



EXPOSE DES MOTIFS

Modification du PLU d'Appoigny



Sommaire

Modification du PLU d'Appoigny.....	0
• Sommaire.....	1
• Introduction	2
• Le choix de la procédure de modification	3
• Impact sur l'environnement	5
• L'objet de la modification du PLU d'Appoigny	6

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Appoigny a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2013.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée qui a été approuvée le 25 septembre 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 d'Appoigny, approuvé le 23 mai 2013, nécessite une adaptation afin d'apporter les modifications suivantes :

- *Dans la zone UEc, modification des règles relatives aux clôtures, des règles relatives à la hauteur des bâtiments et des règles relatives à la hauteur des planchers par rapport au niveau de la voirie d'accès ;*
- *Dans la zone UEc, suppression des règles relatives à la publicité et aux enseignes ;*
- *Dans la zone UB, modification des règles relatives à l'aspect extérieur des toitures ;*
- *Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°6 ;*
- *Transformation de la zone 1AUh de la rue de la Chapelle aux Bries en zone UB*

Par arrêté n°001-DUDT-2020 du 8 janvier 2020, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification du PLU d'Appoigny

Le choix de la procédure de modification

Rappel du contexte législatif

La modification 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)

Les articles L.153-37 à L.153-43 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de modification :

Art. L. 153-37 *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

Art. L. 153-38 *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

Art. L. 153-39 *Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Art. L. 153-40 *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Art. L. 153-41 *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:*

- 1o Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;*
- 2o Soit de diminuer ces possibilités de construire;*
- 3o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;*
- 4o Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Art. L. 153-42 *Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

Art. L. 153-43 *A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. — [Anc. art. L. 123-13-2, al. 7.]*

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

Impact sur l'environnement

Il convient de noter en premier lieu que les modifications apportées au PLU ne concernent pas une zone NATURA 2000. De plus, le projet n'impacte pas non plus de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) recensées sur le ban de la commune. Ainsi, aucun espace sensible ne sera impacté par la modification du document d'urbanisme.

De plus, les parties du règlement modifiées concernent uniquement des zones urbaines, les zones agricoles ou naturelles ne sont pas concernées par la procédure.

Une zone 1AU est transformée en zone UB mais cette zone est déjà constructible et fait d'ailleurs l'objet d'une urbanisation. Plusieurs permis de construire y ont été accordés et deux constructions y ont été réalisées.

Les modifications apportées aux règles n'entraîneraient pas la possibilité de porter atteinte à des espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, les seules nouvelles possibilités de densifier le bâti provient d'une augmentation de la hauteur maximale autorisée des bâtiments. Les règles sur le pourcentage des parcelles devant être laissées libres de toute construction ne sont pas changées.

Les autres modifications apportées concernent l'aspect extérieur des bâtiments, la suppression des dispositions relatives à la publicité, les possibilités de procéder aux affouillements et exhaussements de terrains constructibles ainsi que la suppression d'un emplacement réservé. Aucune de ces modifications n'est de nature à accroître les possibilités à construire.

En conséquence, la modification n'entraîne pas d'impact sur l'environnement.

L'objet de la modification du PLU d'Appoigny

Le PLU de la commune d'Appoigny, approuvé le 23 mai 2013, nécessite plusieurs adaptations.

Modifications apportées aux dispositions relatives aux toitures dans le règlement de la zone UB

La zone UB s'applique à un tissu urbain moderne. En conséquence, les règles sur l'aspect extérieur des constructions doivent être mesurées afin de d'atteindre l'objectif d'intégration paysagère des nouveaux édifices sans être trop restrictives pour ne pas empêcher la réalisation de nouvelles constructions ou dissuader des travaux sur les constructions existantes.

En conséquence, il convient de revoir certaines dispositions relatives aux toitures.

En premier lieu, le règlement n'autorise les toitures terrasses que pour 20% de la surface couverte. Il serait plus opportun de supprimer ce seuil et de mettre comme condition à la réalisation des toitures terrasses le fait qu'elle fasse l'objet d'un traitement architectural qui leur permettrait de s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Cela laisserait une plus grande marge d'appréciation lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols et encouragerait les réalisations architecturalement intéressantes.

En second lieu, il convient de revoir les dispositions sur l'aspect des toitures des maisons d'habitation. Les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou des tuiles anthracites ne sont autorisés que dans le cadre des réfections ou des extensions. Il serait plus simple d'autoriser ce type d'aspect également lors des constructions. En effet, la zone UB ne concernant pas le centre ancien de la commune, il convient de laisser une plus grande marge de manœuvre aux porteurs de projets.

En conséquence, l'article UB11 sera modifié comme suit :

Article UB 11 : Aspect extérieur

[...]

11.4 – Toitures

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.4 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m² et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

➤ ~~Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.~~

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs, et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, ces toitures terrasse peuvent être végétalisées ou non.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes :

- En secteur UB
 - par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge ou tuiles couleur anthracite ou ardoise,
 - ou ayant la teinte et l'aspect de l'ardoise en cas de réfection de toiture ou extension en harmonie avec le bâtiment principal.
- En secteur UBa
 - par des matériaux ayant l'aspect (forme et couleur) des tuiles traditionnelles bourguignonnes.

● Modifications apportées au règlement de la zone UEc

La zone UEc s'applique au site de la zone d'activité AuxR_Parc qui est en cours de création par la communauté d'agglomération. Afin de pouvoir favoriser le développement de cette zone, il convient d'apporter plusieurs modifications au règlement pour permettre l'implantation des entreprises de plus grande envergure ou plus diverses.

I) MODIFICATION DES REGLES SUR AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS

A l'article UE2, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de ne pas dépasser 0.50 m par rapport au niveau de la voie. Or, dans le cadre de certains terrains, le terrain naturel est situé en contrebas de la voie publique de plusieurs mètres. La rédaction actuelle du règlement rend donc impossible la réalisation d'affouillements et d'exhaussements sur plusieurs terrains.

Il serait donc plus utile de prévoir une alternative à cette règle. Il convient d'autoriser en plus les affouillements d'1 mètre maximum par rapport au niveau naturel du terrain.

Ainsi, l'article UE2 sera modifié comme suit :

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment d'activités,
- les dépôts, autres que ceux mentionnés à l'article UE1.1, à condition d'être masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie **ou 1 m par rapport au niveau du terrain naturel**,
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

II) MODIFICATION DES REGLES SUR LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE DES CONSTRUCTIONS

L'article UE10 dispose que la hauteur maximum autorisée dans l'ensemble de la zone UE est de 12 mètres au faîtage.

Il est proposé de fixer pour la zone UEc une hauteur maximum de 16 mètres. Le relèvement de ce seuil permettra à des entreprises de grande ampleur de s'installer à AuxR_Parc. Ainsi, l'impact de cette zone d'activité en matière de développement économique et de création d'emplois sera amplifié. De plus, cela harmonisera la hauteur maximum des constructions dans les zones d'activité gérées par la communauté d'agglomération. En effet, la zone des Mâcherins autorise une hauteur maximale de 16 mètres.

Ainsi, l'article UE10 sera modifié comme suit :

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage hors tout (sauf édicule technique) **sauf dans la zone UEc.**

10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

Dans la zone UEc, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 16m au faîtage hors tout (sauf édicule technique)

III) MODIFICATION DES REGLES SUR LES CLOTURES

A l'article UE 11, la hauteur des clôtures est limitée en zone UEc à 1.80 mètre. Or, pour des raisons de sécurité, les entreprises qui s'installeraient sur ce site ont besoin d'avoir le droit d'édifier des clôtures plus hautes.

Ainsi, l'article UE11 sera modifié comme suit :

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.6 - CLOTURES

[...]

Dans le secteur UEc

[...]

La clôture est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas ~~1,80~~ 2.30 mètres.

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.



IV) SUPPRESSION DES REGLES RELATIVES A LA PUBLICITE

L'article UE 11 comprend des dispositions s'appliquant à la signalisation et aux enseignes. Or, ce type de dispositions relève de la législation de la publicité. Elles doivent donc être intégrées dans un règlement local de publicité. En conséquence, il convient de supprimer les règles relatives à la publicité dans le règlement du PLU.

En conséquence, l'article UE 11 sera modifié comme suit :

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]

~~11.7 — SIGNALISATIONS ET ENSEIGNES~~

~~Dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh~~

~~Tout dispositif doit être intégré et composé avec la façade du bâtiment ou en position basse devant le bâtiment.~~

~~☒ — Sauf composition architecturale particulière. La structure du support devra alors être particulièrement soignée.~~

~~L'enseigne peinte directement sur le toit ou le mur est interdite.~~

~~L'enseigne ne devra pas dépasser le bord de l'acrotère ou l'égout du toit.~~

~~Dans le secteur UEc~~

~~Le nom de l'entreprise sera apposé sur le muret situé au niveau du portail d'entrée de l'entreprise sur la rue.~~

~~Une enseigne sera également posée sur la façade principale de l'entreprise, sans dépasser le volume du bâtiment.~~

~~Les enseignes ne porteront que la raison sociale.~~

~~Les mâts, fanions, poteaux ou tous autres enseignes ou éléments publicitaires sont interdits.~~

~~En agglomération, la publicité et les enseignes publicitaires et pré enseignes visibles d'une autoroute ou d'une route express sont interdites, de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de 40 mètres mesurée à partir du bord extérieur de chaque chaussée.~~

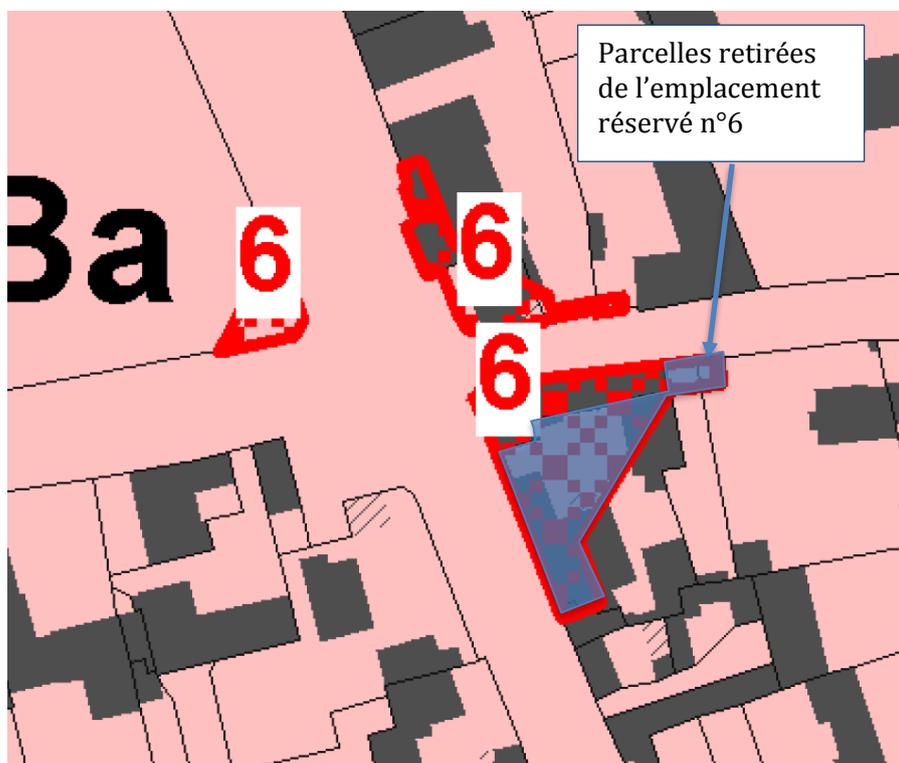
● Modifications apportées au plan de zonage

I) MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6

La commune d'Appoigny est bénéficiaire de l'emplacement réservé n°6 qui doit lui permettre de réaliser un carrefour entre la route départementale 6 et la rue du professeur Mocquot.

Or, la mairie a prévenu la communauté d'agglomération par courrier en date du 17 octobre 2019 qu'elle n'avait pas besoin de l'intégralité des parcelles couvertes par cet emplacement réservé pour réaliser ce projet. Elle souhaite que les parcelles AN 440, 441, 148, 162 et 163 soient retirées de l'emprise de cet emplacement réservé.

Le plan de zonage se verra donc modifié comme suit :



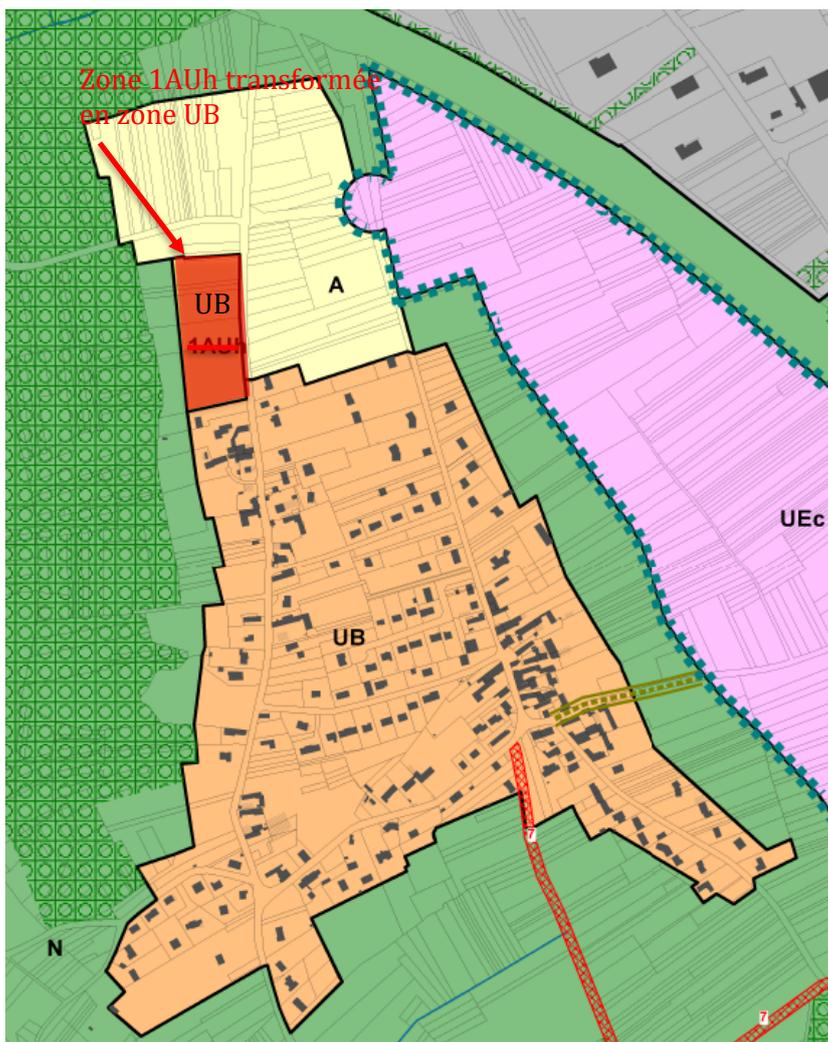
II) TRANSFORMATION DE LA ZONE 1AUH DE LA RUE DE LA CHAPELLE AUX BRIES EN ZONE UB

La zone 1AUh sise rue de la Chapelle aux Bries a vocation à devenir une zone urbaine dédiée à l'habitat. Son classement en zone A Urbaniser était dû au fait que les terrains concernés n'étaient pas desservis par les réseaux de viabilité.

Or, depuis l'approbation du PLU, plusieurs permis de construire ont été délivrés et deux constructions ont été édifiées. Les différents réseaux de viabilité ont été créés, permettant de desservir les constructions qui sont ou seront édifiées à cet endroit.

En conséquence, il convient donc de classer en zone UB cette zone pour prendre en compte le fait qu'elle acquiert un caractère urbain.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :



Conclusion

Cette modification du PLU impacte le Règlement du PLU et le plan de zonage.

Ainsi, la modification 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, une zone 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 est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.