



EXPOSE DES MOTIFS

Modification simplifiée du PLU de Monéteau

1. Introduction

Le conseil municipal de Monéteau a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de cette commune par délibération en date du 10 octobre 2011.

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 la commune de Monéteau nécessite des adaptations afin de permettre la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque sur le territoire de la commune. Cette procédure permettra également de corriger certaines erreurs matérielles qui ont été faites lors de l'élaboration du document d'urbanisme ainsi que d'apporter des modifications ponctuelles sur le 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 Monéteau.

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

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

*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 Monéteau nécessite plusieurs adaptations. Ces modifications portent sur les points suivants :

I) **La modification des articles N1 et N2 et du rapport de présentation pour permettre de réaliser une centrale photovoltaïque**

La sous-zone Ne est située sur un ancien site d'enfouissement des déchets. Il s'agit donc d'un lieu pollué. Le rapport de présentation mentionne la volonté de remettre le site en état.

Or, un projet de centrale photovoltaïque est prévu sur le territoire de la commune de Monéteau et nécessite donc qu'une assiette foncière soit prévue dans le PLU pour accueillir cette activité. La zone Ne est tout indiquée pour ce projet. En effet, s'agissant d'un terrain n'ayant que peu de valeur écologique, son utilisation est donc moins dommageable pour l'environnement que celle d'un autre espace naturel. De plus, le projet en question concerne le développement d'énergie renouvelable, il s'inscrit dans le cadre de la transition énergétique.

Il convient donc d'autoriser les installations et occupations des sols propres à la production d'énergie photovoltaïque dans la zone Ne.

Ainsi les articles N1 et N2 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

[...]

1.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NE

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol **autre que ceux énumérés à l'article N 2.4 et suivants.**

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

2.4 - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU SECTEUR NE SEUL

Sont également admis sous condition :

Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie électrique photovoltaïque.

2.45 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'équipements scolaires sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

2.56 - DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

2.67 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° (VOIR PRESCRIPTIONS EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT)

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

De plus, le rapport de présentation sera rédigé de la façon suivante à la page 158 :

LOCALISATION

La zone Naturelle représente les bois et forêt de la commune, les abords des rus et leurs ripisylves, l'Yonne et ses abords qui n'auraient pas été urbanisés et les espaces sensibles aux abords des captages d'eau potable.

Le PLU crée quatre secteurs spécifiques :

- Le secteur Ne, situé sur l'ancien site d'enfouissement des déchets, le classement en zone naturelle se justifie par une volonté ~~de remettre en état ce site et de laisser la nature reprendre ses droits~~ de valoriser ce site en autorisant des installations permettant la production d'énergies propres,

II) La modification de l'article 1AUe 10

L'article 1AUe 10 régleme la hauteur des bâtiments dans cette zone qui a vocation à accueillir des activités économiques. Or, le règlement de la zone Ue, qui comprend les sites d'activités économiques existantes, a été modifié en 2018 pour autoriser une hauteur maximale des bâtiments de 15 mètres au faîtage (au lieu de 12 mètres).

Afin d'harmoniser les zones Ue et 1AUe sur ce point, il est proposé de rédiger l'article 1AUe 10 de la manière suivante :

Article 1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

[...]

10.2 : DISPOSITIONS GENERALES - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de ~~12~~ 15 m au faîtage sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

III) La modification du plan de zonage au niveau de la parcelle AW 291

Lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, les propriétaires avaient demandé à ce que cette parcelle, attenante à leur maison, soit classée en zone UA pour pouvoir y construire un garage. Lors de l'étude des observations, il avait été décidé d'accéder à cette requête. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en classant la parcelle AW 291 comme suit :



▪ 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.