



Plan Local d'Urbanisme

VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 10 novembre 2003	prescrite le :
arrêtée le : 28 juin 2006	arrêtée le :
approuvée le : 23 mai 2007	approuvée le :
modifiée le : 4 septembre 2008	modifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0
NOTICE
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :
4 septembre 2008

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises rue Monchavant 77650 Ercelles
Tel 01.60.70.25.08. Fax 01.60.70.29.20

Modification du Plan Local d'Urbanisme de VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE

- NOTICE EXPLICATIVE -

I - GESTION DU DOCUMENT D'URBANISME

• Le Plan Local d'Urbanisme : objectif généraux et gestion du document :

• La révision du plan d'occupation des sols a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 24 septembre 1999, de manière principalement à mettre le document d'urbanisme en concordance avec les objectifs de la Municipalité.

Cependant, la procédure n'ayant pas abouti avant l'application de la loi SRU, le Conseil Communautaire a pris une délibération en date du 10 novembre 2003 de manière à compléter la délibération de prescription (du 24 septembre 1999) par les dispositions relatives au porter à connaissance du préfet et par les modalités de la concertation.

• Le projet d'implantation d'une zone d'activité intercommunale à Bagneaux, étant limitrophe du territoire de Villeneuve-l'Archevêque, ne peut pas être sans effet sur l'urbanisation de la commune de Villeneuve. Aussi, ce document a été étudié conjointement avec celui de la commune de Bagneaux, qui a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, de manière à assurer une parfaite cohérence entre ces deux documents.

Le « porter à la connaissance » du P.L.U. a été transmis le 5 août 2004.

• Les objectifs du P.L.U. :

- envisager l'extension de la zone I NA « habitat » (jusqu'à la RN 60), ce qui implique une étude de composition urbaine et paysagère, ainsi que la prise en compte de l'article L.111.14 (mêmes études à mener en cas d'ouverture à l'urbanisation des abords de l'A 5) ;

- dégager de nouvelles zones d'habitat à urbaniser à moyen ou long terme afin de porter la croissance de population à 1 500 habitants en 2010, et assurer l'impact de la zone d'activité intercommunale sur les besoins en habitat ;

- revoir les zones urbaines à usage d'activité, en fonction notamment du périmètre de l'aire de service autoroutière et des opportunités foncières ;

- étudier les possibilités de création d'une zone d'activité future, en limite de Bagneaux (sur les terrains jouxtant la future zone d'activité intercommunale) ;

- définir les conditions d'urbanisation dans les zones NB, afin de protéger les espaces de qualité (Vanne, mail Nord), en tenant compte du début d'urbanisation existante ;

- protéger davantage les secteurs sensibles (classer de nouveaux espaces boisés, intégrer les problèmes d'inondation et tenir compte des secteurs archéologiques touchés par l'urbanisation) ;

- modifier les règles qui posent problème dans le règlement actuel et en instaurer de nouvelles, liées à la présence du Monument Historique ou découlant des études d'entrées de ville (article L.111.14) ;

- revoir les emplacements réservés (à supprimer, à créer, notamment l'implantation d'une déchetterie intercommunale, l'aménagement du carrefour RD 84 / RD 141).

• **L'objet de la présente modification porte sur trois thèmes :**

- 1 - Reclasser en zone UC les terrains classés en zone 1 AU et situés au nord de la VC n° 3 de Villeneuve-l'Archevêque à Bagneaux (pour une superficie de 1,19 hectares).
- 2 - Intégrer dans le plan de zonage un emplacement réservé n° 14, affecté à l'élargissement du chemin d'exploitation pour permettre une liaison entre la zone 1 AU et la VC n° 3. Modifier les "orientations d'aménagement". Supprimer le seuil d'opération (3 000 m²) en zone 1 AU.
- 3 - Adapter le contenu du règlement vis-à-vis du contrôle de la légalité, exprimé sous la forme d'une lettre d'observations en date du 3 août 2007, et d'une lettre du Sous-préfet de Sens, datée du 11 décembre 2007 :
 - compléter le règlement quant aux prescriptions applicables en zones inondables,
 - annexer au dossier un plan des zones inondables faisant aussi apparaître le zonage du P.L.U et la zone urbaine dense (pièce 5D2d).

L'économie générale du P.L.U initial (projet d'aménagement et de développement durable) n'est pas remise en cause, notamment en ce qui concerne la protection des milieux naturels ou des espaces boisés classés ; la capacité du P.L.U en construction de logements (réceptivité) n'étant pas, par ailleurs, modifiée de façon substantielle.

II - CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 - Zonage :

- Plans n° 3.1 et n° 3.2, faisant apparaître le reclassement en zone UC des terrains classés en zone 1 AU et situés au nord de la VC n° 3, ainsi que l'emplacement réservé n° 14 .

2.2 - Rapport de présentation :

- Mise à jour du document, pour tenir compte des ajustements introduits dans la présente modification (tableau des superficies, notamment, et justifications).

2.3 - Orientations d'aménagement :

- Mise à jour du document, pour tenir compte des modifications apportées au zonage et des réflexions menées sur le site avec la DDE.

2.4 - Règlement :

- Les ajustements introduits à l'occasion de la modification du P.L.U, sont indiqués en caractères italiques dans le texte du règlement. Les suppressions sont identifiées en caractères barrés.

En outre, le règlement a été mis à jour des textes applicables depuis le 1er octobre 2007.

2.5 - Annexes :

- Mise à jour de la liste des emplacements réservés (pièce n° 5 A).

Plan des zones inondables faisant aussi apparaître le zonage du P.L.U et la zone urbaine dense (pièce 5D2d).

III - PROCÉDURE DÉFINIE PAR LA LOI SRU ET PAR LA LOI URBANISME ET HABITAT

- Art. L. 123-13. - Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

« a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

« b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

« c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

« Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

• Le dossier du projet de modification a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de l'Yonne, au président du Conseil régional, au président du Conseil général, aux chambres consulaires, ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains.

Le dossier du projet de modification a fait ensuite l'objet d'une enquête publique.

IV - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS À LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

• Dans la délibération du 4 septembre 2008, le conseil communautaire a délibéré pour apporter quelques adaptations au projet de modification du P.L.U :

Concernant les rapports et conclusions du commissaire enquêteur, avec avis favorables en date du 26 juillet 2008, sans réserve ni recommandation concernant Villeneuve-l'Archevêque :

Aucun n'ajustement n'est apporté au dossier présenté à l'enquête publique. La demande de la coopérative agricole de Villeneuve-l'Archevêque et de Perceneige, relative au report des zones de protection des silos sur les documents graphiques du P.L.U, fera l'objet d'une prise en compte au stade des certificats d'urbanisme et autres autorisations, mais non d'une modification du dossier.

Concernant l'avis de la Préfecture de l'Yonne, en date du 28 juillet 2008, faisant état de diverses remarques concernant le contenu des dossiers de modification.

Le dossier présenté à l'enquête publique fait l'objet des ajustements ci-après :

- ventiler les règles concernant les « mesures constructives », aux articles correspondant pour chacune des zones concernées (articles 9 et 11) ;
- formaliser (redessiner) les schémas de composition établis en DDE (fiches conseil en aménagement et habitat) et les présenter en tant que variantes dans les orientations d'aménagement.

*

*

*