



## EXPOSE DES MOTIFS

# Modification simplifiée du PLU d'Auxerre

# Introduction

Le conseil communautaire a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Auxerre 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 d'Auxerre nécessite des adaptations afin d'opérer certaines corrections mineures au niveau du règlement. Ces corrections ont pour objet de faciliter l'application du document d'urbanisme.

Par arrêté n° 031-2019 du 1<sup>er</sup> août 2019, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU d'Auxerre.

# 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 L 153-45** - 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 L 153-46** - 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 d'Auxerre

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

## I Dispositions générales : Modification des règles de constructions des piscines dans les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont des sites identifiés dans le PLU afin d'y limiter l'urbanisation dans le but de préserver leur intérêt paysager ou écologique.

Dans la rédaction actuelle, les constructions annexes sont limitées à 10 m<sup>2</sup>. Or, les piscines sont sujettes à cette règle et cette superficie maximale est trop limitée en ce qui concerne ce type d'équipement.

Il est donc proposé d'autoriser en espaces verts protégés les piscines de toute superficie. Afin de maintenir la protection du caractère environnemental de ces espaces, les piscines ne pourront être autorisées que si elles n'entraînent pas l'abattage d'arbre.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 15) de la manière suivante :

- Les espaces verts protégés

Des « espaces verts protégés », introduits par l' article L.151-23 du Code de l' urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont de deux types :

- « les espaces verts protégés », qui sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d' ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d' arbres, doivent donc faire l' objet d' une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l' intérieur des « espaces verts protégés », seules sont autorisées :
  - des constructions annexes (à l' exception des piscines) dans une limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - des piscines à condition qu'elles n' entraînent pas la destruction d'arbres.

- dans le cas de jardins familiaux ou partagés, des annexes liées à la présence de jardins.
- « les espaces verts protégés stricts », qui protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain. Ces espaces sont strictement inconstructibles.

## II Dispositions générales : Modification des règles relatives aux toitures

L'article 4 des dispositions générales du règlement prévoit des dispositions relatives aux toitures et plus précisément les matériaux autorisés pour leur réalisation.

Or, le bac acier n'est pas autorisé alors qu'il s'agit d'un matériau souvent utilisé dans le cadre des constructions agricoles (notamment les hangars). Il convient donc de corriger le règlement sur ce point afin de ne pas pénaliser le développement de l'activité agricole sur la commune

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 18) de la manière suivante :

- **Les toitures**

Pour les toitures en pente, les matériaux utilisés doivent être les tuiles plates, l'ardoise, le zinc, le cuivre, les produits verriers ou bois et les toitures végétalisées.

Tout autre aspect est interdit en particulier le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et le bac acier. Leur utilisation est toutefois tolérée uniquement pour les abris de jardin ne dépassant pas 8 m<sup>2</sup> au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,6 mètres. Par ailleurs le bac acier peut être utilisé dans le cas de toiture terrasse ou à très faible pente sous réserve d'une insertion qualitative. **Le bac acier peut également être utilisé dans le cadre des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.**

## III Dispositions générales : Modification des règles relatives aux clôtures

L'article 4 des dispositions du règlement prévoit des règles sur l'aspect des clôtures édifiées sur la commune. Elle prévoit notamment qu'elles peuvent consister en un grillage à maille rigide si celui-ci est doublé d'une haie végétale.

Le fait d'imposer une haie végétale dans le cas d'un grillage est excessif. Il semble plus judicieux de n'en faire qu'une possibilité.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 19) de la manière suivante :

Sur rue, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre de 2 mètres de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- un muret d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale pouvant être doublé par un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).
- Les clôtures composées d'un grillage à maille rectangulaire rigide **pouvant être** doublées d'une haie végétale.

De même, certains équipements publics (notamment ceux recevant un public particulier comme des enfants) doivent avoir une marge de manœuvre pour pouvoir réaliser des clôtures répondant aux nécessités propres à leur fonctionnement. Aucune règle ne doit donc être imposée pour les clôtures liées à des équipements publics.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 19) de la manière suivante :

Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec la clôture sur rue (couleurs, matériaux).

**Par dérogation aux règles relatives aux clôtures, les clôtures liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics seront réalisées en fonction des nécessités du fonctionnement de ces équipements.**

## **V Dispositions générales : Modification des règles relatives au stationnement**

L'article 5 des dispositions générales du règlement prévoit des dispositions relatives au nombre de places de stationnement pour chaque type de construction. Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,

le nombre de places stationnement minimum est égal à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4.

Or, l'application de cette règle peut se révéler problématiques en ce qui concerne les établissements d'éducatons car ceux-ci reçoivent un nombre important d'usagers et ces derniers n'utilisent pas tous un véhicule. Cela revient à exiger la réalisation d'un nombre trop important de places de parking sans qu'il y en ait un réel besoin.

Il est donc nécessaire que les établissements d'éducation puissent déterminer librement le nombre de places de stationnement à créer en fonction de leur public.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 21) de la manière suivante :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les autres équipements recevant du public, le nombre de places imposé correspond à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4 (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, le nombre de place de stationnement n'est pas imposé mais devra permettre une desserte suffisante de ces établissements sur la parcelle.

Il est également important de corriger des erreurs matérielles sur la rédaction de cet article. Une phrase mentionne « des règles de la page précédente » alors qu'il est plus clair de préciser qu'il s'agit des règles relatives au stationnement. De même, une phrase parle d'un changement d'affectation alors que la notion utilisée par le code de l'urbanisme est le changement de destination.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 22) de la manière suivante :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les règles ~~de la page précédente~~ relatives aux places de stationnement ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement ~~d'affectation~~ de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

Enfin, le règlement impose de créer un espace paysager lors de la création d'une aire de stationnement de plus de 10 places. Mais il n'y a aucune définition de ce qu'est un espace paysager.

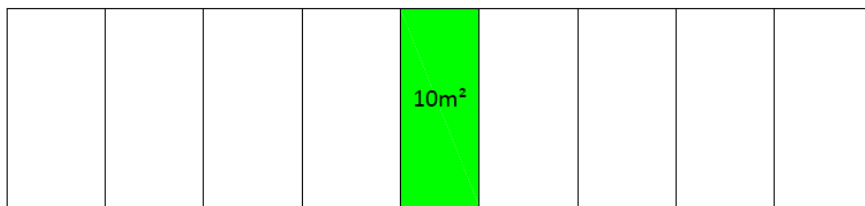


Il convient donc de définir ce type d'aménagement afin de pouvoir assurer la sécurité juridique de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols. La définition doit cependant offrir une certaine souplesse aux demandeurs afin de favoriser la réalisation d'aménagements originaux et innovants.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des dispositions générales (page 22) de la manière suivante :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. Par ailleurs, doit être aménagé :

- Toutes les 4 places : un espace paysager. Il s'agit d'un espace qui n'est pas destiné au stationnement et qui est aménagé pour améliorer l'aspect paysager du site dans lequel il s'inscrit. Il doit s'agir d'un espace vert de pleine terre, arboré et d'une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.



### **V Zones urbaines mixtes et résidentielles, zones urbaines d'activités et d'équipements, zones de projet urbain : modifications des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

L'article 1 du chapitre 2 de ces sections du règlement traite dans sa partie 2 des règles de recul par rapport aux limites séparatives des terrains.

Ces distances minimales imposées ont pour but de ne pas créer de problèmes de pertes d'ensoleillement ou de questions de vues sur la propriété d'autrui. Or, ces règles s'appliquent aux piscines alors que ces dernières peuvent être créées à proximité de la limite séparative sans générer de nuisances particulières. Il convient donc d'exonérer les piscines des règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des zones urbaines mixtes et résidentielles (page 31), des zones urbaines d'activités et d'équipements (page 43) et des zones de projet urbain (page 50) de la manière suivante :

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative.

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



## VI Zones urbaines mixtes et résidentielles, zones urbaines d'activités et d'équipements, zones de projet urbain : modifications des règles relatives à l'implantation des constructions sur un même terrain

Il convient dans un premier temps de corriger une erreur matérielle : il manque un mot, « terrain » dans une phrase pour que celle-ci soit correcte.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des zones urbaines mixtes et résidentielles (page 32), des zones urbaines d'activités et d'équipements (page 44) et des zones de projet urbain (page 56) de la manière suivante :

Lorsque deux constructions, sur un même terrain, ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égal à :

L'article 1 du chapitre 2 de ces sections du règlement traite dans sa partie 3 des règles de recul des constructions les unes par rapport aux autres si elles sont édifiées sur un même terrain.

Or, ces règles s'appliquent aux annexes (abri de jardin, carport...). Il semble plus logique que ce type de constructions puissent être installées librement sur une parcelle car il s'agit souvent de constructions de tailles modestes ayant un impact faible d'un point de vue urbanistique.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des zones urbaines mixtes et résidentielles (page 32), des zones urbaines d'activités et d'équipements (page 44) et des zones de projet urbain (page 56) de la manière suivante :

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles

ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions sur un même terrain.

## VII Modification de la définition des Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont définis à la page 74 du règlement. Or, les toitures végétalisées font l'objet d'un coefficient de pondération dans cet article, ce qui signifie bien qu'elles sont assimilées à des espaces verts de pleine terre. Cette disposition a pour objectif de favoriser l'installation des terrasses végétalisées dans une optique de développement durable du territoire. Afin d'ôter toute ambiguïté dans l'interprétation de cette règle, il convient d'inscrire formellement cette assimilation dans le règlement.

De même, les aires de stationnement sont exclues de la définition des espaces verts de pleine terre sauf en cas de prescriptions particulières édictées dans le règlement. Or, aucune autre disposition du règlement ne vient compléter cet article sur ce point. En conséquence, il convient d'édicter dans cet article les conditions selon lesquelles une aire de stationnement pourra être considéré comme espace vert de pleine terre. Il est donc proposé que les aires de stationnement perméable seront assimilées à de tels espaces verts car cela permet l'infiltration des eaux de pluie.

Ainsi, le règlement sera modifié au niveau des définitions de la manière suivante :

### « Espace vert de pleine terre »

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Ils sont de préférence plantés (arbres, arbustes, etc.) et paysagers. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules ~~sauf s'ils sont perméables quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement.~~ Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

En second lieu, les toitures végétalisées sont assimilées aux espaces verts de pleine terre.

Un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement couverts végétalisés. »

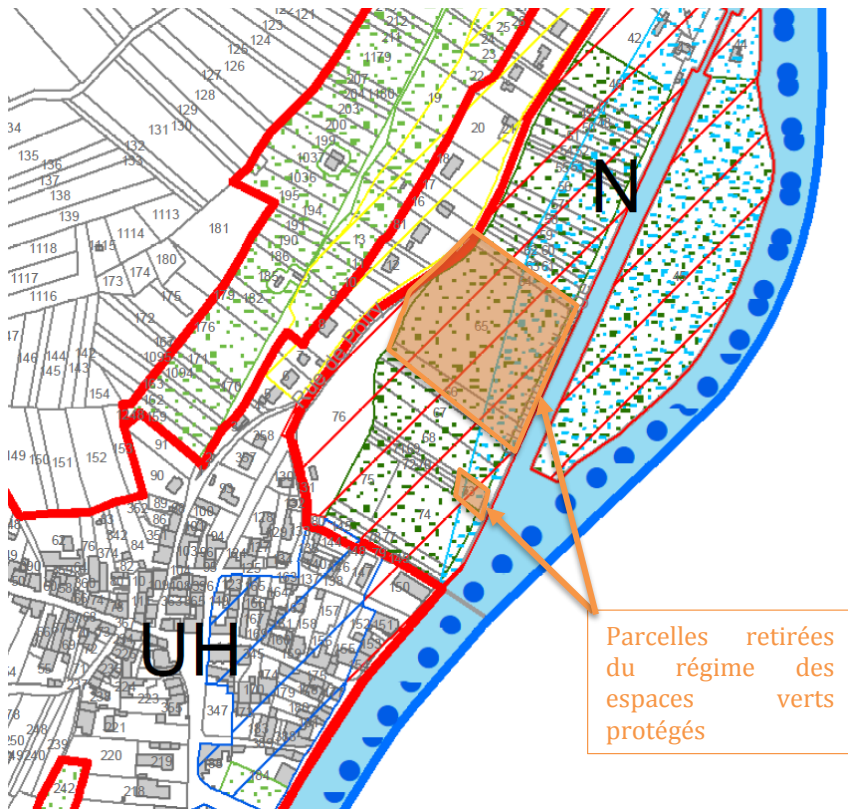
## VIII Correction du plan de zonage au niveau de la station d'épuration de Vaux

Le rapport de présentation mentionne, à la page 171 du diagnostic de l'état initial de l'environnement, l'existence d'une station d'épuration à Vaux. De plus, le rapport de présentation souligne le fait que cette station est obsolète, qu'elle ne respecte pas les normes en vigueur et que et précise donc qu'un projet de mise en conformité de cette installation est prévu. Enfin, à la page 27 de l'évaluation environnementale, il est de nouveau rappelé que la station d'épuration de Vaux est non conforme aux normes en vigueur et qu'une nouvelle installation va être réalisée pour y remédier. Ce point est mentionné pour justifier l'importance de ce projet dans la protection des ressources en eau de la commune.

Or, dans le plan de zonage, cette station est classée en espace vert protégé, ce qui crée une incohérence entre le rapport et le plan de zonage. Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle car la station étant déjà existante, elle ne devrait pas être classée en espace vert. De plus, ce classement empêche la réalisation du projet mentionné dans le rapport de présentation.

En conséquence, il convient de retirer la parcelle accueillant la station d'épuration de Vaux (cadastrée IR 73) ainsi que celle où le projet doit être réalisé (IR 65) du régime des espaces verts protégés.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :



### **XIX Modification du règlement de la zone U sur les destinations autorisées dans la zone UR1**

La zone UR1 est une zone essentiellement résidentielle composée majoritairement d'habitat individuel. En conséquence, les activités nuisibles pour les habitants (bruits, risques...) doivent être interdites. Mais, dans le règlement, les bâtiments à destination de bureau sont interdits alors qu'elles ne génèrent aucune gêne particulière pour le voisinage.

Or, le PADD du PLU insiste bien sur la nécessité d'inscrire le territoire dans une nouvelle stratégie de développement économique (axe 2) en répondant aux besoins des entreprises. En conséquence, l'interdiction des bureaux en zone UR1 est contraire à cet objectif sans que cela ne soit justifié par une nécessité liée à la protection des résidents de cette zone.

Ainsi, le règlement sera modifié dans le chapitre 1 du règlement des zones urbaines, résidentielles et mixtes :

### **1/ Les destinations et sous destinations interdites :**

En toute zone, sont interdites toute construction à destination :

- de commerce de gros,
- d'industrie.

Au sein des zones suivantes, sont également interdites :

- **Zone UM** : les constructions à destination d'exploitation forestière.
- **Zone UMH** : les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions à destination d'entrepôts, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition.
- **Zone UR1** : les constructions à destination d'exploitation forestière, l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions à destination d'entrepôts ~~et les bureaux~~. Les
- **Zone UR2** : les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière et l'hébergement hôtelier et touristique.
- **Zone UR3** : l'ensemble des sous destinations de la destination commerce et activités de service ainsi le bureau et les centres de congrès et d'exposition.

### **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

- Zone UM : les constructions à destination d' exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à destination agricole sur le terrain et les constructions à destination d' entropôt dans le cas où ils sont liés à un autre mode d' occupation du sol autorisé et sous condition de ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Zone UR1 : les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à destination agricole sur le terrain.

## 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.**