvent en friche vers du logement.
  - o La zone UM qui recouvre les première et deuxième couronnes de faubourg. Il s'agit d'une grande zone sur une partie importante du territoire urbanisé de la ville. Cette zone est entièrement urbanisée et le potentiel d'évolution, de mutation, et de densification reste limité mais n'est pas nul. Le règlement permet la réalisation de logements en diffus sur cette zone.

Pour autant, les sites de projets identifiés et les possibilités de densification au sein des espaces urbanisés ne permettent, au total, que la création de 900 à 1 000 logements. Pour atteindre l'ambition inscrite dans le PADD de tendre vers 40 000 habitants, il est nécessaire de prévoir une zone d'extension urbaine renforçant une offre en logement, aujourd'hui limitée, pour accueillir des ménages avec enfants, des familles, etc. En effet, la ville est engagée sur des opérations de lotissements pour de la maison individuelle sur les sites de Vauviers et de Brichères qui constituent la finalisation et le reste à réaliser d'une extension urbaine et d'une consommation d'espaces déjà prévue dans le PLU d'origine et qui constituent aujourd'hui des friches urbaines à reconquérir pour répondre à la demande en maison individuel. Ces opérations ont permis d'accueillir de nouveaux habitants et répondent à une réelle demande et des besoins ce qui se traduit par une légère reprise de la croissance démographique. L'effort qui est fait pour développer cette offre en maison individuelle doit donc être poursuivi dans les années à venir pour atteindre les objectifs démographiques définis.

Il est donc nécessaire de prévoir une zone d'extension urbaine qui s'inscrira dans cet objectif de diversifier le parc de logements et de renforcer une offre en logements, aujourd'hui limitée sur le territoire, pour accueillir des ménages avec enfants, des familles, etc. C'est dans cette logique que l'aménagement et l'urbanisation du secteur Brichères, Charrons, Champlys est envisagé, dans un second temps. Cela se traduit, dans le PLU, par l'inscription d'une zone AU fermée à l'urbanisation. Celle-ci, au regard du site et des objectifs de production de logements, est complétée par une OAP. L'OAP a pour objectif de préciser les grands principes de toute future urbanisation du site. Elle esquisse d'ores et déjà le schéma d'aménagement d'ensemble envisagé. Celui-ci s'appuie sur les spécificités du site (principes d'aménagement respectueux des espaces naturels et agricoles présents sur le site : 50% de la zone sera conservé en espace agricole, boisements ou espaces verts, etc.). D'autre part, l'OAP indique un principe de phasage à respecter. L'objectif inscrit dans l'OAP est de favoriser une diversité d'habitat (habitat individuel, petits collectifs, etc.). L'urbanisation préservera l'équilibre entre les espaces verts répertoriés dans l'OAP et dans l'évaluation environnementale comme espaces à préserver (anciens vergers / bois taillis). Par ailleurs, il convient de rappeler que la Ville d'Auxerre a depuis les années 2000 engagé une action foncière conséquente sur ces secteurs (acquisition de plus de 15 ha). Au final, cette zone qui s'étend sur 80 ha avec un objectif inscrit, dans l'OAP, de conserver environ 50% du périmètre en espaces verts, naturels, ou agricoles, pourra permettre, dans un second temps du PLU, d'accueillir environ 800 logements.

*Synthèse de la production de logements envisagées et de l'apport en population :*

Développement du parc de logements :	Nombre de logements	Apport de population
- En reconquête de logements vacants	Environ 800	Environ 1 500
- En sites de projet identifiés (zones UP3 et UP4)	Environ 500	Environ 900 à 1 000
- En création de logements dans le diffus (zones UP5, UP6 et UM)	Environ 400 à 500	Environ 800 à 900
- En extension urbaine (zone AUR)	Environ 800	Environ 1 700 à 1 800
<b>TOTAL</b>	<b>Environ 2 500 à 2 600 logements</b>	<b>Environ 4 900 à 5 200 habitants</b>

➤ **Les dynamiques économiques**

Le PADD exprime également les objectifs de développement économique que la ville porte pour son territoire. Parmi les orientations du PADD, apparaît l'idée de s'appuyer sur la stratégie de développement économique et touristique de l'Auxerrois et notamment d'accompagner la création de la zone d'activités des Mignottes dans le cadre du schéma directeur du parc d'activités de l'Auxerrois. Cette future zone d'activités suivra un positionnement complémentaire par rapport aux autres zones d'activités de l'agglomération, et notamment celle d'Apoigny. En effet ce secteur, jouxtant la pépinière d'entreprise gérée par la Chambre de Commerce et d'Industrie, constitue un pôle d'accueil des activités d'entreprises de petite et moyenne taille et de type artisanal qui s'inscrit dans une démarche de développement économique menée à l'échelle de l'Auxerrois (cf. schéma de polarisation et de développement des zones d'activités à l'échelle du territoire communautaire de novembre 2016). Il constitue une alternative aux zones existantes sur la commune de Venoy et à Appoigny en cours d'aménagement. Par ailleurs, la configuration de cette zone, sur laquelle la ville d'Auxerre est propriétaire d'une unité foncière de 16 hectares, permet de répondre rapidement à une demande d'implantation. La communauté d'agglomération, par son schéma de développement économique, maintient les Mignottes comme potentiel de développement futur de l'activité économique. Dans cette logique les anciennes usines Fulmen sont en cours de restructuration, réhabilitation ce qui participe de la dynamique de développement du secteur.

Dans ce contexte la zone d'activités des Mignottes et le projet de son extension a une réelle légitimité et permettra de répondre à une demande d'implantation d'entreprises de petite et moyenne taille et de type artisanal. L'organisation esquissée dans le dossier permet de délimiter à court terme deux îlots qui pourront être divisés sur le côté Est en terrains de 3000 à 6000 m<sup>2</sup> chacun afin de répondre à la demande. La partie située le long de la voie ferrée la plus plate pourra accueillir des plateformes plus importantes.

Cette urbanisation concerne donc à terme 30 hectares dont 16 appartiennent à la ville d'Auxerre. Le reste étant pour partie la propriété d'un exploitant pour 8 000 m<sup>2</sup> et pour parties des terrains et vergers. Les terrains sont en accord avec l'exploitant à sa disposition à titre gratuit et précaire en attente de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation par phases permettra de manière progressive et pour les 15 ans à venir de répondre aux objectifs d'offre foncière qui sont est l'un des éléments de la stratégie de développement économique menée sur l'Auxerrois.

Concrètement cette orientation se traduit par le maintien de la zone AU des Mignottes (zone AUAE). Cette zone est aujourd'hui fermée à l'urbanisation mais accompagnée d'une OAP qui exprime les grands principes de tout futur aménagement. Elle s'étend sur 30 ha.

Pour le reste, le développement économique est envisagé à travers l'optimisation du potentiel de développement qui existe encore au sein des zones d'activités existantes. C'est notamment le cas sur le secteur gare où l'OAP et le dispositif règlementaire ont pour objectif de permettre la valorisation de friches ferroviaires, ou encore la division de grandes emprises, afin d'accueillir de nouvelles activités.

## ➤ La capacité des réseaux à supporter l'urbanisation future

Les zones d'extension sont prévues dans des zones d'assainissement séparatif (les Mignottes, 25ha), et dans des zones qui sont en cours de devenir en assainissement séparatif (fin des travaux prévus en 2020) : zone Brichères/Champlys/Charrons : 80ha.

- **Zone Brichères/Champlys/Charrons :**

Le réseau des eaux pluviales :

La ville d'Auxerre dispose d'un zonage eaux pluviales, approuvé par le conseil municipal du 19/09/2013. Le seul point négatif est la surverse trop fréquente de ce réseau unitaire au ru de Vallan. Pour supprimer ces déversements, la ville s'est orientée vers une autre solution, la mise en séparatif du bassin versant. Lors de l'extension de la future zone prévue au PLU, la capacité résiduelle des réseaux est donc à appréhender en séparatif.

Pour les eaux pluviales, les futurs apports seront en cohérence avec le zonage des eaux pluviales, c'est-à-dire que pour une pluie décennale, le débit de fuite sera limité à 2l/s/ha de surface active.

La zone d'extension de 80 ha sera urbanisée sur 40ha, 30% seront imperméabilisés. La débitance du réseau unitaire (qui sera le futur réseau des eaux pluviales), toujours au point le plus critique, est d'environ 2 800l/s. L'actuel réseau dispose donc d'un dimensionnement suffisant pour collecter les eaux pluviales de la future zone d'extension.

Le réseau des eaux usées :

La zone d'extension, Brichères/Champlys/Charrons, avec 500 logements sera raccordée au réseau séparatif qui est en cours de construction. Le dimensionnement de ce dernier a tenu compte de cette évolution potentielle jusqu'au passage en réseau unitaire (rue Louis Richard).

Actuellement, ce réseau unitaire ne présente aucune surcharge et le dimensionnement d'un réseau d'assainissement unitaire étant principalement lié à la collecte des eaux pluviales. Dans les futures années, la capacité résiduelle de ce dernier sera donc plus importante qu'à ce jour.

Le dimensionnement des réseaux des eaux usées et unitaires permet et permettra donc de collecter les eaux usées de cette future zone d'extension.

- **Zone des Mignottes :**

La future zone des Mignottes est située en rive droite de l'Yonne, en zone d'assainissement séparatif. La création de la zone d'activité se conformera aux prescriptions du zonage des eaux pluviales.

Pour les eaux usées, en fonction du type d'activité installé, soit un nouveau réseau sera créé en parallèle de celui des eaux pluviales, soit les rejets des eaux usées seront raccordés au réseau existant qui présente encore une capacité résiduelle.

- **Les zones de reconquête de friche urbaine :**

Les zones de reconquête de friche urbaine sont en zone de réseau unitaire. Ces zones étaient, voire, sont toujours collectées aux réseaux qui ne présentent aucune difficulté.

Pour tout nouveau projet, la ville impose, via son zonage des eaux pluviales, un débit de fuite limite à 2l/s/ha. Par conséquent, la « reconquête » de ces zones permettra la diminution du débit raccordé au réseau. Par conséquent, le dimensionnement du réseau restera suffisant.

Défense incendie :

Dans le cadre de son marché à bon de commande, pour toutes les zones d'extension, la ville d'Auxerre assurera la défense incendie conformément à la réglementation en vigueur au fur et à mesure du développement de ces zones.



# Justification des OAP

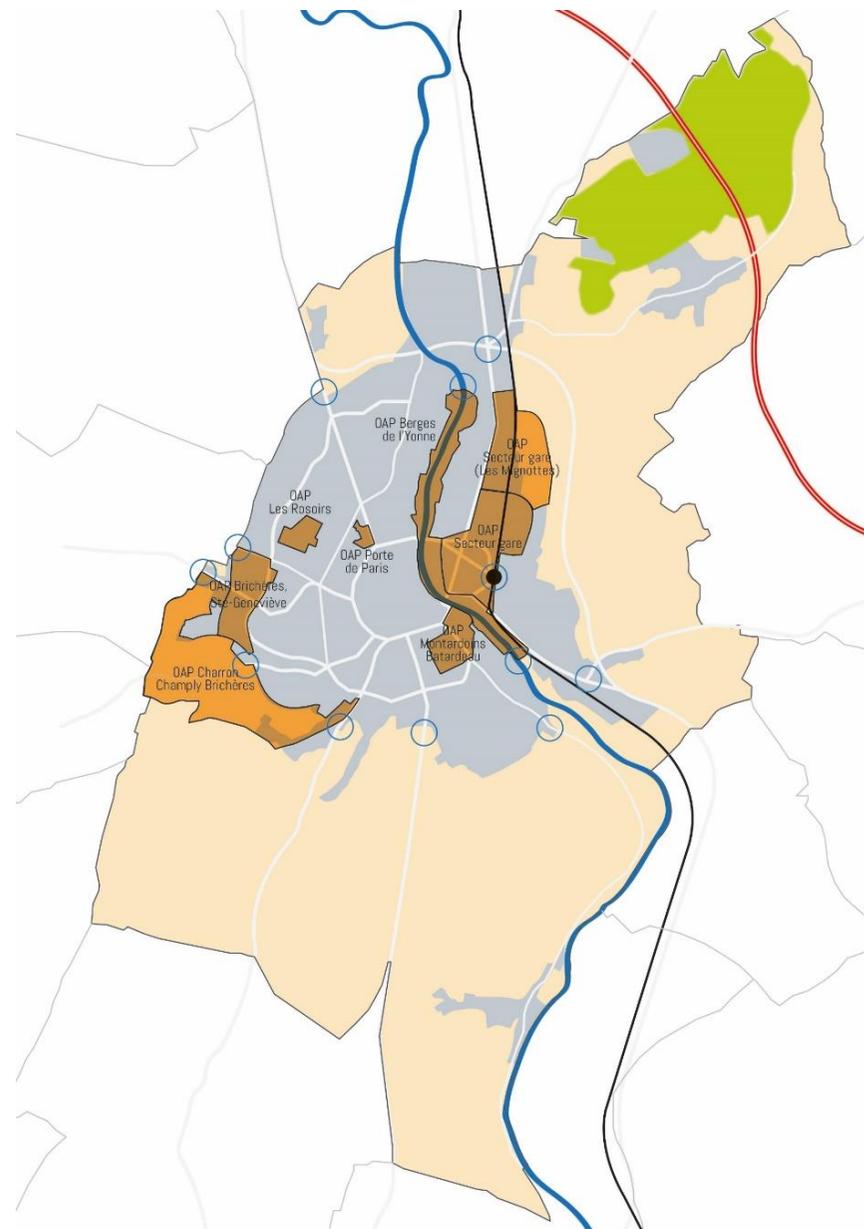
Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville d'Auxerre a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

**9 OAP sectorielles** sont proposées dont 2 en rénovation urbaine, 3 de projet en renouvellement urbain, 1 de projet en extension urbaine et 1 de développement économique :

1. Brichères, Sainte-Geneviève ;
2. Les Rosoirs ;
3. Porte de Paris ;
4. Montardoins, Batardeau ;
5. Secteur gare ;
6. Brichères, Charrons, Champlys ;
7. Les Mignottes ;
8. Berges de l'Yonne ;
9. Entrées de ville.

**4 OAP thématiques** ont également été définies :

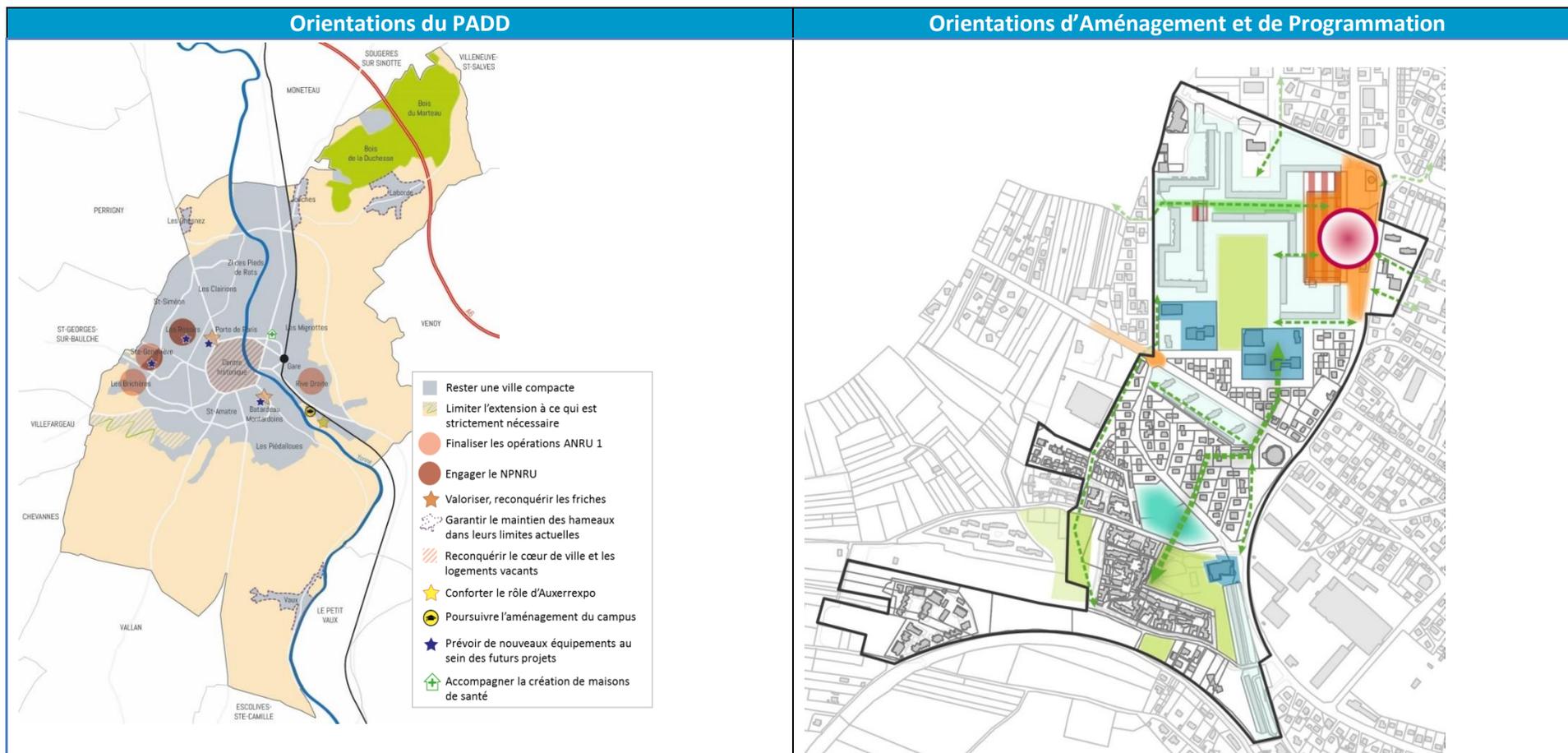
1. Trame verte et bleue ;
2. Vulnérabilité ;
3. Agriculture ;
4. Circulations douces.



## A. Les OAP sectorielles

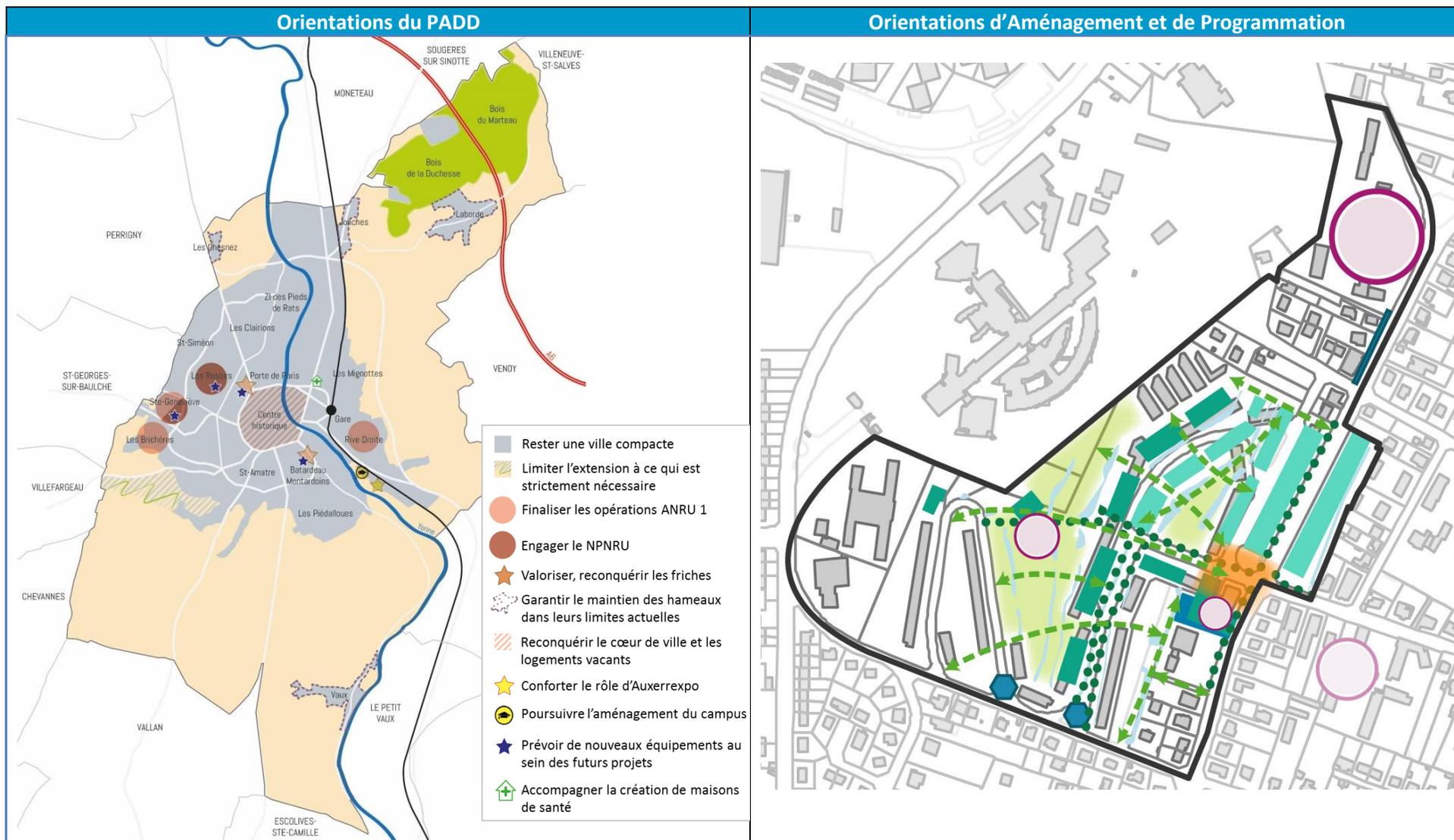
### 1. Les OAP en rénovation urbaine

#### ➤ L'OAP Brichère Sainte-Geneviève



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Engager une nouvelle étape du renouvellement urbain: le NPNRU.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finaliser les opérations de l'ANRU 1 et 2 (Brichères, etc.).</li> <li>Engager activement une nouvelle opération de renouvellement urbain avec le NPNRU (Sainte-Geneviève, Les Rosoirs).</li> <li>Prévoir de nouveaux équipements modernes et valorisants au sein des futurs projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU)</li> </ul> <p><b>Axe 2 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pérenniser les pôles de quartier autour des commerces et services du quotidien.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer les polarités commerciales des quartiers Rosoirs et Sainte-Geneviève.</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les déplacements doux.</li> <li>Promouvoir la place du vélo.</li> <li>Encourager et sécuriser les déplacements piétons.</li> </ul>	<p>L'OAP définie sur le secteur Brichères, Sainte-Geneviève tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur, et à transcrire dans le PLU les orientations prises par la ville au sein des projets ANRU et NPNRU.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à répondre principalement à deux grands objectifs : « Renforcer l'ouverture sur la ville du quartier Sainte-Geneviève par l'aménagement des espaces publics et le renforcement de son rôle de pôle secondaire » et « Permettre le renouvellement urbain du quartier par la déconstruction et réhabilitation du bâti existant, et par le développement d'une offre nouvelle de logements ».</p> <p>L'OAP définit de ce fait plusieurs orientations afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Requalifier et créer des espaces publics afin de favoriser une mixité des fonctions au sein du quartier et d'y améliorer la qualité de vie, notamment en favorisant les circulations douces et espaces paysagers ;</li> <li>Renforcer le rôle de polarité secondaire du quartier de Sainte-Geneviève, notamment par la confortation des équipements publics ;</li> <li>Permettre le renouvellement urbain tel que projeté au sein du NPNRU.</li> </ul>

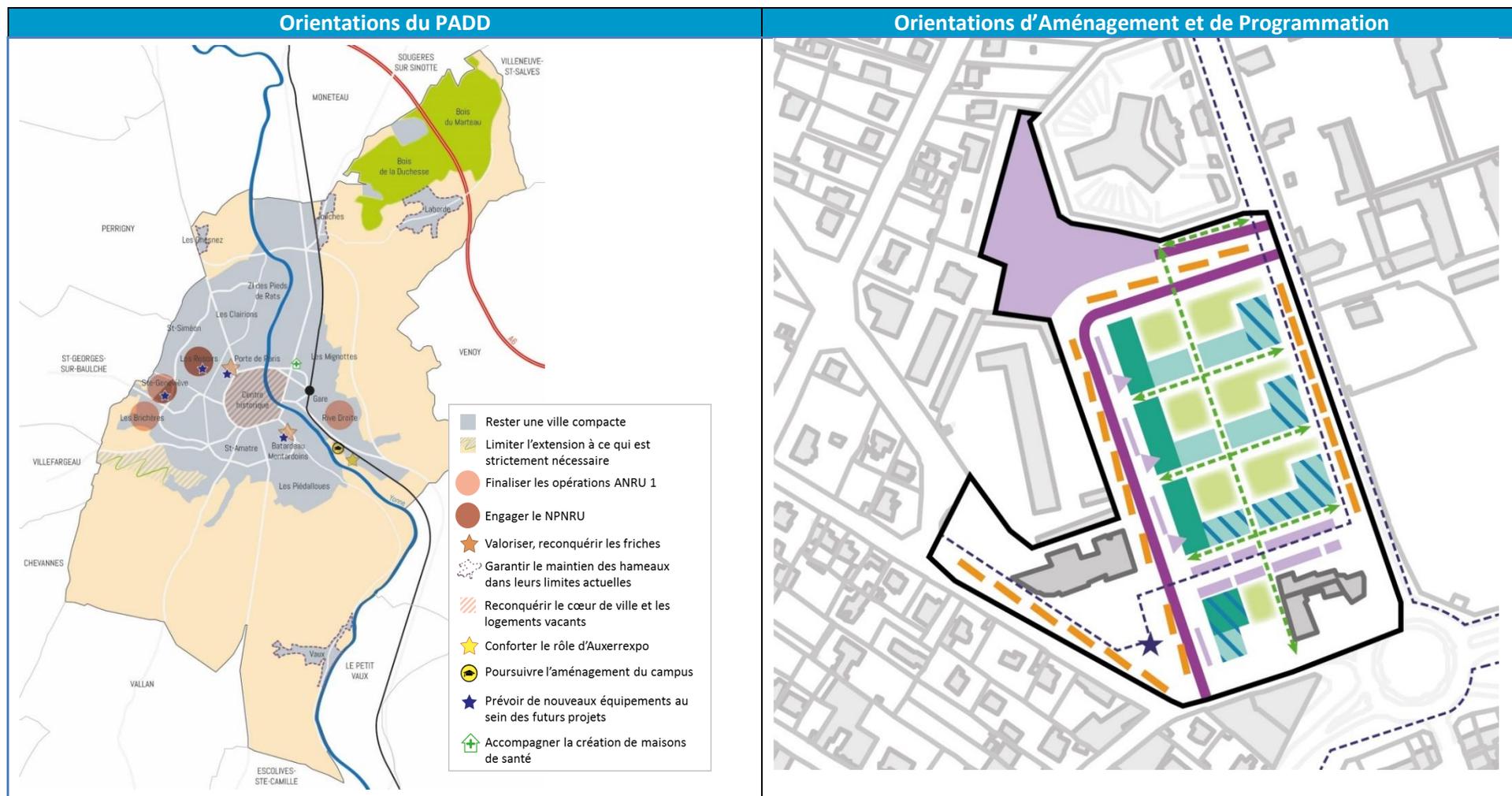
## ➤ L'OAP Les Rosoirs



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Engager une nouvelle étape du renouvellement urbain: le NPNRU.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finaliser les opérations de l'ANRU 1 et 2 (Brichères, etc.).</li> <li>Engager activement une nouvelle opération de renouvellement urbain avec le NPNRU (Sainte-Geneviève, Les Rosoirs).</li> <li>Prévoir de nouveaux équipements modernes et valorisants au sein des futurs projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU)</li> </ul> <p><b>Axe 2 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pérenniser les pôles de quartier autour des commerces et services du quotidien.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer les polarités commerciales des quartiers Rosoirs et Sainte-Geneviève.</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les déplacements doux.</li> <li>Promouvoir la place du vélo.</li> <li>Encourager et sécuriser les déplacements piétons.</li> </ul>	<p>L'OAP définie sur le secteur Rosoirs tend également à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur, et à transcrire dans le PLU les orientations prises par la ville au sein des projets ANRU et NPNRU.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à répondre principalement à deux grands objectifs : « Permettre le renouvellement urbain du quartier des Rosoirs par la diversification des formes urbaines » et « Accompagner le renouvellement urbain du quartier par le réaménagement des espaces publics et équipements structurants ».</p> <p>Ces objectifs sont alors déclinés suivant différentes orientations ayant pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Procéder à la démolition de logements pour entreprendre la rénovation urbaine du quartier suivant une plus grande diversité de formes urbaines ;</li> <li>Aménager et mettre en valeur les différents espaces publics afin d'améliorer la qualité de vie au sein du quartier des Rosoirs, notamment par l'amélioration des liens au sein du quartier et avec les quartiers alentour ;</li> <li>Renforcer l'offre en équipements publics et restructurer une polarité commerciale.</li> </ul>

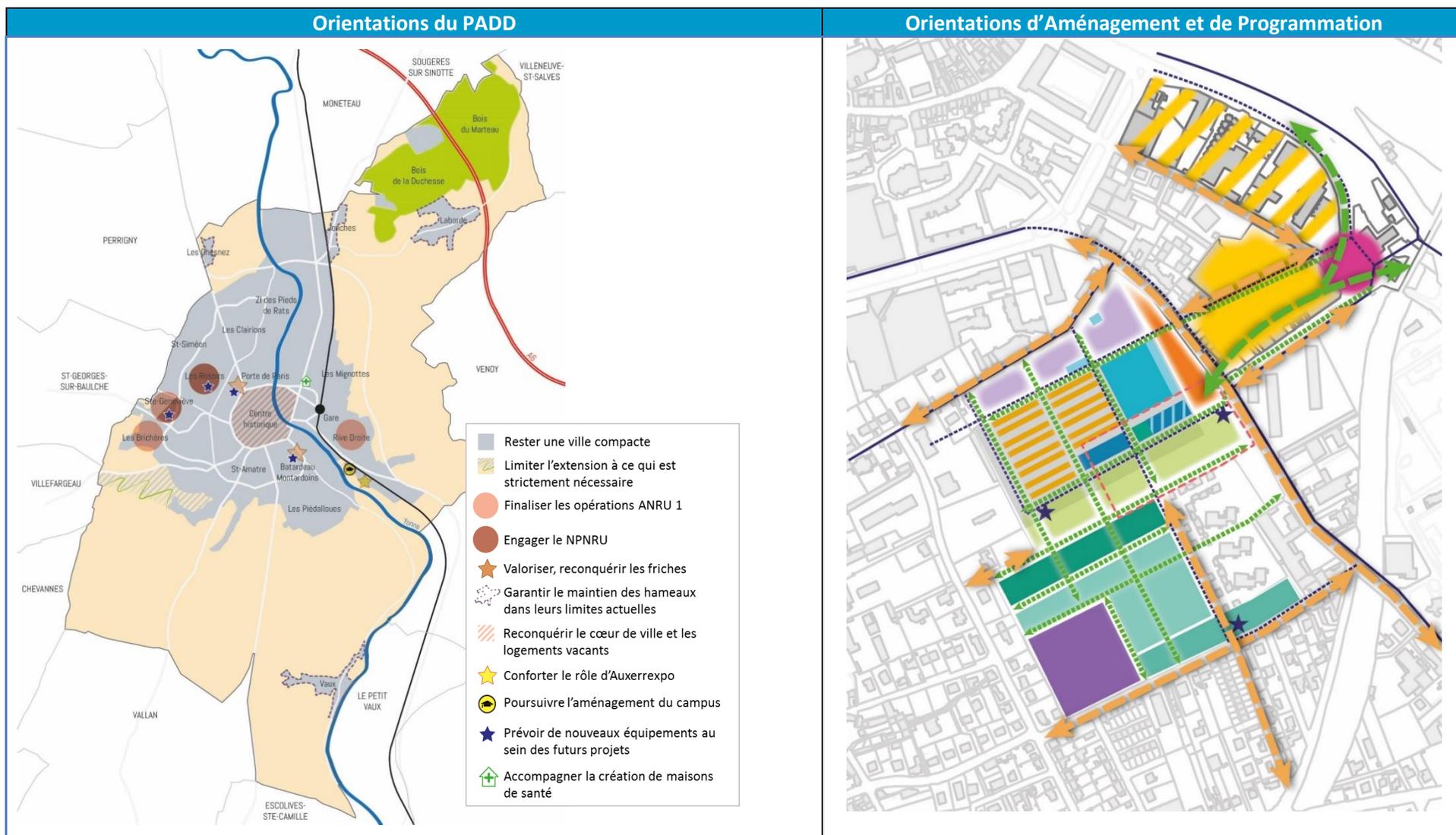
## 2. Les OAP projet en renouvellement urbain

### ➤ L'OAP Porte de Paris



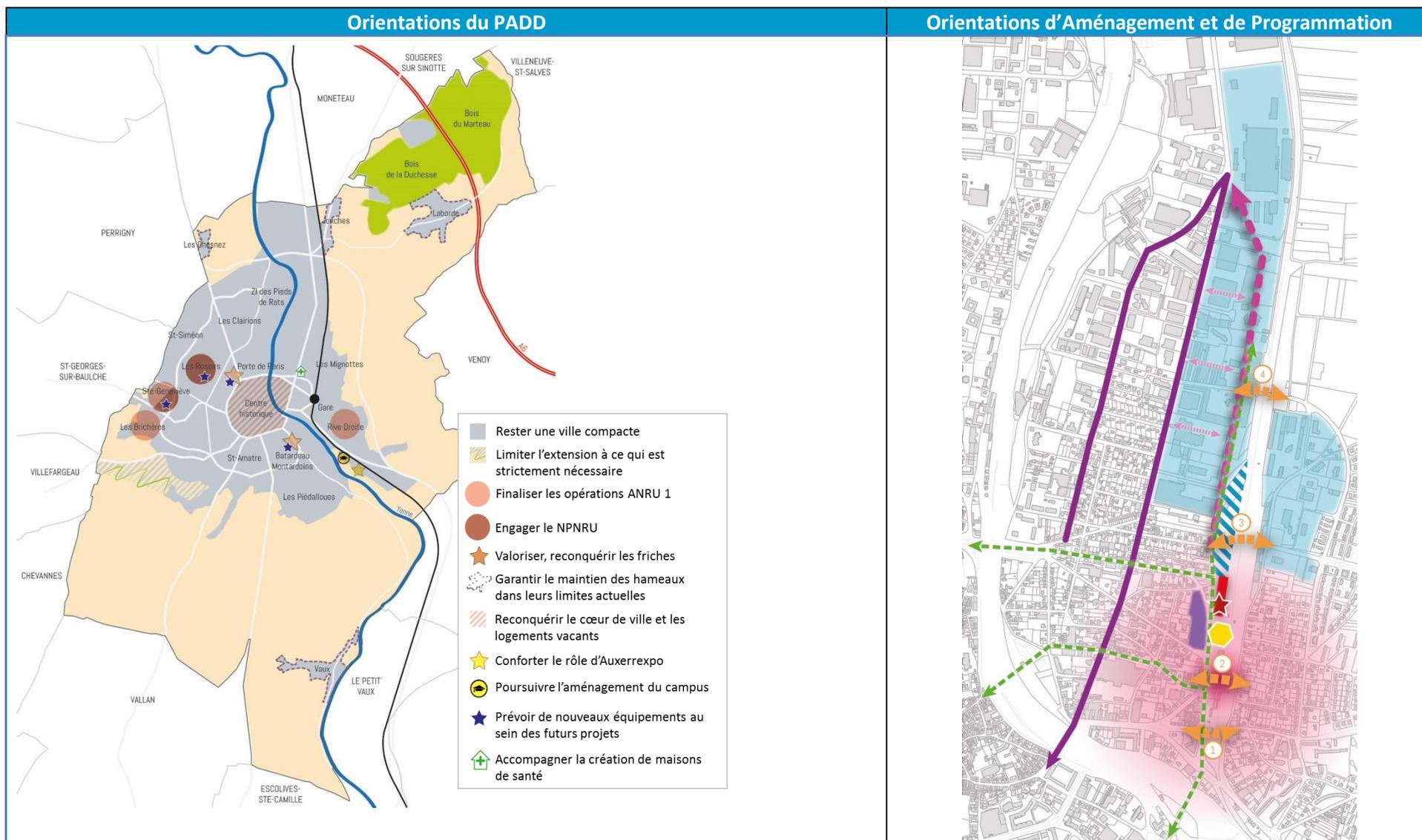
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> <li>• Valoriser l'espace urbain existant et engager la réflexion sur les friches urbaines.</li> <li>• Développer une offre d'habitat diversifiée pour permettre aux Auxerrois d'effectuer leur parcours résidentiel, parcours de vie.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer dans les nouveaux programmes que ce soit en reconquête de friches (Porte de Paris, Montardoin, etc.) ou en rénovation urbaine (Sainte-Geneviève, les Rosoirs), des logements diversifiés, performants, innovants et adaptés.</li> <li>• Prévoir de nouveaux équipements modernes et valorisants au sein des futurs projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU)</li> </ul> <p><b>Axe 2 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser les pôles de quartier autour des commerces et services du quotidien.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre de commerce de proximité dans les secteurs de Montardois et de Porte de Paris.</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager et moderniser les transports en commun.</li> <li>• Développer l'intermodalité.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des parcs de stationnement relais et aires de covoiturage.</li> </ul>	<p>L'OAP Porte de Paris tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur en visant à un programme mixte de renouvellement urbain.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à répondre principalement à deux grands objectifs : « Permettre la création d'une opération mixte, avec notamment des logements collectifs et rez-de-chaussée actifs sur le site de la Porte de Paris » et « Articuler l'opération de logements avec le réaménagement de la gare routière et des espaces publics ».</p> <p>Ces objectifs sont alors déclinés suivant différentes orientations ayant pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire une opération mixte suivant une hauteur progressive depuis l'avenue Charles de Gaulle, avec des fonctions d'habitat, d'activités, de commerces ;</li> <li>• Procéder à l'aménagement de la gare routière et des flux associés, avec notamment un repositionnement du parking-relais ;</li> <li>• Aménager les espaces publics, avec notamment la réalisation d'espaces paysagers et la création de circulations douces traversantes.</li> </ul> <p>L'OAP précise également la programmation du futur projet avec l'objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la réalisation de 180 à 250 logements au total, soit une densité minimum d'environ 60 logements / ha à l'échelle du périmètre de l'OAP.</li> </ul>

## ➤ L'OAP Montardoins Batardeau



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> <li>• Valoriser l'espace urbain existant et engager la réflexion sur les friches urbaines.</li> <li>• Développer une offre d'habitat diversifiée pour permettre aux Auxerrois d'effectuer leur parcours résidentiel, parcours de vie.</li> <li>• Développer la promotion des équipements culturels et artistiques.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer dans les nouveaux programmes que ce soit en reconquête de friches (Porte de Paris, Montardoin, etc.) ou en rénovation urbaine (Sainte-Geneviève, les Rosoirs), des logements diversifiés, performants, innovants et adaptés.</li> <li>• Prévoir de nouveaux équipements modernes et valorisants au sein des futurs projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU)</li> <li>• Reconquérir le secteur Bartadeau / Montardoins.</li> </ul> <p><b>Axe 2 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter des réponses aux besoins des entreprises locales et extérieures</li> <li>• Pérenniser les pôles de quartier autour des commerces et services du quotidien.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des locaux d'activités innovants au sein du futur projet Montardoins (réhabilitation de l'usine Guillet...).</li> <li>• Développer une offre de commerce de proximité dans les secteurs de Montardois et de Porte de Paris.</li> </ul> <p><b>Axe 3 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir la préservation du patrimoine auxerrois.</li> <li>• Valoriser et promouvoir le patrimoine au service de la vie culturelle, touristique et économique locale.</li> <li>• Concilier la valorisation du patrimoine et le dynamisme du centre-ville.</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Promouvoir la place du vélo.</li> <li>• Encourager et sécuriser les déplacements piétons.</li> </ul>	<p>L'OAP Montardoins-Batardeau tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur en visant à un programme mixte de renouvellement urbain qui se place dans une volonté de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine industriel du secteur.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à répondre à deux grands objectifs : « Mettre en œuvre une programmation diversifiée et mixte de requalification industrielle et urbaine » et « Qualifier le quartier Montardoins-Batardeau et permettre son ouverture sur la ville grâce à l'aménagement des espaces publics ».</p> <p>Ces objectifs sont alors déclinés suivant différentes orientations ayant pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une opération de logements aux formes urbaines diversifiées sur la plaine des Montardoins ;</li> <li>• Proposer un renouvellement urbain laissant la place à des activités innovantes incluses au sein d'une mise en valeur de la halle des Montardoins et visant à mettre en exergue une certaine mixité fonctionnelle ;</li> <li>• Aménager les espaces publics, avec notamment la réalisation d'espaces paysagers et la création de circulations douces, avec notamment un lien structurant entre l'Yonne et le quartier ;</li> <li>• Faire de ce secteur un pôle secondaire structurant à l'échelle de la ville.</li> </ul>

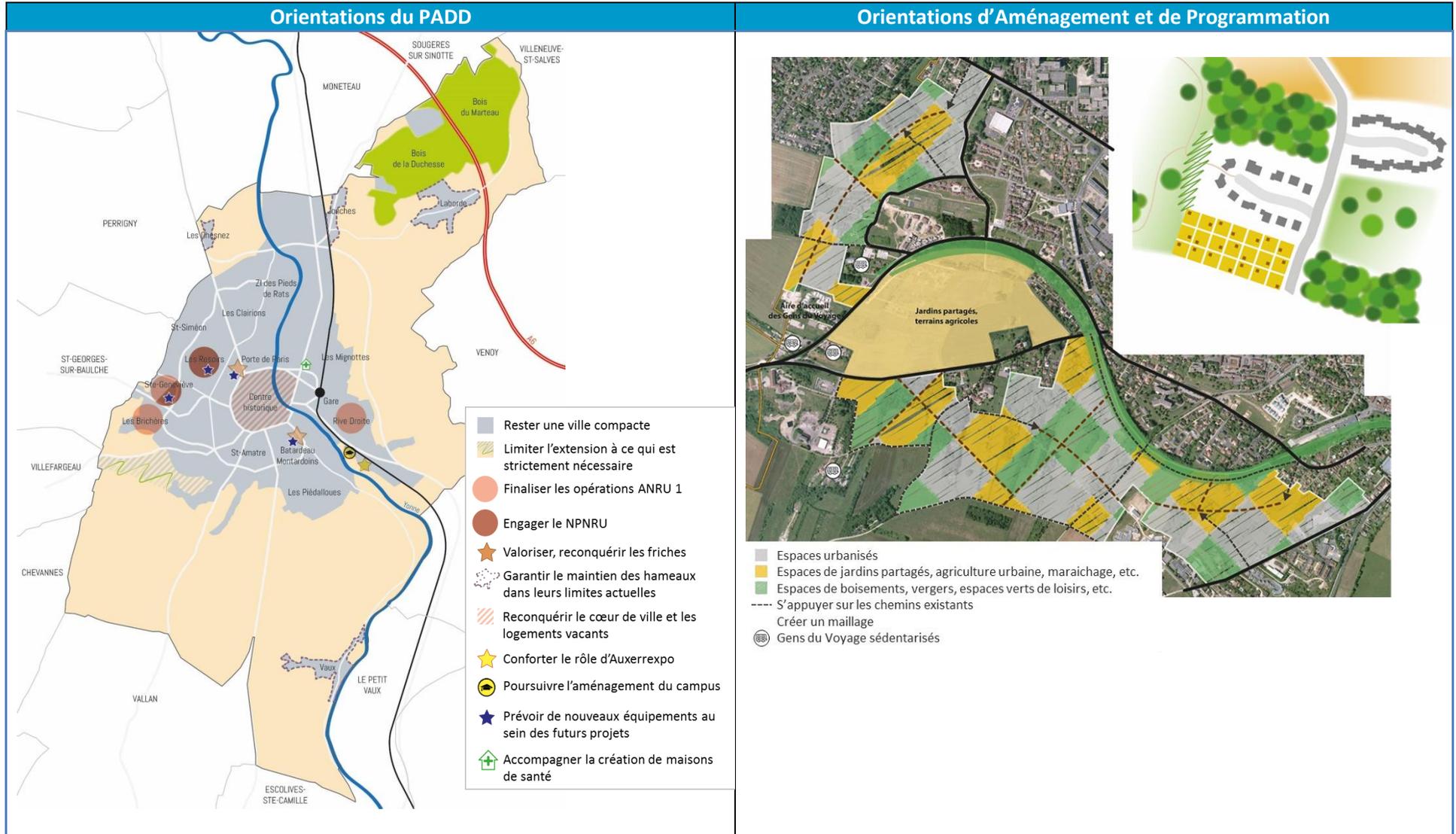
## ➤ L'OAP Secteur gare



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> <li>• Valoriser l'espace urbain existant et engager la réflexion sur les friches urbaines.</li> <li>• Développer une offre d'habitat diversifiée pour permettre aux Auxerrois d'effectuer leur parcours résidentiel, parcours de vie.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer dans les nouveaux programmes que ce soit en reconquête de friches (Porte de Paris, Montardoin, etc.) ou en rénovation urbaine (Sainte-Geneviève, les Rosoirs), des logements diversifiés, performants, innovants et adaptés.</li> <li>• Prévoir de nouveaux équipements modernes et valorisants au sein des futurs projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU)</li> <li>• Reconquérir le secteur Bartadeau / Montardoins.</li> </ul> <p><b>Axe 2 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter des réponses aux besoins des entreprises locales et extérieures</li> <li>• Pérenniser les pôles de quartier autour des commerces et services du quotidien.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un quartier de l'entrepreneuriat, secteur gare : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ réhabilitation de la halle Sernam avec création d'espaces de co working, fablab,</li> <li>○ développement d'une nouvelle offre de locaux d'activités sur les friches ferroviaires,</li> <li>○ création de l'école du numérique.</li> </ul> </li> <li>• Développer une offre de commerce de proximité dans les secteurs de Montardoins et de Porte de Paris.</li> </ul> <p><b>Axe 3 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir la préservation du patrimoine auxerrois.</li> <li>• Valoriser et promouvoir le patrimoine au service de la vie culturelle, touristique et économique locale.</li> <li>• Concilier la valorisation du patrimoine et le dynamisme du centre-ville.</li> </ul>	<p>L'OAP du Secteur gare tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur en visant à un programme mixte de renouvellement urbain visant à encourager le développement économique par une restructuration des espaces en faveur d'une forme nouvelle de mixité fonctionnelle.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à répondre à deux grands objectifs : « Reconquérir et valoriser le quartier gare à travers une requalification urbaine s'appuyant sur la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle. Cette mixité doit permettre de répondre à une diversité aux besoins économiques actuels et à venir » et « 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 ».</p> <p>Ces objectifs sont alors déclinés suivant différentes orientations ayant pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire du pôle gare un pôle structurant à l'échelle de la ville ;</li> <li>• Mettre en valeur et reconverter les friches industrielles à proximité pour favoriser le développement d'activités économiques diversifiées ;</li> <li>• Développer une véritable mixité fonctionnelle pour permettre l'évolution des différentes activités économiques du secteur ;</li> <li>• Viser au réaménagement des différents espaces publics, tant par le développement d'un pôle multimodal, le renforcement des liaisons est-ouest par-delà la voie ferrée, que le renforcement d'axes structurants permettant de lier le secteur de la gare avec le reste de la ville.</li> </ul>

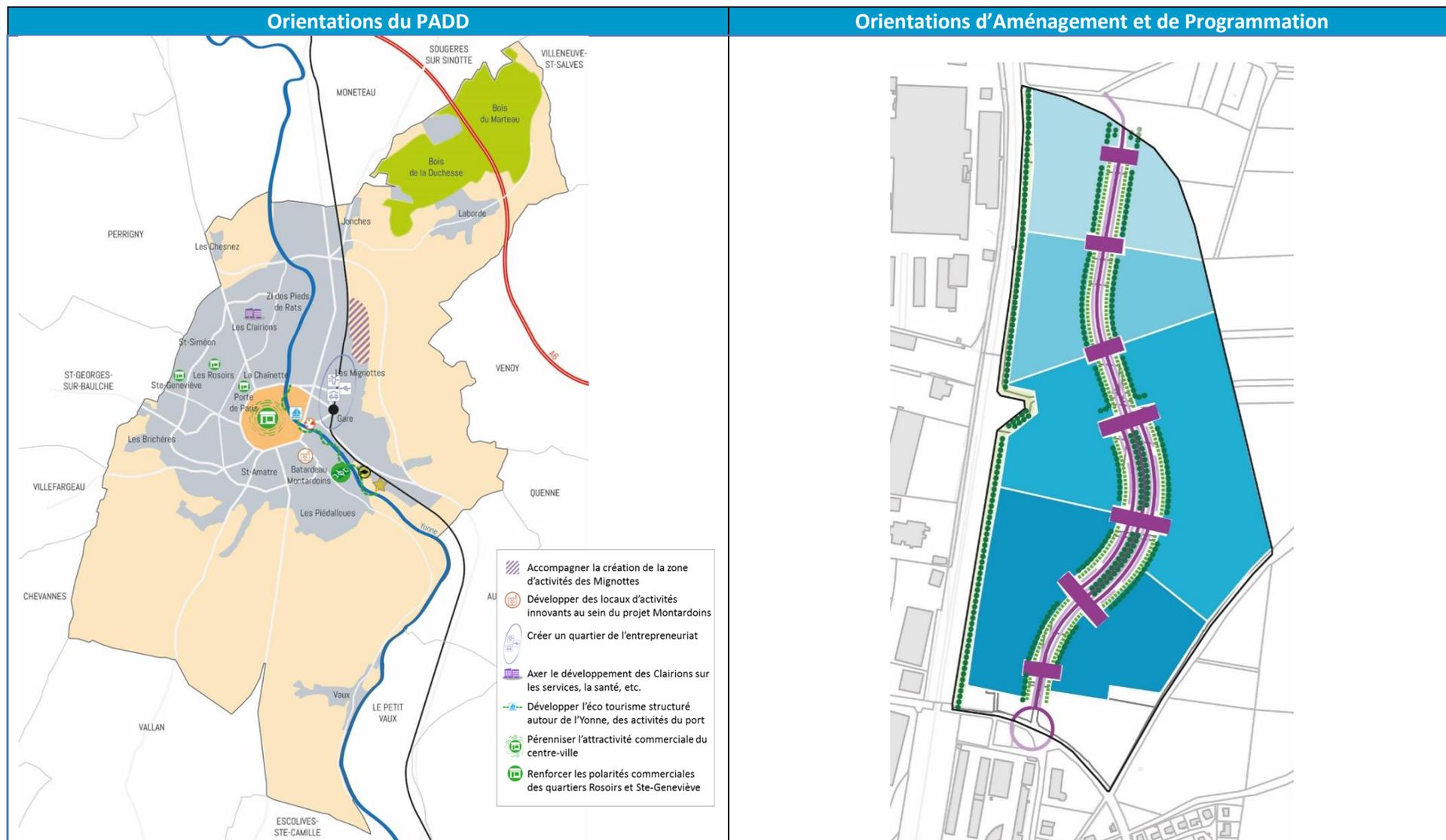
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 4 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager et moderniser les transports en commun.</li> <li>• Développer l'intermodalité.</li> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Promouvoir la place du vélo.</li> <li>• Encourager et sécuriser les déplacements piétons</li> </ul>	

### 3. L'OAP projet en extension urbaine : Brichères, Charrons, Champlys



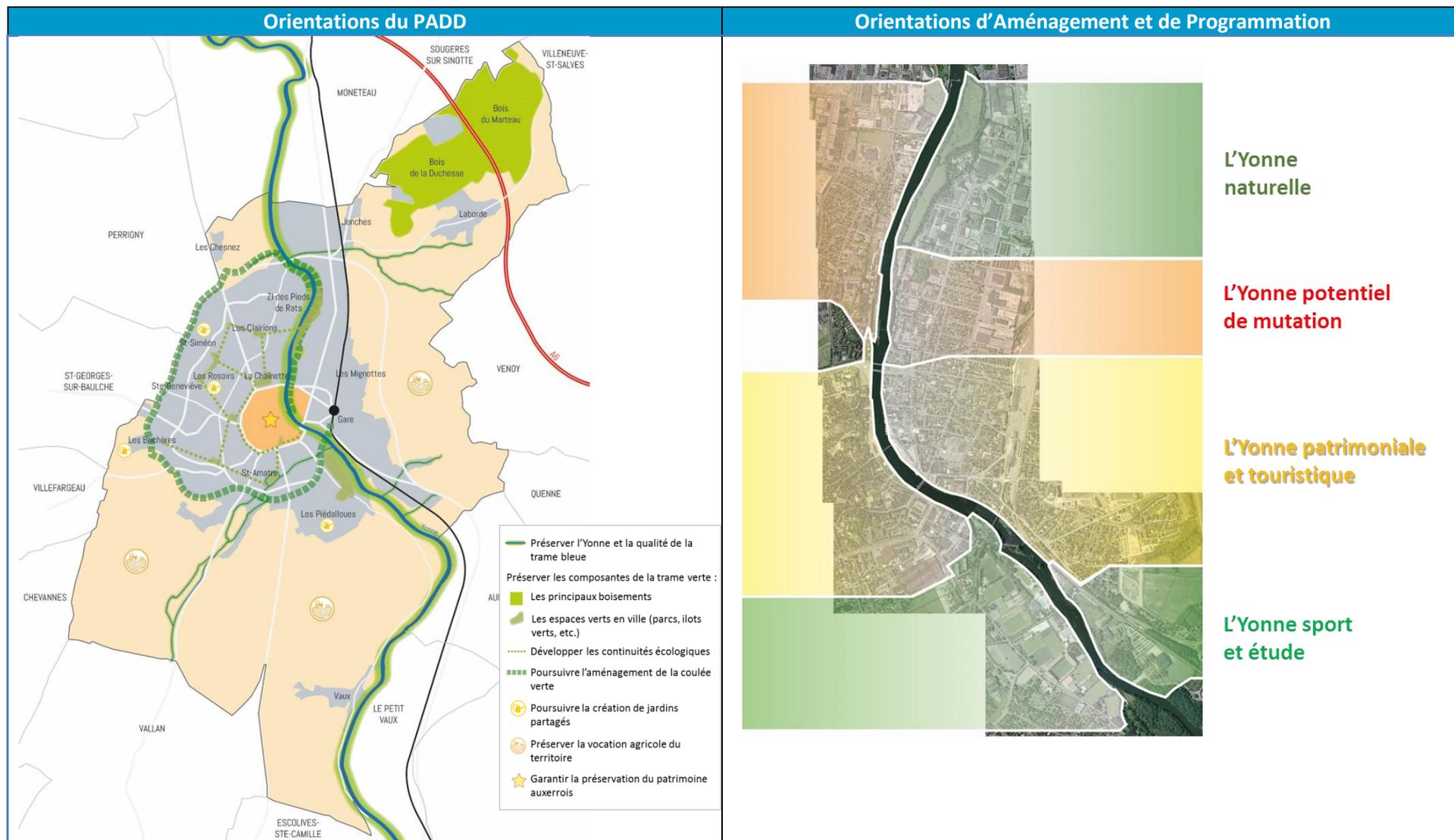
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> <li>• Préserver le dialogue ville / campagne.</li> <li>• Développer une offre d'habitat diversifiée pour permettre aux Auxerrois d'effectuer leur parcours résidentiel, parcours de vie.</li> <li>• Promouvoir des modes de vie différents : habitat participatif, habitat intergénérationnel, habitat autogéré...</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain à ce qui est strictement nécessaire</li> </ul> <p><b>Axe 3 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</li> <li>• Préserver la vocation agricole du territoire, que ce soit à travers le maintien du grand territoire agricole ou le développement d'une agriculture urbaine.</li> <li>• Maintenir le rôle paysager mais aussi économique de l'agriculture (agriculture urbaine, etc.).</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la création de jardins partagés</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Promouvoir la place du vélo.</li> <li>• Encourager et sécuriser les déplacements piétons</li> </ul>	<p>L'OAP Brichères, Charrons, Champlys tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur en visant à proposer un projet en extension urbaine qui permette de limiter l'extension à ce qui est strictement nécessaire, tout en visant à une articulation du projet entre ville et campagne. De fait, celui-ci a pour objectif, à moyen voire long terme, de répondre aux besoins en logements en proposant une offre diversifiée tout en prenant en compte les spécificités du site, notamment le paysage bocager du secteur et la présence de bosquets.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à « aboutir à un équilibre entre espaces existants préservés et mis en valeur (boisements, espaces verts de loisirs, agriculture urbaine, etc.) et espaces urbanisés » L'urbanisation du site est prévue suivant trois phases, avec une construction de logements « sur certains ilots identifiés en prenant soin de la qualité des constructions, l'orientation ou encore l'insertion dans leur environnement ». Ainsi, environ la moitié du site devra être composée d'espaces verts, de bois, d'espaces agricoles, ...</p> <p>En terme de programmation l'OAP se situe trop en amont du projet aujourd'hui pour apporter des chiffres précis. Cependant, l'OAP fixe une densité minimum à respecter, à savoir 20 à 30 logements / ha sur les terrains destinés à l'accueil de logements.</p>

## 4. L'OAP développement économique : Les Mignottes



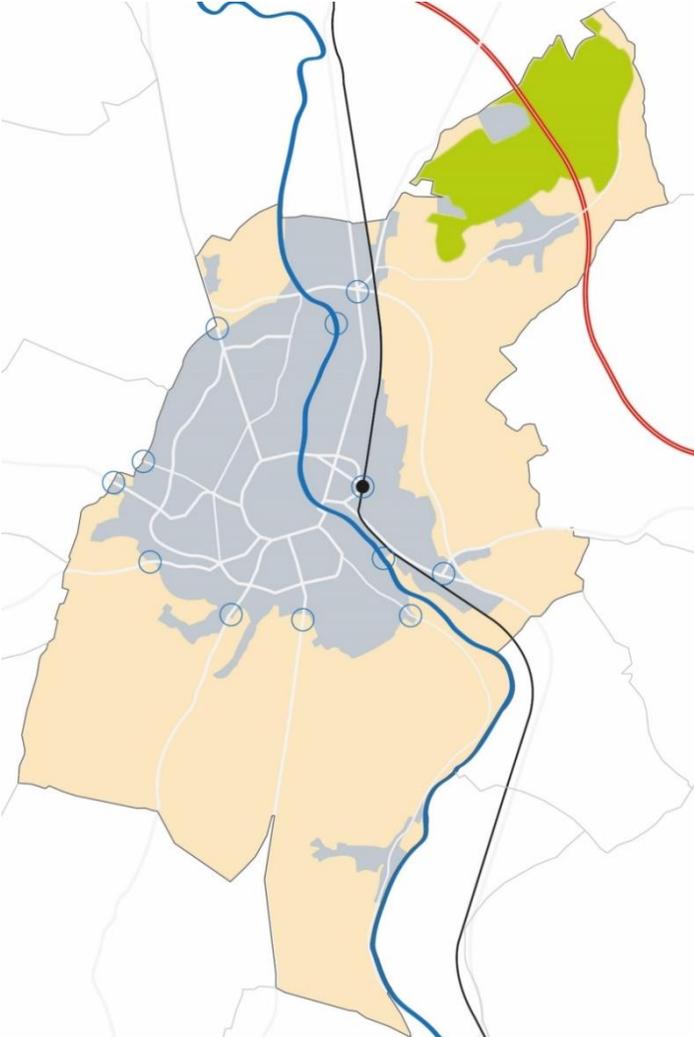
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 2 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter des réponses aux besoins des entreprises, locales et extérieures.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la création de la zone d'activités des Mignottes dans le cadre du schéma directeur du parc d'activités de l'Auxerrois.</li> </ul> <p><b>Axe 1 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain à ce qui est strictement nécessaire.</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Promouvoir la place du vélo.</li> <li>• Encourager et sécuriser les déplacements piétons</li> </ul>	<p>L'OAP de développement économique sur le secteur des Mignottes tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur (notamment au sein de l'axe 2) en visant à proposer un projet d'extension dans un but de développement économique à proximité de la gare, qui permette toutefois de limiter l'extension à ce qui est strictement nécessaire. L'OAP vise ainsi à proposer une extension progressive, afin de ne pas urbaniser au-delà du nécessaire.</p> <p>Cette zone devrait être urbanisée du sud vers le nord en suivant un axe de desserte principal autour duquel pourront s'articuler les différentes parcelles dédiées aux activités économiques. Le quartier est inscrit dans son environnement direct grâce à une attention particulière portée à la préservation d'espaces paysagers, notamment le long de la voie ferrée.</p> <p>Enfin, les circulations douces sont favorisées par l'aménagement des espaces publics.</p>

## 5. L'OAP Berges de l'Yonne



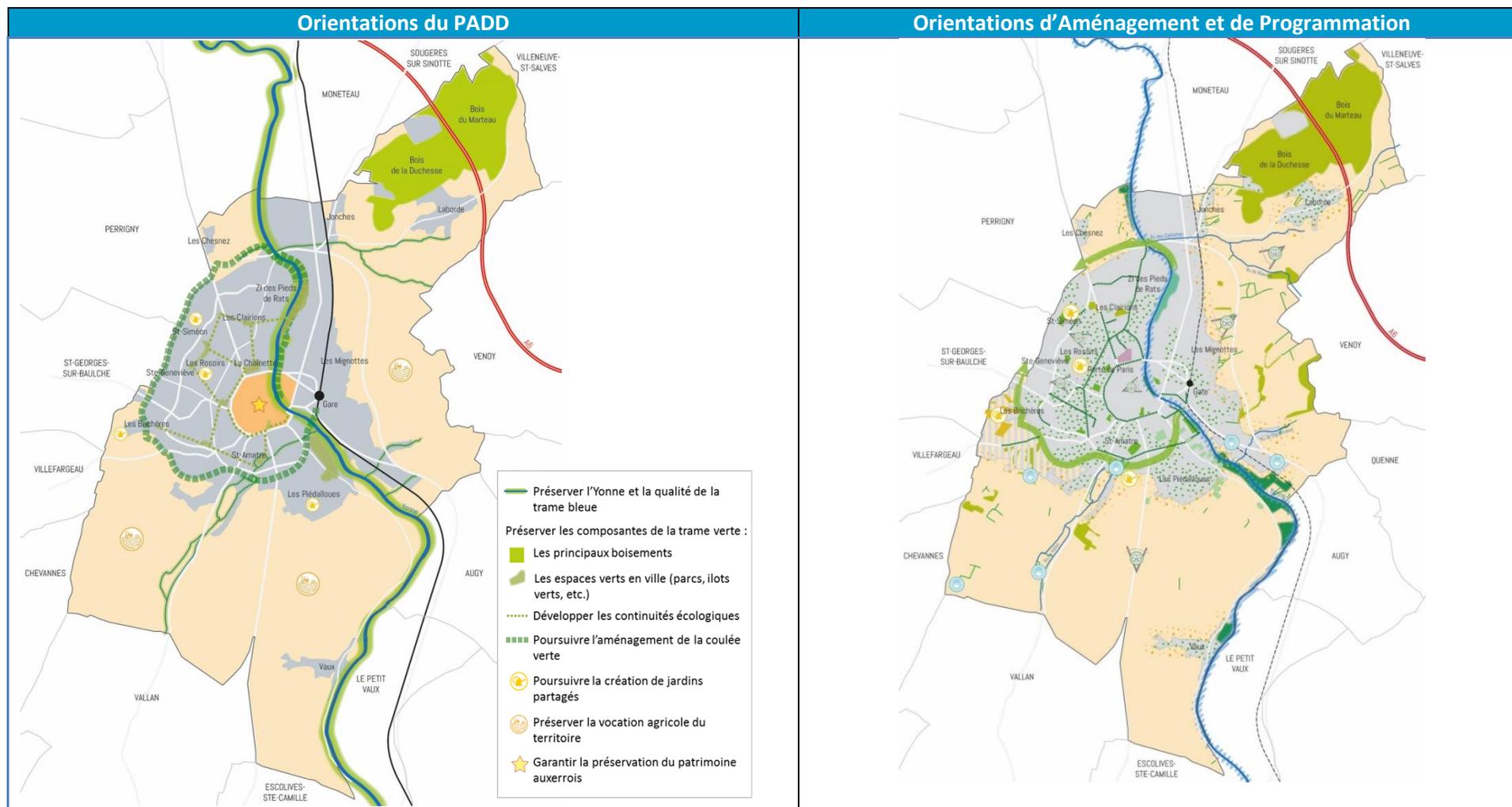
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 3 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'Yonne, le principal corridor bleu de la ville, et plus généralement veiller à la préservation et la qualité de la trame bleue.</li> <li>• Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</li> <li>• Développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental.</li> <li>• Valoriser et promouvoir le patrimoine au service de la vie culturelle, touristique et économique locale.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'aménagement de la coulée verte et l'aménagement des îles du Moulin du Président.</li> </ul> <p><b>Axe 2 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la stratégie de développement économique et touristique de l'Auxerrois</li> <li>• Soutenir les filières économiques et développer le tourisme vert et fluvial</li> <li>• Miser sur les atouts du tourisme fluvial, culturel, gastronomique.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'éco tourisme structuré autour de l'Yonne, du port fluvial</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Promouvoir la place du vélo.</li> <li>• Encourager et sécuriser les déplacements piétons</li> <li>• Développer des déplacements piétons dans le secteur touristique.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire dans le futur contrat d'agglomération la construction de la passerelle piétonne entre Auxerreexpo et la plaine des sports.</li> </ul>	<p>L'OAP des Berges de l'Yonne tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur le cours d'eau et ses abords (notamment au sein de l'axe 3).</p> <p>L'OAP vise ainsi à « aménager les berges de l'Yonne en prenant en compte les différentes séquences, fonctions, spécificités et potentiels des espaces qui bordent cet élément structurant et central du territoire ». Les quatre séquences de l'OAP visent ainsi à distinguer les différents espaces pour y appliquer des orientations adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La séquence de « l'Yonne naturelle » a ainsi pour objectif premier la préservation de l'Île du Moulin du Président avec une gestion respectueuse du site et de ses enjeux environnementaux, tout en permettant son ouverture au public.</li> <li>• La séquence « l'Yonne potentiel de mutation » vise d'abord à permettre l'aménagement des abords du cours d'eau (notamment les quais) pour développer des programmes mixtes, mais aussi une mise en valeur des éléments naturels et du site de l'Ocree, lequel présente une valeur patrimoniale certaine.</li> <li>• La séquence « l'Yonne patrimoniale et touristique » a quant à elle pour objet de mettre en valeur le cours d'eau et ses abords dans sa partie centrale, avec notamment la requalification des espaces publics, l'élaboration d'un projet global sur le port de plaisance, ou encore l'amélioration du lien entre la coulée verte et les quais. L'objectif des orientations présentes sur la séquence est le développement du tourisme fluvial et de valoriser le lien de celui-ci avec la ville.</li> <li>• Enfin, la séquence « l'Yonne sport et étude » a pour intention de permettre le lien entre l'IUT, Auxerreexpo et le pôle sportif sur les deux rives de l'Yonne, en visant particulièrement à favoriser les circulations douces le long de l'Yonne et par-delà le cours d'eau.</li> </ul>

## 6. L'OAP Entrées de ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le dialogue ville / campagne, notamment par la mise en valeur des entrées de ville.</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b>  <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les entrées de ville routières, fluviales et ferroviaire.</li> </ul>	<p>L'OAP sur les entrées de ville a pour objet de garantir autant que possible, par des prescriptions adaptées, la qualité urbaine et paysagère de ces espaces afin qu'elles puissent être au mieux mises en valeur.</p> <p>Douze entrées de ville ont été identifiées. Elles ont été réparties en deux catégories : les entrées de ville au caractère paysager et les entrées de ville au caractère urbain. Il est à noter que la plupart des entrées de ville sont routières, il a également été considéré deux entrées de ville par l'Yonne et une entrée de ville par la gare. Quoique des orientations aient été définies pour chaque entrée de ville, il peut apparaître des objectifs plus généraux, par catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les entrées de ville au caractère paysager ont de manière transversale pour objet premier la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage et la préservation des vues sur la ville ou le grand paysage. Ceci permet au sein de l'OAP sur les entrées de ville, de transcrire l'objectif du PADD de « préservation du dialogue ville / campagne ».</li> <li>Les entrées de ville au caractère urbain ont quant à elle pour objet, de manière transversale, de « permettre une recomposition et une structuration du cadre bâti et d'agir sur la qualité des espaces publics ».</li> </ul> 

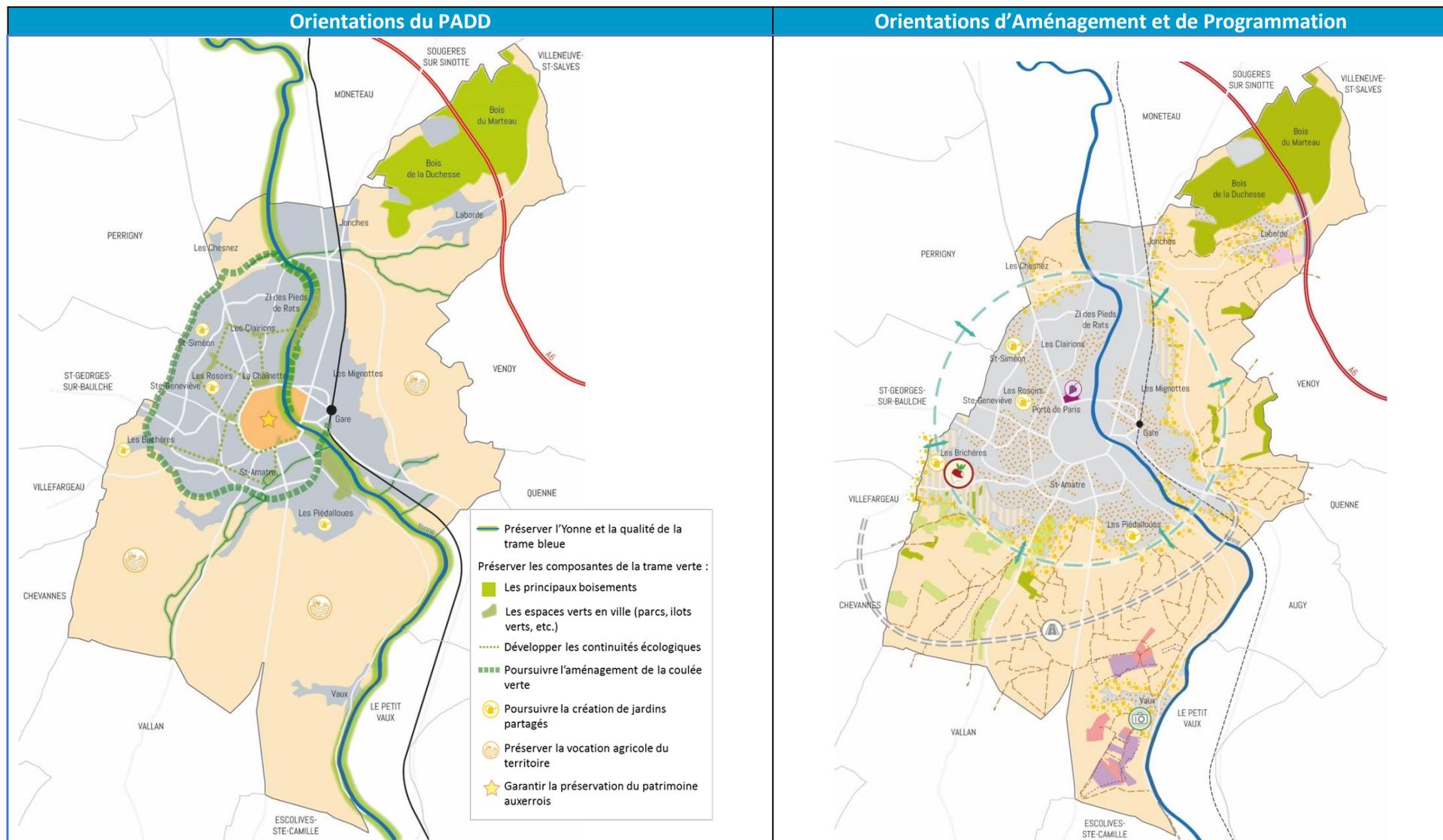
## B. Les OAP thématiques

### 1. L'OAP Trame verte et bleue



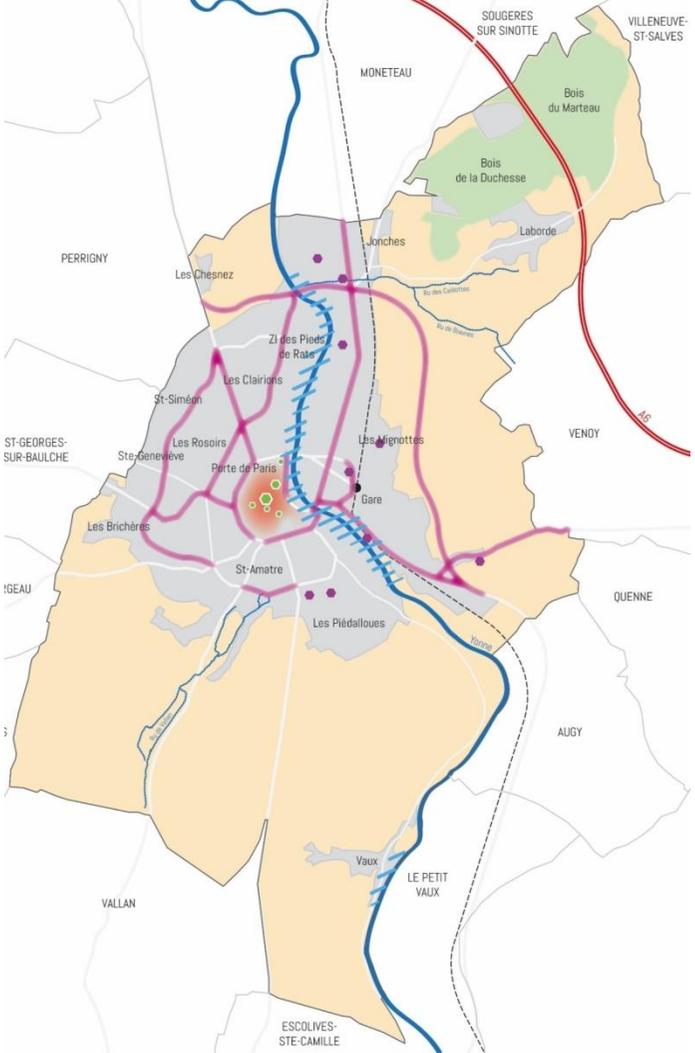
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 3 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'Yonne, le principal corridor bleu de la ville, et plus généralement veiller à la préservation et la qualité de la trame bleue.</li> <li>• Veiller à limiter le risque inondation à partir de l'Yonne et des autres cours d'eau</li> <li>• Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</li> <li>• Développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental.</li> <li>• Développer une gestion durable des espaces verts, notamment dans un souci de réduction de l'îlot de chaleur urbain.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir une politique de prévention exemplaire, des captages d'eau potable.</li> <li>• Poursuivre l'aménagement de la coulée verte et l'aménagement des Îles du Moulin du Président.</li> <li>• Poursuivre la création de jardins partagés.</li> </ul> <p><b>Axe 1 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> <li>• Préserver le dialogue ville / campagne, notamment par la mise en valeur des entrées de ville.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain à ce qui est strictement nécessaire</li> <li>• Garantir le maintien des hameaux dans leurs limites actuelles afin d'affirmer leur identité.</li> </ul>	<p>L'OAP thématique Trame verte et bleue a pour objectif premier la préservation et la mise en valeur des éléments de la trame verte et de la trame bleue dans leur diversité, qu'il s'agisse d'éléments remarquables ou non. Ces objectifs constituent une traduction de ceux du PADD, notamment l'axe 3 du PADD. Ainsi, elle est déclinée en quatre grands objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Protéger les espaces écologiques et naturels caractéristiques du territoire » ;</li> <li>• « Assurer la protection du grand paysage remarquable » ;</li> <li>• « Protéger et valoriser les principaux éléments du patrimoine naturel dans la ville » ;</li> <li>• « Assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ».</li> </ul> <p>Ceux-ci sont eux-mêmes déclinés en orientations permettant la protection et la mise en valeur à la fois d'éléments ponctuels (comme les sources et fontaines), mais aussi d'éléments linéaires participant de la trame verte et bleue. Les espaces de transition entre la ville et la campagne sont également mis en valeur, de même que les éléments de la trame verte et bleue présents de manière diffuse au sein de la ville, notamment les jardins partagés, les jardins des quartiers pavillonnaires ou les alignements d'arbres. Enfin, il est à noter que les continuités écologiques sont prises en compte, notamment par le biais de l'aménagement et la valorisation de la coulée verte.</p>

## 2. L'OAP Agriculture

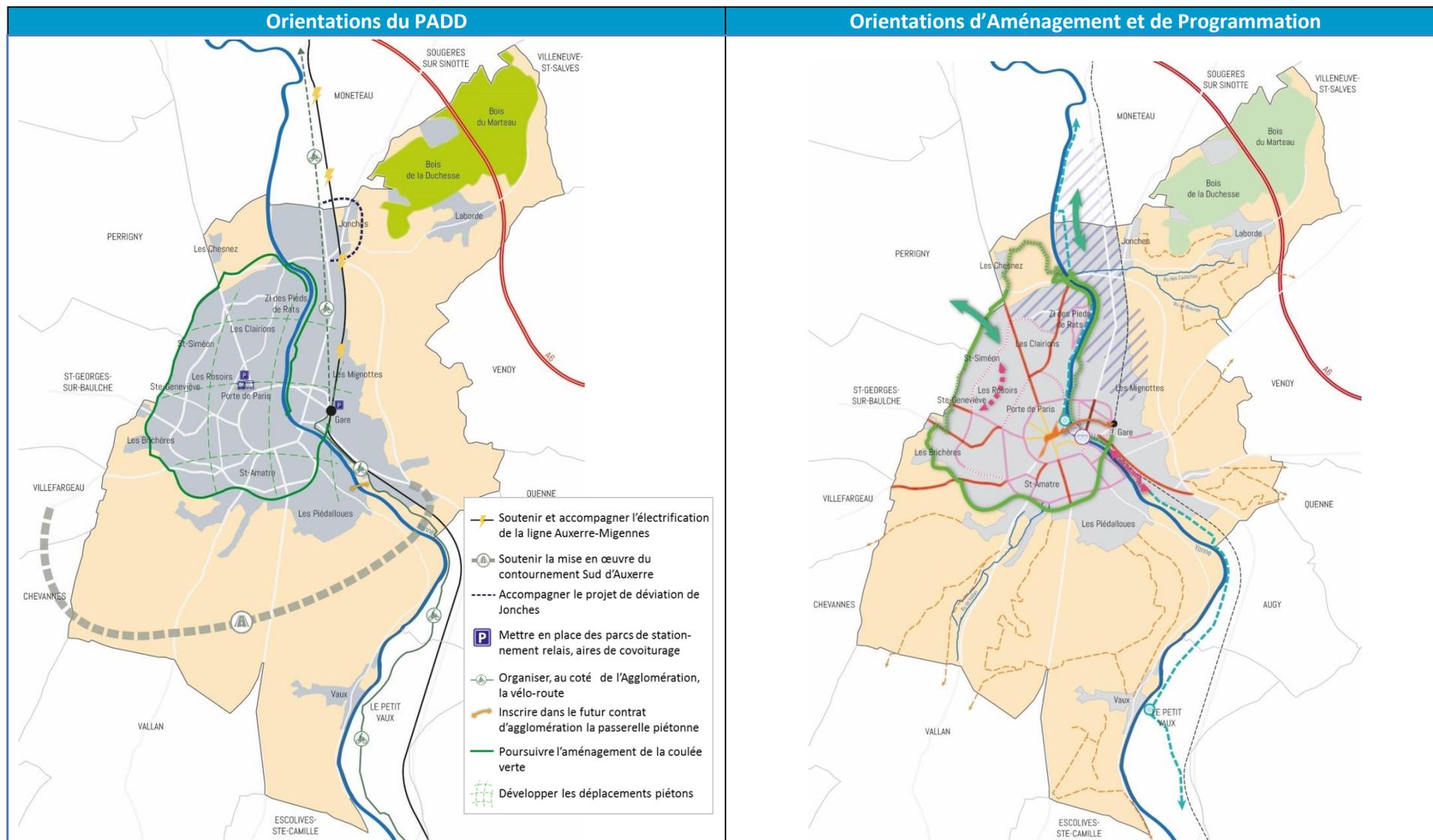


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 3 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la vocation agricole du territoire que ce soit à travers le maintien du grand territoire agricole ou le développement d'une agriculture urbaine.</li> <li>• Protéger les espaces agricoles et être particulièrement attentif aux espaces fragiles.</li> <li>• Maintenir le rôle paysager mais aussi économique de l'agriculture (agriculture urbaine, etc.).</li> <li>• Limiter l'impact de l'agriculture sur l'environnement.</li> <li>• Accompagner les pratiques agricoles émergentes en ville.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages.</li> <li>• Valoriser les ressources foncières de la ville au travers de baux éco-environnementaux (cultures bio) avec les agriculteurs qui les exploitent.</li> <li>• Expérimenter la gestion des espaces naturels par la création de zones d'éco-pâturage.</li> <li>• Développer des circuits courts en prenant en compte et en organisant l'activité des agriculteurs, maraîchers et horticulteurs locaux.</li> <li>• Utiliser des produits bio et issus de circuits courts dans la restauration collective.</li> <li>• Poursuivre la création de jardins partagés.</li> </ul> <p><b>Axe 1 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain.</li> <li>• Préserver le dialogue ville / campagne, notamment par la mise en valeur des entrées de ville.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain à ce qui est strictement nécessaire</li> </ul>	<p>L'OAP thématique Agriculture vise à mettre en œuvre des orientations pour la valorisation des pratiques agricoles dans leur diversité sur le territoire auxerrois, traduisant les différents points du PADD traitant de l'agriculture, particulièrement dans l'axe 3. Il s'agit également de proposer des orientations pour les éléments participant de l'agriculture, et de viser à la bonne interaction entre les activités agricoles et les autres activités humaines, ou encore au sujet de l'agriculture urbaine.</p> <p>L'OAP est déclinée en quatre objectifs principaux, desquels sont déclinées les orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Préserver la diversité des cultures et les paysages agricoles »,</li> <li>• « Protéger et encourager l'agriculture urbaine sous toutes ses formes, promouvoir l'agriculture sur son aspect économique »,</li> <li>• « Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages et en encadrant les possibilités d'implantation des constructions »,</li> <li>• « Anticiper les impacts des projets de grandes infrastructures sur le milieu agricole ».</li> </ul>

### 3. L'OAP Vulnérabilité

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 1 :</b> <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer le parc de logements existant pour un meilleur confort et dans un objectif de réduction de l'impact sur l'environnement.</li> <li>• Réduire la production des gaz à effet de serre, la consommation d'énergies fossiles et utiliser les énergies renouvelables.</li> <li>• Veiller à limiter le risque technologique au sein des espaces urbanisés</li> </ul> <p><b>Axe 3 :</b> <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'Yonne, le principal corridor bleu de la ville, et plus généralement veiller à la préservation et la qualité de la trame bleue.</li> <li>• Veiller à limiter le risque inondation à partir de l'Yonne et des autres cours d'eau</li> <li>• Développer une gestion durable des espaces verts, notamment dans un souci de réduction de l'îlot de chaleur urbain.</li> </ul> <p><b>Axe 4 :</b> <b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Agir pour un meilleur confort et une meilleure sécurité lors des déplacements automobiles.</li> </ul>	<p>L'OAP thématique Vulnérabilité vise à mettre en œuvre des orientations pour tendre à atténuer la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des différents risques naturels et technologiques et vis-à-vis des nuisances que peuvent engendrer les activités urbaines.</p> <p>L'OAP permet, grâce à une cartographie et des schémas d'accompagnement une traduction des objectifs du PADD sur la question des risques et de la vulnérabilité sous ses différentes formes. Pour ce faire, l'OAP définit différentes orientations ayant pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La limitation des risques naturels (prévention du risque inondation pour l'Yonne et les autres cours d'eau) et technologiques (sites pollués et potentiellement pollués) ;</li> <li>• La volonté de réduction des nuisances dues au trafic routier ;</li> <li>• La volonté de réduction des îlots de chaleur urbains.</li> </ul> 

## 4. L'OAP Circulations douces



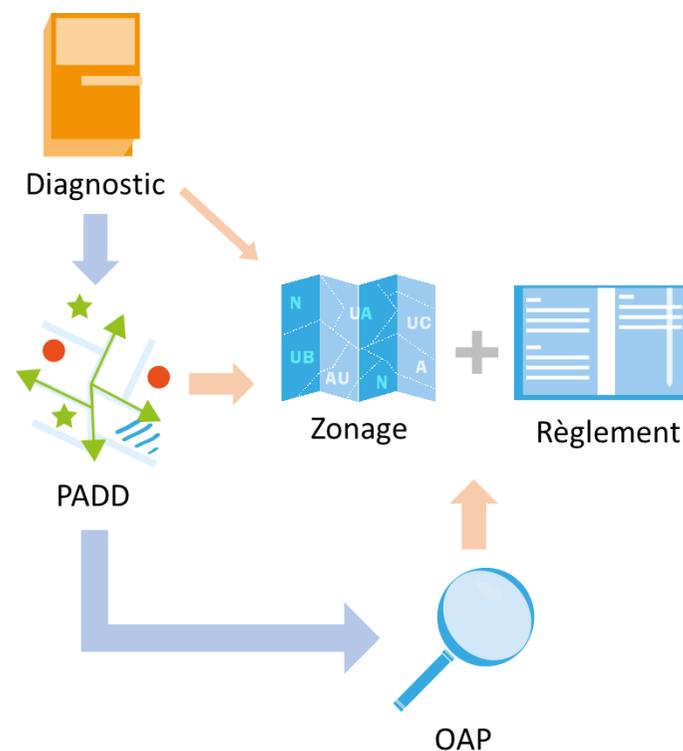
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 4 :</b></p> <p><b>Les grands objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements doux.</li> <li>• Promouvoir la place du vélo.</li> <li>• Encourager et sécuriser les déplacements piétons.</li> <li>• Développer des déplacements piétons dans le secteur touristique.</li> </ul> <p><b>Quelques actions concrètes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un guide des déplacements doux à Auxerre.</li> <li>• Organiser, au côté de l'Agglomération, la vélo-route.</li> <li>• Inscrire dans le futur contrat d'agglomération la construction de la passerelle piétonne entre Auxerrexpo et la plaine des sports.</li> <li>• Poursuivre la mise en accessibilité PMR de la voirie.</li> </ul>	<p>L'OAP thématique Circulations douces vise à mettre en œuvre sur le territoire communal les objectifs du PADD ayant trait aux modes de déplacements actifs et circulations douces. Pour ce faire, elle est structurée autour de quatre objectifs à partir desquels sont déclinées des orientations plus particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Structurer et compléter les itinéraires cyclables de la ville » ;</li> <li>• « Encourager les déplacements piétonniers en centre-ville » ;</li> <li>• « Mettre en œuvre des liaisons douces efficaces dans les quartiers de faubourg et liens interurbains »</li> <li>• « Encourager les modes de déplacements doux dans les espaces ruraux et le développement d'une offre touristique fondée sur les circulations douces ».</li> </ul>

# Justification de la délimitation des zones et du règlement

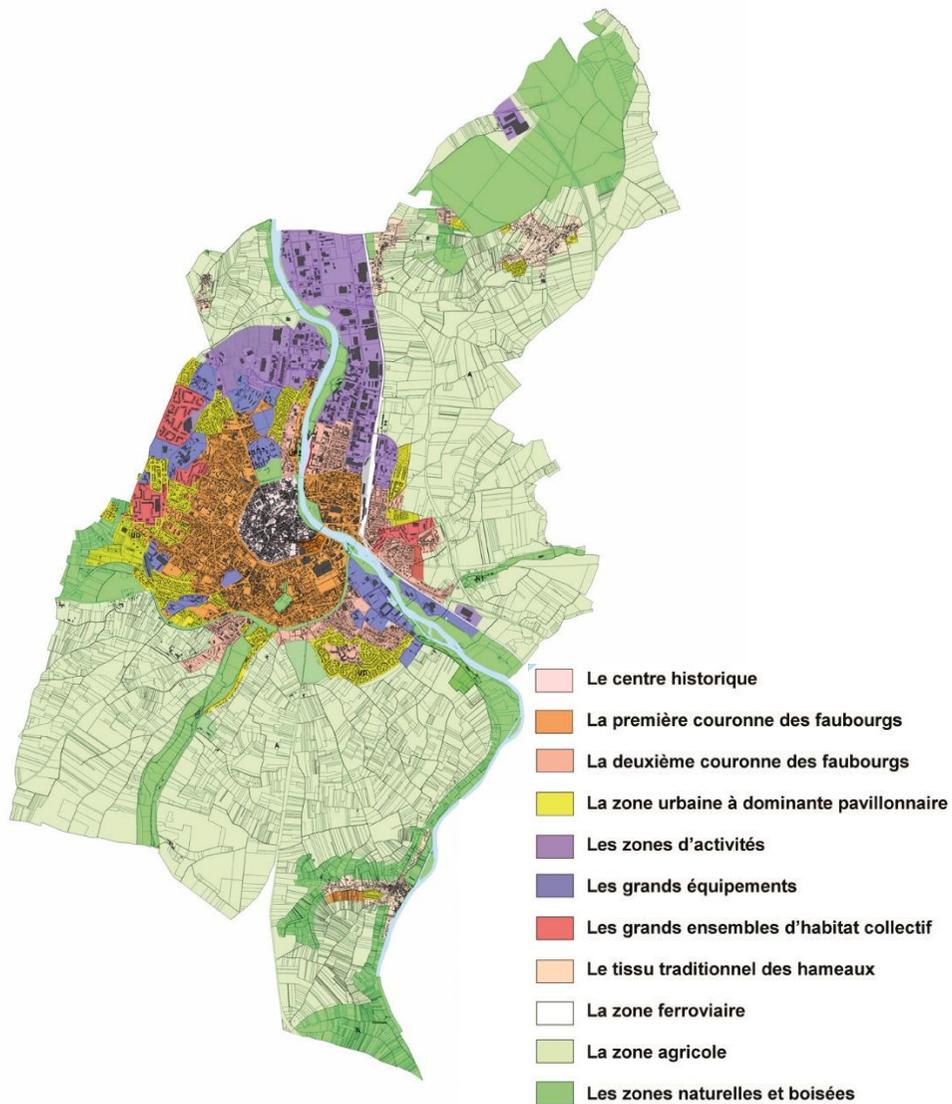
## 1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a entièrement été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

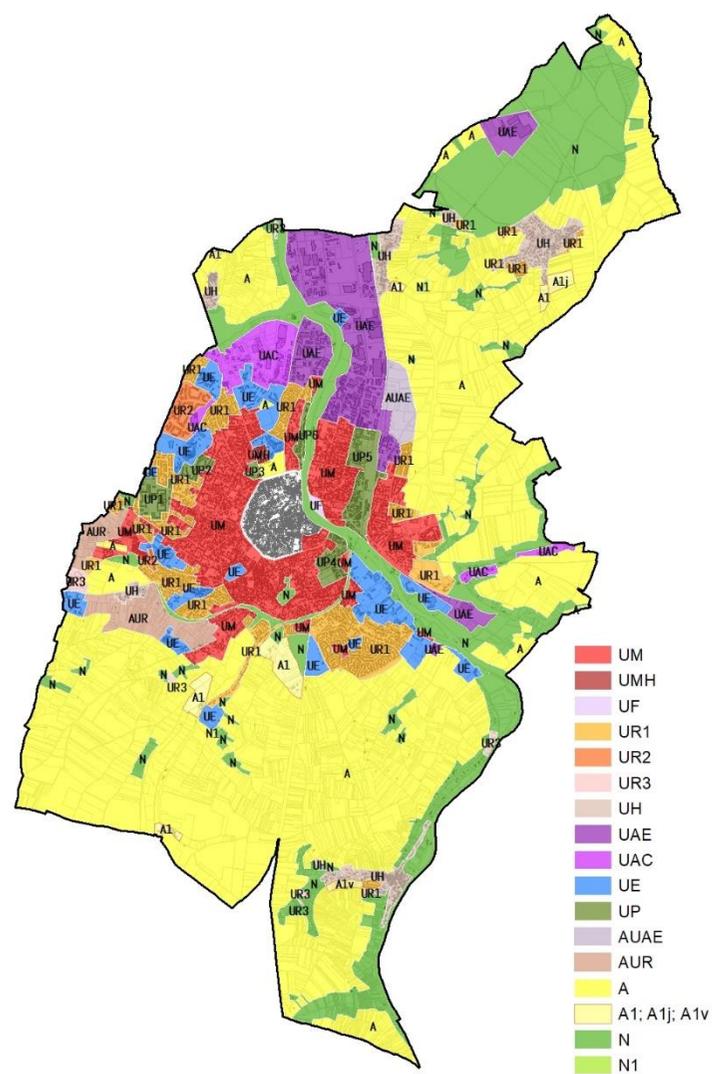
Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet (logements, équipements, activités économiques, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ou agricoles ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.). Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.



### La carte des formes urbaines issues du diagnostic

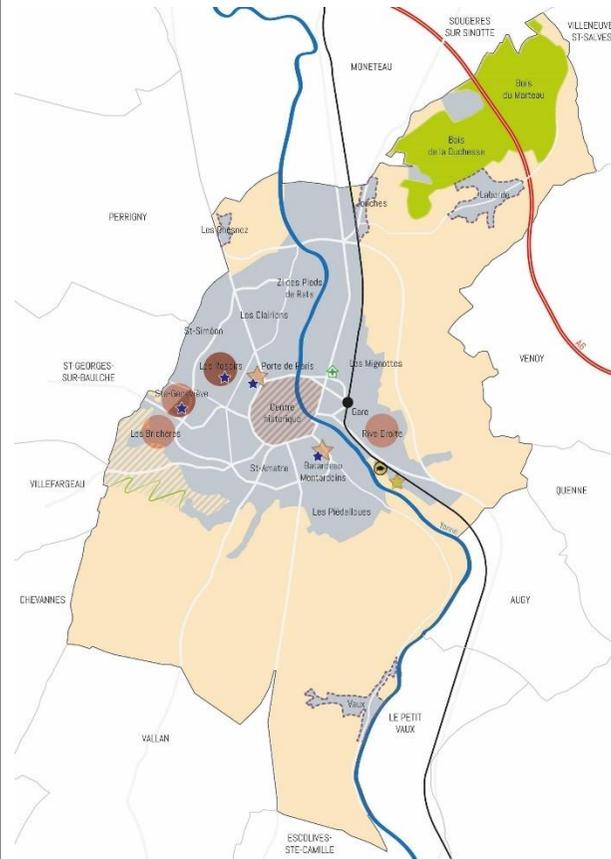


### Le plan de zonage

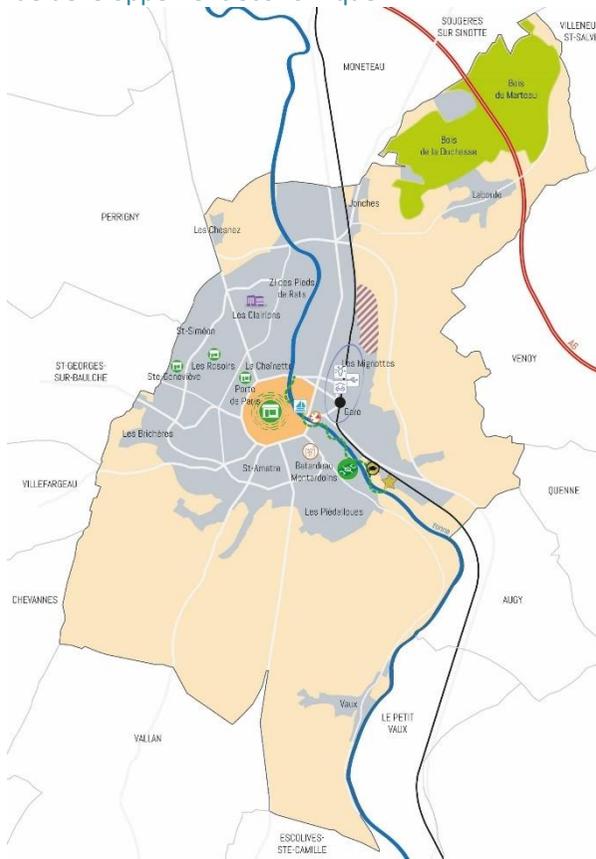


## PADD

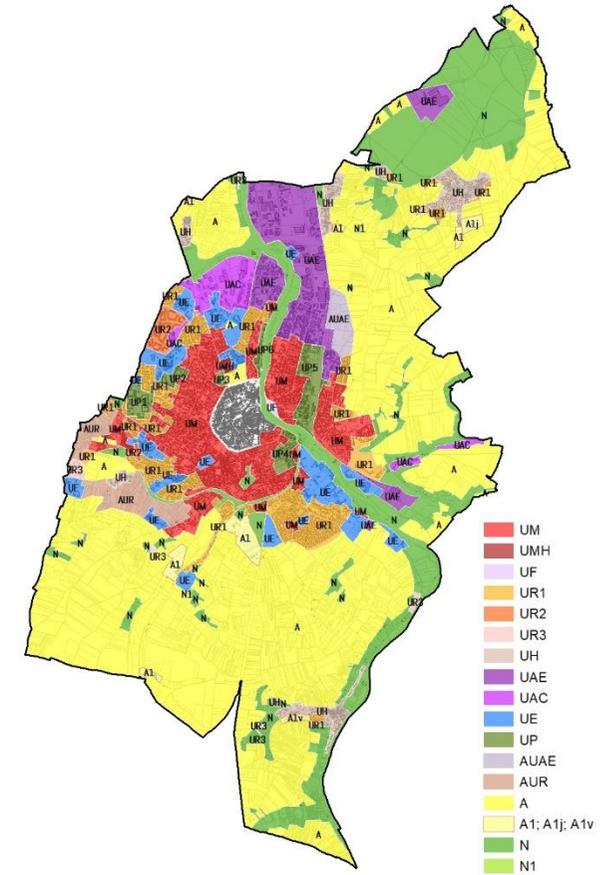
### Axe 1 Développer un véritable art d'habiter



### Axe 2 S'inscrire dans une nouvelle stratégie de développement économique



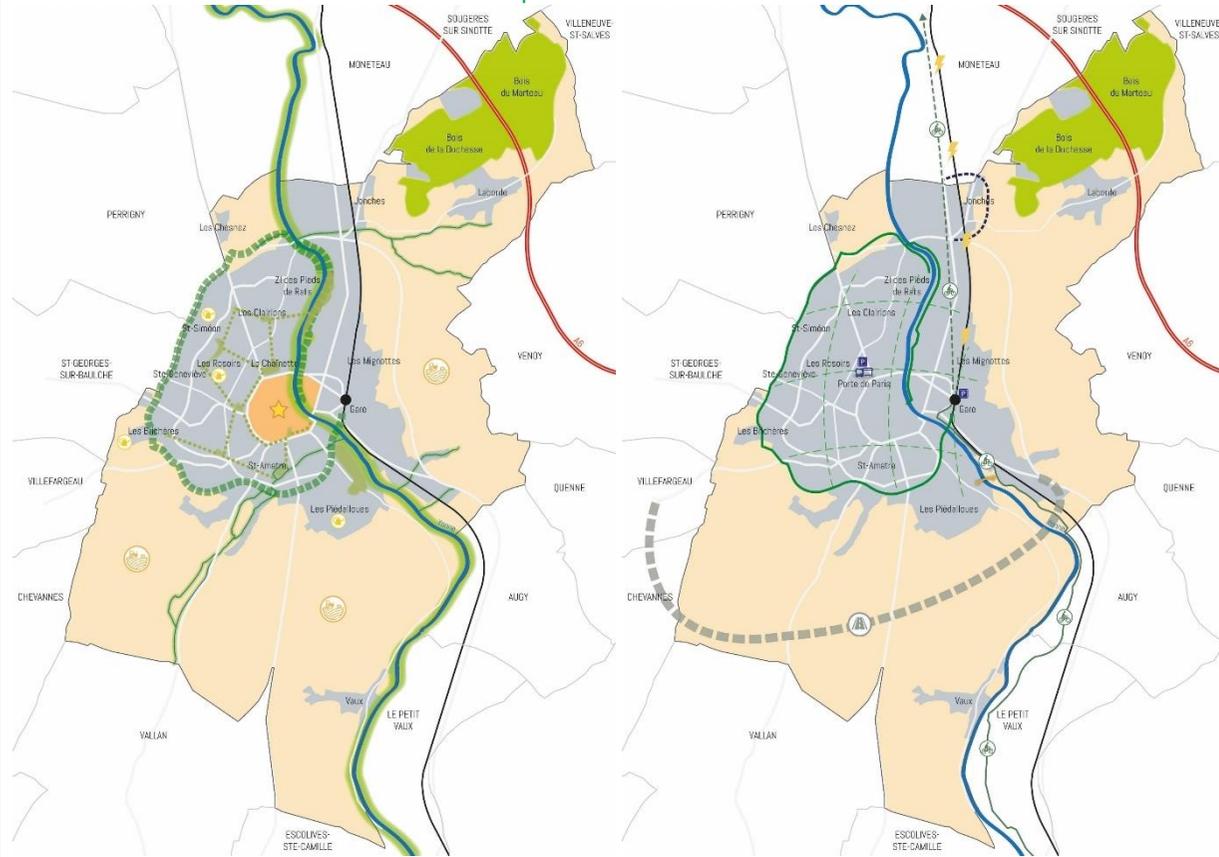
## Le plan de zonage



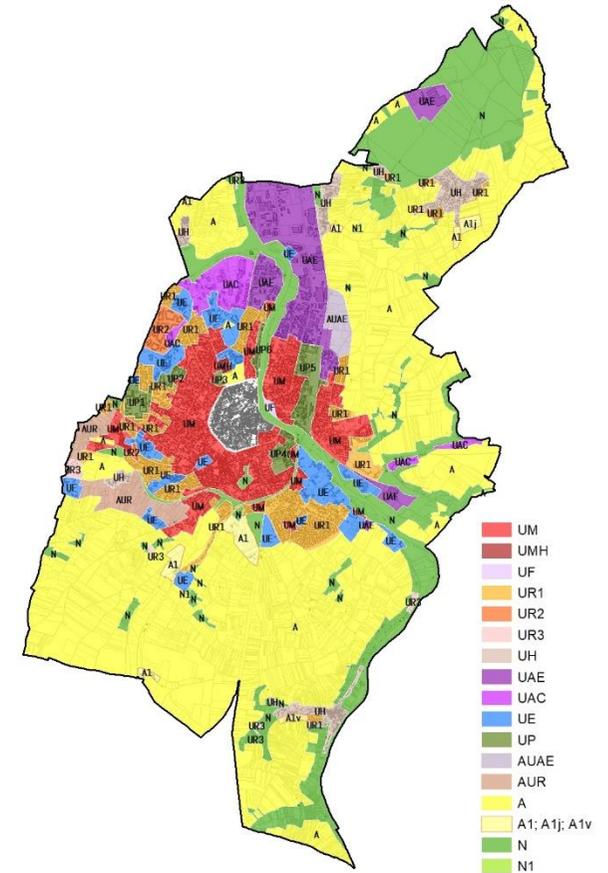
**PADD**

**Axe 3 Faire d'Auxerre une ville durable exemplaire**

**Axe 4 Faciliter la mobilité de tous**



**Le plan de zonage**



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

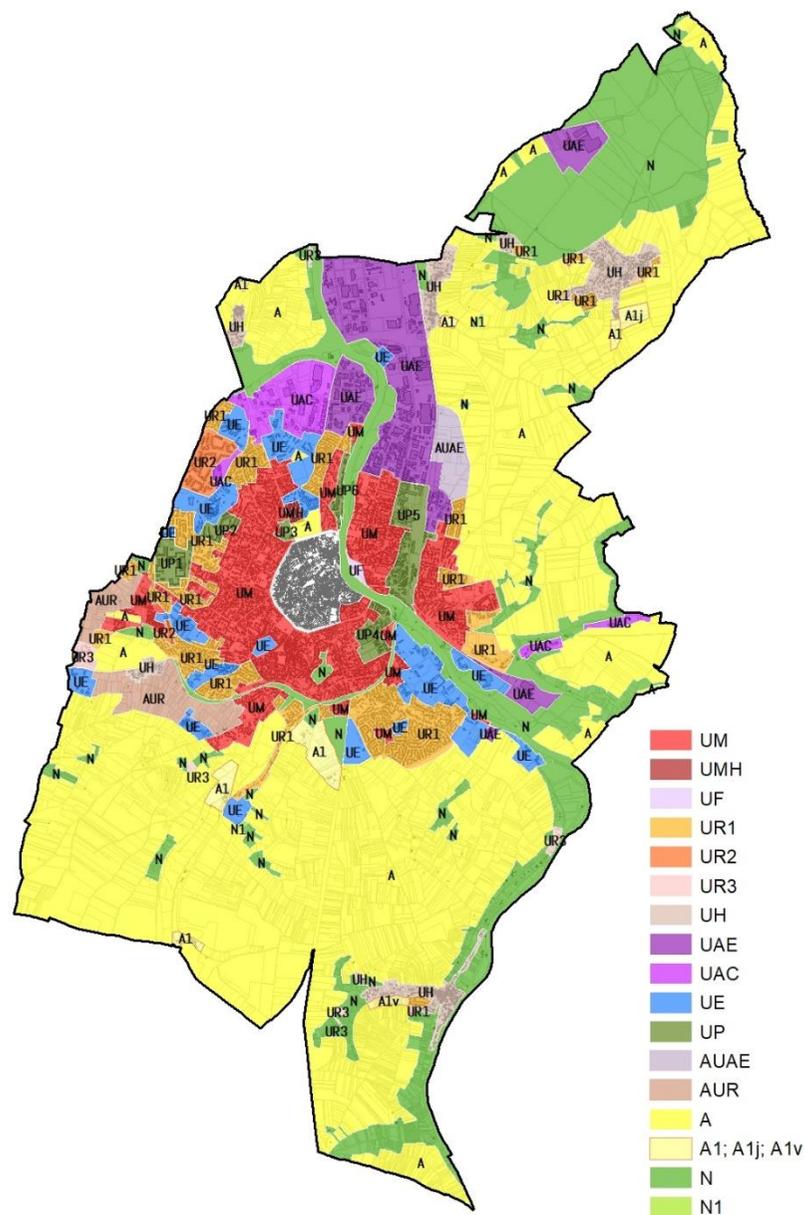
- UP1, Brichères, Sainte-Genève
- UP2, Les Rosoirs
- UP3, Porte de Paris
- UP4, Montardoins, Batardeau
- UP5, secteur gare
- UP6, La Maladière

4) Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole inconstructible
- A1, agricole constructible
- A1v, viticole
- A1j, maraichère
- N, naturelle
- N1, le stand de tir et la maison des Abeilles

5) Les zones d'urbanisation future

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



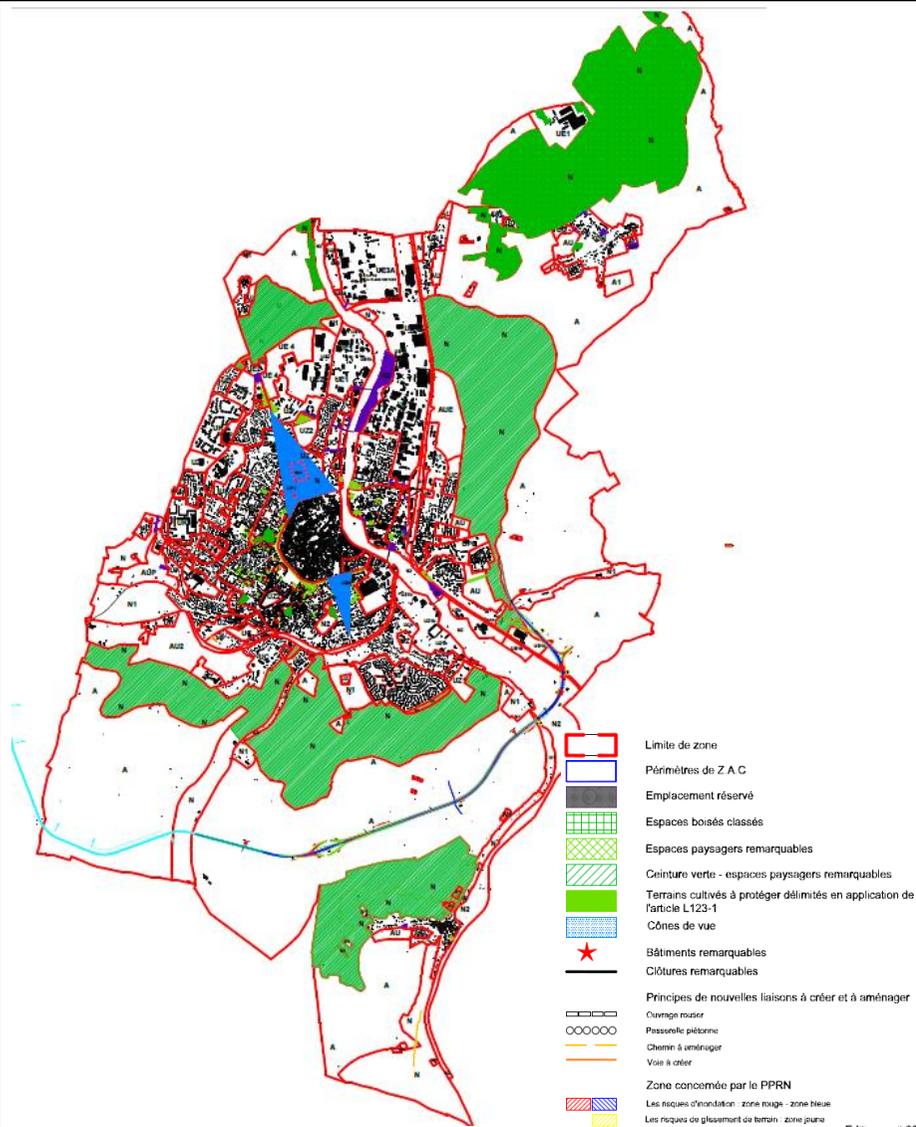
La classification des zones a également été revue de manière à mettre en œuvre le projet de territoire, et notamment les sites de projet, mais aussi à simplifier et regrouper dans les mêmes zones les quartiers aux caractéristiques identiques. Ainsi :

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
<b>Zone UA</b> : l'îlot du Pont	<b>Zone UM</b> : les espaces urbanisés mixtes	Les zones UA, UB et UC de l'actuel PLU regroupaient des formes urbaines proches, de faubourg, et leurs règlements respectifs comportaient très peu de différences. Ces zones ont donc été fusionnées.
<b>Zone UB</b> : première couronne des faubourgs		
<b>Zone UC</b> : deuxième couronne des faubourgs		
<b>Zone UMH</b> : ancien Hôpital Psychiatrique	<b>Zone UMH</b> : l'ancien Hôpital Psychiatrique	Cette zone est maintenue.
<b>Zone UD</b> : habitat individuel	<b>Zone UR1</b> : les quartiers résidentiels d'habitat individuel	Cette zone est maintenue sur le principe avec des ajustements à la marge dans ses limites. Seule la dénomination a été revue.
<b>Zone UK</b> : habitat collectif	<b>Zone UR2</b> : les quartiers résidentiels d'habitat collectif	Cette zone est maintenue sur le principe avec des ajustements concernant les limites. La dénomination a été changée.
-	<b>Zone UR3</b> : les ensemble résidentiels peu denses, en frange des espaces urbanisés	Cette zone a été créée pour prendre en compte la spécificité de ces ensembles.
<b>Zone UH</b> : hameaux et Vaux	<b>Zone UH</b> : les hameaux et la commune associée de Vaux	Cette zone est maintenue, avec des ajustements à la marge dans ses limites.
<b>Zone UE1</b> : industries	<b>Zone UAE</b> : les activités économiques	Ces deux zones accueillent des activités économiques de même type et leurs règlements étaient proches. Elles ont donc été regroupées en une seule zone
<b>Zone UE3</b> : zone d'activités de la Plaine des Iles		

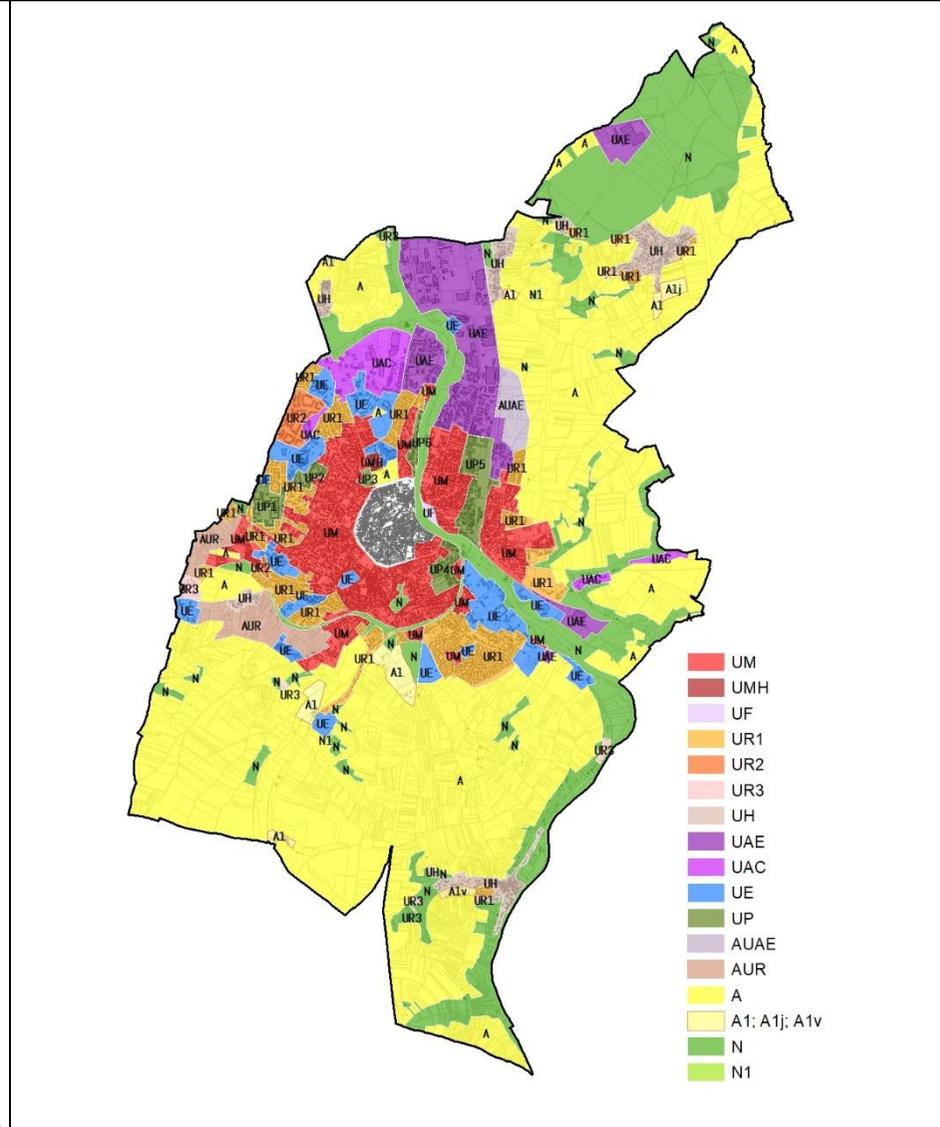
<b>Zone UE2</b> : activités commerciales, tertiaires	<b>Zone UAC</b> : les activités commerciales	Ces deux zones ont une vocation à dominante commerciale. C'est ce qui est affirmé dans le PLU révisé à travers l'instauration d'une seule et unique zone.
<b>Zone UE4</b> : les Clairions		
<b>Zone UZ</b> : emprises des grands équipements de la ville	<b>Zone UE</b> : les grands équipements de la ville	Cette zone est maintenue sur le principe avec des ajustements à la marge dans ses limites. Seule la dénomination a été revue.
-	<b>Zone UF</b> : domaine public fluvial	Cette zone a été créée pour répondre à l'objectif de développement touristique, en lien avec l'Yonne, et rend possible un futur projet d'aménagement du port de plaisance.
<b>Zone UF</b> : domaine public ferroviaire	-	Cette zone n'est plus justifiée aujourd'hui. Elle a été supprimée et les emprises ferroviaires sont intégrées à la zone du PLU la plus proche.
<b>Zones UP1 à UP8</b> : secteurs de projet	<b>Zones UP1 à 6</b> : les secteurs de projet, les secteurs d'OAP	Le principe de zones UP pour les secteurs de projet est maintenu. Le nombre de zones et les périmètres ont été ajustés en fonction des nouveaux projets.
<b>Zone A</b> : zone agricole	<b>Zone A</b> : les espaces agricoles inconstructibles	Les espaces agricoles ont un rôle paysager important et constituent une ceinture verte autour de la ville. La majeure partie de ces espaces sont classées en zone A inconstructible pour préserver ce paysage.
	<b>Zone A1</b> : les espaces agricoles constructibles	Suite à la rencontre avec l'ensemble des agriculteurs de la commune, une zone A1 constructible a été instaurée sur quelques secteurs afin de répondre aux besoins en termes de développement d'infrastructures liées à l'activité agricole.
	<b>Zone A1v</b> : les espaces agricoles constructibles viticoles	Cette zone a été créée pour permettre le développement d'infrastructures et d'équipements liés à l'activité viticole, au niveau de Vaux.
	<b>Zone A1j</b> : les espaces agricoles constructibles maraichers	Cette zone reprend un sous-secteur de la zone N du PLU actuel. Il a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité maraichère au niveau de Laborde.

<b>Zone N</b> : zone naturelle	<b>Zone N</b> : les espaces naturels	La zone N est maintenue avec des ajustements à la marge dans ses limites.
	<b>Zone N1</b> : le stand de tir et la maison des Abeilles	Cette zone a été créé . 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.
<b>Zone AUP</b> : Les Brichères	-	Ce projet a été réalisé, la zone AUP n'a donc plus lieu d'être.
<b>Zone AUE</b> : Les Mignottes	<b>Zone AUAE</b> : Les Mignottes	Cette zone est maintenue. Seule la dénomination a été revue.
<b>Zone AU2</b> : Charrons, Champlys	<b>Zone AUR</b> : 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.
<b>Zone AU</b> : 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.

### Le plan de zonage du PLU actuel



### Le plan de zonage révisé



## 2. Dispositions réglementaires

La révision du PLU a été prescrite le 25 novembre 2015. Depuis cette date, le Code de l'Urbanisme a évolué : la loi ALUR, de mars 2014, a été transcrite dans le volet législatif puis réglementaire du Code de l'Urbanisme. Compte-tenu du fait que la révision était prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est possible de conserver une mise en forme du PLU dans le respect des anciens articles R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Toutefois, il a été considéré que les enjeux du territoire communal et les orientations à mettre en œuvre trouveraient une meilleure traduction à travers l'utilisation des nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il a été décidé de mettre en œuvre le PLU en adoptant le contenu modernisé, dont notamment le contenu du règlement, suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Le dispositif réglementaire est structuré en deux parties : les dispositions générales en toute zone et les dispositions spécifiques à chaque zone. Les dispositions spécifiques à chaque zone sont présentées par regroupement de zones en fonction de leurs fonctions urbaines (zones urbaines mixtes et résidentielles, zones urbaines d'activités, d'équipements, zones de projet urbain, zones agricoles et naturelles, zones d'urbanisation future) afin de faciliter la lecture du document et sa compréhension. En effet, ces regroupements permettent de regrouper les zones dont une partie des règles sont similaires voire identiques et de limiter de fait le volume du document.

## A. Les dispositions générales applicables en toute zone

### ➤ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

### ➤ Les dispositions environnementales.

PADD	Règlement	Justifications
Veiller à limiter le risque inondation à partir de l'Yonne et des autres cours d'eau.	<p><b><u>Le plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :</u></b>            Les constructions et installations de toute nature doivent respecter les dispositions du PPRN qui sont annexés au PLU.            Pour les terrains situés en zone bleue du PPRN :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur du plancher du rez-de-chaussée doit être située au-dessus de la côte de référence.</li> <li>- La hauteur maximale autorisée, que ce soit à l'égout du toit, à l'acrotère, ou au point le plus haut est majorée de 1,5m.</li> </ul>	<p>Le risque inondation est important à Auxerre. Le PLU, à travers le plan de zonage qui identifie le périmètre du PPRN et le règlement qui renvoie au règlement du PPRN, rappelle clairement les dispositions qui s'appliquent au sein du périmètre du PPRN.</p> <p>Le règlement va plus loin en indiquant l'obligation, pour toute nouvelle construction, d'avoir une hauteur de plancher du RDC située au-dessus de la côte de référence et en compensant cela par une majoration en termes de hauteur.</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><b><u>Les zones humides et les corridors écologiques alluviaux:</u></b>            Interdictions en zones humides et corridors écologiques alluviaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide</li> <li>- Réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés</li> <li>- Implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines qui sont interdites</li> </ul>	<p>Les zones humides avérées et les corridors alluviaux sont repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Afin de garantir leur préservation, le règlement rappelle les obligations qui s'y appliquent, notamment au titre du Code de l'environnement, mais va plus loin en identifiant des prescriptions supplémentaires. Ces prescriptions (interdiction de créer des remblais,</p>

PADD	Règlement	Justifications
	<p>L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement.</p> <p>Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. Il est préconisé de planter des essences liés aux milieux humides.</p> <p>Le long des cours d'eaux identifiés comme « corridor écologique alluvial » sur le document graphique, un recul de 5m à compter des berges devra être respecté pour toute nouvelle construction. Ces 5m devront rester en espace vert de pleine terre. Construction annexes autorisées dans une limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>	<p>obligation de préserver une bande verte de pleine terre sur une bande d'au moins 5m de large le long des cours d'eaux, etc.) ont pour objectif de préserver ces milieux et cette trame bleue mais aussi de prévenir contre les risques de débordement et d'inondation.</p>
<p>Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre. Développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental.</p>	<p><b><u>Les corridors écologiques :</u></b> Les « corridors écologiques » identifiés sur le document graphique du document, ne doivent pas être soumis à une quelconque modification susceptible de porter atteinte à la continuité écologique.</p>	<p>De la même manière que pour les corridors écologiques alluviaux, les corridors écologiques sont également identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement qui s'y applique a pour objectif de maintenir et préserver la qualité écologique de ces corridors.</p>
<p>Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</p> <p>Développer une gestion durable des espaces verts, notamment dans un souci de réduction de l'îlot de chaleur urbain.</p> <p>Poursuivre la création de jardins partagés.</p>	<p><b><u>Les espaces verts protégés :</u></b> <i><u>Les espaces verts protégés :</u></i> Sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Autorisation nécessaire avant tout travaux. Dans ces zones sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions annexes dans une limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> <li>- dans le cas de jardins familiaux ou partagés, des annexes liés à la présence de jardins</li> </ul> <p><i><u>Les espaces verts protégés stricts :</u></i> Ces espaces sont strictement inconstructibles.</p>	<p>Les espaces verts remarquables et/ou qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les espaces urbanisés, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en espace vert protégé. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent de la trame verte mais aussi de la qualité paysagère des quartiers tout en permettant une certaine souplesse (réalisation d'annexes). Une règle spécifique est intégrée pour les jardins partagés de manière à assurer leur pérennité mais aussi à permettre leur aménagement et notamment la construction des annexes nécessaires à leur fonctionnement.</p>

PADD	Règlement	Justifications
		Les espaces verts remarquables qui nécessitent, par leur localisation, leur intérêt écologique, patrimonial, ou paysager, une protection plus stricte encore sont identifiés en espaces verts protégés stricts. Le règlement est interdit toute construction.
Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.	<p><b><u>Les espaces boisés classés :</u></b> Interdiction de changer l'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.</p>	Ce classement, instauré au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements présents sur le territoire.
Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.	<p><b><u>Les haies et alignements d'arbres :</u></b> Les alignements d'arbres à protéger doivent être maintenus. Dans le cas de travaux avec abattages d'arbres, il faut que ces alignements soient reconstitués. Les haies existantes repérées doivent être maintenues en l'état ou à minima recréées.</p>	Les haies et alignements d'arbres participent également de la trame verte et de la qualité paysagère de la ville. Leur identification et leur classement, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permet de les préserver ou de les restaurer si besoin.
Préserver le dialogue ville / campagne	<p><b><u>La transition avec les espaces agricoles :</u></b> Les terrains en limite avec une zone A devront respecter un recul de 5m minimum à compter de la limite de zone entre A et U pour toute nouvelle construction. Cette bande de 5m devra rester en espace vert de pleine terre. Seules les constructions annexes dans une limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées.</p>	Cette règle de recul spécifique depuis les zones A a été instaurée pour assurer une transition paysagère entre la ville et la campagne.

➤ **Les règles en matière de qualité urbaine et paysagère.**

PADD	Règlement	Justifications
A COMPLETER	<p>Le règlement de ce chapitre donne des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine.</p> <p>Ainsi, les toitures sont tout d'abord abordées de manière à indiquer les matériaux, aspects, types de toitures préconisés ou au contraire proscrits.</p> <p>Concernant les façades, le règlement indique la manière dont les façades latérales et postérieures doivent être traitées. Des préconisations sur les matériaux sont indiquées et certains matériaux sont proscrits. Enfin, des obligations d'intégration d'éléments techniques sont également décrites.</p> <p>Ce chapitre indique aussi la manière d'intégrer les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>La question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en terme de composition ou de matériaux utilisés.</p> <p>Des dispositions spécifiques sont applicables en cas de restauration ou d'extension de bâtiments existants.</p> <p>Ce chapitre rappelle également la règle applicable sur les terrains concernés par des cônes de vue.</p>	<p>Ce chapitre a pour objectif de présenter quelques principes qu'il est indispensable d'appliquer pour garantir une certaine qualité urbaine et paysagère des futures constructions ou évolutions de constructions existantes.</p> <p>Toutefois, ce chapitre se veut relativement souple afin de laisser également une certaine liberté et permettre la réalisation de projets innovants.</p>

Par ailleurs, une règle spécifique visant à préserver les éléments de bâti remarquable a été introduite. Celle-ci répond à la volonté de préserver ce patrimoine repéré mais aussi de garantir le maintien des principales caractéristiques architecturales des différents bâtiments recensés en annexe du règlement. Le règlement a aussi pour objectif de gérer les évolutions autour des bâtiments repérés. Ainsi, en garantissant un recul minimum pour toute future construction depuis les éléments de patrimoine cela permet de s'assurer qu'aucune construction ne viendra dénaturer ces ensembles.

➤ **Les règles de stationnement.**

PADD	Règlement	Justifications
	<p><b>Les constructions à destination d'habitation :</b>            Pour les logements, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces</li> <li>- 1,5 place par logement pour les logements de 3 et 4 pièces</li> <li>- 2 places par logement pour les logements de 5 pièces et plus</li> </ul> <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>
<p>Pérenniser l'attractivité commerciale du cœur de ville.</p>	<p><b>Les constructions à destination de commerce et activités de service :</b>  <u>Commerces</u> : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de plancher  <u>La restauration</u> : nombre de place équivaut à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4  <u>Commerce de gros</u> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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><b>Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :</b>  <u>Industrie ou entrepôt</u> : 1 place par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher  <u>Bureaux</u> : 1 place par tranche de 25m<sup>2</sup> de plancher</p>	
<p>Faciliter les démarches et simplifier l'accès aux services.</p>	<p><b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics :</b>  <u>Autres équipements recevant du public</u> : nombre de place équivaut 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
<p>Réduire la production des gaz à effet de serre, la consommation d'énergies fossiles et utiliser les énergies renouvelables.</p>	<p><b>Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :</b>            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"> <li>- 50 % des places pour les constructions à destination d'habitation</li> <li>- 10% des places pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie, équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- 5% des places à réaliser pour les commerces et cinémas</li> </ul> <p>Plus de 40 places :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75% des places à réaliser pour les constructions à destination d'habitation</li> <li>- 20% des places pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie et équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- 10% des places pour les commerces et cinémas</li> </ul> <p>Les règles en matière d'aménagement de parc de stationnement &gt; 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.</p> <p>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.</p> <p>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 &gt; 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
	<p>espaces. Toutefois la gestion des eaux pluviales devra être étudiée, préférentiellement par une infiltration à la parcelle.</p>	
<p>Favoriser les déplacements doux. Promouvoir la place du vélo.</p>	<p><b>Les obligations en matière de stationnement vélo :</b> pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 1 et 2 pièces</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus</li> </ul> <p>Pour les constructions à usage principal de bureau : 1,5% de la surface de plancher</p>	<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 minimums pour le stationnement vélos selon la destination des constructions.</p>
	<p><b>Traitement paysager des espaces de stationnement :</b> Aire de stationnement &gt; 10 places : matériaux perméables de type dalles, gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. Doit être aménagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les 4 places : un espace paysager</li> <li>- Entre 2 rangées : une noue paysagère qui servira à récupérer l'eau de pluie</li> </ul> <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>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>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>

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

## B. Les destinations et sous destinations

### ➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements

Destinations / sous destinations		U mixte et résidentiel						U activités, équipements			
		UM	UMH	UR1	UR2	UR3	UH	UAE	UAC	UE	UF
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	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										

<b>services publics</b>	<i>Equipements sportifs</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	<i>Exploitation agricole</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Autorisé
  Interdit
  Soumis à condition

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

Destinations / sous destinations		U projet urbain						A agricole et N naturelle					
		UP1	UP2	UP3	UP4	UP5	UP6	A	A1	A1v	A1j	N	N1
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>												
	<i>Hébergement</i>												
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>												
	<i>Restauration</i>												
	<i>Commerce de gros</i>												
	<i>Activités. de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>												
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>												
	<i>Cinéma</i>												
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>												
	<i>Entrepôt</i>												
	<i>Bureau</i>												
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>												
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>												
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>												
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>												
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>												
	<i>Equipements sportifs</i>												
	<i>Autres équipements recevant du public</i>												
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	<i>Exploitation agricole</i>												
	<i>Exploitation forestière</i>												

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.

Zones	Justifications
<p><b>Les zones mixtes et résidentielles (UM, UMH, UR1, UR2, UR3, UH)</b></p>	<p>L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.), tout particulièrement pour les zones UM (les faubourgs) et UH (les hameaux et la commune associée de Vaux).</p> <p>Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries et le commerce de gros sont notamment interdits.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions spécifiques ont été prises selon les zones. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zone UMH, cet article est plus restrictif et autorise moins de destinations et sous destinations pour garantir la préservation patrimoniale de cet ensemble urbain.</li> <li>- En zone UR1, la destination bureau est interdite. Il s'agit en effet des quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui n'ont pas vocation à accueillir des activités, y compris du bureau.</li> <li>- En zone UR2, le bureau est autorisé car il s'agit d'une forme urbaine qui peut tout à fait s'envisager dans ce type de quartier.</li> <li>- En zone UR3, seuls le logement, les équipements et les exploitations agricoles et forestières sont autorisés dans la mesure où ces ensembles, excentrés du centre, et souvent insérés dans un environnement naturel et paysager, n'ont pas vocation à accueillir d'autres fonctions.</li> </ul>
<p><b>Les zones d'activités, d'équipements et de loisirs (UAE, UAC, UE, UF)</b></p>	<p>Ce chapitre traduit la spécificité de ces zones qui accueillent, ou ont vocation à accueillir, des fonctions ciblées. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le règlement de la zone UAE, qui correspond aux secteurs à vocation d'activités, autorise l'ensemble des destinations et sous destinations à vocation économique. Seules les exploitations agricoles et forestières sont interdites.</li> <li>- L'écriture de ce chapitre interdit, pour la zone UAC, les constructions à usage d'industrie afin d'affirmer un positionnement vers les activités commerciales et tertiaires.</li> <li>- Le règlement de la zone UE autorise l'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de d'activités de services.</li> <li>- Enfin, la rédaction de ce chapitre, pour la zone UF, autorise les constructions liées à l'activité du port de plaisance mais aussi les constructions à usage d'activités, type commerces, liées à l'activité du port de manière à permettre un éventuel projet qui serait bénéfique pour le développement touristique de la ville.</li> </ul>

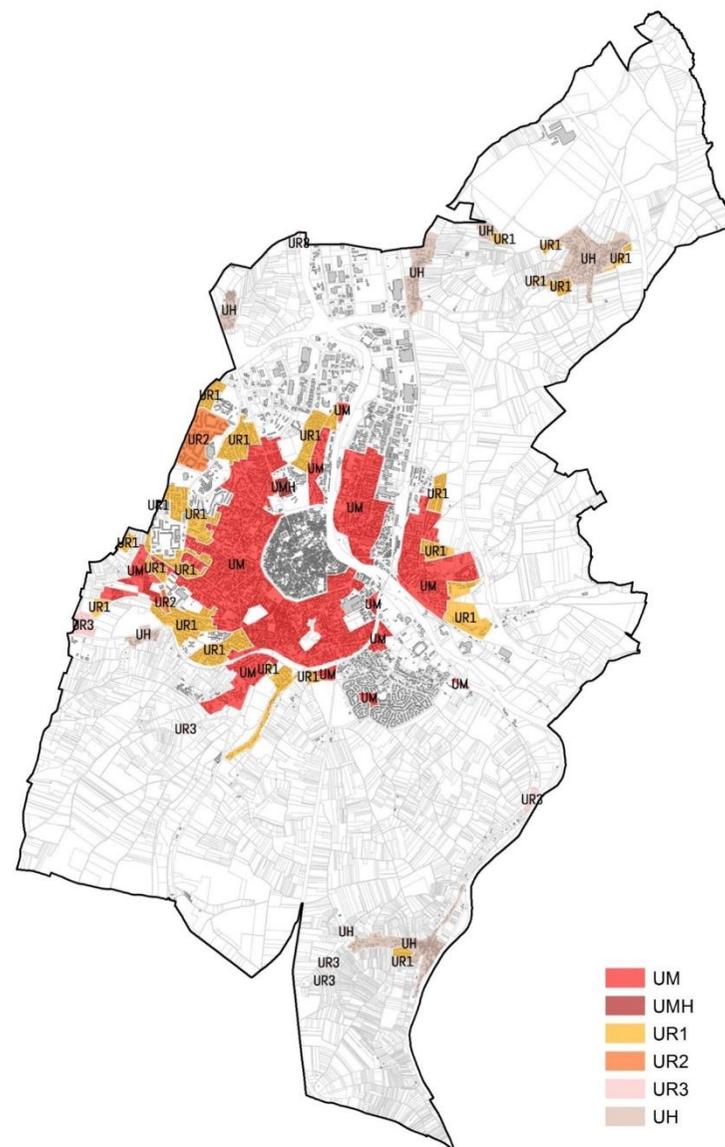
<p><b>Les zones de projet urbain</b></p>	<p>L'écriture générale de ce chapitre traduit la volonté de développer des projets urbains qui développent une mixité des fonctions. Ainsi des catégories larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, 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>
<p><b>Les zones agricoles et naturelles</b></p>	<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>

## C. Les règles spécifiques à chaque zone

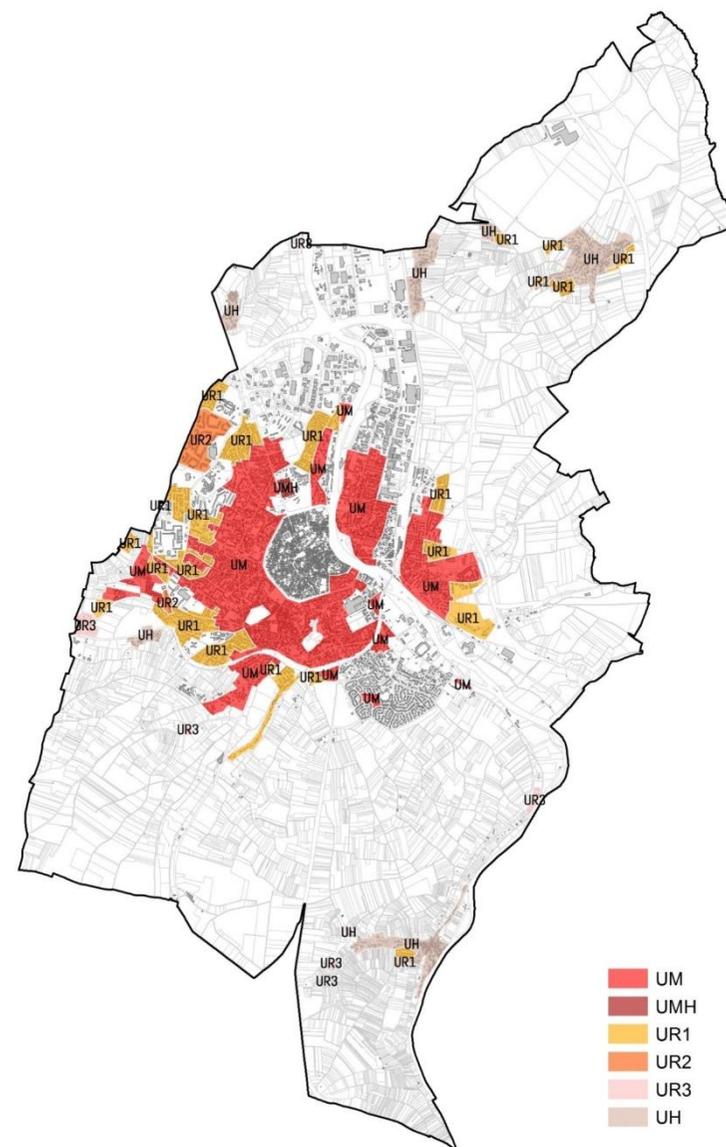
### ➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

Les zones urbaines mixtes et résidentielles correspondent à 6 zones, à savoir :

- La zone UM qui regroupe l'ensemble des faubourgs qui se sont développés autour du centre-ville ancien d'Auxerre au fil du temps. Les formes urbaines sont mixtes allant d'un habitat collectif sous la forme de petits immeubles de centre-ville ou de résidences à de l'habitat pavillonnaire diffus en passant par des activités ou encore de grandes emprises à vocation d'équipements. Cette zone présente également un aspect patrimonial important que ce soit à travers des maisons bourgeoises, des maisons typiques de la région ou encore de grands bâtiments du 19ème ou 20ème siècle.  
*L'objectif du règlement est de permettre la poursuite de l'évolution de cette zone, dans le respect de ses caractéristiques principales et en préservant les principaux éléments patrimoniaux et de l'identité de ces quartiers.*
- La zone UMH qui correspond à l'emprise de l'ancien Hôpital Psychiatrique qui constitue un ensemble immobilier de grande valeur architecturale, patrimoniale et paysagère inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cet ensemble accueille aujourd'hui du logement.  
*L'objectif du règlement est de préserver et mettre en valeur le site tout en permettant son adaptation à l'usage de logement.*
- La zone UR1 qui correspond à des secteurs essentiellement occupés par des constructions à usage d'habitat individuel. Les formes y sont relativement homogènes et ces quartiers se sont le plus souvent constitués selon une structure et une trame urbaine organisées.  
*L'objectif du règlement est de permettre des évolutions et de nouvelles constructions mais dans le respect de l'organisation et des formes urbaines actuelles qui doivent être conservées.*



- La zone UR2 qui correspond à des ensembles d'habitat collectif des quartiers (les Brichères, Saint Siméon). Ces ensembles ont des caractéristiques urbaines propres que ce soit concernant l'organisation urbaine ou les formes bâties.  
*L'objectif du règlement est de prendre en compte ces particularités et de permettre d'éventuelles évolutions ou interventions sur le bâti.*
- La zone UR3 qui correspond à des secteurs où la communauté des Gens du Voyage s'est installée. Il s'agit de secteurs le plus souvent situés en frange de l'urbanisation et avec un caractère naturel important. Pour autant cette zone est aujourd'hui occupée, habitée, et desservie par les réseaux.  
*L'objectif du règlement est de prendre en compte cette occupation et de répondre aux besoins spécifiques des habitants tout en préservant le caractère naturel et paysager de ces espaces.*
- La zone UH qui correspond aux hameaux et à la commune associée de Vaux. Cette zone regroupe les ensembles bâtis traditionnels de village ainsi que leurs extensions sous forme d'habitat individuel. Ces constructions sont essentiellement destinées au logement et aux activités agricoles.  
*L'objectif du règlement est de préserver la forme urbaine et l'architecture des secteurs les plus anciens, qui présentent un réel intérêt, et plus généralement l'aspect de village de ces secteurs.*



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

PADD	Règlement	Justification
<p>Rester une ville compacte et éviter l'étalement urbain. Valoriser l'espace urbain existant</p> <p>Maintenir le cadre de vie des faubourgs et des quartiers résidentiels et pavillonnaires</p> <p>Renforcer la qualité de vie à Vaux et dans les hameaux.</p> <p>Mettre en œuvre et prendre pleinement part à la politique d'habitat à l'échelle intercommunale</p> <p>Développer une offre d'habitat diversifiée</p> <p>Développer des modes d'habitat et de logement innovants et alternatifs.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Zones UM, UMH, UR2 et UH :</b></p> <p>Prise en compte de l'implantation des constructions voisines préconisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si les constructions voisines sont implantées à l'alignement, implantation à l'alignement pour les nouvelles constructions.</li> <li>- Si les constructions voisines sont implantées en retrait, implantation en retrait pour les nouvelles constructions.</li> </ul> <p><b>Zones UR1 et UR3 :</b></p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>	<p>Dans les quartiers de faubourgs (UM et UMH), les hameaux (UH), ou encore les ensembles de collectif (UR2), l'implantation des constructions n'est pas homogène d'un secteur à un autre. L'objectif de la règle est donc de s'adapter à l'implantation des constructions existantes à proximité afin que les futures constructions s'insèrent au mieux dans le tissu urbain.</p> <p>En revanche, dans les quartiers pavillonnaires organisés ou peu denses en frange des espaces urbanisés, les constructions sont systématiquement implantées en retrait. Le retrait est donc imposé pour toute future construction.</p> <hr/> <p><i>Pour les zones UM, UMH, UR2 et UH, cette prise en compte de l'implantation des constructions voisines a été intégrée.</i></p> <p><i>Pour les zones UR1 et UR3, le principe du retrait imposé a été conservé.</i></p>
	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>La règle préconise de prendre en compte l'implantation des constructions sur les terrains voisins. L'objectif est double : il s'agit pour toute nouvelle construction de s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant et d'avoir une implantation cohérente avec l'implantation des constructions voisines. Il s'agit aussi d'encourager des projets intelligents adaptés à chaque terrain comme par exemple encourager une nouvelle construction à s'adosser à une construction existante pour limiter les fuites énergétiques.</p> <p>En complément de ces principes, des règles ont été conservées selon les zones. Ainsi en zones UM et UH, le règlement permet une implantation sur une ou deux limites en front de rue ce qui favorise une certaine densité et la constitution d'un front bâti. Toutefois, la longueur du bâti sur le limite séparative est limitée pour éviter la création de pignons aveugles trop imposants. En cas d'implantation en</p>
	<p>Prise en compte de l'implantation des constructions voisines préconisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si les constructions voisines sont implantées en limite séparative, implantation en limite préconisée.</li> <li>- Si les constructions voisines sont implantées en retrait, retrait préconisé.</li> <li>- Si l'une des constructions voisines est implantée en limite, une implantation accolée à la construction existante est préconisée.</li> </ul>	

PADD	Règlement	Justification
	<p><b>Zones UM et UH :</b></p> <p>Dans une profondeur de 20m à partir de l’alignement : sur une ou des limite(s) séparative(s) sur une longueur maximale de 15m, ou en retrait.</p> <p>Au-delà d’une profondeur de 20m à partir de l’alignement : sur une ou des limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m à l’égout et 6m au faitage, ou en retrait.</p> <p><b>Zone UMH :</b></p> <p>Retrait avec une distance minimum de 3m</p> <p><b>Zone UR1 :</b></p> <p>Terrain inférieur à 13m de large : implantation en retrait, sur une, ou sur deux limites séparatives latérales.</p> <p>Terrain supérieur à 13m de large : implantation en retrait ou sur une des limites séparatives latérales au maximum et en retrait des autres limites.</p> <p><b>Zone UR2 :</b></p> <p>En retrait.</p> <p>Sur une, ou sur deux limites séparatives latérales, à condition que la hauteur en limite ne dépasse pas 6m.</p> <p>En toute zone, si retrait, il doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si pas d’ouvertures créant des vues : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à l’égout, et minimum 3m.</li> <li>- Si ouvertures créant des vues : au moins égal à la hauteur du bâtiment à l’égout, et minimum 6m.</li> </ul>	<p>limite séparative en fond de terrain, la hauteur des constructions devra être moins importante ce qui permet notamment de limiter les problèmes de prospects.</p> <p>En zone UR1, les futures constructions devront s’implanter en retrait d’au moins une des limites séparatives ce qui permet de respecter l’implantation de la plupart des constructions existantes au sein de ces quartiers pavillonnaires constitués et organisés. Cela permet également de préserver des espaces libres, un caractère vert à ces quartiers, des perspectives vers les jardins, ou encore de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales.</p> <p>En revanche en zone UR2, quartiers de résidences collectives implantées traditionnellement en retrait des voies et des limites séparatives, le règlement impose un retrait. Seules les constructions plus basses pourront s’implanter en limite.</p> <p>Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d’ouvertures créant des vues ainsi que la hauteur des bâtiments. Dans tous les cas, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d’espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les règles spécifiques à chaque zone apparaissent pertinentes et ont été globalement conservées.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Le nouveau règlement a toutefois introduit la préconisation qui vise à favoriser la prise en compte des formes urbaines environnantes pour à la fois laisser plus de souplesse aux projets mais aussi inciter une meilleure insertion possible des futures constructions.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p data-bbox="488 244 1093 276"><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p data-bbox="465 308 1115 371">Retrait entre deux constructions, sur un même terrain, au moins égal à :</p> <ul data-bbox="488 395 1115 659" style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur de la façade la plus haute, et minimum de 6m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>- La hauteur de la façade la plus basse, et minimum de 6m, si la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>- 3m minimum, si les deux façades ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p data-bbox="1142 284 2058 451">Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues ainsi que la hauteur des bâtiments. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p> <p data-bbox="1171 563 2029 627"><i>Cette règle existait déjà dans l'actuel PLU. Elle répond aux objectifs et a été conservée.</i></p>
	<p data-bbox="533 715 1048 746"><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p data-bbox="465 794 589 818"><b><u>Zone UM :</u></b></p> <p data-bbox="465 826 943 922">100% pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de terrain 50% entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> 40% au-delà de 1 000 m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="465 946 589 970"><b><u>Zone UH :</u></b></p> <p data-bbox="465 978 943 1074">100% pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de terrain 40% entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> 20% au-delà de 1 000 m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="465 1098 611 1121"><b><u>Zone UMH :</u></b></p> <p data-bbox="465 1145 1070 1177">+15% par rapport à l'emprise des bâtiments existants</p> <p data-bbox="465 1201 689 1225"><b><u>Zones UR1 et UR2 :</u></b></p> <p data-bbox="465 1249 824 1281">40% de la superficie du terrain.</p>	<p data-bbox="1142 738 2058 1010">L'emprise autorisée est assez importante en zone UM pour affirmer une certaine densité de ces espaces et permettre des évolutions et une optimisation de l'espace au sein de ces quartiers qui sont situés au cœur de la ville centre et qui disposent de la proximité des commerces, équipements, etc. En zone UH, l'emprise au sol autorisée est moins élevée car les hameaux présentent tout d'abord des formes urbaines moins denses, mais aussi car ils ont moins vocation à être densifiés au regard de leur position à l'écart du centre et dans un objectif de préservation de leur caractère de village.</p> <p data-bbox="1142 1018 2058 1185">En revanche, que ce soit en zone UM ou UH, le principe d'une emprise dégressive a été conservé. Cela permet de favoriser, dans le respect des formes urbaines existantes typiques aux faubourgs ou aux hameaux, la densification et la création de nouvelles constructions à l'avant des terrains, en front de rue, et de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions.</p> <p data-bbox="1142 1193 2058 1249">En zone UMH, zone entièrement bâtie, la règle permet uniquement une souplesse pour des extensions ou travaux.</p> <p data-bbox="1142 1257 2058 1385">Au sein des zones UR1 et UR2, l'emprise au sol maximum est fixée à 40%. Cela permet de réserver une part importante du terrain aux espaces verts, de jardins et de respecter la répartition entre espaces bâtis et non bâtis qui existe aujourd'hui au sein de ces ensembles urbains. Mais cette emprise permet aussi,</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p><b>Zone UR3 :</b></p> <p>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.</p> <p>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 style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><b>Zone UM :</b></p> <p>9m à l'égout / 14m au faitage ou 9m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p> <p>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"> <li>- de ne pas dépasser la hauteur de la construction plus élevée existante,</li> <li>- de ne pas dépasser une hauteur maximale de 12m à l'égout / 17m au faitage ou 12m au point le plus haut en cas de toiture terrasse,</li> <li>- de ne pas dépasser de plus 3m tout autre construction à destination de logement, sur un terrain contiguë.</li> <li>-</li> </ul>	<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>

PADD	Règlement	Justification
	<p><b>Zone UH :</b> 8m à l'égout / 14m au faitage ou 3m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p> <p><b>Zone UR1 :</b> 8m à l'égout / 14m au faitage ou 8m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p> <p><b>Zone UR2 :</b> 14m au point le plus haut.</p> <p><b>Zone UR3 :</b> 3m à l'égout / 6m au faitage.</p> <p><b>Zone UMH :</b> Constructions nouvelles, extensions des bâtiments existant : hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout et au faitage des constructions existantes.</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> <hr/> <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><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p><b>Zones UM, UH et UR2 :</b> 30% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p><b>Zone UR1 :</b> 30% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre. La marge de reculement imposée depuis la voie doit être traitée en espace vert et paysager sur au moins 50%.</p> <p><b>Zone UR3 :</b> 50% minimum des surfaces libres de toute constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</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>

PADD	Règlement	Justification
		<p><i>La part des espaces verts de pleine terre a été conservée dans la plupart des zones. Seule la disposition spécifique en UR1, et la règle en UR3 ont été intégrées dans le cadre de la révision.</i></p>

## ➤ Les zones urbaines d'activités, d'équipements et de loisirs

Les zones urbaines d'activités, d'équipements et de loisirs correspondent à 4 zones, à savoir :

- La zone UAE qui regroupe les secteurs à vocation d'activités, à l'image de la zone d'activités des Pieds de Rats. Il s'agit de secteurs à vocation économique et notamment industrielle, situés pour l'essentiel entre l'Yonne et la voie ferrée. Ces secteurs se caractérisent par d'importantes emprises foncières et bâties.

*L'objectif du règlement est de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures pour assurer leur maintien et leur développement mais aussi d'améliorer la qualité urbaine et environnementale de ces secteurs.*

- La zone UAC qui correspond aux secteurs d'activités commerciales et tertiaires, dont notamment le secteur des Clairions. Cette zone accueille essentiellement des implantations de commerces et tertiaires.

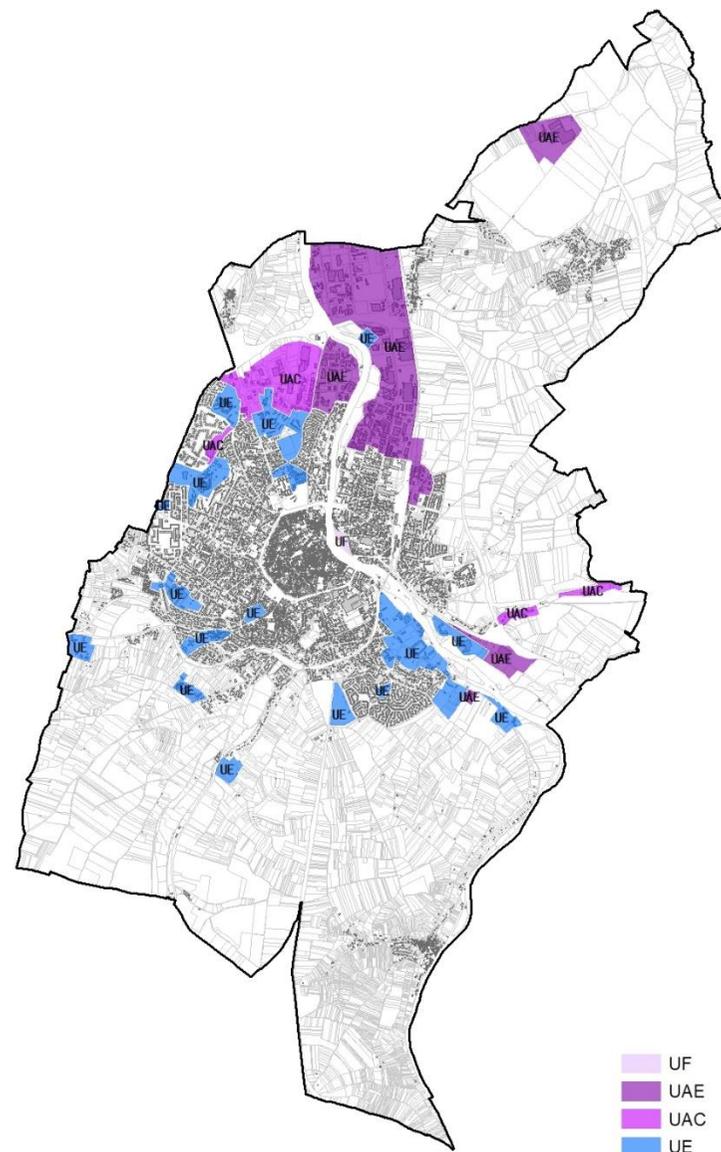
*L'objectif du règlement est de permettre le maintien et l'évolution de ces activités avec comme ambition de s'inscrire dans un urbanisme durable et de haute qualité environnementale.*

- La zone UF qui correspond aux emprises du port de plaisance d'Auxerre. Ce site concerné par le PPRN doit faire l'objet d'un projet de requalification en lien avec la politique de développement touristique menée à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité. Cette zone est créée dans le cadre de la révision. Elle découle directement des orientations du PADD et de celles de l'OAP bords de l'Yonne.

*L'objectif du règlement est de permettre la réalisation d'infrastructures et de constructions, compatibles avec le PPRN et liées à l'activité fluviale, afin de développer le port de plaisance et les activités et services associés.*

- La zone UE qui correspond aux emprises des grands équipements de la ville, que ce soit des équipements administratifs, scolaires, de santé ou encore des installations sportives et de loisirs.

*L'objectif du règlement est de permettre de faire évoluer, d'adapter, de moderniser, ces différentes infrastructures et installations ainsi que de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population via la réalisation de nouveaux équipements.*



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

PADD	Règlement	Justification
<p>Apporter des réponses aux besoins des entreprises, locales et extérieures.</p> <p>Soutenir des filières économiques et développer le tourisme vert et fluvial.</p> <p>Axer le développement des Clairions sur les services, la santé, le bien-être, etc.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Le retrait est imposé dans les zones UAE et UAC de manière à tenir compte de la situation existante au sein de ces zones. Ce retrait est relativement important pour faciliter les accès et la desserte des futures constructions. Un souplesse existe en UAE pour permettre la réalisation d'annexes dans la marge de recul.</p> <p>Les zones UE et UF ne sont pas règlementées de manière à garder une souplesse nécessaire pour tout projet d'intérêt général sur ces deux zones à destination d'équipement ou de loisirs.</p>
	<p><b>Zones UAE et UAC :</b></p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 10m.</p> <p>Toutefois, en zone UAE, sont autorisées à l'intérieur de la marge de reculement les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 10m n'est imposé que sur une des deux voies. Recul minimum de 5 mètres imposé depuis l'autre voie.</p>	
<p>Valoriser la structure commerciale</p> <p>Miser sur les atouts du tourisme fluvial, culturel, gastronomique.</p> <p>Développer l'éco tourisme structuré autour de l'Yonne, du port fluvial.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Le règlement permet une implantation sur une seule limite séparative au maximum de manière à faciliter l'accès au fond de parcelle et, de manière plus générale, les déplacements et manœuvres liés au fonctionnement de ces activités, autour des bâtiments et constructions.</p> <p>Cet article du règlement est plus souple encore pour les zones UE et UF en raison de la vocation de ces deux zones.</p> <p>Dans tous les cas, si les constructions s'implantent en retrait, des distances minimales sont imposées et dépendent de la présence ou non d'ouvertures créant des vues ou encore de la hauteur des bâtiments dans le but de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.</p>
	<p><b>Zones UAE et UAC :</b></p> <p>Implantation sur l'une des limites séparatives et en retrait des autres limites séparatives ou en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>En toute zone, si retrait, il doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si pas d'ouvertures créant des vues : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout, et minimum 3m.</li> <li>- Si ouvertures créant des vues : au moins égal à la hauteur du bâtiment à l'égout, et minimum 6m.</li> </ul>	

PADD	Règlement	Justification
<p>Assurer pleinement le statut de ville-centre, ville préfecture avec des équipements qui rayonnent à l'échelle départementale voire interrégionale.</p> <p>Conforter le rôle structurant d'Auxerexpo.</p> <p>Poursuivre l'aménagement du campus universitaire des Plaines de l'Yonne.</p> <p>Accueillir les habitants au sein d'équipements de qualité, accessibles à tous, durables et modernes.</p> <p>Réaffirmer l'accès au sport et à la culture pour tous.</p> <p>Développer la promotion des équipements culturels et artistiques.</p>	<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Retrait entre deux constructions, sur un même, au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur de la façade la plus haute, et minimum de 6m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>- La hauteur de la façade la plus basse, et minimum de 6m, si la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>- 3m minimum, si les deux façades ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues ainsi que la hauteur des bâtiments. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p> <p><i>Cette règle existait déjà dans l'actuel PLU. Elle répond aux objectifs et a été conservée.</i></p>
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p><b>Zone UAE :</b> 60% de la superficie du terrain.</p> <p><b>Zone UAC :</b> 50% de la superficie du terrain.</p>	<p>L'emprise au sol maximum autorisée est relativement élevée. Elle vise à garantir une souplesse et permettre de répondre aux besoins des activités et industries.</p> <p>Dans la zone UAC, l'emprise autorisée est légèrement moins élevée. Il est important de conserver des espaces non bâtis dans cette zone pour à la fois permettre des aménagements paysagers mais aussi garantir la réponse aux besoins en stationnement par exemple.</p> <p>Les zones UE et UF ne sont pas règlementées de manière à garder une souplesse nécessaire pour tout projet d'intérêt général sur ces deux zones à destination d'équipement ou de loisirs.</p> <p><i>Cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
<p>Créer un lieu d'excellence culturelle autour du Conservatoire de Musique (beaux arts, espaces visuels) et de la salle de musiques actuelles.</p>	<p align="center"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><b>Zone UAE :</b> 15m au point le plus haut.</p> <p><b>Zone UAC :</b> 7m de façade et 10m au point le plus haut.</p> <p><b>Zone UE :</b> 20m au point le plus haut.</p>	<p>Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans les zones UAE et UAC. Elles permettent aux entreprises, activités, commerces, une certaine évolution pour répondre à leurs nouveaux besoins mais aussi à de nouvelles activités de venir s'implanter avec des constructions et bâtiments au gabarit adapté.</p> <p>En zone UE, la hauteur maximum autorisée est plus importante ce qui répond aux éventuels besoins en grandes infrastructures d'intérêt public.</p> <p>La règle de hauteur n'est pas définie en zone UF, afin de ne pas bloquer tout éventuel projet lié au port de plaisance, à sa modernisation et à son développement.</p> <p align="center"><i>La règle de hauteur a été maintenue par rapport à l'actuel PLU en zone UAE et UE mais baissée en zone UAC pour garantir une meilleure insertion des bâtiments à destination d'activités commerciales, ou de services.</i></p>
	<p align="center"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p><b>Zones UAE et UE :</b> 15% minimum de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre.</p> <p><b>Zone UAC :</b> 20% minimum de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>Cette règle est relativement souple pour les zones UAE, UE et UAC. Elle vise à garantir le traitement d'une partie des espaces non bâtis en espaces verts de pleine terre tout en permettant aux différentes activités présentes au sein de ces zones de pouvoir aménager ces espaces non bâtis de manière à faciliter le fonctionnement de leurs activités.</p> <p align="center"><i>Cette règle a évolué à la marge par rapport au PLU d'origine de manière à être harmonisée.</i></p>

## ➤ Les zones de projet urbain

Les zones de projet urbain sont au nombre de 6, à savoir :

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

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

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

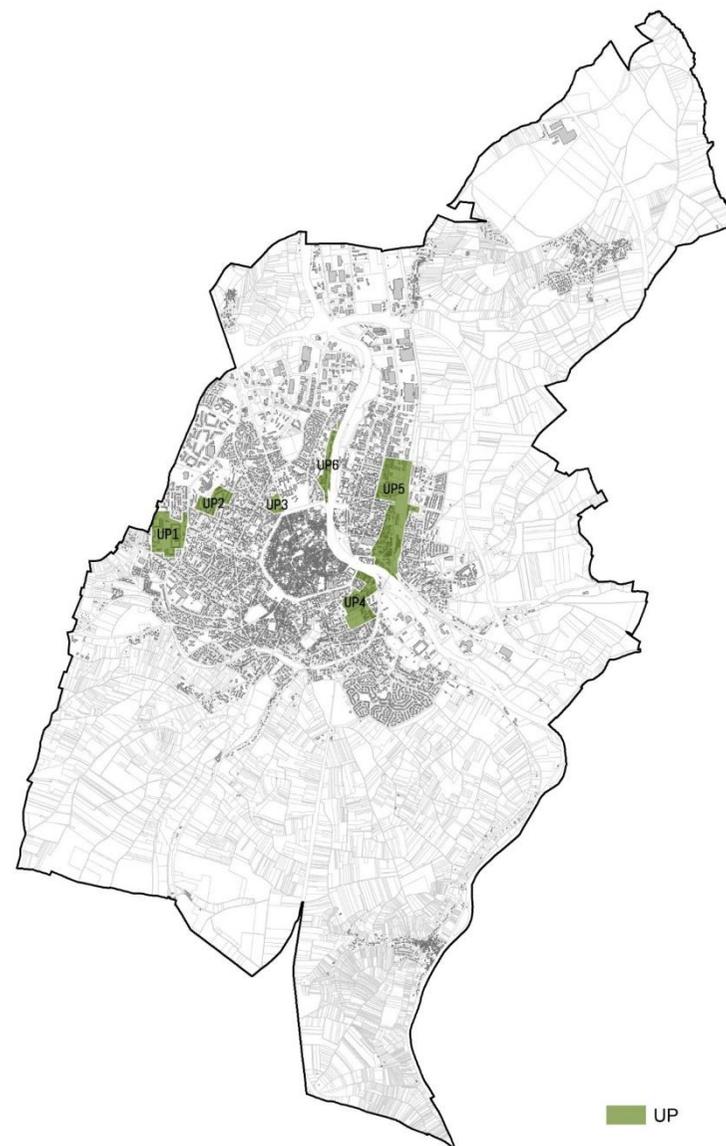
*L'objectif du règlement est de permettre, en lien avec les orientations des OAP, la mise en œuvre de ces deux projets de renouvellement urbain.*

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

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

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

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



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

Les zones UP1, UP2, UP3 et UP4 ne présentent presque aucune règle. En effet, celles-ci se placent dans le cadre d'une démarche de projet et sont règlementées par des OAP qui précisent, sur chacun des secteurs, l'implantation, les gabarits et les fonctions des différentes constructions envisagées. De ce fait, il convient de considérer le peu de règles au regard d'une nécessité de ne pas contraindre au-delà du strict nécessaire et de manière complémentaire aux OAP, l'usage des sols dans les zones UP1, UP2, UP3 et UP4.

PADD	Règlement	Justification
<p>Valoriser l'espace urbain existant et engager la réflexion sur les friches urbaines. Reconquérir le secteur Bartadeau / Montardoins.</p> <p>Engager une nouvelle étape du renouvellement urbain: le NPNRU. Engager activement une nouvelle opération de renouvellement urbain avec le NPNRU (Sainte-Geneviève, Les Rosoires).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Zone UP5 :</b>  <u>Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :</u>            Prise en compte de l'implantation des constructions voisines préconisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si les constructions voisines sont implantées à l'alignement, implantation à l'alignement pour les nouvelles constructions.</li> <li>- Si les constructions voisines sont implantées en retrait, implantation en retrait pour les nouvelles constructions.</li> </ul> <p><u>Constructions à usage d'industrie et d'entrepôt :</u>            Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 10m.            Toutefois, sont autorisées à l'intérieur de la marge de reculement les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.            Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 10m n'est imposé que sur une des deux voies. Recul minimum de 5m imposé depuis l'autre voie.</p> <p><b>Zone UP6 :</b>            Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>	<p>Les règles proposées en zone UP5 vis-à-vis de l'implantation des constructions par rapport aux voies vise à une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain préexistant. Le recul imposé pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt vise à limiter les nuisances inhérentes à ces activités et, pour les constructions s'implantant au sein d'une zone d'activités préexistante, à garantir une bonne insertion dans l'environnement urbain local, caractérisé par des locaux en retrait de la voie.</p> <p>Le recul minimal imposé aux constructions à usage d'industrie s'explique par une volonté de limitation des nuisances inhérentes à ces activités et par la volonté de garantir une bonne insertion dans le tissu urbain environnant pour les constructions nouvelles dans la zone d'activités.</p> <p>Pour la zone UP6, le retrait de la voie avec une distance minimum de 5m vise à garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain local, avec en outre une volonté de préserver des espaces interstitiels entre les nouvelles constructions et l'espace public (notamment à propos de la rue de la Maladière), afin d'en préserver les qualités paysagères.</p> <p><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. Le règlement de la zone UP6 reprend celui du PLU actuel pour la Maladière.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
<p>Mettre en œuvre et prendre pleinement part à la politique d'habitat à l'échelle intercommunale.</p> <p>Développer une offre d'habitat diversifiée pour permettre aux Auxerrois d'effectuer leur parcours résidentiel, parcours de vie.</p> <p>Développer des modes d'habitat et de logement innovants et alternatifs.</p> <p>Intégrer dans les nouveaux programmes que ce soit en reconquête de friches (Porte de Paris, Montardoin, etc.)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Zone UP5 :</b></p> <p><u>Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :</u></p> <p>Prise en compte de l'implantation des constructions voisines préconisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si les constructions voisines sont implantées en limite séparative, implantation en limite préconisée.</li> <li>- Si les constructions voisines sont implantées en retrait, retrait préconisé.</li> <li>- Si l'une des constructions voisines est implantée en limite, une implantation accolée à la construction existante est préconisée.</li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une profondeur de 20m à partir de l'alignement : sur une ou des limite(s) séparative(s) sur une longueur maximale de 15m, ou en retrait.</li> <li>- Au-delà d'une profondeur de 20m à partir de l'alignement : sur une ou des limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 6m au faîtage, ou en retrait.</li> </ul> <p><u>Constructions à usage d'industrie et d'entrepôt :</u></p> <p>Implantation sur l'une des limites séparatives et en retrait des autres limites séparatives ou en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>Dans tous les cas, si retrait, il doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si pas d'ouvertures créant des vues : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout, et minimum 3m.</li> <li>- Si ouvertures créant des vues : au moins égal à la hauteur du bâtiment à l'égout, et minimum 6m.</li> </ul>	<p>En zone UP5, la règle préconise de prendre en compte l'implantation des constructions sur les terrains voisins. L'objectif est double : il s'agit pour toute nouvelle construction de s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant et d'avoir une implantation cohérente avec l'implantation des constructions voisines mais il s'agit aussi d'encourager des projets intelligents adaptés à chaque terrain comme par exemple encourager une nouvelle construction à s'adosser à une construction existante pour limiter les fuites énergétiques.</p> <p>En complément de ces principes, le règlement permet une implantation sur une ou deux limites en front de rue, ce qui favorise une certaine densité et la constitution d'un front bâti. Toutefois, la longueur du bâti sur la limite séparative est limitée pour éviter la création de pignons aveugles trop imposants. En cas d'implantation en limite séparative en fond de terrain, la hauteur des constructions devra être moins importante ce qui permet notamment de limiter les problèmes de prospects.</p> <p>En zone UP6 et pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts en zone UP5, le règlement impose un retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain local, avec une volonté de préserver les caractéristiques principales du tissu urbain actuel, les constructions actuelles ne formant pas un linéaire continu. Ceci permet de garantir des espaces de respiration paysagère entre les constructions. Le principe de créer un différentiel de retrait en fonction de la présence ou non de vues s'applique suivant une volonté de limiter autant que possible les co-visibilités entre différentes constructions et de garantir la préservation d'une luminosité suffisante, tant pour les nouvelles constructions, que pour les constructions préexistantes.</p> <p><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></p>

PADD	Règlement	Justification
ou en rénovation urbaine (Sainte-Geneviève, les Rosoirs), des logements diversifiés, performants, innovants et adaptés.	<p><b>Zone UP6 :</b></p> <p>Retrait obligatoire, qui doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si pas d'ouvertures créant des vues : au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout, et minimum 6m.</li> <li>- Si ouvertures créant des vues : au moins égal à la hauteur du bâtiment à l'égout, et minimum 6m.</li> </ul>	<p><i>Le règlement de la zone UP6 reprend celui du PLU actuel pour la Maladière.</i></p>
Rééquilibrer l'offre de logements et favoriser la mixité sociale.	<p style="text-align: center;"><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>Zones UP5 et UP6 :</b></p> <p>Retrait entre deux constructions, sur un même, au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur de la façade la plus haute, et minimum de 6m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>- La hauteur de la façade la plus basse, et minimum de 6m, si la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>- 3m minimum, si les deux façades ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</li> </ul>	<p>La règle de retrait en zones UP5 et UP6 se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis, tout en limitant autant que possible les co-visibilités entre différentes constructions.</p>
Améliorer le parc de logements existant pour un meilleur confort et dans un objectif de réduction de l'impact sur l'environnement.	<p style="text-align: center;"><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p><b>Zone UP5 :</b></p> <p><u>Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :</u></p> <p>100% pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de terrain  50% entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>  40% au-delà de 1 000 m<sup>2</sup></p> <p><u>Constructions à usage d'industrie et d'entrepôt :</u></p> <p>60% de la superficie du terrain.</p>	<p><i>Cette règle existait déjà dans l'actuel PLU. Elle a été reprise de manière transversale et s'applique donc ici pour les zones UP5 et UP6.</i></p>
Prévoir de nouveaux équipements modernes et valorisants au sein des futurs		<p>L'emprise autorisée est assez importante en zone UP5 pour y affirmer une certaine densité, y permettre des évolutions et une optimisation de l'espace au sein de ce quartier qui est situé à proximité directe de la gare et dispose de la proximité des commerces, équipements, etc. Il s'agit de surcroît de renforcer, par une densité bâtie assez importante, le rôle de polarité du secteur à proximité de la gare. Le principe d'une emprise au sol dégressive depuis la rue permet de favoriser, dans le respect des formes urbaines existantes, la densification et la création de nouvelles constructions à l'avant des terrains, en front de rue, et de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions.</p>

PADD	Règlement	Justification
<p>projets urbains (Porte de Paris, Montardoins, NPNRU).</p> <p>Développer des locaux d'activités innovants au sein du futur projet Montardoins (réhabilitation de l'usine Guillet...).</p> <p>Créer un quartier de l'entrepreneuriat, secteur gare</p>	<p><b>Zone UP6 :</b></p> <p>40% de la superficie du terrain.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><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></p> <p><i>Le règlement de la zone UP6 reprend celui du PLU actuel pour la Maladière.</i></p>
<p>Renforcer les polarités commerciales des quartiers Rosoirs et Sainte-Geneviève.</p> <p>Développer une offre de commerce de proximité dans les secteurs de Montardoins et de Porte de Paris.</p>	<p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><b>Zones UP1 et UP2 :</b></p> <p>Constructions nouvelles, extensions des bâtiments existants : hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout et au faîtage des constructions existantes.</p> <p><b>Zone UP3 :</b></p> <p>20m au point le plus haut.</p> <p><b>Zone UP4 :</b></p> <p>17m au point le plus haut.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p><b>Zone UP5 :</b> 14m au point le plus haut.</p> <p><b>Zone UP6 :</b> 13m au point le plus haut.</p>	<p>En zone UP6, la hauteur maximale fixée à 13m permet la mise en œuvre des orientations de l'OAP Montardoins-Batardeau, avec une hauteur maximale correspondant à R+3.</p> <hr/> <p><i>Le règlement concernant la hauteur des constructions a été instauré spécifiquement pour chacune des zones de manière à permettre la réalisation des projets.</i></p> <p><i>Seul le règlement de la zone UP6 reprend celui de l'actuel PLU pour ce secteur de la Maladière.</i></p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p><b>Zone UP5 :</b> <u>Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureau :</u> 30% minimum des surfaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Constructions à usage d'industrie et d'entrepôt :</u> 15% minimum de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre.</p> <p><b>Zone UP6 :</b> 15% minimum de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le quartier de la gare. 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>Le pourcentage de pleine terre est toutefois moins important pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt afin de permettre la création d'espaces d'accompagnement nécessaires à ces activités (stationnement, zone de chargement / déchargement, etc.).</p> <hr/> <p><i>Cette règle se base 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. Le règlement de la zone UP6 reprend celui du PLU actuel pour la Maladière.</i></p>

## ➤ Les zones agricoles et naturelles

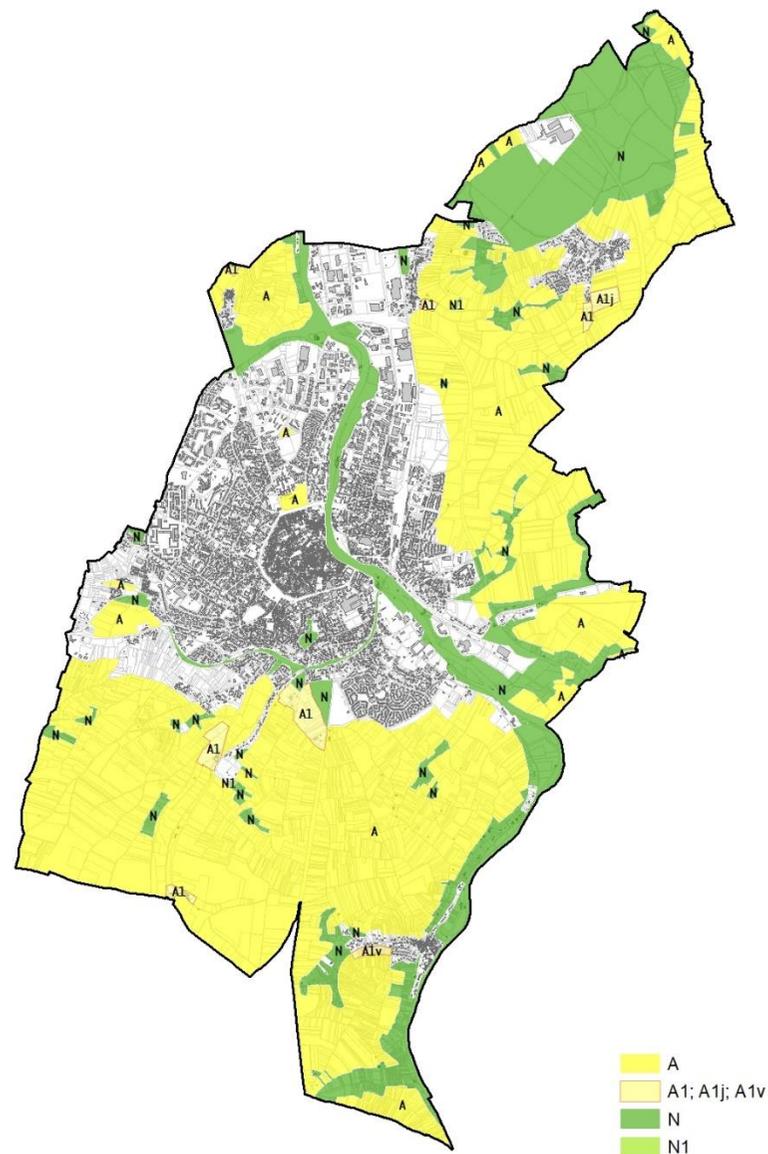
Les zones agricoles et naturelles se décomposent en plusieurs zones et sous-secteurs, à savoir :

- 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 maraichage ou encore la présence de terrains agricoles en milieu urbain. L'agriculture a un rôle important sur le territoire, que ce soit en termes économiques ou paysagers.

*L'objectif du règlement est à la fois de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage mais également de permettre à l'activité agricole de se maintenir et de se développer.*

*Ainsi, pour répondre au mieux à ces objectifs, la zone est divisée en 4 sous-secteur avec :*

- une zone A inconstructible correspondant aux espaces cultivés,
  - une zone A1 réservée à l'accueil de constructions liées à l'activité agricole,
  - une zone A1v, au niveau de la commune associée de Vaux pour permettre le développement de l'activité viticole,
  - une zone A1j à proximité du Hameau de Laborde, réservée à l'activité maraichère.
- La zone N qui regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Il s'agit de l'Yonne et de ses abords, des principaux bois au nord du territoire communal, mais aussi des principaux boisements au sein des zones agricoles, des abords des rus ou encore des espaces contigus (talus plantés, espaces interstitiels, délaissés...) aux infrastructures de transport. Cette zone accueille aussi des espaces dédiés aux activités de loisirs, sportives ou de promenade.
- L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de les ouvrir et de les mettre en valeur avec par exemple des équipements et aménagements à caractère récréatif, de sports et/ou de loisirs qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. 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.*



➤ *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><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<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><b>Zones A1, A1v et A1j :</b> Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 10m.</p> <p><b>Zones N et N1 :</b> Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>	
<p>Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte à Auxerre.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p><i>La marge de retrait a été baissée par rapport au PLU actuel.</i></p>
<p>Développer les continuités écologiques, liens entre les pôles d'intérêt environnemental.</p>	<p><b>Zones A1, A1v, A1j, N et N1 :</b> 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><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p><i>Cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.</i></p>
<p>Poursuivre l'aménagement de la coulée verte et l'aménagement des îles du Moulin du Président.</p>	<p><b>Zone A1v :</b> 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>Préserver la vocation agricole du territoire que ce soit à travers le maintien du grand territoire agricole ou le</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><i>Cette règle a été introduite spécifiquement pour la création de la zone A1v.</i></p>

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>	<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	<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><b>Zone A1 :</b> Constructions à usage d'habitation : 200m<sup>2</sup> maximum</p> <p><b>Zone A1v :</b> Constructions à usage d'habitation : 200m<sup>2</sup> maximum Artisanat et commerce de détail : 200m<sup>2</sup> maximum</p> <p><b>Zone A1j :</b> Constructions à usage d'habitation : 200m<sup>2</sup> maximum Artisanat et commerce de détail : 300m<sup>2</sup> maximum</p> <p><b>Zone N :</b> Constructions à usage d'habitation : 200m<sup>2</sup> maximum Annexes, abris de jardin : 10m<sup>2</sup> maximum</p> <p><b>Zone N1 :</b> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 200m<sup>2</sup> maximum</p>	
	<b>La hauteur des constructions</b>	<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>
	<p><b>Zone A1 :</b> 15m au point le plus haut.</p> <p>Construction à usage d'habitation : 8m à l'égout / 12m au faitage</p>	

PADD	Règlement	Justification
	<p><b>Zone A1v :</b> 10m au point le plus haut.</p> <p><b>Zone A1j :</b> 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.</i></p> <p><i>Seule la hauteur pour les constructions en zone A1v, zone créée dans le cadre de la révision, a été instaurée spécifiquement.</i></p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Ce chapitre n'est pas règlementé 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>

## ➤ Les zones d'urbanisation future

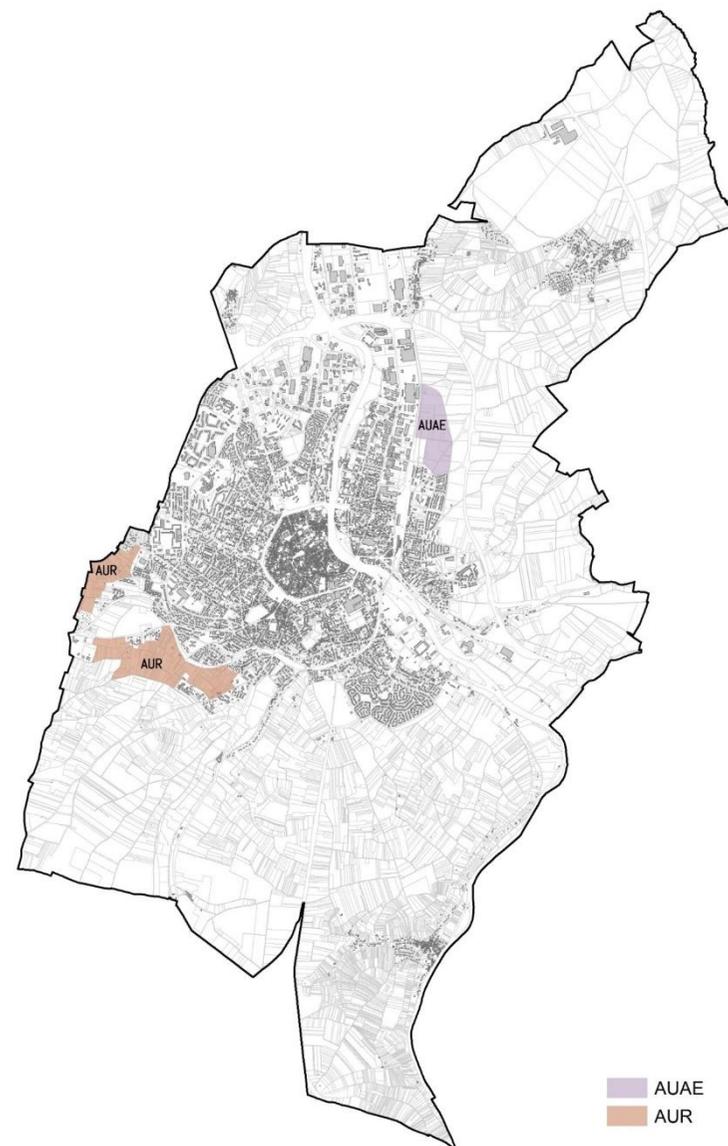
Deux zones d'urbanisation future sont instaurées, à savoir :

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

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

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

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



AUAE  
AUR

➤ *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><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></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> Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5m.</p>	
	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p> Retrait par rapport à toutes les limites séparatives avec un minimum de 6m.</p>	
<p><b>La hauteur des constructions</b></p>	<p><i>Ces même règles s'appliquaient dans le PLU actuel pour les zones AU fermées à l'urbanisation.</i></p>	
<p> 6m à l'égout / 10m au faitage ou 6m au point le plus haut en cas de toiture terrasse.</p>		

# ■ Les autres dispositions

## ➤ Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 15 (voir tableau en page suivante).

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 <sup>2</sup>
2	Hameau de Vaux	Extension du cimetière	Ville d'Auxerre	2 466 m <sup>2</sup>
3	Les Chenez - rue de Sommerville	Élargissement de voie	Ville d'Auxerre	530 m <sup>2</sup>
4	Avenue Bourbotte	Création de voie	Ville d'Auxerre	3 665 m <sup>2</sup>
5	Rue des Conches	Extension collège	Conseil Général de l'Yonne	4 065 m <sup>2</sup>
6	Hameau de Laborde - Rue Curly	Équipement socio-culturel	Ville d'Auxerre	2 894 m <sup>2</sup>
7	Secteur Gare	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	1 800 m <sup>2</sup>
8	Secteur Gare - Rue Kruger	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	177 m <sup>2</sup>
9	Rue des Senons	Création de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	427 m <sup>2</sup>
10	Rues Max Quantin / Max Blondat	Création d'espace publics et de voie cyclo-piétonne	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	15 570 m <sup>2</sup>
11	Route de Vaux - BY 10	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	741 m <sup>2</sup>
12	Route de Vaux - BY 123	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	16 400 m <sup>2</sup>
13	Route de Vaux - BY 122	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	4 234 m <sup>2</sup>
14	Route de Vaux - BY 11-12	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	3287 m <sup>2</sup>
15	Route de Vaux - BY 19	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	517 m <sup>2</sup>
16	Route de Vaux - Sud	Création de voie - échangeur	Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	21 848 m <sup>2</sup>

## ➤ **L’habitat des Gens du Voyage**

La ville dispose d’infrastructures d’accueil des gens du voyage sur son territoire, comme cela est rappelé dans le diagnostic et l’état initial de l’environnement. Par ailleurs, la ville a engagé, en partenariat avec l’Office Auxerrois de l’Habitat, la réalisation de plusieurs opérations en faveur de l’accueil des Gens du Voyage, dont notamment les opérations route de Vaux, route de Toucy et route de Chevannes.

Le Plan Local d’Urbanisme, dans son diagnostic, identifie également la présence importante de gens du voyage sédentarisés et leur besoins. Comme indiqué dans le PADD, la ville, dans son projet de territoire, tient à répondre à la diversité des besoins en logements.

Aussi, pour répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés, une zone spécifique a été créée, à savoir la zone UR3 dont le règlement permet les extensions, l’accueil de caravanes, etc.

Enfin, le Porté à Connaissance de l’Etat rappelle la révision du schéma départemental d’accueil des gens du voyage. En l’absence de décision, le PLU n’a pas identifié de disposition particulière pour l’accueil d’une aire de grand passage à ce jour.

# ■ Impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la Ville a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure d'élaboration de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Bourgogne Franche-Comté après examen au cas par cas a été rendue par courrier en date du 16 février 2017. Elle soumet la révision du PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale, confortant la commune d'Auxerre sur la nécessité de réaliser un tel document.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

Une évaluation environnementale a donc été réalisée. Celle-ci complète le rapport de présentation, il s'agit du document « 2.3. Evaluation environnementale » du présent PLU. L'objectif de cette dernière est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

# ■ Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>Axe1 / Développer un véritable art d'habiter</p> <p>Développer une réflexion urbaine durable qui s'appuie sur l'identité d'Auxerre et améliorer de façon durable le cadre de vie pour assurer un bien être aux habitants.</p>	Rénovation urbaine	- Réalisations effectués dans le cadre des opération NPNRU	ANRU	5 ans
<p>Axe1 / Développer un véritable art d'habiter</p> <p>Répondre aux besoins en logements dans le contexte intercommunal et offrir des logements innovants de qualité à toute la population.</p>	Production de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements réalisés</li> <li>- Ouverture à l'urbanisation de la zone AUR</li> </ul>	Commune	<p>Annuelle</p> <p>5 ans</p>
	Amélioration du parc de logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations sur le parc existant</li> <li>- Evolution du nombre de logements vacants</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>Office de l'Auxerrois</p> <p>ANAH</p>	3 ans
<p>Axe1 / Développer un véritable art d'habiter</p> <p>Offrir un niveau d'équipement qui réponde au mieux aux besoins du quotidien de tous et réaffirmer le statut, le rayonnement d'Auxerre.</p>	Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés</li> <li>- Evolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>ANRU</p> <p>Communauté de l'auxerrois</p>	3 ans
<p>Axe 2 / S'inscrire dans une nouvelle stratégie de développement économique</p> <p>Engager une étape nouvelle du développement économique en</p>	L'économie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'entreprises</li> <li>- Evolution du nombre d'entreprises</li> <li>- Ouverture à l'urbanisation de la zone AUAE</li> </ul>	<p>CCI 89</p> <p>Communauté de l'auxerrois</p> <p>Commune</p>	<p>Annuelle</p> <p>5 ans</p>

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
s'inscrivant pleinement dans la stratégie à l'échelle de l'agglomération et du centre-Yonne.				
<p>Axe 2 / S'inscrire dans une nouvelle stratégie de développement économique</p> <p>Conforter l'offre commerciale de la ville, la plus importante du département et maintenir une structure commerciale qui réponde à l'ensemble des besoins des habitants.</p>	Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de commerces</li> <li>- Evolution du nombre de commerces</li> </ul>	CCI 89 Commune	Annuelle
<p>Axe 3 / Faire d'Auxerre une ville durable exemplaire</p> <p>Valoriser la trame verte et bleue, développer un écosystème environnemental favorable à la qualité de vie.</p>	Espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des zones N du PLU</li> <li>- Superficie des EBC</li> <li>- Superficie des espaces paysagers remarquables dans le PLU</li> <li>- Superficie des espaces verts publics</li> </ul>	Commune	3 ans
	La trame verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des jardins familiaux</li> <li>- Espaces libres dans les projets urbains</li> <li>- Alignements d'arbres</li> </ul>	Commune	3 ans
<p>Axe 3 / Faire d'Auxerre une ville durable exemplaire</p> <p>Affirmer la protection de l'activité agricole et des espaces agricoles, promouvoir les activités agricoles nouvelles.</p>	Espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des zones A du PLU</li> <li>- Nombre d'exploitations</li> <li>- Diversification de l'activité agricole</li> </ul>	Commune Chambre d'agriculture	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>Axe 3 / Faire d'Auxerre une ville durable exemplaire</p> <p>Valoriser et promouvoir le patrimoine au service de la vie culturelle, touristique et économique locale. Transmettre le patrimoine aux générations futures.</p>	Le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés</li> <li>- Chiffres du tourisme</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>Office du tourisme</p>	3 ans
<p>Axe 4</p> <p>Faciliter la mobilité de tous</p> <p>Faciliter la mobilité de tous en offrant des alternatives à la voiture sur des échelles différentes et complémentaires.</p>	La circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental</li> <li>- Amélioration du réseau de transport en commun (voie ferrée / ligne de bus, etc.)</li> </ul>	<p>CD 89</p> <p>SNCF</p> <p>Communauté de l'auxerrois</p> <p>Commune</p>	3 ans
	Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places de stationnement réalisées</li> <li>- Nombre de stationnements vélo réalisés</li> </ul>	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire de circulations douces réalisé</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>CD 89</p>	Annuelle