



## EXPOSE DES MOTIFS

# Modification simplifiée du PLU de Chevannes

# Introduction

Le conseil communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chevannes par délibération en date du 21 juin 2018.

Depuis le 1er 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 la commune de Chevannes nécessite des adaptations afin d'opérer certaines corrections mineures au niveau du plan de zonage et du règlement. Ces corrections ont pour objet de faciliter l'application du document d'urbanisme.

Par arrêté n°DUDT 005-2019 du 21 juin 2019, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU de Chevannes.

# 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 Durable (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 nuisances. (Champ d'application de la procédure de révision)

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 à L.153-48 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 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 n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

# L'objet de la modification simplifiée du PLU de Chevannes

Le PLU de la commune de Chevannes nécessite des adaptations pour corriger certains points du document. Ces corrections portent sur les éléments suivants :

## I Modification du lexique national d'urbanisme.

Le lexique national d'urbanisme est un document produit par les services de l'Etat mais n'ayant aucune force réglementaire ou législative. En conséquence, il est possible de modifier dans un PLU les définitions qu'il pose.

En premier lieu, il convient de préciser que les piscines enterrées ne sont pas des constructions afin de ne pas les soumettre aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Ces règles ayant pour but d'empêcher des problèmes de visibilité d'un bâtiment sur une parcelle voisine, elles ne se justifient pas dans le cadre de piscine.

Il est ainsi proposé de définir le terme de ruine comme un bâtiment inhabitable. Cette clarification permettra une utilisation égalitaire de cette notion.

De plus, les extensions sont actuellement définies comme un agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-ci. Il est proposé de supprimer la notion de dimensions inférieures pour ne pas pénaliser les projets qui porteraient sur des constructions existantes de petites tailles. Il est également important de préciser que les extensions doivent communiquer avec les constructions principales.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 6) de la manière suivante :

### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. **Les piscines enterrées ne sont pas considérées comme des constructions.**

#### 1.4 Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine (**bâtiment inhabitable**) ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### 1.6 Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante ~~présentant des dimensions inférieures à celle-ci~~. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit ~~présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante~~. ~~être accolée et communiquer avec la construction existante~~.

### II Modification des règles relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières dans les zones UA et UB

Les articles UA 2 et UB 2 interdisent les divisions parcellaires réalisées dans le but d'édifier des équipements collectifs et de services publics.

Cette interdiction pourrait être préjudiciable à l'équipement du territoire pour répondre à des besoins primordiaux de la population (par exemple, l'installation de transformateurs nécessaires au réseau électrique). En conséquence, il est proposé de supprimer cette interdiction.

Les articles UA 2 et UB 2 seront modifiés comme suit :

#### ARTICLE U [A, B] 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, de bureau. ~~ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.~~

### III Modification des règles relatives à des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB.

L'article UB6 prévoit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique. Il prévoit notamment qu'un recul de 4 à 10 mètres si une clôture existe à l'alignement de la voie publique ou si le projet prévoit la création d'une telle clôture. Le texte n'étant pas assez claire, il convient d'en revoir la rédaction comme suit :

#### ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Les constructions doivent être implantées :

-à l'alignement,

-ou en retrait avec une distance minimale de 4 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ~~ou que le projet compte~~ une clôture à l'alignement ~~avec la voie publique assurant la continuité bâtie~~. Dans le cas contraire, le projet devra prévoir simultanément la construction de cette clôture.

#### IV Modification des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zone UA et UB.

Les articles UA 8 et UB 8 précisent que les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> ne font l'objet d'aucune prescription en ce qui concerne leur distance par rapport aux autres constructions situées sur la parcelle.

Or, les articles UA 11 et UB 11 prescrit des règles spécifiques à l'aspect extérieur des annexes de moins de 25m<sup>2</sup>.

Il est donc proposé de fixer un seul seuil de superficie des annexes en deçà ou au delà duquel des règles spécifiques s'appliquent en raison du peu d'impact du projet. Cela permettrait de simplifier la compréhension du règlement par le public en ne multipliant pas le nombre de seuils.

En conséquence, le règlement sera modifié au niveau des articles UA 8 et UB 8 comme suit :

**ARTICLE U [A, B]8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

[...]

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à ~~15~~25m<sup>2</sup>.

**V Modification des règles sur l'aspect extérieur des toitures en zone UA et UB.**

En premier lieu, des prescriptions sur les matériaux des toitures sont données. Elles doivent être complétées pour interdire les toitures de couleur ardoisée qui sont incompatibles avec le caractère architectural traditionnel de la commune de Chevannes.

Dans un second temps, il est prescrit que les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Or, cela empêche la réalisation des vérandas et des abris de jardins dont les pentes de toiture sont plus douces. En conséquence, il convient d'exclure ces deux types d'installation du champ d'application de cette règle.

De plus, dans la zone UA, il faut reformuler de manière plus intelligible la règle prescrivant que les gouttières et les rives doivent être maintenue à l'identique.

Enfin, les toitures à pente unique doivent être autorisées dans le cadre des annexes adossées aux constructions existantes, aux extensions et aux carport. Cela doit permettre de faciliter la réalisation de projets d'aménagement du bâti existant.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des articles UA 11 et UB 11 de la manière suivante :

**ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun à pureau brouillé et à double galbe, ~~ou d'ardoises naturelles de couleur sombre~~ est recommandée. ~~Les toitures de couleur ardoisée sont interdites.~~

[...]

c) ~~A l'exception des abris de jardin et des vérandas,~~ les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. ~~Les modes de faire pré-existants (égouts et rives) doivent être respectés.~~ Les gouttières et les rives doivent être maintenues à l'identique. Les toitures à pente unique sont proscrites, sauf



pour les extensions, les annexes adossées aux constructions existantes et les carports.

#### ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

##### Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun à pureau brouillé et à double galbe, ~~ou d'ardoises naturelles de couleur sombre~~ est recommandée. Les toitures de couleur ardoisée sont interdites.

[...]

c) A l'exception des abris de jardin et des vérandas, les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les toitures à pente unique sont proscrites, sauf pour les extensions, les annexes adossées aux constructions existantes et les carports.

## VI Modification des règles relatives aux dimensions des fenêtres en zone UA et UB.

Au niveau des articles UA 11 et UB 11, la rédaction actuelle des prescriptions sur les dimensions des fenêtres sont trop restrictives par rapports à l'objectif fixé dans le PADD de préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques de l'Auxerrois en général et du val de Beaulche en particulier.

La règle prévue dans les articles UA 11 et UB 11 est d'imposer que la hauteur d'une fenêtre soit au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres.

Or, cette règle ne permet pas de prendre en compte les spécificités architecturales du bâti existant qui est relativement divers. Certaines constructions ne respectent pas cette règle. En conséquence, imposer ce ratio, par exemple dans le cas du percement de nouvelles ouvertures, pourrait amener à rompre l'harmonie des façades existantes.

De plus, une grande partie du cœur historique de la commune est située dans le périmètre de protection des monuments historiques. L'Architecte des Bâtiments de France sera donc consulté lors de tout projet localisé dans ce secteur. Cela assure une garantie suffisante en ce qui concerne le maintien de la qualité architecturale de la commune.

En ce qui concerne les constructions nouvelles, cette règle est également trop restrictive car elle ne se justifie que dans le contexte de la préservation du bâti ancien.

Pour cette raison, il est préférable de n'imposer que des fenêtres plus hautes que larges.

De plus, le règlement interdit les fenêtres et portes-fenêtres blanches. Il convient de préciser que c'est le blanc pur qui est interdit pour ne pas que le règlement ne soit pas trop restrictif. En effet, des teintes de blanc cassé peuvent être autorisées car elle s'intègre dans le cadre urbain de Chevannes.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des articles UA 11 et UB 11 de la manière suivante :

#### ARTICLE U [A, B] 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

##### Ouvertures des constructions

- a) La hauteur d'une fenêtre doit être ~~au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture plus haute que large.~~
- b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun...). L'usage du blanc pur et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.

Enfin, l'article UA 11 mentionne que les lucarnes doivent être passante ou de charpente selon la typologie du Pays. Il convient de préciser que le pays en question est celui de l'Auxerrois et Puisaye. Un croquis sera intégré au règlement pour illustrer ce qui est attendu à ce niveau.

De plus, dans les articles UA et UB 11, il convient de préciser que l'intégration des lucarnes en bas de la toiture se fait selon l'usage.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des articles UA 11 et UB 11 de la manière suivante :

#### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

##### Ouvertures des constructions

- c) Les lucarnes doivent être de type passante ou de charpente selon la typologie du Pays « Auxerrois et Puisaye » (cf. [fiche ci-après](#)). Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du

toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ~~ou~~ **traversant** selon l'usage.

**TYPES:**

**Lucarnes sur versants de toiture:** Jadis utilisées pour l'éclairage et la ventilation des combles, ces lucarnes de dimension réduite s'intègrent discrètement dans la couverture.

**Lucarnes engagées dans le mur:** Servant autrefois à l'engrangement des céréales dans les combles et par conséquent de tailles plus importantes, ces lucarnes laissent une grande surface d'éclairage.

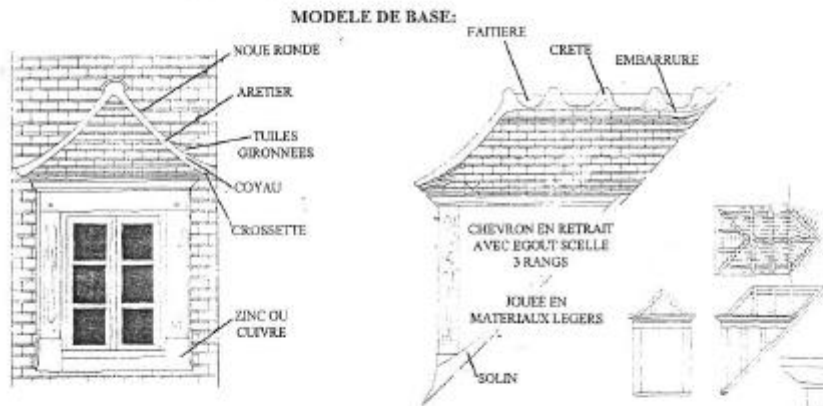
**COUVERTURE:**

**Lucarnes à deux versant de toiture:** Ces lucarnes dites « batières » ou à « fronton » ont été fréquemment utilisées pour leur relative simplicité de conception, tant sur le plan esthétique que technique.

Pour rester sobre, elles doivent être enduites à l'identique des murs sans adjonction de matériaux hétérogènes.

**Lucarnes à trois versants de toiture:** La toiture en croupe de ces lucarnes dites à la « capucine », s'intègre discrètement dans la volumétrie des toitures.

**Ces ouvrages complexes doivent être traités avec un soin particulier dans les moindres détails.**



**DIMENSIONS MINIMALES**



**DIMENSIONS MAXIMALES**



**MODELES REGIONAUX:**



Lucarne en briques



Lucarne engagée dans le mur



Lucarne engagée maçonnée avec toiture 3 pans en pierre de taille

1 Modèles des charpentes utilisées dans le Pays « Auxerrois et Puisaye »

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

##### Ouvertures des constructions

c) Les lucarnes ou fenêtrage de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ~~ou traversant~~ selon l'usage.

### VII Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des annexes en zone UA et UB.

Les articles UA 11 et UB 11 prescrivent que les annexes pourront être traitées différemment de la construction principale. Or, il serait préférable de favoriser l'harmonisation du bâti en imposant que les annexes aient une cohérence en termes de matériaux et d'aspect avec la construction principale.

De plus, il est autorisé que les toitures des appentis de moins de 2 mètres de largeur et de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soient d'un seul versant. Il serait plus opportun d'autoriser la présence d'une toiture à une pente pour les annexes qui sont physiquement rattachées à un bâtiment. Cela permettrait de mieux les intégrer d'un point de vue architectural.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des articles UA et UB 11 de la manière suivante :

#### ARTICLE U [A, B]11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

##### Les annexes

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées ~~pourront être traités différemment de~~ devront être traités en harmonie avec la construction principale ~~dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes~~. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inoc et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourra être à un seul versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres et ~~s'il s'agit d'un appentis~~ si elles sont accolées à la construction principale.

## VIII Modification des règles sur l'installation de panneaux solaires en zone UA et UB.

Les règles prévues dans les articles UA 11 et UB 11 au sujet des panneaux solaires ont pour objectif de permettre une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain. Il convient donc de les compléter en indiquant que ces panneaux doivent être placés au plus bas de la toiture pour limiter leur impact visuel.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des articles UA et UB 11 de la manière suivante :

### ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

d) Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit. Il est fortement recommandé que leur pose soit effectuée sur la pente du toit non visible depuis le domaine public. **Ils doivent également être implantés au plus bas de la toiture.**

### ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage bâti de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage. Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit. **Ils doivent également être implantés au plus bas de la toiture.**

## IX Modification des règles sur les clôtures en zone UA et UB.

Le règlement fixe des prescriptions précises sur les clôtures édifiées en limites du domaine public routier. Or, dans les zones UA et UB, ces règles sont trop restrictives et ne donnent pas de solutions alternatives aux pétitionnaires. Ainsi, le règlement de la zone UA impose la réalisation de « murs-bahut » et celui de la zone UB l'utilisation de clôtures végétales.

Afin de laisser plus de liberté aux habitants de la commune tout en maintenant des exigences minimales en matière de qualité des clôtures installées, il est proposé de laisser trois alternatives sur ce point : la réalisation d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie.

Il convient également de supprimer l'obligation de réaliser des clôtures d'un seul tenant entre deux propriétés. Cette règle est trop restrictive.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des articles UA 11 et UB 11 de la manière suivante :

### ARTICLE U [A, B]11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique ~~doivent être prioritairement végétalisées et respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.~~ seront constituées :

-soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues- la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,50 m,

-soit par d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple surmontant éventuellement un mur bahut ( ce dernier n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture), et pouvant être doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,

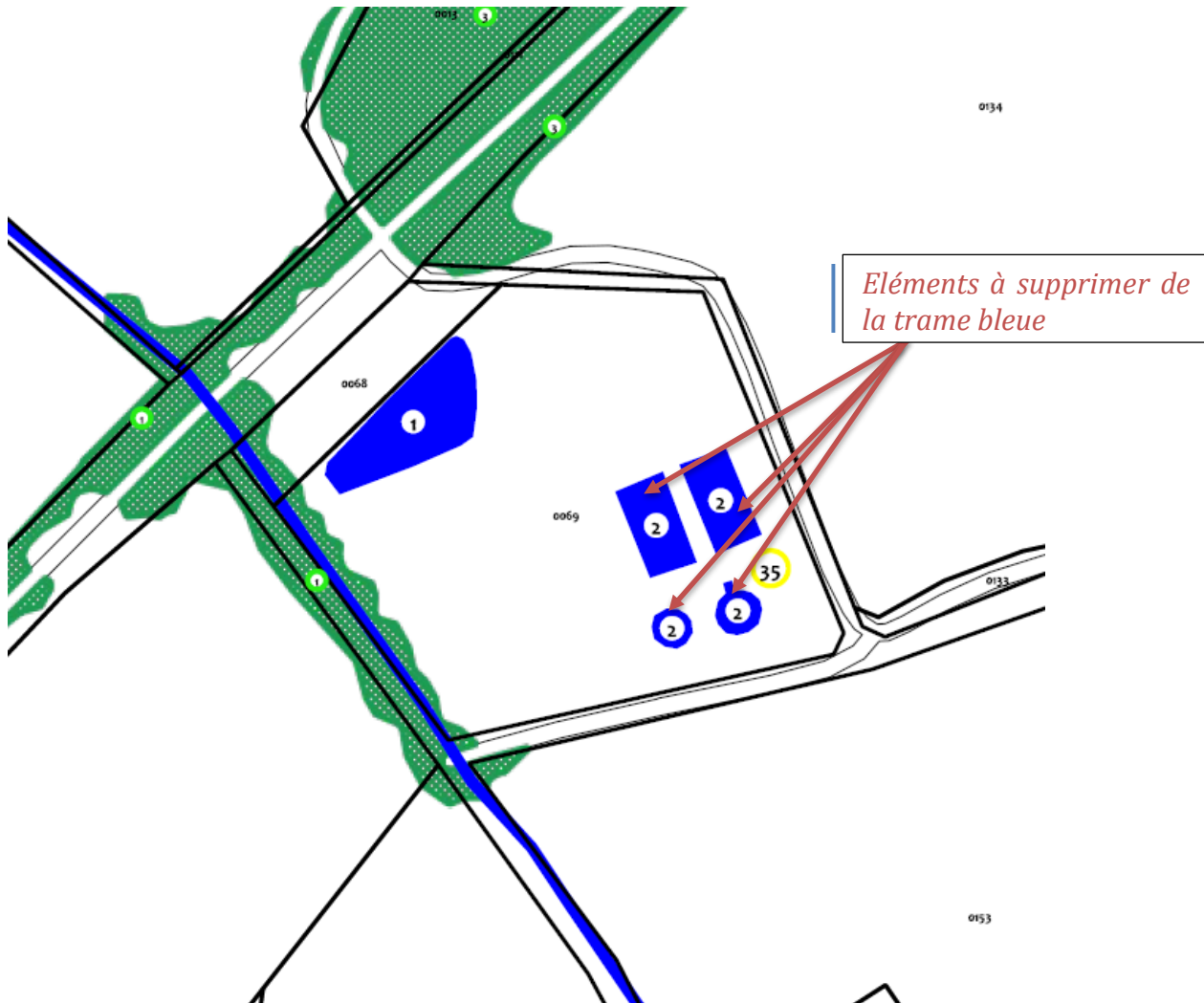
-soit par une haie champêtre d'essences locales doublée éventuellement une clôture grillagée doublée. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

c) Les clôtures édifiées entre deux propriétés en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres ~~et être d'un seul tenant.~~

## I Classement de la station d'épuration dans la trame bleue.

La trame bleue est matérialisée par une couche bleue sur le plan général des prescriptions. Elle correspond au réseau écologique constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes ou en dépendant. Or, Les bassins de la station d'épuration sont signalés comme relevant de la trame alors qu'il ne s'agit pas d'éléments naturels. Il s'agit d'une erreur matérielle réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Il est donc proposé de modifier le plan général des prescriptions pour retirer cette installation des éléments de la trame bleue :



# Conclusion

Cette modification simplifiée du PLU impacte le plan de zonage et le règlement du PLU, sans nécessité 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 Durable (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.