



communauté
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET
AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE VENOY
EXPOSÉ DES MOTIFS**

Septembre 2023





communauté
de l'auxerrois

Sommaire

La procédure	4
I Suppression du secteur An.....	5
II modification du règlement	17
III modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	56
Conclusion	62





communauté
de l'auxerrois

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

Le conseil municipal de la commune de Venoy a approuvé son PLU par délibération en date du 29 mai 2013.

Le 16 décembre 2016, le PLU de Venoy a fait l'objet d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral.

Le document a ensuite fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du président de la Communauté d'Agglomération en date du 25 août 2017.

Par délibération du 12 décembre 2017, le conseil communautaire de l'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé une modification simplifiée du PLU de Venoy.

Le conseil communautaire de l'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé par délibération en date du 05 avril 2018, une modification du PLU de la commune de Venoy.

Enfin, par délibération en date du 17 décembre 2020, le conseil communautaire de l'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Venoy.

L'objet de la présente modification simplifiée est de procéder à la modification du règlement de Venoy :

- La suppression du secteur An.
- La modification de différentes règles du PLU de la commune de Venoy.

Par arrêté n° 2023-DSAT-027 du 06 juillet 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU de Venoy.





communauté
de l'auxerrois

LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée (articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme) permet d'adapter ou de rectifier un Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsque les évolutions qu'elle entraîne sont de faibles portées.

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

La modification simplifiée ne pourra pas réduire la surface d'une zone U ou AU, ni diminuer les possibilités de construire, ni les majorer de plus de 20 %.

Compte tenu des évolutions envisagées la procédure de modification simplifiée apparaît la mieux adaptée.

Objet de la modification simplifiée :

La présente modification simplifiée doit permettre d'adapter le règlement à l'évolution des besoins et de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.





communauté
de l'auxerrois

I SUPPRESSION DU SECTERU An

I.1 Le secteur An :

La zone agricole du PLU de Venoy comporte un secteur An qui interdit toute construction.

Ce secteur est décrit dans le rapport de présentation comme un :

« site envisagé pour le développement à très long terme du parc d'activités. Toutefois à l'heure actuelle, il s'agit de préserver les terres agricoles dans l'attente de l'évolution du lycée et des aménagements du parc d'activités. »

Il s'agissait donc de préserver ces terrains à des fins d'exploitation agricole, en attendant une possible extension de la zone d'activités.

Aujourd'hui, aucune extension à cet endroit et, plus largement au sud de l'autoroute, à destination d'activités autre qu'agricole, n'est envisagée.

Ces espaces sont constitués de terrains cultivés, encadrés au Nord et à l'Est par des infrastructures autoroutières et à l'Ouest par le Lycée agricole de La Brosse. On notera également la présence à proximité, sur la commune de Quenne au Sud-Ouest, d'un champ d'éoliennes.

Par ailleurs, l'article L 111-6 du code de l'urbanisme interdit toute construction, en dehors des espaces déjà urbanisés, aux abords des autoroutes, voies express et routes classées à grande circulation. Toutefois l'article L 111-7 du même code permet de déroger à cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La non constructibilité totale de ce secteur rend donc impossible l'implantation de ce type de projet, y compris ceux dont il existe une exception.

Par ailleurs, la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 a mis en place des mesures visant à développer les infrastructures de production, notamment le photovoltaïque et





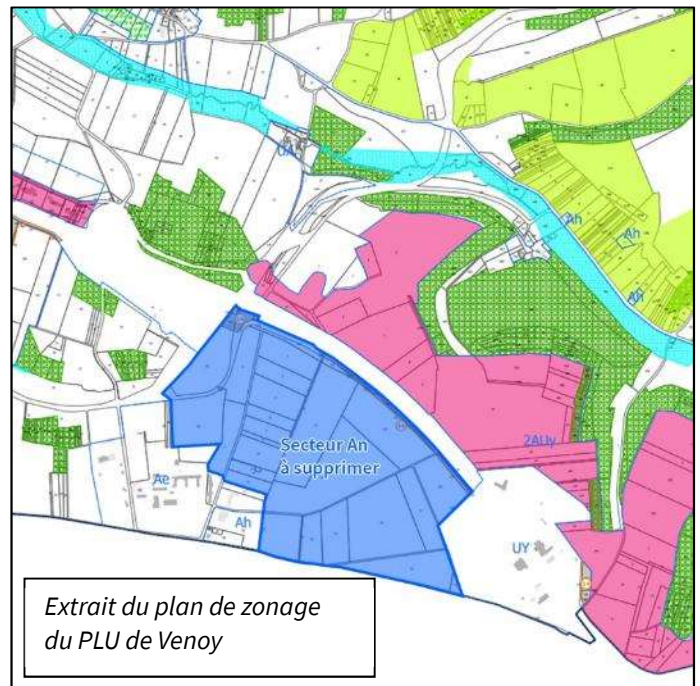
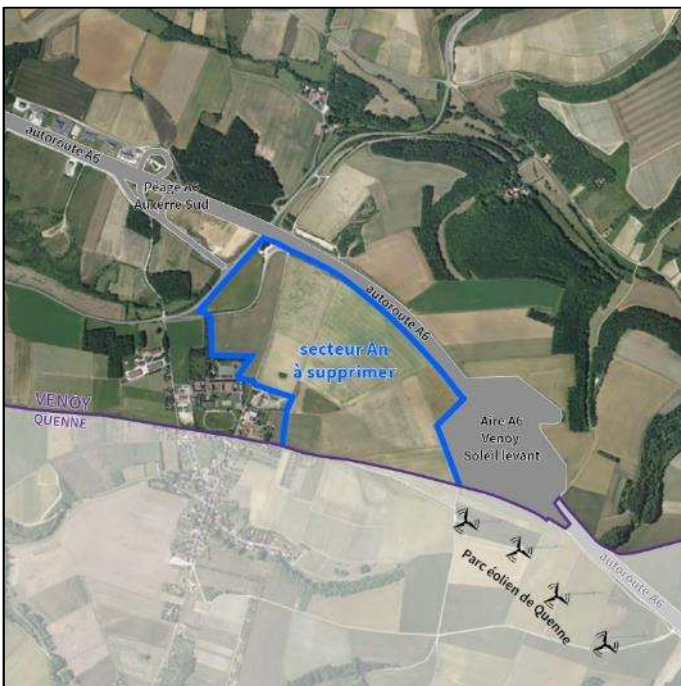
communauté
de l'auxerrois

l'agrivoltaïque, en particulier sur les terrains impropres ou aux rendements agricoles insuffisants, et proches des infrastructures de déplacement à grande circulation telles que les autoroutes.

La suppression du secteur An reclassera ces espaces en zone A, ce qui va augmenter mécaniquement la constructibilité. Toutefois, la surface du secteur An représente environ 67 ha soit 6 % de de la zone A (tous secteurs confondus) et 3 % du territoire de la commune.

Par ailleurs, s'agissant d'une zone agricole, les projets seront limités aux activités agricoles, celles liées à l'autoroute ou aux équipements publics et d'intérêt collectif.

- ⇒ **La suppression de ce secteur An permettra à ces espaces de revenir en zone A générale, permettant le développement de projets tout en assurant des destinations compatibles avec le respect des espaces environnants : espaces cultivés à proximité des infrastructures autoroutières.**





I.1.1 Modification du rapport de présentation du PLU :

Page 131 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le tableau comme suit (**en rouge ce qui est supprimé, en vert ce qui est ajouté**) :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Venoy	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<ul style="list-style-type: none">• Privilégier le développement urbain sur le centre-bourg et les hameaux d'Egriselles, Les Chapelles et dans une moindre mesure Soleines : L'objectif de la municipalité est d'orienter un développement urbain différencié, en fonction des caractéristiques propres de chaque tissu urbain (...)• Optimiser le foncier, permettant la pérennisation des espaces agricoles et naturels• Urbaniser les « dents creuses » et les espaces en cœur de village<ul style="list-style-type: none">• Préserver certaines vues et la diversité des identités paysagères• Faire le choix d'une intégration architecturale et urbaine réussie<ul style="list-style-type: none">• Eviter le phénomène de « commune dortoir »• Urbaniser les « dents creuses » et les espaces en cœur de village, réhabiliter l'existant• Maintenir le caractère rural de Venoy dans ses composantes architecturales• Favoriser les aménagements des entrées du village notamment au centre grâce à l'orientation d'aménagement qui accompagne la zone 1AU et UB	<ul style="list-style-type: none">• Classement en zone urbaine (UA et UB) de la partie urbanisée du village assortie de prescriptions particulières dans le règlement afin de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local• Identification en zone UB (Egriselles) d'un secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation• Identifier en secteur Ue les sites d'équipements publics et notamment le secteur des Joinchères• Classement en zone agricole (A) des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, ...• Création d'un secteur Aa pour limiter la hauteur des constructions agricoles en limite de zone urbaine• Création d'un secteur Ae pour identifier les bâtiments du lycée agricole, et en secteur An le site agricole qui pourrait faire l'objet du développement du parc d'activités si• Création d'un secteur « h » en zones A en N afin de localiser les habitations isolées• Classement en zone naturelle et forestière (N) :<ul style="list-style-type: none">• des ensembles naturels (ZNIEFF) et des boisements et des massifs boisés structurants au Nord-ouest et au Sud-/Sud-est du village,• des espaces naturels (trames verte et bleue),• Préservation au titre des éléments du patrimoine (article L.123.5-7° du CU) des secteurs sensibles : Rus, zone humide	<ul style="list-style-type: none">• Equilibre à trouver entre : <u>un</u> développement urbain inscrit dans une organisation urbaine singulière sous la forme de hameaux dont l'un d'eux (Egriselles) est plus important que le centre bourg qui rassemble les équipements et services de la commune dont le nouveau groupe scolaire. De plus, il s'agit d'identifier les secteurs susceptibles d'accueillir les équipements sportifs et de loisirs. Les Joinchères, par sa position centrale sur le territoire (pour l'accès depuis les hameaux), s'affirme comme un lieu permettant de développer stratégiquement des équipements mis à la disposition de la population. De plus ceci permettrait d'éviter certaines nuisances (bruit avec la salle polyvalente par exemple) <u>et</u> <u>des</u> espaces agricoles et des entités paysagères à préserver (versants, cultures, prairies humides). La spécificité du territoire est d'accueillir un lycée agricole et des exploitations qui sont à l'intérieur de la zone urbaine





Page 144 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

4.2.2.3. ZONE 2AUY

1. Caractère de la zone

La zone 2AUY est une zone naturelle peu équipée, destinée à accueillir le parc d'activités intercommunal.

Au regard des enjeux économiques et agricoles du site il a été décidé de classer la partie est du site en zone 2AUY ~~et de maintenir la partie ouest en zone An afin de maintenir l'espace dédié à l'agriculture et de ne pas nuire au développement du lycée.~~

[...]

Page 145 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

4.2.3 ZONES AGRICOLES (ZONES A)

1. Caractère de la zone

(Cf. article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

[...]

Cette zone correspond à titre de comparaison en majeure partie, à la zone NC du plan d'occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente révision de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Elle comprend :

- un secteur Ah qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ces secteurs, les
- un secteur Aa où la hauteur des constructions est limitée au regard de la proximité des habitations existantes,
- un secteur Ae qui correspond à l'emprise du lycée agricole,
- ~~un secteur An où les constructions sont interdites.~~





Page 146 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le tableau comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, ~~en vert ce qui est ajouté~~) :

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
<i>2. Partie ouest du territoire</i>		
Classement des parcelles en zone NC Classement en zone NCs et NCB du lycée	<ul style="list-style-type: none">- <i>Classement en zone A des parcelles dédiées à l'agriculture et pouvant accueillir des constructions agricoles</i>- <i>Classement en Ae du site bâti du lycée</i>- Classement en secteur An des terres envisagées pour le parc d'activités afin de préserver ces terres de toutes constructions tout en leur assurant une pérennité agronomique.	Respecter le porter à connaissance de l'Etat et les orientations générales du P.A.D.D. et plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none">- Respecter les règles de distances entre les exploitations et les tiers,- Préserver l'activité agricole,- Maintenir le caractère rural du village,- Protéger l'environnement et les paysages.

Page 157 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, ~~en vert ce qui est ajouté~~) :



4.3.3.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :

[...]

- ~~un secteur An qui correspond au site envisagé pour le développement à très long terme du parc d'activités. Toutefois à l'heure actuelle, il s'agit de préserver les terres agricoles dans l'attente de l'évolution du lycée et des aménagements du parc d'activités.~~

[...]



communauté
de l'auxerrois

Page 157 – 158 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

Dispositions réglementaires :

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

[...]

~~Le secteur An est créé pour protéger des terres agricoles de toutes constructions.~~

[...]

Page 173 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

A l'intérieur de la zone A on distingue :

- un secteur pour le site du lycée de la Brosse ; le périmètre a été défini pour permettre l'extension du site (Ae pour les bâtiments, ~~An pour les terres inconstructibles~~),
- un secteur Ah pour les habitations isolées qui se situent en zone A.
- un secteur Aa pour diminuer la hauteur des bâtiments agricoles à proximité de la zone urbaine





Page 174 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le tableau comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ZONES AGRICOLES (A)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ZONE A du P.L.U. (Ancienne ZONE NC du P.O.S.)	NC = 1155 Ha 3075 a NCb = 25 Ha 70 a NCs = 19 Ha 20 a	A = 1 036 1 103 Ha 20 a --- --- An = 67 Ha 00 a Ae = 19 Ha 10 a Aa = 21 Ha 40 a Ah = 6 Ha 00 a	
TOTAL	1 200 Ha 65 a	1 149 Ha 70 a	- 50 Ha 95 a

Page 184 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

Impact pour les exploitants agricoles et le lycée :

[...]

~~Toutefois, à l'échelle du PLU, ce sont près de 84 Ha consacrés au Parc d'activités sur sa partie est. La partie ouest étant classée en An afin de privilégier pour l'instant la vocation agricoles des terres et les activités du lycée. Ainsi, les terres ne peuvent être bâties et n'entravent aucun projet. De plus, l'évolution temporelle de l'aménagement du Parc d'activités est fixée par une programmation qui impose que la première phase soit bâtie avant d'entamer la suivante. Ainsi, les intérêts et les activités économiques, agricoles, du lycée sont préservés.~~

[...]





communauté
de l'auxerrois

Page 199 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le schéma de répartition des différentes zones du PLU
(**en rouge ce qui est supprimé, en vert ce qui est ajouté**) :

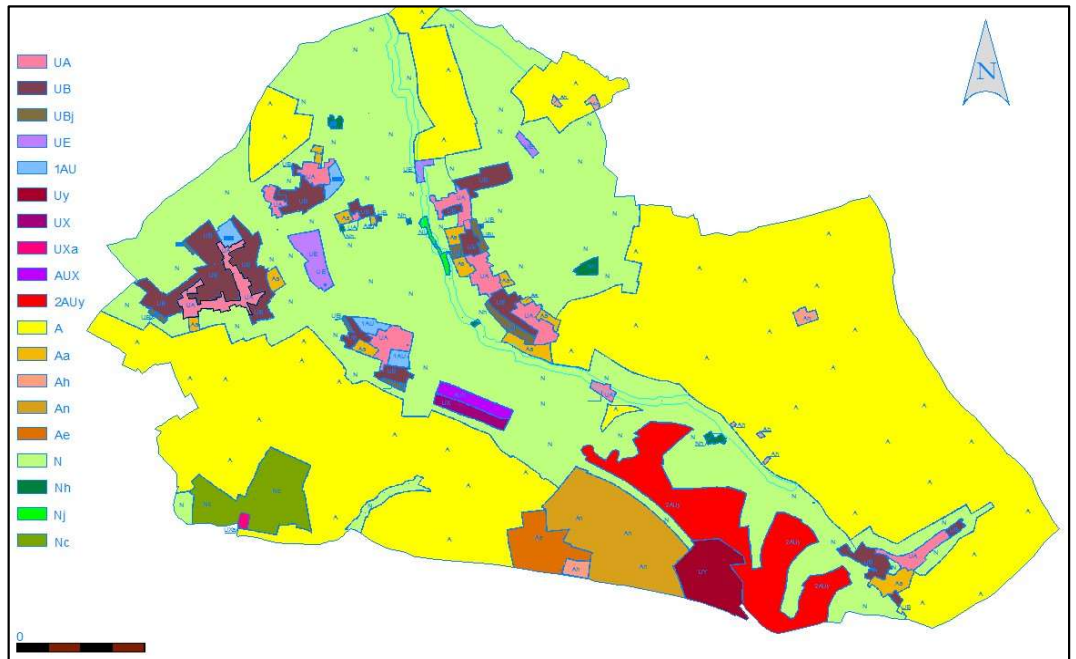


Schéma avant modification

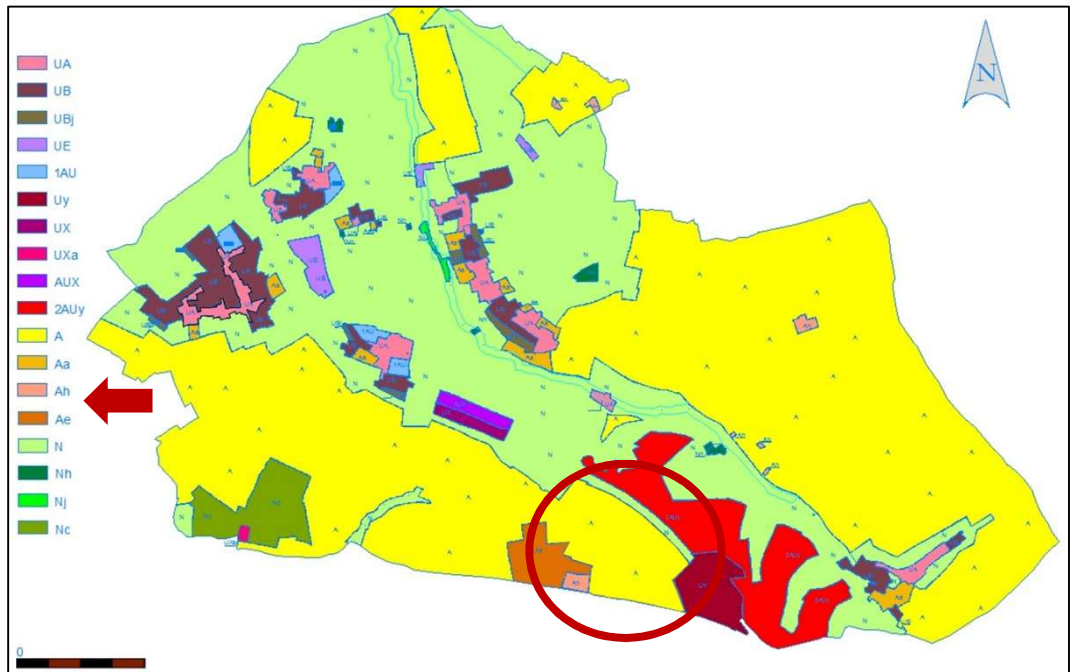


Schéma après modification





Page 200 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le tableau comme suit (**en rouge ce qui est supprimé, en vert ce qui est ajouté**) :

Zones agricole et naturelle			
A		1 103,20	
Aa	Les Soleines	21,4	
	Montreuche		
	Chapelle		
	Egriselle		
	Montalerry		
Ah	Montalerry	6	
	Les Soleines		
Ah	Montalerry	67	
Ae	Montalerry	19,1	
Sous-total zone A		1149,70	
N		824,6	
Nh	Les Soleines	4,5	
	Montreuche		
	Chapelle		
	Montalerry		
Nj	Les Soleines	1,8	
Nc		37,9	
Sous-total zone N		868,80	-1228,9
TOTAL COMMUNE		2290	





communauté
de l'auxerrois

I.1.2 Modification du règlement écrit du PLU :

Dispositions générales du règlement :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

Caractère de la zone

[...]

La **ZONE A** concerne les terrains de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et viticole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend :

- un **secteur Ah** qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ces secteurs, les possibilités de construire sont limitées,
- un **secteur Aa** où la hauteur des constructions est limitée au regard de la proximité des habitations existantes,
- un **secteur Ae** qui correspond à l'emprise du lycée agricole,
- ~~un secteur An où les constructions sont interdites.~~

[...]

Dispositions applicables aux zones agricoles :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

Caractère de la zone

La zone A concerne les terrains de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. La zone A comprend :





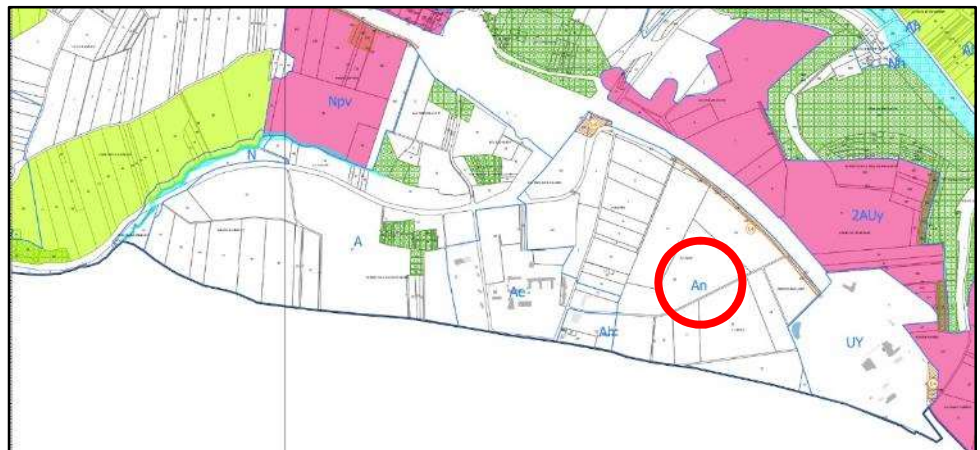
communauté
de l'auxerrois

- Un **secteur Ah** qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ces secteurs, les possibilités de construire sont limitées.
- Un **secteur Aa** où la hauteur des constructions est limitée au regard de la proximité des habitations existantes.
- Un **secteur Ae** qui correspond à l'emprise du lycée agricole.
- **Un secteur An où les constructions sont interdites.**

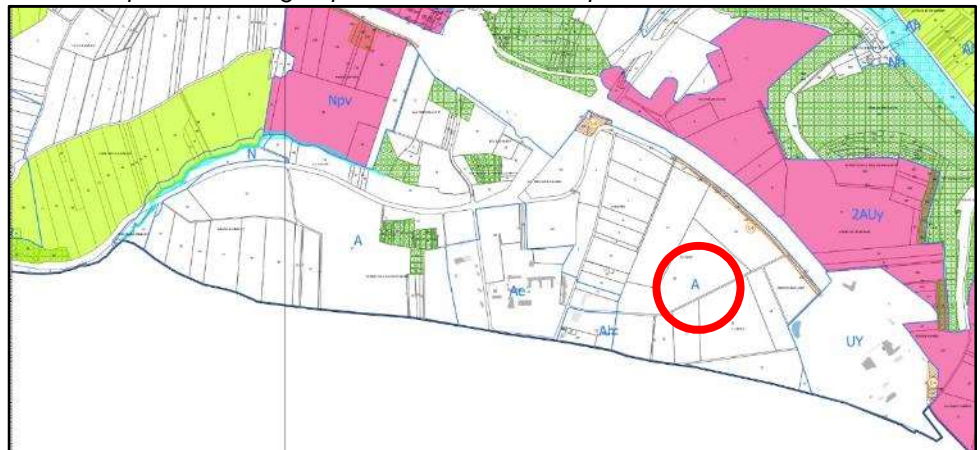
I.1.3 Modification du règlement graphique du PLU :

Le zonage sera modifié afin de supprimer le secteur An

Extrait du plan de zonage avant modification simplifiée :



Extrait du plan de zonage après modification simplifiée :





modification du cartouche :

Définition des zones	
UA	Zone urbaine ancienne à vocation mixte (habitat, artisanat, activités compatibles avec la zone)
UB	Zone urbaine récente à vocation mixte
UBJ	Secteur urbain à vocation de jardin
UE	Zone d'équipements publics (sports, loisirs, techniques : déchetterie, station d'épuration,...)
UX	Zone d'activités économiques communale
UXa	Zone d'activités économiques isolée
UY	Zone d'activités liée à l'autoroute
IAU	Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités	
AUX	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques
2AUy	Parc d'activités intercommunal (l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification ou une révision du P.L.U.)
A	Zone agricole
Aa	Secteur de la zone agricole où la hauteur des bâtiments agricoles est limitée
Ae	Secteur de la zone agricole réservé au lycée agricole
Ah	Secteur de la zone agricole identifiant les espaces où les constructions d'habitation existent mais qu'il convient de ne pas compléter ; seuls sont admis la réhabilitation et l'extension mesurée de l'existant, la réalisation d'annexes
An	Secteur non constructible de la zone agricole
N	Zone naturelle et forestière
Nc	Secteur de la zone naturelle identifiant le site de carrières
Nh	Secteur de la zone naturelle identifiant les espaces où les constructions d'habitation existent mais qu'il convient de ne pas compléter ; seuls sont admis la réhabilitation et l'extension mesurée de l'existant, la réalisation d'annexes
Nj	Zone naturelle à vocation de jardin
Npv	Secteur de la zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Plan 30

Définition des zones	
UA	Zone urbaine ancienne à vocation mixte (habitat, artisanat, activités compatibles avec la zone)
UB	Zone urbaine récente à vocation mixte
UBJ	Secteur urbain à vocation de jardin
UE	Zone d'équipements publics (sports, loisirs, techniques : déchetterie, station d'épuration,...)
UX	Zone d'activités économiques communale
UXa	Zone d'activités économiques isolée
UY	Zone d'activités liée à l'autoroute
IAU	Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités	
AUX	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques
2AUy	Parc d'activités intercommunal (l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification ou une révision du P.L.U.)
A	Zone agricole
Aa	Secteur de la zone agricole où la hauteur des bâtiments agricoles est limitée
Ae	Secteur de la zone agricole réservé au lycée agricole
Ah	Secteur de la zone agricole identifiant les espaces où les constructions d'habitation existent mais qu'il convient de ne pas compléter ; seuls sont admis la réhabilitation et l'extension mesurée de l'existant, la réalisation d'annexes
N	Zone naturelle et forestière
Nc	Secteur de la zone naturelle identifiant le site de carrières
Nh	Secteur de la zone naturelle identifiant les espaces où les constructions d'habitation existent mais qu'il convient de ne pas compléter ; seuls sont admis la réhabilitation et l'extension mesurée de l'existant, la réalisation d'annexes
Nj	Zone naturelle à vocation de jardin
Npv	Secteur de la zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Plan 30





communauté
de l'auxerrois

II MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

II.1 alignement des fenêtres de toit sur les baies existantes en façades :

Le règlement de la zone UA imposent un alignement des fenêtres de toit sur l'axe des ouvertures de façade. Cette pratique est généralement préconisée pour les bâtiments anciens à fort impact patrimonial.

Toutefois, dans le cas de Venoy, il n'existe aucune protection patrimoniale et la composition du bourg et des hameaux mêle maisons traditionnelles et constructions modernes.

Par ailleurs, la conception des constructions modernes ne s'impose pas systématiquement un tel ordonnancement.

Enfin, les conditions techniques peuvent rendre plus difficile l'ajout à postériori d'ouvertures en toiture alignées sur les ouvertures de façades.

Il est d'onc proposé, en zone UA, d'élargir les possibilités de réalisation d'ouvertures en toiture qui ne soient pas systématiquement alignées sur celles en façade, tout en se laissant la possibilité de l'imposer pour les bâtiments anciens de caractère.

Le règlement de la zone 1AU impose le même ordonnancement. Toutefois il s'agit d'une zone dont les constructions sont majoritairement modernes ne s'appuyant pas systématiquement sur l'architecture ancienne mais pouvant proposer des formes contemporaines, modernes voir innovantes s'affranchissant des pratiques classiques.

Il est donc proposé de supprimer cette obligation en zone 1AU.

II.1.1 modification du rapport de présentation :

Aucune modification n'est nécessaire





communauté
de l'auxerrois

II.1.2 modification du règlement :

Le règlement de la zone UA est rédigé comme suit :

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

Pour les bâtiments principaux :

[...]

- Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade.

[...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

Pour les bâtiments principaux :

[...]

- ~~Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade.~~
- **Pour les bâtiments anciens, les baies de toiture devront être implantées, de manière privilégiée, à l'alignement des ouvertures de façade. Cette disposition peut être imposé pour les bâtiments dont l'architecture présente un caractère particulièrement intéressant.**

[...]

Le règlement de la zone 1AU est rédigé comme suit :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.3. Les ouvertures :

Seuls les types de lucarnes de type à foin, jacobine, capucine, les baies de toiture et les outeaux sont autorisés.





communauté
de l'auxerrois

Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade.
[...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.3. Les ouvertures :

Seuls les types de lucarnes de type à foin, jacobine, capucine, les baies de toiture et les outeaux sont autorisés.

~~Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade.~~

[...]





communauté
de l'auxerrois

II.2 hauteurs maximales autorisées :

Les hauteurs maximales autorisées pour les constructions sont actuellement fixées à 9 m. en zone UA et 8 m. en zones UB et 1AU, avec une obligation de respecter une forme du bâti en R+1+combles.

Afin de renforcer l'urbanité des zones construites, de s'adapter aux standards actuels de bâtiments et de permettre une densification des espaces déjà bâtis sans perdre la forme urbaine existante, il est proposé de porter la hauteur de ces deux zones à 10 m.

II.2.1 modification du rapport de présentation :

Aucune modification n'est nécessaire

II.2.2 modification du règlement :

Le règlement de la zone UA est rédigé comme suit :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser 9 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

[...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser **9 10** mètres.





communauté
de l'auxerrois

10.2. Dans le cadre de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à ~~9~~ **10** mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

[...]

Le règlement de la zone UB est rédigé comme suit :

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser 8 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation et d'extension de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

[...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles sans dépasser ~~8~~ **10** mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation et d'extension de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à ~~9~~ **10** mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

[...]

Le règlement de la zone 1AU est rédigé comme suit :

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles maxi 8 mètres.

[...]





communauté
de l'auxerrois

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles **sans dépasser** ~~maxi 8 mètres~~ **10** mètres.

[...]





II.3 clarification de la notion d'écoulement naturel :

Pour le calcul de la hauteur et l'implantation des bâtiments, le règlement indique que le niveau 0 à prendre en compte est le plancher le plus bas : rez-de-chaussée ou sous-sol. Afin de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux pluviales et les risques d'inondation des sous-sols, le règlement interdit que le niveau 0 soit implanté en dessous du niveau le plus bas de l'écoulement naturel des eaux.

Toutefois, compte tenu des caractéristiques du territoire et en particulier du relief et des sous-sols particulièrement argileux, il convient de préciser que le fil d'eau d'un réseau gravitaire peut être considéré comme l'écoulement naturel des eaux au sens de cet article.

II.3.1 modification du rapport de présentation :

Aucune modification n'est nécessaire

II.3.2 modification du règlement :

Une précision est apportée aux annexes du règlement permettant de considérer le fil d'eau d'un réseau gravitaire comme étant un écoulement naturel.

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

TITRE 8 – ANNEXES

[...]

3/ DEFINITION DU NIVEAU NATUREL D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Il est rappelé que les aménagements ne doivent pas faire obstacle ou aggraver les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.

Le niveau naturel d'écoulement est défini par la circulation des eaux de ruissellement sur le terrain considéré, avant travaux.

Dans le cadre du présent règlement, le fil d'eau du réseau gravitaire de collecte des eaux pluviales au droit du terrain de la construction concernée peut être considéré comme un écoulement naturel.

[...]





II.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics :

Le règlement des **zone UA, UB et 1AU** impose, en cas de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques un retrait minimal de 2 mètres. Afin de favoriser la densification des espaces urbains et de répondre à certaines contraintes techniques, il est proposé de ramener ce retrait minimum à 1 mètre.

Le règlement de **la zone A** impose un recul d'au moins 20 mètres par rapport aux voies. Or, compte tenu des exploitations existantes et du relief, ce recul peut se révéler problématique dans le cadre de projet d'agrandissement. Par ailleurs, il oblige à éloigner les constructions et donc contribuer à une urbanisation en mitage et aux ruptures de front bâti.

Il est donc proposé de permettre une implantation plus souple sous réserves que cela n'entraîne pas des blocages de la circulation publique. Par ailleurs, afin de faciliter l'instruction, il est proposé d'homogénéiser cette règle dans toute la zone.

II.4.1 modification du rapport de présentation :

Page 151 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

.3.1 ZONES URBAINES (ZONES U)

[...]

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises

~~Le règlement différencie l'implantation en zone UA et UB afin de respecter les caractéristiques morphologiques de ces espaces qui n'ont pas non plus la vocation à recevoir la même densité de construction.~~

~~Une réglementation particulière est créée en UE pour s'adapter au site. Ainsi que pour le secteur de jardins afin d'intégrer les abris autorisés~~

Différentes implantations sont prévues afin de pouvoir adapter les projets aux caractéristiques du tissu bâti environnant.

Par ailleurs des règles d'implantation différentes ont été créées en zone UE afin de prendre en compte les caractéristiques et destinations différentes de celles autorisées en UA et UB.

[...]





Page 158 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

[...]

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises

La zone agricole n'a pas vocation à recevoir de l'urbanisation mais uniquement des bâtiments et installations principalement liées à cette activité. ~~Ainsi, afin de faciliter le travail des exploitants et conserver une certaine visibilité depuis les axes routiers secondaires, un recul de 20 mètres en imposé. Ce recul est imposé par la topographie des sites.~~

Les implantations existantes sont très variables, elles sont le fruit de la topographie et des implantations traditionnelles parfois anciennes. Afin de laisser les possibilités d'adaptation au site et à l'environnement immédiat, il est laissé ouvert les possibilités d'installation. Toutefois, afin de conserver certaines visibilités et de ne pas entraver les circulations, le règlement impose la nécessité d'exécution des manœuvres des engins agricoles en dehors des voies.

Les reculs sont différents pour les équipements publics, ... puisque ces derniers doivent respecter d'autres contraintes.

~~Des distances s'appliquent en Ah et Ae ; elles sont de 3 mètres afin de garder un recul par rapport à la voie et une meilleure intégration.~~

[...]

II.4.2 modification du règlement :

Le règlement de la zone UA est rédigé comme suit :

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toutes les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines. Dans ce cas, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture à l'alignement. S'il n'y a pas possibilité de s'implanter en cohérence avec la construction voisine le retrait de la façade de la construction principale devra respecter une distance minimale de 2 mètres.





6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 2 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toutes les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines. Dans ce cas, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture à l'alignement. S'il n'y a pas possibilité de s'implanter en cohérence avec la construction voisine le retrait de la façade de la construction principale devra respecter une distance minimale de ~~2~~**1** mètre.

~~6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.~~

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas :

- **de reconstruction à l'identique après sinistre,**
- **d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante,**
- **de travaux sur un bâtiment existant dans la recherche d'une amélioration des performances énergétiques,**
- **d'adaptation à la configuration de la parcelle et au profil de la voie concernée.**

~~6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :~~

- ~~soit à l'alignement,~~





- ~~soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 2 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.~~

Le règlement de la zone UB est rédigé comme suit :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans la zone UB, secteur de jardin - UBj - exclu :

Toutes les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines. Dans ce cas, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture à l'alignement. S'il n'y a pas possibilité de s'implanter en cohérence avec la construction voisine le retrait de la façade de la construction principale devra respecter une distance minimale de 2 mètres.

6.2. Dans le « secteur UBj » identifié sur le plan de zonage par le graphisme ci-contre uniquement :

Les abris de jardin doivent être édifiés :

- soit à l'alignement,
- soit à 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.



6.3. Des implantations autres que celles prévues à l'article 6.1. sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante. Cette dérogation est également possible pour favoriser un meilleur ensoleillement des constructions et de répondre aux critères de performance environnementale.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 2 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.5. Des adaptations peuvent être autorisées si la configuration de la parcelle, l'aspect général d'une voie ou un projet architectural l'exigent.





Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans la zone UB, ~~secteur de jardin UBj exclu~~ :

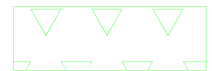
Toutes les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines. Dans ce cas, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture à l'alignement. S'il n'y a pas possibilité de s'implanter en cohérence avec la construction voisine le retrait de la façade de la construction principale devra respecter une distance minimale de **1** mètres.

6.2. Dans le « secteur UBj » identifié sur le plan de zonage par le graphisme ci-contre **uniquement :**

~~Les abris de jardin doivent être édifiés :~~

- ~~soit à l'alignement,~~
- ~~soit à 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.~~



6.3.2. Des implantations autres que celles prévues à l'article 6.1. sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante. **Des implantations autres que celles prévues à l'article 6.1. sont possibles en cas :**

- **de reconstruction à l'identique après sinistre,**
- **d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante. Cette dérogation est également possible pour favoriser un meilleur ensoleillement des constructions et de répondre aux critères de performance environnementale.**
- **de travaux sur un bâtiment existant dans la recherche d'une amélioration des performances énergétiques,**
- **d'adaptation à la configuration de la parcelle et au profil de la voie concernée.**

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- ~~soit à l'alignement,~~





communauté
de l'auxerrois

- ~~soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 2 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.~~

~~6.5. Des adaptations peuvent être autorisées si la configuration de la parcelle, l'aspect général d'une voie ou un projet architectural l'exigent.~~

Le règlement de la zone A est rédigé comme suit :

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites, les constructions doivent être édifiées à 20 mètres au moins de l'alignement sauf cas visés à l'article 6.2.

6.2. Le long des RD 124 et 97, un recul de 10 mètres de toutes constructions est imposé de part et d'autre de l'axe de ces voies. Le long de la RD 965, la marge de recul est fixée à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

6.3. Dans les secteurs Ae et Ah : Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m de l'alignement.

6.4. Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé, en vert ce qui est ajouté~~) :

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées, ~~déjà construites, les constructions doivent être édifiées à 20 mètres au moins de l'alignement~~ sauf cas visés à l'article 6.2., **les constructions doivent s'implanter :**





communauté
de l'auxerrois

- soit à l'alignement, sous réserve que les manœuvres des engins agricoles puissent être réalisées sur l'emprise privée et n'entrave pas les circulations publiques,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2. Le long des RD 124 et 97, un recul de 10 mètres de toutes constructions est imposé de part et d'autre de l'axe de ces voies. Le long de la RD 965, la marge de recul est fixée à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

~~**6.3.** Dans les secteurs Ae et Ah : Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m de l'alignement.~~

6.4. 3. Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

[...]





communauté
de l'auxerrois

II.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En zone UA et UB, le règlement impose aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs un retrait vis-à-vis des limites séparatives d'au moins 2 mètres.

Cette disposition devait permettre de répondre aux besoins spécifiques de ces constructions lorsque le recul imposé pour les autres destinations était de 3 mètres. Or la modification simplifiée du PLU de Venoy, approuvée en décembre 2017, a ramené ce recul minimum à 1 mètre pour l'ensemble des destinations hormis pour les services publics et d'intérêt collectif qui est resté à 2 mètres.

Afin de lever cette différenciation qui n'a plus lieu d'être, de faciliter l'implantation de projets d'équipements publics et d'intérêt collectif dont les particularités techniques peuvent être contraignantes et de favoriser un resserrement du bâti dans la recherche d'économie d'espace, il est proposé de permettre l'implantation de l'ensemble des destinations à 1 mètre en cas de retrait.

En zone UB, le règlement impose un recul de 3 mètres des limites séparatives pour l'implantation des piscines. Or cette limitation n'apparaît que pour cette zone, aucune disposition de ce type n'est inscrite pour les zones UA et 1AU dont l'objet d'occupation (essentiellement résidentiel) est similaire.

Cette différence apparaît d'autant moins justifiable avec la zone 1AU qui a vocation, à terme à se rapprocher de la zone UB.

Afin de lever cette différence de traitement et de faciliter l'instruction, il est proposé de supprimer cette obligation pour la zone UB.

En zone A, le règlement impose que les constructions respectent un recul vis-à-vis des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Cette mesure a été prise afin d'éloigner les constructions agricoles des habitations des zones voisines afin de limiter les conflits.

Toutefois la rédaction du règlement rend cette obligation applicable y compris à l'intérieur des zones agricoles ce qui n'est pas nécessaire et rend plus difficile les aménagements nécessaires à l'activité agricole.





Il est donc proposé d'imposer un tel recul uniquement en limite des zones urbaines et à urbaniser et d'homogénéiser et moduler les reculs en fonction des hauteurs des constructions.

Enfin, une erreur de rédaction à l'article 7.4. indique un retrait par rapport aux limites de voies alors qu'il s'agit de l'article sur les limites séparatives. Il convient de rectifier cette erreur.

II.5.1 modification du rapport de présentation :

Page 151 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

3.1 ZONES URBAINES (ZONES U)

[...]

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Des règles différentes ont été créées afin de prendre en compte les caractéristiques des constructions existantes ou de celles qui pourraient encore s'insérer dans le tissu urbain et de permettre leur bonne intégration dans l'environnement bâti.

C'est pourquoi des règles d'implantation différentes ont été créées en zone UE afin de prendre en compte les caractéristiques et destinations différentes de celles autorisées en UA et UB.

[...]

Page 159 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le paragraphe comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

4.3.3 ZONE AGRICOLE (ZONE A)

[...]

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

~~Les constructions doivent soit s'implanter en limite ou en retrait de cette limite d'une distance minimale de 5 mètres. Cela garantit une largeur minimale pour le passage des engins agricoles pour accéder à l'ensemble de la parcelle concernée et permet de maintenir le caractère paysager de la zone.~~





communauté
de l'auxerrois

~~Les reculs sont différents pour les équipements publics, ... puisque ces derniers doivent respecter d'autres contraintes.~~

~~Des distances s'appliquent en Ah et Ae ; elles sont de H/2 avec un minimum de 4 mètres afin de préserver l'intégration des constructions et le maintien des franges paysagères.~~

A l'intérieur de la zone A, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait. Celui-ci est fixé en fonction de la hauteur des constructions, permettant, en cas de retrait, de favoriser un échelonnement paysager des volumes construits.

En revanche, en limite entre les zones agricoles et les zones urbaines ou à urbaniser, afin de limiter les risques de nuisances, seul le retrait, échelonné en fonction de la hauteur des constructions, est autorisé.

Enfin, compte tenu des particularités spécifiques aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif, une règle différente a été fixée.

II.5.2 modification du règlement :

Le règlement de la zone UA est rédigé comme suit :

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions et installations peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives ou sur une seule limite,
- soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite(s),
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 2 mètres.





communauté
de l'auxerrois

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions et installations peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives ou sur une seule limite,
- soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

~~7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :~~

- ~~soit en limite(s);~~
- ~~soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 2 mètres.~~

Le règlement de la zone UB est rédigé comme suit :

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles seront implantées à une distance minimale de 1 mètre.

7.2. Les annexes isolées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 1m. au minimum.

7.3. Un recul des limites séparatives de 3 m. au minimum est exigé pour les piscines, y compris les margelles ou leur rebord.

7.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante. Il peut être dérogé à la règle de l'article 7.1. pour favoriser un meilleur ensoleillement des constructions et de répondre aux critères de performance environnementale.

7.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :





- soit en limite (s),
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 2 mètres.

7.6. Dans le « secteur UBj » identifié sur le plan de zonage par le graphisme ci-contre uniquement :

Les abris de jardin doivent être édifiés :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.



Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé, en vert ce qui est ajouté~~) :

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter ~~sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles seront implantées à une distance minimale de 1 mètre.~~

- soit en limite(s)
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 1 mètre

~~7.2. Les annexes isolées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 1m. au minimum.~~

~~7.3. Un recul des limites séparatives de 3 m. au minimum est exigé pour les piscines, y compris les margelles ou leur rebord.~~

7.4.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante. Il peut être dérogé à la règle de l'article 7.1. pour favoriser un meilleur ensoleillement des constructions et de répondre aux critères de performance environnementale.

~~7.5.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées:~~

- soit en limite (s),
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 2 mètres.





7.6.4. Dans le « secteur UBj » identifié sur le plan de zonage par le graphisme ci-contre uniquement :

Les abris de jardin doivent être édifiés :



- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Le règlement de la zone A est rédigé comme suit :

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5 mètres : $H/2 \geq 5$ mètres min.

7.2. Dans les secteurs Ae et Ah : Les constructions devront être implantées :

- soit sur une limite séparative ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres
 $H/2 \geq 4$ mètres min.

7.3. Dans le secteur Aa : Les constructions, dont la hauteur est inférieure ou égale à 5 mètres, devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit d'un retrait de 1 mètre minimum,

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 5 mètres devront respecter la règle d'implantation de l'article 7.1 : $H/2 \geq 5$ mètres min.

7.4 Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.





Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~7.1. Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5 mètres : $H/2 \geq 5$ mètres min.~~

~~7.2. Dans les secteurs Ae et Ah : Les constructions devront être implantées :~~

- ~~- soit sur une limite séparative ou sur les limites séparatives,~~
- ~~- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres
 $H/2 \geq 4$ mètres min.~~

~~7.3. Dans le secteur Aa : Les constructions, dont la hauteur est inférieure ou égale à 5 mètres, devront être implantées :~~

- ~~- soit en limite séparative~~
- ~~- soit d'un retrait de 1 mètre minimum,~~

~~Les constructions dont la hauteur est supérieure à 5 mètres devront respecter la règle d'implantation de l'article 7.1 : $H/2 \geq 5$ mètres min.~~

7.1. Sauf exception décrite au 7.2., les constructions devront s'implanter avec un retrait :

- o d'au moins 1m de la limite séparative pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 10 m**
- o à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions pour celles dont la hauteur est supérieure à 10 m**

7.2. En limite de zone urbaine, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.4 3. Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :





communauté
de l'auxerrois

- soit en limite,
- soit en retrait ~~de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.~~ **d'au moins 1 mètre de la limite séparative.**





communauté
de l'auxerrois

II.6 caractéristiques des clôtures :

La rédaction des obligations en matière de clôtures des zones UA, UB et 1AU présente des caractéristiques et limitations qui peuvent poser problèmes dans la réalisation de certains projets. Par ailleurs, la rédaction de certaines dispositions doit être précisée afin de faciliter l'instruction des demandes. Enfin, dans le but de favoriser la protection des biens et de la biodiversité, est ajoutée une obligation dans la conception des clôtures.

II.6.1 modification du rapport de présentation :

Aucune modification n'est nécessaire.

II.6.1 modification du règlement :

Le règlement de la zone UA est rédigé comme suit :

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.4. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
 - Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
 - La hauteur totale de la clôture, y compris lorsque celle-ci est composée d'une haie simple, est comprise entre 1,50 m et 1,80 m.
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'un mur en maçonnerie pleine,
 - o soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m,
 - o soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées,
 - o soit d'une haie simple composée d'essences mélangées.
 - Les murs et murets doivent être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.
 - Les murs pleins ou murets peuvent être surmontés d'un chaperon.
- [...]





Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.4. Clôtures ~~en bordure des voies publiques :~~

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
 - Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
 - **La hauteur totale de la clôture, y compris lorsque celle-ci est composée d'une haie simple, ne peut excéder 2 mètres.**
 - **Les clôtures devront être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et la libre circulation de la petite faune**
 - ~~La hauteur totale de la clôture, y compris lorsque celle-ci est composée d'une haie simple, est comprise entre 1,50 m et 1,80 m.~~
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'un mur en maçonnerie pleine,
 - o soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m,
 - o soit d'un grillage ou de panneau grillagé ~~doublé ou non d'une haie d'essences mélangées,~~
 - o **soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé d'une haie d'essences mélangées,**
 - o soit d'une haie simple composée d'essences mélangées.
 - Les murs et murets doivent être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.
 - Les murs pleins ou murets peuvent être surmontés d'un chaperon.
- [...]

Le règlement de la zone UB est rédigé comme suit :

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.4. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.





communauté
de l'auxerrois

- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
 - L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée en jardin d'agrément.
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'un mur en maçonnerie pleine,
 - o soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m.
 - o soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.
 - La hauteur totale de la clôture, y compris lorsque celle-ci est composée d'une haie simple, est comprise entre 1,50 m et 1,80 m.
 - Les murets ou murs peuvent être surmontés d'un chaperon.
 - Les hauteurs des clôtures pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protections des personnes...).
- [...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.4. Clôtures ~~en bordure des voies publiques~~ :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- **La hauteur totale de la clôture, y compris lorsque celle-ci est composée d'une haie simple, ne peut excéder 2 mètres de hauteur.**
- **Les clôtures devront être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et la libre circulation de la petite faune**





communauté
de l'auxerrois

- L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée en jardin d'agrément.
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'un mur en maçonnerie pleine,
 - o soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m.
 - o **soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées,**
 - o **soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé d'une haie d'essences mélangées,**
 - o soit d'une haie champêtre d'essences locales, ~~doublée ou non d'un grillage.~~
 - ~~La hauteur totale de la clôture, y compris lorsque celle-ci est composée d'une haie simple, est comprise entre 1,50 m et 1,80 m.~~
 - Les murets ou murs peuvent être surmontés d'un chaperon.
 - Les hauteurs des clôtures pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protections des personnes...).
- [...]

Le règlement de la zone 1AU est rédigé comme suit :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.5. Clôtures en bordure des voies publiques :

- L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée en jardin d'agrément.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- Les clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 1,60 m,





communauté
de l'auxerrois

- o soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage verticale simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m. La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 m et 2,00 m,
 - o soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. La hauteur totale de la haie est comprise entre 1,50 m et 2,00 m.
- Les murets ou murs peuvent être surmontés d'un chaperon.
 - Les hauteurs des clôtures pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protections des personnes...)
- [...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.5. Clôtures ~~en bordure des voies publiques :~~

- L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée en jardin d'agrément.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- **La hauteur totale de la clôture, y compris lorsque celle-ci est composée d'une haie simple, ne peut excéder 2 mètres de hauteur.**
- Les clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'un mur en maçonnerie pleine ~~d'une hauteur maximale de 1,60 m,~~
 - o soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage verticale simple. La hauteur du muret est limitée à 1 m. ~~La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 m et 2,00 m,~~
 - o **soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées,**
 - o **soit d'un grillage ou de panneau grillagé doublé d'une haie d'essences mélangées,**





communauté
de l'auxerrois

- o soit d'une haie champêtre d'essences locales, ~~doublée ou non d'un grillage. La hauteur totale de la haie est comprise entre 1,50 m et 2,00 m.~~
 - **Les clôtures devront être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et la libre circulation de la petite faune**
 - Les murets ou murs peuvent être surmontés d'un chaperon.
 - Les hauteurs des clôtures pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protections des personnes...)
- [...]





II.7 Aspects extérieurs :

Les zones UA, UB et 1AU imposent des teintes de tuiles rouge à brun traditionnel. Or des couvertures d'aspect différents existent déjà dans ces zones et afin d'ouvrir les possibilités à des architectures différentes, il est proposé de ne pas limiter les teintes autorisées dans ces zones.

Toutefois, afin de ne pas dénaturer l'aspect général, le choix de teinte devra montrer son intégration dans le tissu existant.

Par ailleurs, le règlement de ces zones, impose des caractéristiques de formes de toiture, comportant des exceptions. Toutefois, certains éléments de faible ampleur, accessoires aux constructions tels que les pergolas, coursives, auvents... se retrouvent assimilés aux constructions sur lesquelles ils se raccrochent ce qui pose des problèmes d'instruction. Il convient donc de préciser la règle afin de les exclure, sous réserve que ces éléments s'intègrent dans la composition générale du bâtiment.

II.7.1 modification du rapport de présentation :

Aucune modification n'est nécessaire.

II.7.2 modification du règlement :

Le règlement de la zone UA est rédigé comme suit :

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

Pour les bâtiments principaux :

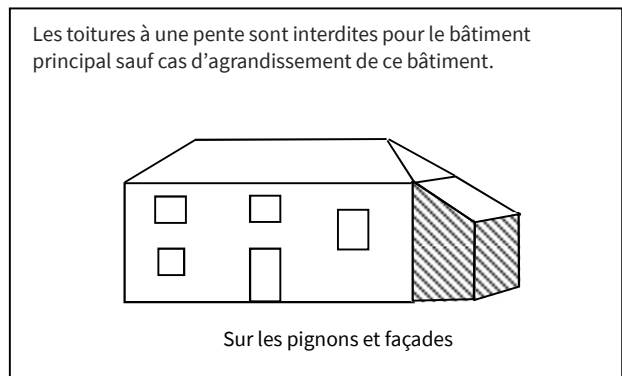
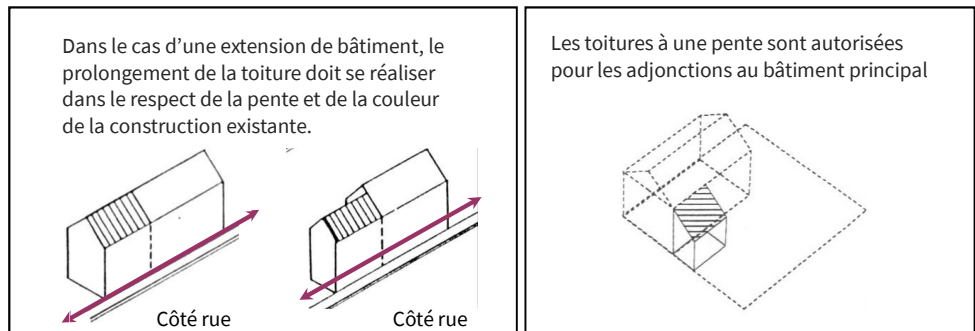
- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40° et 60°.
- Les toitures seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect de la tuile traditionnelle bourguignonne de ton flammé rouge vieilli à brun. Les équipements publics peuvent déroger à cette règle.
- Les toitures à un pan sont interdites sauf :
 - o en cas d'agrandissement ou d'adjonction au bâtiment,
 - o en cas d'extension de la construction principale ou annexe à la construction principale.



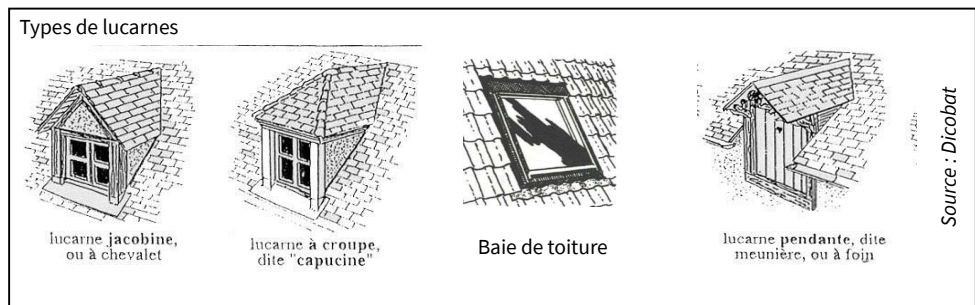


- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade.

Illustrations graphiques de certaines règles de l'article 11.2.



- Seuls les types de lucarnes ci-dessous sont autorisés :





communauté
de l'auxerrois

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.
- La toiture des annexes > 20m² doit respecter le ton rouge vieilli ou brun ou vert ; il n'est pas fixé de règles pour les annexes < 20 m².
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles.
- Les toitures "terrace" ou de pente différente pourront être autorisées :
 - o pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...
 - o pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires
 - o pour les toitures végétales,
 - o pour les annexes, garages et extensions des constructions existantes.

[...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

Pour les bâtiments principaux :

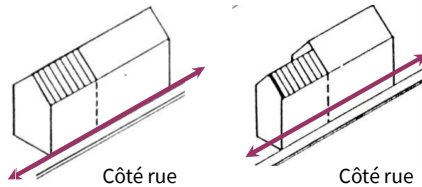
- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40° et 60°.
- Les toitures seront recouvertes par des tuiles ayant **préférentiellement** l'aspect de la tuile traditionnelle bourguignonne de ton flammé rouge vieilli à brun. **D'autres teintes pourront être acceptées, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu environnant.**
- Les toitures à un pan sont interdites sauf :
 - o en cas d'agrandissement ou d'adjonction au bâtiment,
 - o en cas d'extension de la construction principale ou annexe à la construction principale.
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade.



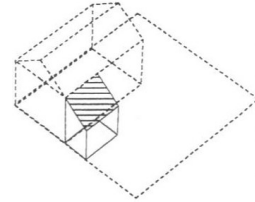


Illustrations graphiques de certaines règles de l'article 11.2.

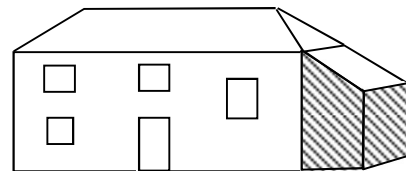
Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.



Les toitures à une pente sont autorisées pour les adjonctions au bâtiment principal



Les toitures à une pente sont interdites pour le bâtiment principal sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment.



Sur les pignons et façades

- Seuls les types de lucarnes ci-dessous sont autorisés :

Types de lucarnes



lucarne jacobine, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite "capucine"



Baie de toiture



lucarne pendante, dite meunière, ou à foyer

Source : Dicobat

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.
- ~~La toiture des annexes > 20m² doit respecter le ton rouge vieilli ou brun ou vert; il n'est pas fixé de règles pour les annexes < 20 m².~~
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles.
- Les toitures "terrace" ou de pente différente pourront être autorisées :





communauté
de l'auxerrois

- o pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires
- o pour les toitures végétales,
- o pour les annexes, garages et extensions des constructions existantes.
- o **Pour les éléments accessoires à la construction tels que auvents, pergolas, allées couvertes... sous réserve de leur bonne intégration à la composition architecturale de l'ensemble de la construction.**

[...]

Le règlement de la zone UB est rédigé comme suit

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

Pour les bâtiments principaux :

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente supérieure ou égale à 40° et pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse.
- Les toitures seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect de la tuile traditionnelle bourguignonne de ton flammé rouge vieilli à brun. Les équipements publics peuvent déroger à cette règle.
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.
- La toiture des annexes > 20m² doit respecter le ton rouge vieilli ou brun ou vert ; il n'est pas fixé de règles pour les annexes < 20 m².
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles.
- Les toitures des constructions ayant un autre usage que l'habitation seront recouvertes :
 - o soit par des tuiles ayant l'aspect de la tuile bourguignonne et respectant sa couleur,
 - o soit par un bardage métallique prélaqué,
 - o soit par une couverture fibrociment teintée dans la masse.
- Les toitures à un pan sont interdites :
 - o sauf cas d'agrandissement du bâtiment,



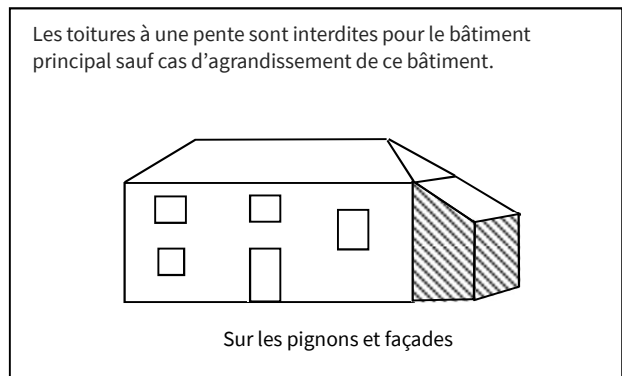
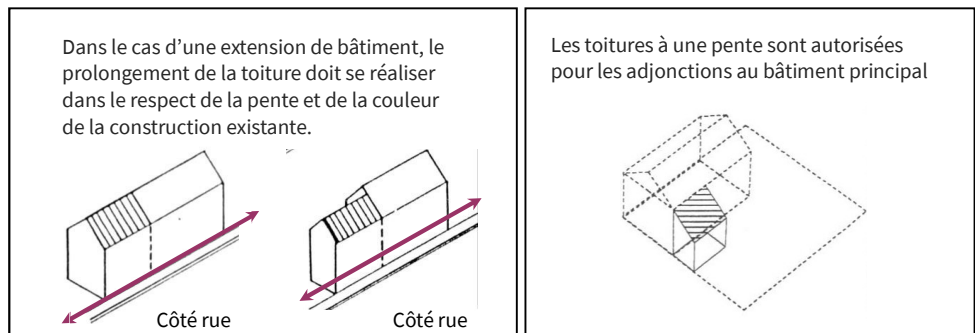


- o sauf adjonction au bâtiment (voir schémas),
- o sauf annexes à la constructions principale.

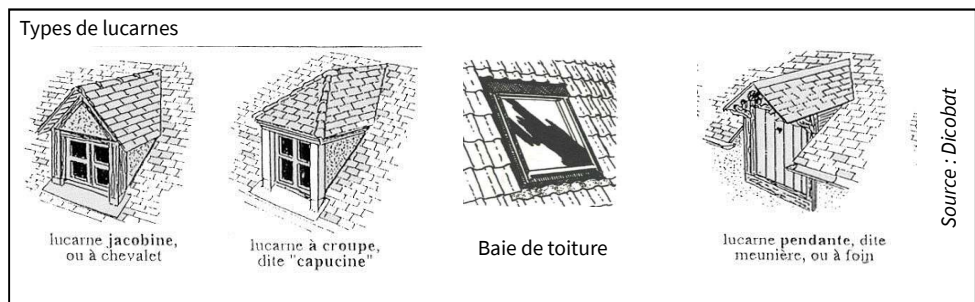
- Les toitures "terrasse" ou de pente différente pourront être autorisées :

- o pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...,
- o pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires
- o pour les toitures végétales.
- o pour les annexes, garages, et extensions des constructions existantes.

Illustrations graphiques de certaines règles de l'article 11.2.



- Seuls les types de lucarnes ci-dessous sont autorisés :





communauté
de l'auxerrois

Pour les constructions annexes, vérandas ... de l'habitation :

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés

Pour les bâtiments à usage agricole :

- La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

Dans le secteur jardin - UBj :

- Les couvertures doivent être de ton foncé (rouge vieilli ou brun ou vert).

[...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

Pour les bâtiments principaux :

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente supérieure ou égale à 40° et pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse.
- Les toitures seront recouvertes par des tuiles ayant **préférentiellement** l'aspect de la tuile traditionnelle bourguignonne de ton flammé rouge vieilli à brun. **D'autres teintes pourront être acceptées, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu environnant**
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.
- ~~La toiture des annexes > 20m² doit respecter le ton rouge vieilli ou brun ou vert ; il n'est pas fixé de règles pour les annexes < 20 m².~~
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles.

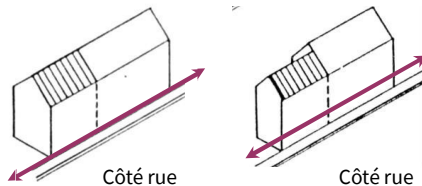




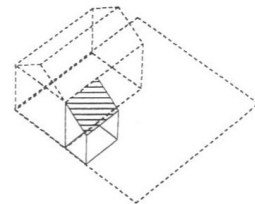
- Les toitures des constructions ayant un autre usage que l'habitation seront recouvertes :
 - o soit par des tuiles ayant l'aspect de la tuile bourguignonne et respectant sa couleur,
 - o soit par un bardage métallique prélaqué,
 - o soit par une couverture fibrociment teintée dans la masse.
- Les toitures à un pan sont interdites :
 - o sauf cas d'agrandissement du bâtiment,
 - o sauf adjonction au bâtiment (voir schémas),
 - o sauf annexes à la constructions principale.
- Les toitures "terrasse" ou de pente différente pourront être autorisées :
 - o pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...,
 - o pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires ...
 - o pour les toitures végétales.
 - o pour les annexes, garages, et extensions des constructions existantes.
 - o **Pour les éléments accessoires à la construction tels que auvents, pergolas, allées couvertes... sous réserve de leur bonne intégration à la composition architecturale de l'ensemble de la construction.**

Illustrations graphiques de certaines règles de l'article 11.2.

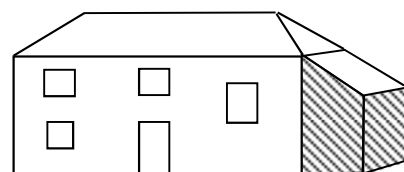
Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.



Les toitures à une pente sont autorisées pour les adjonctions au bâtiment principal



Les toitures à une pente sont interdites pour le bâtiment principal sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment.

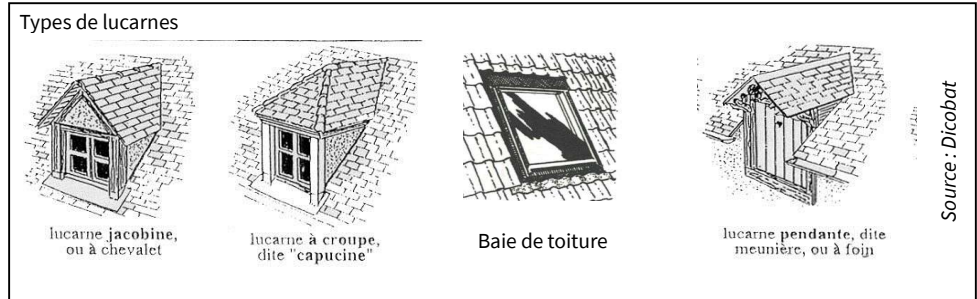


Sur les pignons et façades





- Seuls les types de lucarnes ci-dessous sont autorisés :



Pour les constructions annexes, vérandas ... de l'habitation :

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés

Pour les bâtiments à usage agricole :

- La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter **préférentiellement** respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
D'autres teintes pourront être acceptées, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu environnant
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

Dans le secteur jardin - UBj :

- Les couvertures doivent être de ton foncé (rouge vieilli ou brun ou vert).

[...]

Le règlement de la zone 1AU est rédigé comme suit

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

- La toiture des bâtiments principaux doit être constituée de versants d'une pente comprise entre 40° et 60°.
- Les couvertures doivent être de ton rouge vieilli ou flammé à brun. Les équipements publics peuvent déroger à cette règle,
- Les toitures à un pan sont interdites :
 - o sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment,
 - o sauf adjonction à ce bâtiment. *Voir définition graphique,*





communauté
de l'auxerrois

- o sauf annexes à la construction principale.
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées :
 - o pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...,
 - o pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires ...
 - o pour les annexes, garages et extensions des constructions existantes.
- Seuls les types de lucarnes de type à foin, jacobine, capucine, les baies de toiture et les outeaux sont autorisés.

[...]

Il est proposé de modifier le règlement comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

[...]

11.2. Toitures :

- La toiture des bâtiments principaux doit être constituée de versants d'une pente comprise entre 40° et 60°.
- Les couvertures doivent être **préférentiellement** de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
D'autres teintes pourront être acceptées, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu environnant.
- Les toitures à un pan sont interdites :
 - o sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment,
 - o sauf adjonction à ce bâtiment. *Voir définition graphique,*
 - o sauf annexes à la construction principale.
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- Les toitures "terrasse" **ou de pentes différentes** pourront être autorisées :
 - o pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...,
 - o pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires ...
 - o pour les annexes, garages et extensions des constructions existantes.
 - o **Pour les éléments accessoires à la construction tels que auvents, pergolas, allées couvertes... sous réserve de leur bonne**





communauté
de l'auxerrois

intégration à la composition architecturale de l'ensemble de la construction.

- Seuls les types de lucarnes de type à foin, jacobine, capucine, les baies de toiture et les outeaux sont autorisés.

Pour les constructions annexes, vérandas ... de l'habitation :

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.
- Les toitures à un pan sont interdites,
- La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou vert foncé.





communauté
de l'auxerrois

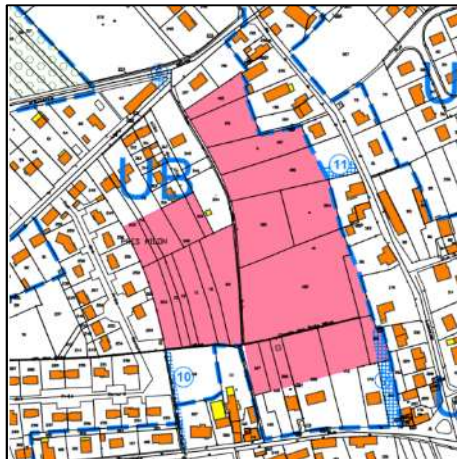
III MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

III.1 suppression de l'OAP « C / Préconisations pour la zone urbaine (UB) du centre du hameau d'Egriselles » :

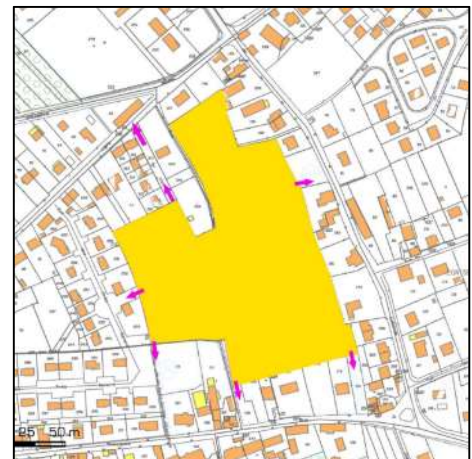
Située au cœur du hameau d'Egriselles, en zone UB, cette OAP avait pour vocation de permettre une urbanisation cohérente de cette friche agricole, de garantir des circulations et accès pertinents et sans impasse et un tissage urbain avec les constructions existantes en périphérie.

Or aujourd'hui la majorité des parcelles comprises dans cette OAP et en particulier celles indispensables aux connexions viaries sont de maîtrise publique.

⇒ Cette OAP n'a donc plus lieux d'être, la maîtrise publique garantissant l'atteinte des objectifs fixés elle peut être supprimée.



Principes d'accès indiqués dans l'OAP





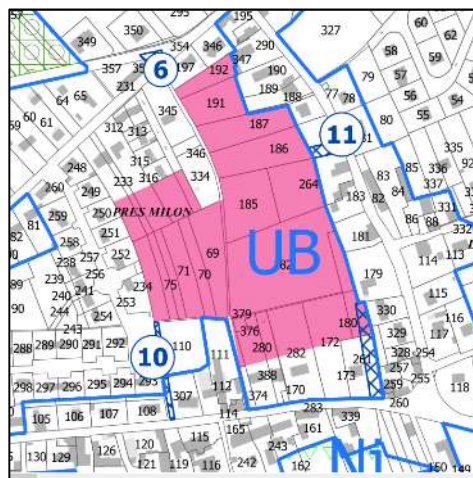
communauté
de l'auxerrois

III.1.1 modification du rapport de présentation :

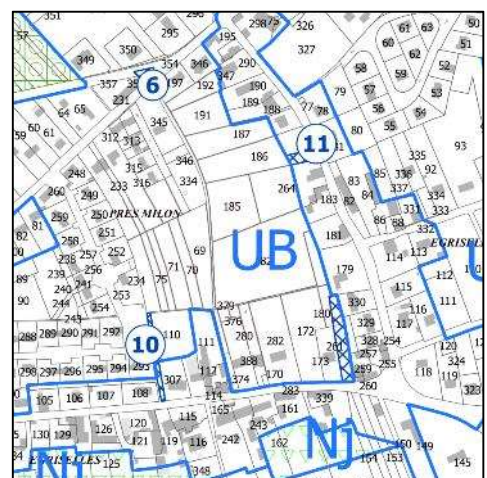
Aucune modification n'est nécessaire.

III.1.2 modification du règlement :

Le règlement graphique sera modifié afin de retirer le zonage spécifique des OAP sur la zone :



Zonage actuel



zonage après modification

III.1.3 modification des OAP :

L'OAP « C / Préconisations pour la zone urbaine (UB) du centre du hameau d'Egriselles » est supprimée et le reste du document mis en cohérence.






communauté
de l'auxerrois

Commune de VENOY Modification n° 1 du P.L.U.

C / Préconisations pour la zone urbaine (UB) du centre du hameau d'Egriselles

Etat initial du centre du hameau d'Egriselles



Sources : fond cadastral, Perspectives

Des connexions avec le réseau viaire actuel, pour un désenclavement de l'îlot central du hameau

La vocation d'habitat de ce secteur s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement de l'offre en logements sur la commune en continuité du bâti existant. De même, s'agissant d'une friche agricole, cette ouverture à l'urbanisation permettra à la fois de densifier le hameau, mais aussi de valoriser la qualité du site.

L'enjeu de cet aménagement va au-delà de la nécessité de répondre favorablement aux installations dans la ville, il permet de recoudre une partie du tissu urbain depuis le centre ancien du hameau et de répondre à des besoins en logements collectifs ou individuels.

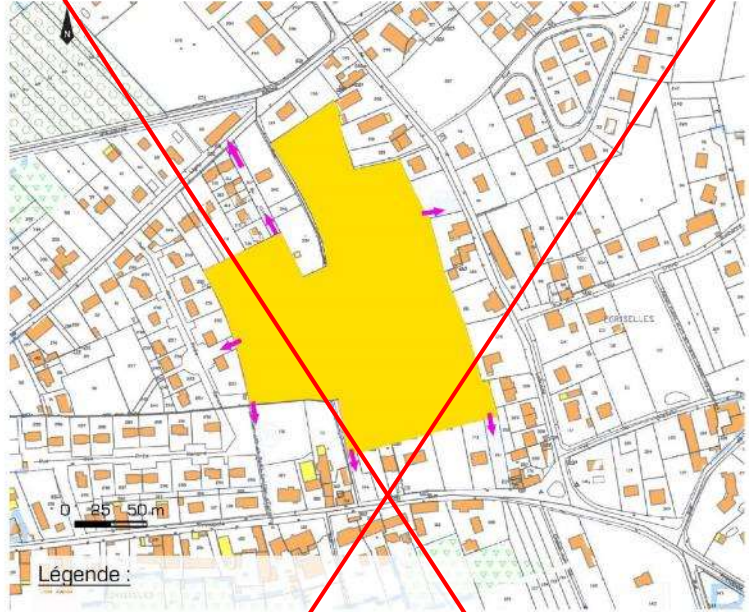
Aucune voie en impasse ne sera créée dans le cadre de cet aménagement. Un maillage de voies secondaires en double sens, sera réalisé sous la forme d'une boucle reliée à la fois à la rue de Ligny (accès immédiat à la route d'Auxerre) par l'allée des Clos (au Nord) à la rue des Prés Renard (à l'Ouest), à la rue principale du hameau (au sud) et à la rue de Laborde (à l'Est).

Le traitement des entrées d'îlot se fera par l'intermédiaire d'emplacements réservés. Une attention particulière sera apportée aux entrées Nord et Sud de l'îlot car les circulations sont plus ou moins nombreuses.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Orientations d'aménagement et de programmation 10

Commune de VENOY Modification n° 1 du P.L.U.

Schéma de principe



Légende :
→ Principe d'accès

Sources : fond cadastral, Perspectives

La localisation de cette zone est donc propice à une urbanisation future dans un esprit d'épaississement du hameau d'Egriselles. Toutefois, cet aménagement futur est compliqué de par la topographie du site et les difficultés à le relier avec les voies qui l'entourent.

La densité sur ce secteur sera d'environ 10 à 12 logements/hectare. De plus, ce projet pourrait accueillir aussi des logements collectifs ou individuels.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Orientations d'aménagement et de programmation 11



communauté
de l'auxerrois

III.2 modification de l'OAP « E / Préconisations pour la zone d'activités artisanales UX et AUX le long de l'A6 » :

Cette OAP s'applique spécifiquement aux zones classées UX et AUX du PLU et correspondant à la zone d'activités du Soleil levant.

Prévue à l'urbanisation dans le document de 2013, l'installation d'entreprises dans la zone UX est aujourd'hui pratiquement achevée et le développement de cette zone d'activités va bientôt débiter sur la partie AUX.

Ce site est situé en haut de crête en bordure Nord de l'autoroute A6, dominant la vallée ouverte agricole, vers le ru de Sinotte.

Afin de renforcer les transitions entre espaces urbains et cultivés, et dans l'objectif de renforcer l'intégration visuelle de cette zone d'activités depuis le paysage lointain, il est souhaité modifier cette OAP. Encadré à l'Est et à l'Ouest par des boisements existants, il sera ajouté un espace non bâti avec l'objectif, à terme de formation d'un boisement ou d'un parc arboré permettant de renforcer la densité visuelle des boisements dans le paysage lointain.

En outre une précision sera apportée afin que les projets d'installations s'accompagnent d'un projet paysager cohérent renforçant la présence du végétal sur la partie AUX, la transition paysagère et la préservation de la biodiversité.

III.1.1 modification du rapport de présentation :

Page 123 du rapport de présentation :

Il est proposé de modifier le d'aménagement paysager comme suit (**en rouge ce qui est supprimé, en vert ce qui est ajouté**) :

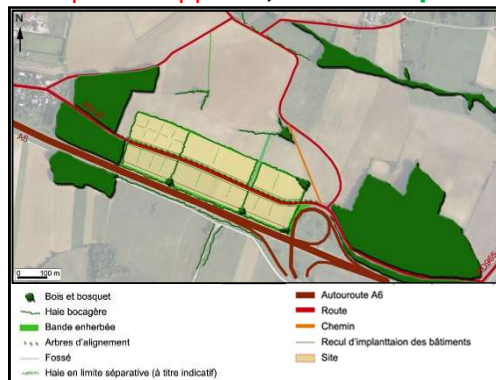


Schéma avant modification

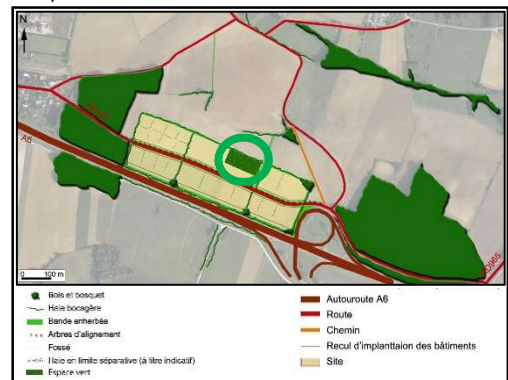


Schéma après modification



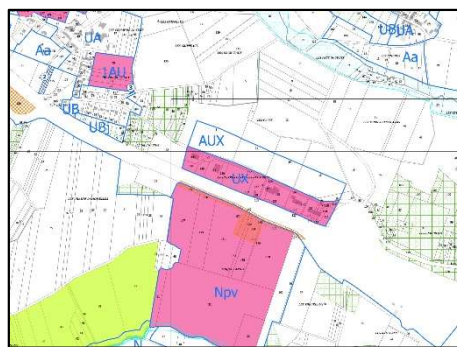


communauté
de l'auxerrois

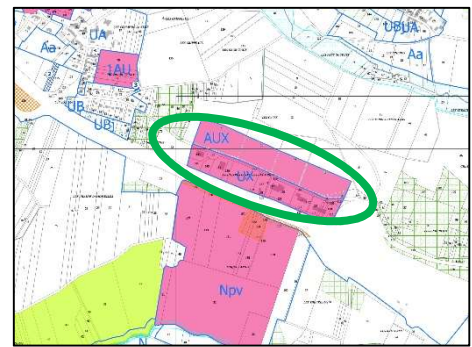
III.1.2 modification du règlement :

Le règlement graphique ne fait pas apparaître la zone AUX comme étant soumise à OAP. OR, l'OAP « E / Préconisations pour la zone d'activités artisanales UX et AUX le long de l'A6 » couvre les zone UX et AUX.

Il est donc nécessaire de rectifier le plan de zonage afin de matérialiser cet espace comme soumis à orientation d'aménagement et de programmation.



zonage avant modification



zonage avant modification

III.1.3 modification de l'OAP :

Le paragraphe concernant la trame paysagère sera complété afin de renforcer la présence du végétal et la protection de la biodiversité. (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

Une trame paysagère composée pour une bonne intégration du site dans le paysage :

- Bande inconstructible de 15 m au pied du talus de l'A6, pour permettre un recul des bâtiments (ce qui correspond à un recul moyen de 35m par rapport à l'axe de l'A6)
- **Maintien de la haie** existante sur le talus, et **renforcement ponctuel avec des arbres** pour varier la densité végétale, le long de l'A6
- Mise en place d'un **alignement d'arbres le long de la RD97** sur la partie Nord pour accompagner la voirie principale
- **Plantation de haies bocagères d'essences variées locales en pourtour du site, associée à une bande enherbée de 5 m de large** pour permettre d'intégrer le site dans le paysage
- **Affirmation de deux perpendiculaires à l'A6** par des haies arbustives pour créer une trame dans la zone d'activités artisanales et s'inscrire en continuité des haies existantes sur le coteau, le long des fossés
- **Création de bosquets dans les angles Nord-Est et Sud-Est de la zone pour « arrondir » les limites** du site et reprendre la trame des bosquets existants sur les coteaux





communauté
de l'auxerrois

- Des **haies basses en limite séparative et des arbres ponctuels** sur les espaces libres compléteront la trame végétale.
- **Dans la zone AUX, les projets devront s'accompagner d'un travail paysager cohérent maximisant la présence du végétal dans une composition d'essence et de tailles variées permettant le maintien et le développement de la biodiversité sur le site. Les clôtures devront être conçues de manière à permettre la libre circulation des eaux de ruissellement et la petite faune.**

Le schéma d'aménagement paysager de l'OAP « E / Préconisations pour la zone d'activités artisanales UX et AUX le long de l'A6 » sera modifié comme suit (~~en rouge ce qui est supprimé~~, **en vert ce qui est ajouté**) :

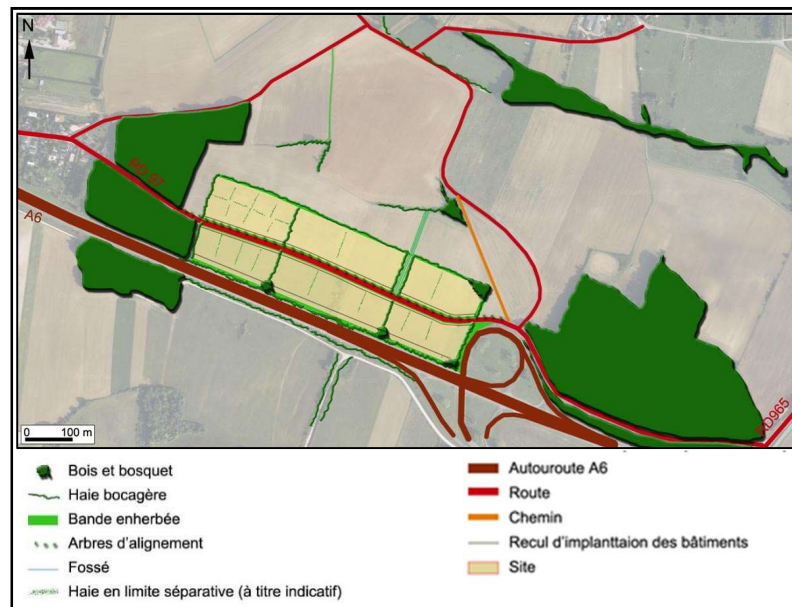


Schéma avant
modification

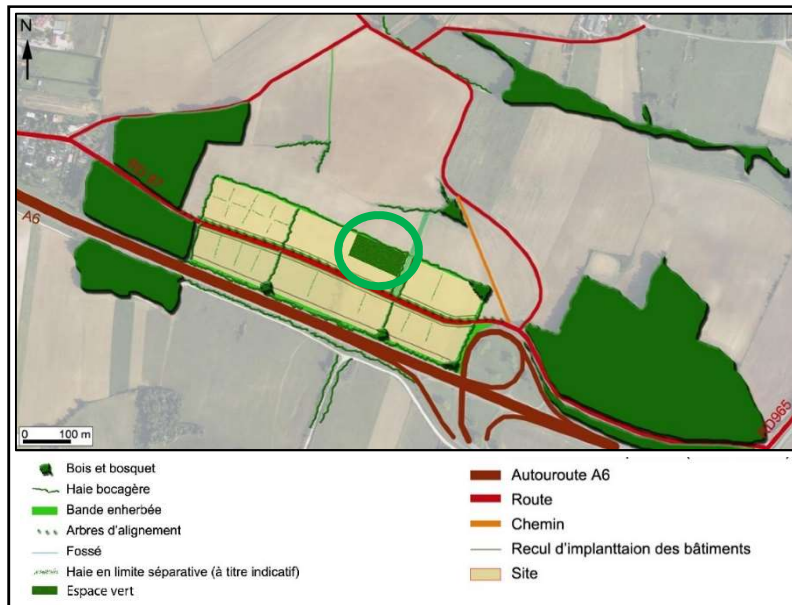


Schéma après
modification



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



communauté
de l'auxerrois

CONCLUSION

Cette modification simplifiée impacte le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique du PLU, sans nécessiter le changement d'autres pièces.

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

Cette modification simplifiée permettant d'adapter le PLU aux besoins et de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

