



**PRÉFET
DE L'YONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Auxerre, le 6 septembre 2021

Service Aménagement et Appui aux Territoires
Unité Planification et Appui aux Territoires

Affaire suivie par : Didier DUVEAU
Tél : 03 86 48 41 22
ddt-saat-upat@yonne.gouv.fr

**AVIS DE L'ÉTAT,
EN QUALITÉ DE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE,
SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)
DE LA COMMUNE DE CHAILLEY**

*** SPAM *** **PLU Chailley**

William CASTEL <williamcastel@orange.fr>

vendredi 1 octobre 2021 à 12:11 réception

À : marc saillard , mairie.de.chailley , pyerregruion@wanaddo.fr



Avis Etat_CHAILLEY + réponses...
70 Ko



PLU CHAILLEY_Dérogation à l'A...
3.5 Mo

Bonjour

Voici les réponses aux avis des PPA + dossier dérogation à l'urbanisation hors SCOT

Cordialement

William Castel, expert géologue
Groupe Géostratys

williamcastel@geostratys.com

14 rue Notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS

Tel : 03 44 53 81 08

Port : 06 34 04 64 74

www.geostratys.com

Table des matières

1. Le dimensionnement du document d'urbanisme.....	3
A. Justification de l'évolution démographique	3
B. Le besoin en logements.....	4
C. Le besoin en foncier.....	5
2. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux	6
A. Les trames verte et bleue (TVB)	6
B. Les zones humides	6
C. La ressource en eau et la capacité des réseaux	7
D. Éléments de patrimoine	7
E. Les risques.....	8
3. La consommation des espaces naturels, agricoles et Forestiers	9
A. Les STECAL	9
B. Les emplacements réservés.....	9
C. Les OAP.....	9
4. Les pièces constitutives du dossier	9
A. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	9
B. Le rapport de présentation (RP)	9
C. Le règlement graphique (plan de zonage).....	10
D. Le règlement littéral	10
5. Réserves au titre de l'avis de l'État.....	11
6. Recommandations au titre de l'avis de l'État.....	12
7. Conclusion.....	12
7. 8. Annexe : observations de forme	13

PREAMBULE

La commune de CHAILLEY a prescrit le 22 septembre 2016 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Suite à des observations du contrôle de légalité, une nouvelle délibération de prescription a été prise le 19 octobre 2017.

L'intégralité du territoire de la commune est concernée par l'élaboration du PLU.

Le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu le 7 février

2018. Le conseil municipal a arrêté une première fois son projet de PLU le 24 janvier 2019.

Suite à un avis défavorable de l'État, le document a été arrêté une deuxième fois le 10 octobre 2020.

Suite à un nouvel avis défavorable de l'État, le document a été arrêté une troisième fois le 20 mai

2021. Le document arrêté a été reçu et enregistré par les services de l'État le 10 juin 2021.

Lors du premier arrêt, la demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (article L. 142-5 du code de l'urbanisme) a fait l'objet d'un refus préfectoral. Il sera impératif de faire une nouvelle demande avant l'approbation du PLU.

1. Le dimensionnement du document d'urbanisme

Le dimensionnement d'un document d'urbanisme est la clé de voûte de sa mise en œuvre et de sa cohérence interne.

Il définit notamment l'aspect quantitatif puis qualitatif des secteurs à enjeux du territoire, en particulier les zones à urbaniser.

Le périmètre de ces dernières a un impact fort sur l'artificialisation des sols, ainsi que sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Afin de respecter l'impératif législatif de gestion économe des espaces, le dimensionnement du document d'urbanisme doit être réfléchi selon une logique simple : le projet démographique de la collectivité (accueil de population) a nécessairement un impact sur le besoin en logements à produire, ce qui a pour corollaire un besoin en foncier brut et net qui doit être démontré et justifié dans le rapport de présentation.

A. Justification de l'évolution démographique

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche page 2 une ambition démographique visant 600 habitants en 2030, sachant que la population était de 540 habitants en 2017.

Le rapport de présentation (RP) affiche page 24 « La commune de Chailley désire obtenir une population d'environ 600 habitants d'ici 2030, soit passer d'un taux de variation annuel négatif de -1 % à un taux positif de 0,62 % soit supérieur au taux de 0,17 % en fonction de la prévision actée par le Plan départemental de l'Habitat (PDH) à échelle du territoire du Grand Auxerrois ».

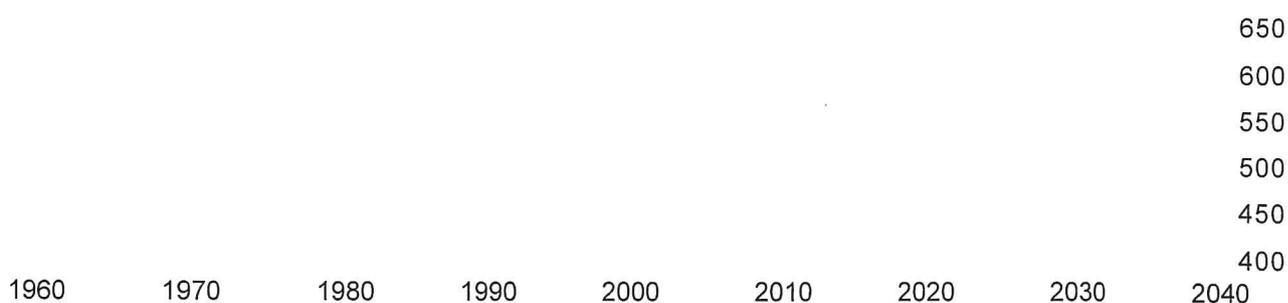
Le chiffre de 0,62 % de croissance annuelle n'est pas cohérent avec le nombre d'habitants projeté pour 2030. Une croissance annuelle de 0,62 % reviendrait à projeter 585 habitants en 2030. Inversement, passer de 540 habitants en 2017 à 600 habitants en 2030 correspondrait à une croissance annuelle de 0,8 %.

Par ailleurs, le rapport de présentation fait apparaître des chiffres contradictoires concernant le nombre d'habitants projetés en 2030. En bas de la page 35, on trouve : « L'objectif d'accueil de 30 à 40 habitants supplémentaires d'ici 2030... »

Voir réserve n° 1 : Clarifier les chiffres concernant l'évolution démographique et mettre en cohérence la croissance annuelle avec le nombre d'habitants projeté pour 2030.

Ces chiffres seront modifiés dans le rapport de présentation

Courbe démographique



Le taux de croissance annuelle de 0,62%, bien supérieur à ce qui est projeté sur le territoire du Grand Auxerrois, est justifié dans le RP par « l'extension de l'usine PLUKON et de Art et Rangements ».

Cette hypothèse doit être présentée de façon plus argumentée dans le rapport de présentation : quel est le nombre de salariés supplémentaires qui vont être embauchés grâce à l'extension des deux sociétés ? Quelle est la part de ces salariés qui, venant d'un autre département, vont devoir changer de résidence principale ? Quelle est la part de ces nouveaux habitants qui vont souhaiter s'installer à Chailley plutôt que dans les villages ou bourgs environnants ?

Voir réserve n° 2 : Justifier le lien entre l'extension de la zone d'activité et l'augmentation du nombre d'habitants.

La croissance démographique est basée sur la création de 160 emplois entre PLUKON et Othe Rangements

B. Le besoin en logements

Le PADD fait apparaître page 2 que le potentiel de terrains constructibles en densification permettrait de construire 27 logements, soit plus que les besoins à prévoir à l'horizon 2030.

Le calcul du besoin total en logements est justifié dans le rapport de présentation.

Concernant le besoin en logements nouveaux nécessaires au maintien de la population, les chiffres annoncés dans le récapitulatif de la page 35 présentent une fourchette allant de 8 à 20 logements. Ils prennent en compte des hypothèses sur le renouvellement, le desserrement des ménages et la reprise de logements vacants et de résidences secondaires. La fourchette basse et la fourchette haute reposent sur des hypothèses différentes concernant le desserrement des ménages (2,2 et 2,1). Le calcul qui est fait est difficilement compréhensible : la reprise des logements vacants et des résidences secondaires devraient apparaître en négatif, dans la mesure où ils tendent à diminuer le besoin en nouveaux logements.

Concernant le besoin en logements pour l'accueil des nouveaux habitants, quelques contradictions apparaissent :

- on parle en bas de la page 35 d'accueillir 30 à 40 habitants supplémentaires d'ici 2030, alors que l'analyse démographique précédente présente une fourchette entre 45 (0,62 % de croissance annuelle) et 60 (0,8 % de croissance annuelle).
- Le besoin en logements pour accueillir les nouveaux habitants n'est estimé que pour l'hypothèse basse concernant le desserrement des ménages : il est nécessaire soit de faire l'estimation du besoin en logement pour les deux hypothèses, soit de supprimer définitivement l'hypothèse de 2,1 personnes par logement de la démonstration.

D'autres contradictions apparaissent concernant le besoin total en logements :

- En page 8 du rapport de présentation, on trouve la phrase : « *Le potentiel réel de terrains à bâtir (pondéré avec la rétention foncière) permettra de construire 27 logements sur les 13 logements à prévoir (estimation maximum des besoins pour 2030).* »
- En page 116 du rapport de présentation, on trouve la phrase : « *Le potentiel réel de terrains à bâtir (pondéré avec la rétention foncière) permet de construire 27 logements, soit plus de la moitié des logements à prévoir (estimation maximum des besoins jusqu'en 2030).* »

Le récapitulatif doit faire apparaître un besoin brut en logements tenant compte du renouvellement, du desserrement des ménages et de l'accueil de nouveaux habitants, sur la base des chiffres de l'INSEE de 2017 et des hypothèses sur l'évolution de la population. De ce besoin brut devront ensuite être déduits la reprise des logements vacants et des résidences secondaires, ainsi que les logements bâtis entre 2017 et ce jour.

Voir réserve n° 3 : Reprendre le calcul du besoin en logements.

Ces calculs seront modifiés dans le rapport de présentation en fonction de la croissance démographique

C. Le besoin en foncier

Le rapport de présentation explique page 8 que la commune dispose d'un potentiel important de foncier à l'intérieur du périmètre déjà urbanisé qui peut permettre de construire 27 logements et répondre ainsi au besoin en logements sans créer de zones à urbaniser.

Même si le besoin en logements n'est pas exprimé de façon claire (cf. réserve n°1), il semble donc que ce besoin puisse être satisfait à l'horizon 2030 sans consommation d'espaces agricoles ou naturels en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Il est cependant écrit page 104 : « *Les espaces libres à l'intérieur du bourg ancien sont peu nombreux et de taille modeste (dents creuses). Cette occupation du sol résulte du monde rural passé. Le statut actuel des faubourgs périphériques mérite quant à lui, une réflexion sur sa transformation par densification du bâti, selon les prescriptions actuelles en matière d'urbanisme économe de l'espace (l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs devra faire l'objet d'une dérogation en l'absence de SCOT).* »

Il existe donc dans le rapport de présentation une certaine confusion entre les zones qui peuvent être considérées comme des dents creuses et celles qui doivent être considérées comme des extensions. Le dossier de consultation pour la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée est plus clair, avec une dérogation demandée pour 6 secteurs, dont deux concernent la construction de logements :

- Une bande de 0,75 ha dans le bourg, au sud de la rue Neuve ;
- Deux parcelles au sud-est du hameau de Vaudevanne pour une surface d'environ 0,2 ha.

Voir recommandation n° 1 : Lister plus clairement les parcelles qui sont en dents creuses et celles qui nécessitent une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

Le rapport de présentation reprendra le dossier de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

Le détail du foncier mobilisé (en dents creuses et en extension) est ensuite fourni, page 106 :

- 1,5 ha dans le bourg ;
- 1,5 ha dans le hameau de Vaudevanne ;
- 0,1 ha dans le hameau du Ruet.

Une fois prise en compte une rétention foncière de 50 % sur le bourg et de 30 % sur le hameau de Vaudevanne, cela permettrait de construire 27 logements, avec une densité de 15 logements à l'hectare.

Le coefficient de rétention foncière appliqué sur le bourg est supérieur à la valeur couramment appliquée dans le département de l'Yonne (30%), mais cela est parfaitement justifié par la proximité entre certains terrains et l'usine DUC/Plukon.

La zone située dans le hameau du Ruet pose question :

- Il existe une incohérence entre la figure 88 du rapport de présentation (page 106) et le règlement graphique. Le rapport de présentation évoque et délimite une zone à urbaniser de 0,1 ha tandis que le règlement graphique englobe dans la zone UB la parcelle voisine, pour une surface d'environ 0,7 ha ;
- Cette zone n'est pas située aujourd'hui dans la partie urbanisée et doit faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

Par ailleurs, la parcelle ZH108, au sud du bourg, sans doute destinée à l'agrandissement de la station d'épuration (environ 0,85 ha) est classée en zone UX. De même que précédemment, cette zone n'est pas située dans la partie urbanisée et doit faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée.

Voir réserve n° 4 : Clarifier la délimitation de la zone UB sur le hameau du Ruet. Faire une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour la zone UB et la parcelle ZH108 sur laquelle se situe la station d'épuration.

Le dossier de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée sera modifié dans ce sens

Concernant la consommation foncière liée aux activités économiques, le rapport de présentation identifie 4 ha pour l'extension du parking de l'entreprise DUC/Plukon et l'extension de l'entreprise Othe et Rangements. Ces deux zones sont bien identifiées sur le règlement graphique (en zone UX) et sur la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée (Secteur 4 et secteur 5). Cependant, d'autres zones ont été intégrées dans la zone UX sur le règlement graphique, qui ne sont aujourd'hui pas urbanisées et qui vont contribuer à l'artificialisation des sols :

- La parcelle ZH108 (environ 0,85 ha), au sud du bourg, (voir réserve ci-dessus) ;
- Les parcelles AC304 à 306 (environ 0,35 ha), en face du hangar de l'aéroport.

Voir recommandation n° 2 : Justifier le classement en zone UX des parcelles AC304 à 306. Voir également la recommandation n°9.

Ces parcelles sont nécessaires à l'implantation de nouveaux artisans et comprennent déjà un hangar. Le reste de la zone UX est déjà réservé aux entreprises déjà présentes.

A noter également le classement en zone Uj de certaines zones de jardin, dont une zone de 3,5 ha proche du centre du bourg. Le règlement n'autorise cependant que la construction d'abris de jardin et d'abris pour animaux.

2. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

A. Les trames verte et bleue (TVB)

Aucune trame verte locale n'a été définie dans le PLU. Si le PADD annonce bien des ambitions sur la protection des espaces naturels, aucune mesure de protection concrète n'apparaît dans le règlement.

Par exemple, le ru du Créanton se trouve en zone agricole constructible (A) alors qu'il s'agit d'une ZNIEFF et d'une zone potentiellement humide. Le zonage A autorise les constructions à usage agricole alors même que le PADD a pour objectif de préserver et de valoriser la trame bleue (pages 7 et 8).

Le projet du syndicat SMBVA de restaurer écologiquement le ru le long de l'usine PLUKON est inséré dans le rapport de présentation en dernière page, mais sans qu'aucune traduction réglementaire ne soit proposée. Le projet de parking de l'usine devrait être traité dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou bien mentionné dans le règlement graphique et littéral, afin de permettre une bonne compréhension de la cohabitation entre le projet de renaturation du ru et le projet d'extension de la zone industrielle.

La volonté de conforter la trame verte du village par la création d'espaces tampons n'est pas non plus visible dans le projet de règlement.

Afin de maintenir ou renforcer une trame verte fonctionnelle, il aurait été nécessaire d'expertiser les milieux sensibles et de s'assurer de leur préservation. Un grand nombre de ces éléments sensibles sont intégrés dans les zones U, ce qui ne permet pas leur protection. Seule la zone Uj permettra un relatif maintien de certains espaces contribuant à la trame verte.

Voir réserve n° 5 : Nécessité de traduire dans le règlement du PLU les ambitions du PADD sur la protection des espaces naturels.

Le plan de zonage figure le classement en N de l'étang et d'une partie du ru et des espaces boisés classés

B. Les zones humides

Concernant les zones humides : le PLU considère qu'elles sont limitées au cours d'eau.

Le site public indiquant les zones humides recensées (<http://siq.reseau-zones-humides.org/>) n'est pas utilisé, et aucune cartographie de zone humide n'est reprise, ni dans la trame bleue, ni dans le zonage, ni dans le règlement.

La zone N se résume essentiellement à la zone boisée : tout le reste, hormis le bourg, est en zone A, sans protection particulière des secteurs qui pourraient être en zone humide.

Il serait nécessaire d'inventorier les zones humides potentielles, notamment dans les zones urbaines (UA, UB, UJ, UX), et en particulier dans les zones qu'il est prévu d'ouvrir prochainement à l'urbanisation (pas uniquement le parking de l'usine DUC).

Voir réserve n° 6 : Inventorier les zones humides.

Le site web indique une petite zone humide que les élus ne connaissent pas. Elle sera citée dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation fait largement état des travaux du SMBVA pour la de restaurations morphologiques du Créanton (cf p 130 à 132).

C. La ressource en eau et la capacité des réseaux

La commune est concernée par deux bassins d'alimentation de captage (BAC) :

- Le BAC de la Source du Créanton (BSS 001 AQZN), prioritaire national au titre de la Conférence Environnementale, piloté par la commune de SAINT-FLORENTIN et implanté à VENIZY.
- Le BAC des Sources Hautes (BSS 000 YMKX), prioritaire national au titre du Grenelle de l'Environnement, piloté par EAU DE PARIS, et implanté à CERILLY.

Si le rapport de présentation fait bien mention des différents captages (pages 58 et 59), les documents n'identifient pas précisément les BAC, et les secteurs les plus vulnérables ne sont donc pas pris en compte dans le règlement.

Voir recommandation n° 3 : La ressource en eau.

Les BAC seront identifiés

La commune de CHAILLEY fait également partie du SAGE de l'Armançon, et en fait bien mention dans ses documents.

Le règlement et le zonage concernant les zones N (naturelles) sont compatibles avec la préservation des espaces boisés, et donc avec la protection de la ressource en eau souterraine.

Concernant l'assainissement: aucun élément n'est indiqué pour préciser la capacité de la station d'épuration de DUC, qui traite les eaux usées communales, à recevoir des effluents en quantité plus importante. Des études récentes mettant en évidence des défaillances du réseau de collecte ne sont pas utilisées.

En l'état, le document n'apporte aucune garantie et devra être complété en précisant le contenu de la convention qui lie la commune à l'industriel, le volume d'effluents de la commune pouvant être traités par la step DUC et le nombre d'habitants supplémentaires pouvant être raccordés.

Voir réserve n° 7 : Compléter le dossier sur les capacités du réseau d'assainissement.

La convention sera fournie. La capacité de la STEP sera augmentée avec l'extension de l'usine PLUKON

D. Éléments de patrimoine

Bien que le PADD ait inscrit dans ses grandes orientations « *Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural* », le sujet du patrimoine bâti est marginalement évoqué en pages 98 et 99 du rapport de présentation (puits, fontaines et lavoirs), puis dans la synthèse du diagnostic en page 112. Au regard de la richesse évoquée dans le document, il serait intéressant d'établir un inventaire de ces éléments de patrimoine afin de souligner cette singularité et mieux en assurer :

- la protection et la préservation,
- la mise en valeur,
- la prise compte dans les projets d'aménagement
- l'entretien voire la restauration.

Voir recommandation n° 4 : Inventorier le patrimoine à préserver et présenter les mesures de protection à mettre en œuvre.

Une carte localise les lavoirs p 83 avec un circuit pédestre dédié.

E. Les risques

Au point 6.15.2 « Risques d'inondations », page 130, du rapport de présentation, il est indiqué : « *La commune de Chailley n'est pas un territoire à risque d'inondation.* »

C'est effectivement le cas pour les inondations par débordement de cours d'eau, mais pas pour les inondations par ruissellement et coulées de boue, ce qui est confirmé dans l'atlas cartographique des phénomènes de ruissellement et d'érosion sur le bassin versant de l'Armançon réalisé par le syndicat mixte du bassin versant de l'Armançon (SMBVA).

Il est d'ailleurs bien indiqué, dans d'autres parties du rapport de présentation, que la commune est soumise à des risques liés au ruissellement et aux coulées de boue :

- Page 97 : « *De plus, le hameau [de Vaudevanne] est situé dans le creux d'un talweg important, comprenant un bassin versant suffisamment étendu et déboisé, pour qu'en cas d'orage violent, ce secteur constitue une zone à risque avec des coulées de boues et des ruissellements.* »
- Page 111 : « *La commune, est soumise au risque de coulée de boue. Une gestion optimale des eaux de surface devra donc être mise en place (maîtrise des ruissellements par des fossés ou des noues, limitation de l'imperméabilisation...), afin de limiter ce risque.* »

Voir recommandation n° 5 : Corriger l'incohérence concernant l'absence de risque inondation.

Le risque inondation sera développé dans le rapport de présentation

Malgré le fait que le risque soit identifié, le document ne présente aucune mesure de protection visant à en limiter l'impact, ni dans le rapport de présentation, ni dans le règlement.

On notera de plus, dans le même paragraphe que celui qui identifie le risque à Vaudevanne (page 97), la phrase suivante : « *Le hameau de Vaudevanne présente un tissu urbain très lâche, qui permet de satisfaire aujourd'hui, par densification, les éventuelles demandes de construction qui pourraient se faire sur le territoire communal.* »

Il est curieux que l'occasion n'ait pas été saisie d'effectuer un lien entre l'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation et l'existence de risques naturels, afin de proposer des mesures de protection.

Voir réserve n° 8 : Analyser les mesures de protection à mettre en œuvre pour prendre en compte le risque de ruissellement et de coulées de boue.

Le risque inondation sera développé dans le rapport de présentation

La carte d'exposition au retrait gonflement des argiles du rapport de présentation (page 66) n'est pas à jour.

La nouvelle carte est accessible sur le site géorisques au lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive/#/>.

La commune est classée en aléa moyen et faible, et pas uniquement en aléa faible comme indiqué dans le rapport.

Voir recommandation n° 6 : Mettre à jour la carte des aléas et corriger le texte en conséquence.

La carte d'exposition au retrait gonflement des argiles du rapport de présentation sera modifiée

3. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A. Les STECAL

Le PLU ne prévoit pas de STECAL.

B. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé n'appelle pas de remarques.

Voir toutefois la réserve concernant le règlement graphique (cf. réserve n°8).

C. Les OAP

Le PLU ne formalise pas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

4. LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

A. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Une réserve avait été émise dans l'avis de l'État suite à l'arrêt n°2 du PLU, sur la nécessité d'intégrer au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réserve a été partiellement prise en compte, en faisant apparaître les 4 hectares de consommation de zones agricoles qui résultent de la volonté d'étendre les entreprises DUC et Othe Rangements.

Une erreur s'est cependant glissée dans le calcul du pourcentage de la SAU que représentent ces 4 ha : il faut écrire 0,5 % de la SAU et 0,2 % du territoire communal, au lieu de « 0,005 % de la SAU et 0,002 % du territoire communal. »

Les % seront corrigés dans le PADD et le rapport de présentation

Voir recommandation n° 7 : Corriger les pourcentages sur la consommation des espaces agricoles.

B. Le rapport de présentation (RP)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne Franche-Comté a été approuvé le 16 septembre 2020.

Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les orientations d'autres documents dits de rang supérieur, notamment le SRADDET.

Il vous est demandé d'analyser les orientations du SRADDET qui s'imposeraient à votre PLU et de mettre à jour votre document en conséquence.

Voir réserve n° 9 : Référence au SRADDET.

Le SRADDET sera évoqué dans le rapport de présentation

Malgré les réserves émises dans les précédents avis, le rapport de présentation de l'arrêt n°3 ne contient toujours pas l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du plan.

Voir réserve n° 10 : Analyse de la consommation des espaces NAF sur les 10 ans passés.

Voir p 40 dans le rapport de présentation

9 / 13

C. Le règlement graphique (plan de zonage)

Le plan de zonage global au 1/5000^e n'est pas orienté avec le Nord en haut.

Il est préférable dans ce cas d'indiquer explicitement sur le plan où se situe le Nord.

Voir recommandation n° 8 : Indiquer la direction du Nord sur le plan de zonage au 1/5000^e.

Le Nord sera indiqué sur le plan de zonage au 1/5000^e.

Le règlement graphique fait bien apparaître l'unique emplacement réservé.

L'article R151-34 du code de l'urbanisme prévoit cependant, pour les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général, que soient précisés leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Il suffit pour cela de faire apparaître sur le règlement graphique le tableau figurant en page 129 du rapport de présentation.

Voir réserve n° 11 : Préciser la destination et le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

La destination et le bénéficiaire de l'emplacement réservé sera indiqué sur les plans de zonage

Le règlement graphique prévoit l'identification d'une zone UX rue de Turny (en face du hangar de l'aérodrome), prévue pour l'accueil d'activités d'ordre professionnelles (industrielles, commerciales ou artisanales) enclavée au sein d'une zone UB. Le développement de toutes activités est fortement susceptible d'entrer en conflit avec le caractère résidentiel de secteur. Il est nécessaire de justifier le classement en UX des terrains situés en face du hangar de l'aérodrome, et de préciser le cas échéant la nature des activités qui peuvent potentiellement s'y installer sans risque de perturber le voisinage.

Voir recommandation n° 9 : Justifier le classement en UX des terrains situés en face du hangar de l'aérodrome.

Ces parcelles sont nécessaires à l'implantation de nouveaux artisans et comprennent déjà un hangar. Le reste de la zone UX est déjà réservé aux entreprises déjà présentes.

D. Le règlement littéral

D'une manière globale, le règlement littéral présente de nombreux manquements au code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le règlement de la zone A :

- **Habitations en zone A :** le règlement peut autoriser les maisons d'habitation des exploitants agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à leur activité. Plusieurs jurisprudences parlent d'une nécessité au regard de l'élevage d'animaux. Il vous est demandé d'être plus restrictif dans la rédaction de l'**article A2** afin de ne pas provoquer un mitage des constructions alors même que le pays d'Othe offre un paysage de villages groupés.
- **Annexes aux habitations en zone A :** l'article A2 précise que les annexes aux constructions à usage d'habitation sont admises, mais il ne donne aucune restriction en termes de nombre et de superficie, ce qui est contraire à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Voir réserve n° 12 : Le règlement de la zone A.

Les nombreux manquements au code de l'urbanisme cités seront corrigés soit l'article A2 du règlement de la zone A

5. RÉSERVES AU TITRE DE L'AVIS DE L'ÉTAT

Les réerves sont des remarques importantes. Elles peuvent être de deux types : elles sont basées soit sur un caractère de non-conformité explicite par rapport au code de l'urbanisme, soit sur un caractère de non-respect de l'esprit du code.

Il est indispensable de prendre en compte ces réserves dans le document final pour sa sécurité juridique.

Réserve n°1 : Clarifier les chiffres concernant l'évolution démographique projetée. En vertu de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus au regard notamment des prévisions démographiques. Il est donc important que ces prévisions démographiques soient clairement présentées. Il vous est donc demandé de clarifier les hypothèses et le calcul liés à l'évolution démographique projetée. Il est également nécessaire de mettre en cohérence la croissance annuelle avec le nombre d'habitants projeté pour 2030. OK FAIT croissance de 0.3 % par an

Réserve n°2 : Justifier le lien entre l'extension de la zone d'activité et l'augmentation du nombre d'habitants. En vertu de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus au regard notamment des prévisions démographiques. A ce titre, il vous est demandé de justifier le lien entre l'extension de la zone d'activité et l'augmentation du nombre d'habitants. OK FAIT

Réserve n°3 : Reprendre le calcul du besoin en logements. Le calcul du besoin en logement est imprécis et erroné. Il doit être repris, en intégrant de plus des hypothèses claires quant à l'évolution démographique projetée (cf. réserve n°1) . OK FAIT 1 logement par an

Réserve n°4 : Clarifier la délimitation de la zone UB sur le hameau du Ruet. Il vous est demandé de mettre en cohérence la délimitation de la zone UB entre le rapport de présentation et le règlement graphique. La zone UB, quel que soit le scénario retenu, et la parcelle ZH108 comportent une extension qui doit faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. OK FAIT

Réserve n°5 : Traduire dans le règlement du PLU les ambitions du PADD sur la protection des espaces naturels. Conformément à l'article L151-9 du code de l'urbanisme, il vous est demandé de définir les prescriptions à mettre en œuvre pour protéger certaines zones naturelles, agricoles ou forestières. OK FAIT

Réserve n°6 : Inventorier les zones humides. En vertu de l'article R.151-1 3° du code de l'urbanisme, il vous est demandé d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. Il vous est notamment demandé d'inventorier les zones humides et de prévoir le cas échéant les protections nécessaires à leur préservation. OK Une zone humide en plus à citer

Réserve n°7 : Compléter le dossier sur les capacités du réseau d'assainissement. En vertu de l'article R111-8 du code de l'urbanisme, il vous est demandé d'apporter des garanties concernant le dimensionnement du réseau d'assainissement pour accueillir des habitants supplémentaires. VOIR avec la commune

Réserve n°8 : Analyser les mesures de protection à mettre en œuvre pour prendre en compte le risque de ruissellement et de coulée de boue. En vertu de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, il vous est demandé de déterminer les conditions permettant d'assurer la prise en compte effective et la prévention des risques naturels. OK A FAIRE COULEES DE BOUES p 130

Réserve n°9 : Référence au SRADDET. Il vous est demandé de mettre à jour les données relatives au SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté, lequel a été approuvé le 16 septembre 2020. OK A FAIRE

Réserve n°10 : Analyser la consommation des espaces Naturels, agricoles et forestiers sur 10 ans. En vertu de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, il vous est demandé d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du plan. DEJA FAIT

Réserve n°11 : Destination et bénéficiaire de l'emplacement réservé. En vertu de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, il vous est demandé de préciser sur le règlement graphique la destination et les bénéficiaires de l'emplacement réservé. **DEJA FAIT**

Réserve n°12 : Le règlement de la zone A. En vertu des articles R.151-11 et R.151-12 du code de l'urbanisme, il vous est demandé de modifier le règlement de la zone A pour le rendre plus restrictif quant aux bâtiments d'habitation et à leurs extensions. **OK FAIT**

6. Recommandations au titre de l'avis de l'État

Les recommandations sont des remarques qui ne revêtent pas de caractère d'illégalité au titre du code de l'urbanisme. Elles ne remettent donc pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

Typiquement, il s'agit de remarques concernant la lisibilité du document, facilitant son instruction ou bien garantissant une meilleure homogénéité globale.

Recommandation n°1 : Lister plus clairement les parcelles qui sont en dents creuses et celles qui nécessitent une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée . **A FAIRE VOIR DEROG**

Recommandation n°2 : Justifier le classement en zone UX de certaines zones et vérifier que leur urbanisation n'est pas soumise à dérogation . **ARTISANAT**

Recommandation n°3 : La ressource en eau . **A FAIRE**
Il vous est recommandé d'identifier les BAC afin de prendre en compte les secteurs les plus vulnérables.

Recommandation n°4 : Inventorier le patrimoine à préserver et présenter les mesures de protection à mettre en œuvre **A FAIRE.**

Recommandation n°5 : Corriger l'incohérence concernant l'absence de risque inondation . **COULEE BOUES**

Recommandation n°6 : Mettre à jour la carte des aléas et corriger le texte en conséquence **OK ARGILES.**

Recommandation n°7 : Corriger les pourcentages sur la consommation des espaces agricoles. Cela concerne le PADD, en page 7. **OK FAIT**

Recommandation n°8 : Indiquer la direction du Nord sur le plan de zonage au 1/5000^e. **A FAIRE**

Recommandation n°9 : Justifier le classement en UX des terrains situés en face du hangar de l'aérodrome. Un classement en zone Uj serait plus approprié **A FAIRE.**

7. CONCLUSION

L'examen du projet de PLU conduit à émettre un avis favorable, à la condition de lever chacune des réserves citées supra. La levée de ces dernières n'étant pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU, la procédure administrative du document peut être poursuivie.

L'ensemble des recommandations incluses dans le présent avis devront également être suivies. En effet, leur absence de prise en compte créerait un caractère de fragilité juridique.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les documents approuvés doivent faire l'objet d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme au format adéquat. Cette publication devra être réalisée dès l'approbation du document.

Etat d'avancement des SCOT dans l'Yonne
au 1er janvier 2019



