



EXPOSE DES MOTIFS

Modification simplifiée du PLU de Champs-sur- Yonne

1. Introduction

Le conseil communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de cette commune par délibération en date du 4 avril 2019.

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 PLU de Champs-sur-Yonne a fait l'objet d'un recours gracieux de la part de l'Association Foncière Urbaine Libre « Les Acacias » en date du 25 juillet 2019. Il est reproché au PLU de créer un emplacement réservé sur les parcelles AD 256 et 247 qui constituent le lot 49 du lotissement « Les Acacias ». Cet emplacement réservé n°12 avait été instauré au bénéfice de la commune de Champs-sur-Yonne pour réaliser un bassin d'orage. La commune de Champs-sur-Yonne a été sollicitée suite à ce recours pour savoir quelle était sa position sur ce sujet. Par une lettre du 30 juillet 2019, la commune a déclaré être

favorable à la modification du PLU. En conséquence, puisque le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne souhaite pas le maintien de l'emplacement réservé n°12, il convient de modifier le PLU pour supprimer ce dernier.

De même, il convient de créer un autre emplacement réservé sur une partie de la parcelle AC 211 au bénéfice de la commune de Champs-sur-Yonne afin de permettre la création à cet endroit pour y réaliser un espace public.

Enfin, il convient d'apporter quelques corrections au règlement.

Par arrêté n°-2019 du 2019, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU de Champs-sur-Yonne.

2. Le choix de la procédure de modification simplifiée

▪ Rappel du contexte législatif

La modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ni réduire 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, ni comporter de graves risques de nuisances¹.

La modification simplifiée n'aura pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de modification simplifiée :

Article L153-45 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux

¹ Champ d'application de la procédure de révision de PLU

ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée

.Article L153-47 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Dans le cas présent, il est donc nécessaire de réaliser une procédure de modification simplifiée.

3. L'objet de la modification simplifiée

Le PLU de la commune de Champs-sur-Yonne nécessite plusieurs adaptations. Ces modifications portent sur les points suivants :

I) **Suppression de l'emplacement réservé n°12**

L'emplacement réservé n°12 a été instauré suite à une demande effectuée lors de l'enquête publique. Le but de cette démarche était de sécuriser le quartier contre les ruissèlements d'eaux de pluies et ainsi éviter les inondations. Il est à noter que la demande n'avait pas été faite lors de la concertation avec le public et qu'il n'a donc pas été possible d'analyser en profondeur cette suggestion. En effet, l'administration n'a eu que 15 jours pour analyser cette question et pour répondre au commissaire enquêteur.

Il a été décidé en accord avec la mairie de créer cet emplacement réservé. Néanmoins, il faut souligner que cette modification n'a pas pu être présentée au public avant l'approbation du PLU, ce qui a empêché un véritable débat sur les avantages et inconvénients de la création de cet emplacement.

L'association foncière « Les Acacias » a, dans son recours, pointé plusieurs éléments qui vont dans le sens de l'incompatibilité d'un bassin d'orage avec le voisinage d'une zone résidentielle :

- Création de nuisances olfactives et sanitaires (moustiques) due à la présence d'eaux stagnantes.
- Risque de pollution avec la présence d'eau potentiellement contaminées du fait de son passage sur le réseau routier (revêtement routier, hydrocarbure).

De plus, la création de ce bassin d'orage pourrait nuire à l'urbanisation de cette zone car elle dissuaderait les éventuels acquéreurs d'acheter les parcelles voisines, c'est-à-dire les parcelles AD 249, 253 et 294. Cela remettrait donc en cause la densification de l'enveloppe urbaine en créant des dents creuses qui ne seraient jamais bâties. Par voie de conséquence, cela contrevient à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, en ce qui concerne le risque d'écoulement des eaux, il convient de préciser que le Plan de Prévention des Risques annexés au PLU ne classe pas ce lotissement en zone de risque écoulement des eaux. L'implantation d'un bassin d'orage à cet endroit n'est donc pas justifiée. De plus, un autre emplacement

réservé, le n° 5, prévoit la réalisation d'un bassin de rétention et d'un exécutoire évacuation pour canaliser les eaux de pluie à partir de la rue de Toussac. Ce projet d'équipement est mieux élaboré car il est relié à un axe majeur pour recueillir les eaux de pluie avec plus d'efficacité. En outre, ce bassin sera relié à l'Yonne, ce qui permettra une évacuation directe des eaux de pluies et non leur stagnation.

Le bénéficiaire ne s'opposant pas à la suppression de l'emplacement réservé n° 12, il est donc proposé de le supprimer.

La suppression de l'emplacement réservé sera également reprise dans le règlement qui comporte une liste des emplacements réservés à sa page 14.

II) Création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune

La commune de Champs-sur-Yonne souhaite créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle AC 211 afin de pouvoir aménager un espace public. L'intérêt de ce terrain vient du fait qu'il est contigu au cimetière communal. De fait, la commune pourrait utiliser cet endroit pour réaliser plusieurs projets. En premier lieu, un lieu de promenade pourra y être conçu au sein du centre-ville pour les habitants. Ce projet est particulièrement intéressant du point de vue de la position de ce terrain au centre de la commune. De plus, des places de stationnement pour desservir le cimetière pourrait y être créées.

En outre, ce projet permettrait de ne pas imperméabiliser ce terrain en y édifiant une construction. Ainsi, cela permettrait de répondre aux enjeux de lutte contre les risques de ruissellements des eaux de pluies en conservant un espace où l'eau pourrait s'infiltrer dans le sol.

Enfin, le site étant adjacent au cimetière, il constitue une opportunité d'extension qu'il convient de conserver. En effet, s'il n'y a pas de nécessité actuellement d'agrandir le cimetière, il convient de conserver une possibilité de répondre à un besoin futur. En ce sens, le terrain issu de la parcelle AC 211 est l'un des rares pouvant servir ce dessein.

En conséquence, un emplacement réservé n°12 sera créé sur la parcelle AC 211 au bénéfice de la commune et sera indiqué sur le plan de zonage comme suit :



De plus, la création de l'emplacement réservé sera reprise dans le règlement qui comporte une liste des emplacements réservés à sa page 14.

III) La modification des dispositions relatives aux reconstructions des bâtiments démolis

Dans ces dispositions générales, le règlement aborde par deux fois la question des constructions détruites et les conditions dans lesquelles elles peuvent être édifier de nouveau dans le cas où elles ne sont plus autorisées par le PLU. Entre autres conditions, l'article 5 permet de reconstruire ces constructions si elles ont été détruites depuis moins de 10 ans. Cette exigence n'est pas reprise dans l'article 9. Il convient donc de mettre en cohérence ces deux articles. Or, la possibilité de ne reconstruire des constructions incompatibles avec le PLU que si elles ont été démolies depuis moins de 10 ans permet limiter le maintien des édifices non conformes au PLU.

En conséquence, l'article 9 des dispositions sera modifié pour ne plus s'appliquer qu'aux constructions non conformes au PLU et détruites depuis moins de 10 ans. Il sera donc rédigé comme suit :

ARTICLE 9 - Dispositions relatives à la reconstruction

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée si l'ensemble des conditions est réuni :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié **et qu'il ait été détruit depuis moins de 10 ans,**
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,

- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet,
- en zone inondable, que le règlement du PPRI autorise la reconstruction et que la vulnérabilité du bâtiment soit réduite.

IV) La modification de l'article U4 sur les extensions en zone Uj

L'article U2 dispose que dans les secteurs Uj, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Mais cet article pose deux conditions à savoir que chaque annexe ne peut faire que 20 m² et qu'il ne peut y avoir que 5 annexes d'autorisées.

Il serait plus pratique d'autoriser uniquement une surface maximale d'annexe autorisée, à charge pour les propriétaires de réaliser une ou plusieurs extensions dans la limite de cette superficie. De même, il convient de restreindre la superficie de ces annexes pour conserver le caractère de jardin de cette zone.

Il est donc proposé de rédiger l'article U2 de la manière suivante :

Article U2 : Limitation de certains usages et affectations des sols

[...]

2 – DANS LE SECTEUR UJ, SEULES SONT AUTORISEES LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES A CONDITION QU'ELLES NE PORTENT PAS ATTEINTE AU CARACTERE DE JARDIN DU SITE :

a) Les annexes de constructions existantes à condition que :

~~-Chaque annexe soit limitée à une emprise au sol inférieure à 20 m².~~

~~-Le nombre total d'annexes soit limité à 5.~~

-Les annexes de constructions existantes à condition de ne pas occuper plus de 60 m² au total.

V) La modification de l'article U8 sur les toitures des abris de jardins.

L'article U8 comporte des dispositions relatives aux toitures. Il impose notamment une pente minimale pour les annexes de 30°. Or, cela impacte les

abris de jardins, interdisant ainsi les abris en bois de moins de 20m² qui ont une pente inférieure à 30°.

Pour permettre l'installation de ce type d'abri qui favorisent l'entretien des jardins dans l'enveloppe urbaine, il convient de ne pas réglementer les toitures des abris de jardins de moins de 20m².

L'article U8 sera modifié comme suit :

Article U8 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] II – Toitures Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans d'une pente comprise entre 35 et 55°. Les constructions accolées ou les annexes peuvent avoir une seule pente de 30° minimum. La pente du toit des abris de jardins de moins de 20m2 n'est pas réglementée

VI) La modification des articles U8, UC8, UE8, AUC8, AUE8 et AUH8 sur la hauteur des clôtures

Les articles 8 des différentes zones U et AU autorisent certaines formes de clôture. Or, la hauteur de certaines d'entre elles (murs pleins) est limitée à 2 mètres, alors que la hauteur d'autres (haies, grillages et murets surmontés de dispositif à claire voie) ne l'est pas.

Il est donc proposé d'instaurer une hauteur maximale commune à tous les types de clôture fixée à 2 mètres.

Les articles U8, UC8, UE8, AUC8, AUE8 seront donc modifiés comme suit :

Article 8: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] IV – Clôture [...] La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
--

VII) La modification de l'article UE 2 sur les possibilités de changement de destination en zone UEa

L'article UE 2 permet de changer la destination des constructions pour en faire des habitations. Or, aucune limite n'est fixée à cette possibilité. Il y a pourtant

un intérêt à maintenir une activité de commerces de proximité dans cette zone pour le bénéfice de la population de Champs-sur-Yonne. Il convient donc d'encadrer les possibilités de changement de destination à cet endroit pour trouver un bon équilibre entre le maintien de l'activité commerciale et les possibilités de transformer certaines cellules en habitation.

Le changement de destination vers l'habitation ne sera donc autorisé que pour 20% de la superficie de la construction concernée.

En conséquence, le règlement sera modifié comme suit :

ARTICLE UE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

[...]

Dans le secteur UEa, sont aussi autorisées les destinations et sous-destinations des constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Le changement de destination des constructions existantes ~~à condition que ce soit~~ pour un usage d'habitation **à condition de ne pas excéder 20% de la superficie de totale de la construction.**

VIII) Correction de la date de la délibération imposant de déposer une déclaration préalable pour l'édification de clôtures

Le règlement cite dans le rappel des articles 8 dans les zones U et AU la délibération qui impose de déposer une déclaration préalable pour édifier une clôture. Mais le règlement mentionne la date du 5 février 2008 alors que la délibération date du 15 février. Le règlement sera corrigé en conséquence.

▪ Conclusion

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

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.



En outre, elle n'a pas pour effet de :

- *Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Diminuer les possibilités de construire ;*
- *Réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.*

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