

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SOMBERNON

(21611)



PIECE N°2 – NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du : 17/10/2003
Modification simplifiée n°5 approuvées par délibération du : 14/09/2020
DATE ET VISA



Cabinet d'urbanisme DORGAT

10 rond-point de la nation
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
Définition des objectifs de la modification simplifiée n°5	3
Choix de la procédure	3
Évaluation environnementale	6
CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	7
La modification du plan de zonage	7
<i>Intégration de la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88 dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Emprise Limitée « Aa » autorisant les constructions d'activité économiques</i>	7
<i>Suppression des emplacements réservés n°12, n°4 et n°10</i>	9
<i>Modification des surfaces du plan de zonage</i>	11
La modification du règlement écrit	12
<i>Modifier les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement des eaux pluviales</i>	12
<i>Mettre en en conformité le règlement du secteur Aa avec l'article L.151-13 du code de l'urbanisme</i>	14
La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone 1AUy à l'est du bourg	16
La mise à jour du plan et de la liste des Servitudes d'Utilité Publique	18
CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	19

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

Définition des objectifs de la modification simplifiée n°5

La Commune de Sombernon est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/10/2003 et modifié à plusieurs reprises depuis.

La présente procédure de modification simplifiée n°5 a été lancée par arrêté du Maire en date du 20/11/2019.

Cette procédure doit permettre de procéder aux modifications suivantes :

1. L'intégration de la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88 dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée « Aa » autorisant les constructions d'activité économiques et la mise en conformité du règlement du secteur avec l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette intégration est de permettre le développement modéré d'une entreprise de bûcheronnage et vente de bois qui existait préalablement au classement en zone agricole, par le PLU de 2003, du tènement foncier. Le site accueille actuellement deux entrepôts de stockage ;
2. La suppression de l'emplacement réservé n°12, la pertinence de la création d'une liaison piétonne et véhicule entre la rue Vincenot et l'avenue de la Brenne étant remise en cause, notamment au regard des impacts induits sur les propriétés privées et des coûts d'aménagement ;
3. La suppression de l'emplacement réservé n°10 relatif à la prolongation de la rue du Stand, l'opération ayant été réalisée ;
4. L'organisation de la constructibilité de la zone 1AUy et 1Auyc par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et la suppression, en conséquence, de l'emplacement réservé n°4 ;
5. La modification des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement des eaux pluviales afin de permettre aux pétitionnaires d'infiltrer les eaux pluviales propres sur leur tènement foncier lorsque cela est techniquement possible, éventuellement après recueil et réutilisation.
6. La mise à jour de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique.

Choix de la procédure

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013. Ensuite, les lois n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ainsi que par celle n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont modifié le contenu des documents d'urbanisme.

À l'inverse de la réglementation applicable avant le 1^{er} janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » ou en négatif, et non plus par une liste « positive ».

Il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée :

- Lorsque le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions se trouvent modifiés, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 du code de l'urbanisme) ;
- En cas de majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus) ;
- En cas de rectification d'une erreur matérielle (art. L153-45 du code de l'urbanisme).

Extraits du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016) :

Article L153-45

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme

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 pour la refonte du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3^o 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^o 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 pour la refonte du Code de l'Urbanisme

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 pour la refonte du Code de l'Urbanisme

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.

Les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- ✓ Changer les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Rappel des orientations du PADD :

1. **Équilibre entre développement urbain et développement rural :** « [...] Le développement urbain nécessaire sera assuré par la réservation suffisante de zones constructibles, en fonction d'objectifs de population fixés à 1200 habitants à long terme. Le développement économique prendra en compte les spécificités de la commune et le rôle de bourg-centre qu'elle est appelée à jouer, en créant deux pôles d'activités : à vocation artisanale et commerciale dans et à proximité du village, à vocation industrielle et de services lourds près des dessertes routières ».
2. **Équilibre des espaces urbains et périurbains.**
3. **Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale :** « Activités : [...] dans les autres domaines (artisanat, industrie, agriculture), l'objectif est de permettre l'exercice des activités et l'accueil d'entreprises nouvelles, dans des zones affectées à ces destinations [...] Cadre de vie : deux objectifs sont recherchés : la préservation d'un cadre de vie particulièrement favorable et sa valorisation et diversification [...] ».
4. **Principe de respect de l'environnement et du paysage :** « Les éléments repérés de niveau I de valeur écologique, comme les bois, les haies sur pente, etc. doivent être protégés. Le deuxième enjeu réside dans la gestion des risques et des nuisances [...] La protection des nappes souterraines représente le troisième enjeu d'ordre général [...] La qualité d'organisation et l'homogénéité architecturale du centre ancien devront être conservées si on veut garder la cohérence de l'espace urbain [...] »

Les points de modification sont trop mineurs, pris isolément ou de manière cumulative, pour changer les orientations contenues dans le PADD. Au contraire, certaines modifications, à l'image de la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à cadrer l'urbanisation de la zone 1AUy, vont dans le sens d'une préservation du cadre de vie et d'une amélioration de la prise en compte de la cohabitation entre habitat et activités économiques (cf. notamment l'obligation d'aménagement d'une interface paysagère entre la zone artisanale à aménager et les constructions d'habitation existantes).

- ✓ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La présente modification ne réduit aucune protection ayant pu être édictée dans le PLU. Au contraire, l'OAP créée a notamment pour objectif d'informer les futurs porteurs de projets des contraintes techniques et servitudes affectant la zone 1Auy en reportant sur plan les lignes électriques aériennes et souterraines.

- ✓ Induire de grave risque de nuisances, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole et forestière, une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification vise, notamment, à inclure dans un STECAL « Aa » existant un tènement foncier de 3 700 m² accueillant une entreprise de bûcheronnage et de vente de bois déjà présente avant l'approbation du PLU en 2003. Considérant que cette emprise foncière n'est pas affectée à une activité agricole depuis au moins une vingtaine d'années et qu'elle était déjà affectée à une activité autre qu'agricole (négoce de fioul), son inclusion dans le STECAL « Aa » relève de la procédure de correction d'une erreur matérielle.

- ✓ Accroître les droits à bâtir d'une zone de plus de 20% ni de réduire ces mêmes droits à bâtir.

L'intégration de la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88 dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée « Aa » résulte d'une correction d'erreur matérielle. Néanmoins, cette rectification du zonage va mécaniquement entraîner une augmentation des droits à construire dans le secteur Aa. Afin de rester dans le champ de la modification simplifiée, un coefficient d'emprise au sol sera institué dans ce secteur afin que l'augmentation des possibilités de construction résultant de l'inclusion d'une nouvelle parcelle dans le STECAL Aa ne dépasse pas 20 %.

Évaluation environnementale

Par arrêt n°400420 du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, doivent comprendre une évaluation environnementale préalable, dite « examen au cas par cas ».

Article R104-28 CU

« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;
2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision. »

L'autorité environnementale a été saisie sur la demande de cas par cas en date du 28 novembre 2019. Elle a rendu son avis par décision n°2020DKBFC6 en date du 23 janvier 2020. La présente procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La modification du plan de zonage

Intégration de la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88 dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Emprise Limitée « Aa » autorisant les constructions d'activité économiques

Pour rappel, la zone agricole du PLU en vigueur accueille déjà un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité « Aa » dans lequel les constructions d'activités économiques sont admises. Ce secteur englobe le tènement foncier d'une entreprise de paysage, ETR Bourgogne.

Une autre entreprise de bucheronnage et vente de bois, localisée sur la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88, dont l'un des entrepôts de stockage préexistait au classement du tènement foncier en zone agricole par le PLU de 2003, n'avait à l'époque pas bénéficié d'un classement spécifique auquel elle aurait pourtant pu prétendre.

La présente modification vise donc à rectifier cette erreur matérielle en élargissant le secteur Aa au tènement foncier de l'entreprise concernée. Pour information, l'inclusion de cette parcelle dans le STECAL réduit la superficie de la zone A de -0,07 %. Ce changement est donc sans impact, d'autant qu'aucune surface agricole n'est supprimée puisque la totalité de la parcelle est dédiée, depuis plus de 20 ans, à une activité autre qu'agricole (économique en l'occurrence).



Vue aérienne du tènement foncier en 1997



Vue aérienne du tènement foncier en 2002



Vue aérienne actuelle du tènement foncier à classer en STECAL « Aa »

Le corollaire de classement est la possibilité laissée à l'entreprise de pouvoir se développer modérément. Celle-ci a en effet pour projet de réaliser une extension de l'entrepôt de stockage localisé près de la RD 16 (projet ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire refusée en octobre 2018).



Vue sur l'entrepôt de stockage depuis la RD 16



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage après modification
Intégration d'une nouvelle parcelle dans le STECAL Aa

L'inclusion d'une nouvelle parcelle dans le STECAL s'accompagnera d'une mise en conformité du règlement du secteur avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme, en introduisant une nouvelle disposition réglementaire relative à l'emprise au sol des constructions.

Ces ajouts réglementaires sont abordés dans la partie suivante « modification du règlement écrit ».

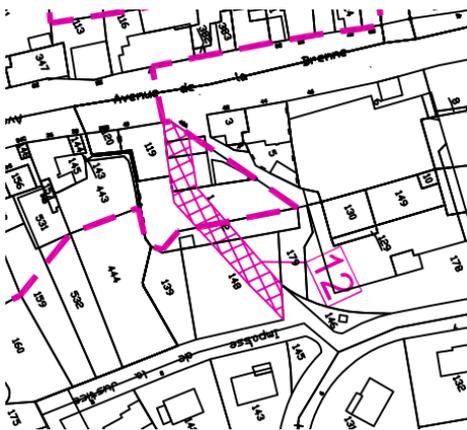
Suppression des emplacements réservés n°12, n°4 et n°10

L'emplacement réservé n°12, instauré par le PLU dans sa version originelle, prévoyait la liaison entre la rue Vincent et l'avenue de la Brenne par la création d'une voirie.

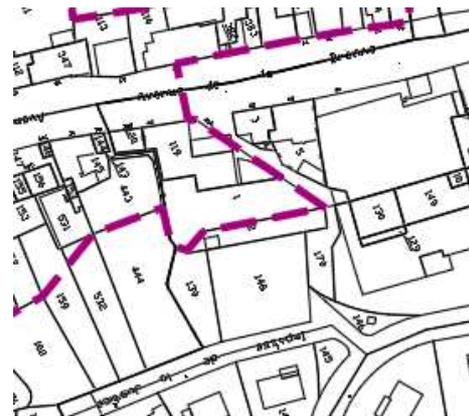
Au fil des réflexions communales concernant la mise en œuvre de ce projet, la pertinence de cette liaison routière a été remise en cause, notamment au regard :

- Des impacts induits sur les propriétés privées, l'aménagement impliquant par exemple une démolition d'un bâtiment ;
- Des coûts d'acquisition et d'aménagement élevés pour la commune ;

Rappelons par ailleurs que la liaison piétonne entre ces deux rues est déjà possible par le biais d'un cheminement public au sud du Super U, à quelques mètres de l'E.R n°12.



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage après modification

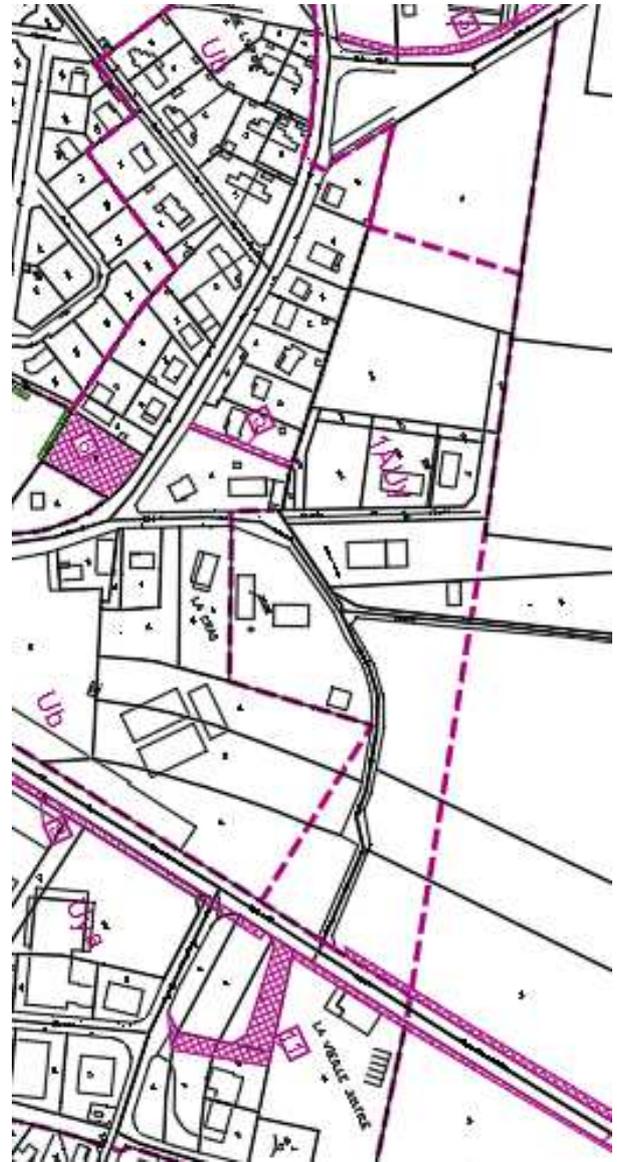
Suppression de l'E.R n°12

L'emplacement réservé n°10 avait, quant à lui, été instauré pour permettre le prolongement de la rue du Stand. L'opération ayant été réalisée, il y a désormais lieu de le supprimer.

Enfin, l'emplacement réservé n°4 avait été mis en place pour permettre la « création d'une voie entre la route de Saint Seine et la route de Drée » de manière à assurer la desserte d'une future zone artisanale classée par le PLU en zone 1AUy. Si cette pratique pouvait encore être régulièrement utilisée en planification au début des années 2000, elle est aujourd'hui peu commode dans la mesure où les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont bien plus à même d'orienter l'urbanisation des secteurs de développement que l'outil très figé de l'emplacement réservé. Par conséquent, il est décidé de supprimer l'emplacement réservé n°4, l'orientation de l'urbanisation future du secteur sera, à la place, encadrée par une OAP au regard des enjeux de sécurité présents sur le secteur.



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage après modification
Suppression des E.R n°10 et n°4

Modification des surfaces du plan de zonage

ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION	SURFACES APRÈS MODIFICATION
Ua	24,8258	24,8258
Ub	30,0566	30,0566
Uy	10,3249	10,3249
Total zones urbaines	65,2073	65,2073
1AU	24,2584	24,2584
1AUy	17,4071	17,4071
1AUyc	4,8917	4,8917
Total zones AU	46,5572	46,5572
A	510,21	509,84
Aa	1,15	1,52
Total zone agricole	511,3693	511,3693
N	492,3644	492,3644
Na	17,22	17,222
Ng	110,0288	110,0288
Np	19,1387	19,1387
Npg	24,5924	24,5924
Npr	52,1283	52,1283
Ns	3,4414	3,4414
Ni	4,5133	4,5133
Total zones naturelles	723,4293	723,4293
TOTAL GENERAL	1346,5631	1346,5631
Espaces boisés classés	225,9764	225,9764

(*) les surfaces sont calculées d'après le plan numérisé et peuvent différer de la superficie administrative

La modification du règlement écrit

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (~~texte noir barré~~ pour les suppressions et texte **gras bleuté** pour les ajouts).

Modifier les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement des eaux pluviales

Le règlement en vigueur des zones Ua, Ub, Uy, 1 AU, 1 AUy, A et N impose que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ». En secteur 1AUab, le règlement autorise toutefois une gestion alternative des eaux pluviales : « les eaux pluviales propres (c'est-à-dire hors eaux ayant ruisselé sur des voies ouvertes à la circulation publique) pourront être traitées séparément par des noues ou des systèmes de drainage dans la mesure où une étude de sol en démontre la faisabilité ».

En d'autres termes, le règlement en vigueur impose pour toutes les zones un rejet obligatoire des eaux pluviales privatives dans le réseau public. A noter toutefois qu'en secteur 1 AUab, les eaux pluviales propres peuvent être traitées par des systèmes alternatifs (noues, tranchée drainante...).

Cette vision historique de la gestion des eaux pluviales, « évacuer le plus loin et le plus vite possible », remise en cause ces dernières années, peut générer à Sombernon des problèmes de saturation des réseaux collecteurs. La possibilité d'autoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle offre, par ailleurs, des avantages multiples. Elle permet notamment de limiter le risque de saturation des réseaux collecteurs, d'inondation et contribue à la démarche d'utilisation rationnelle de l'eau (récupération et utilisation des eaux pluviales propres).

S'inscrivant dans cette philosophie de gestion alternative des eaux pluviales, la présente modification a donc pour triple objectif :

- D'imposer un recueil et une réutilisation autant que possible des eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture avant infiltration sur le terrain ;
- En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, d'imposer que le surplus non infiltré soit rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel ;
- D'imposer aux pétitionnaires la réalisation à leur charge exclusive d'un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100 m² d'un seul tenant. Cette disposition réglementaire vise à préserver les sous-sols de certains risques de pollution.

Extrait modifié de l'article Ua4.2, Ub4.2, Uy4.2, 1AUy4.2, 1AUY4.2, A4.2 et N4.2 – Desserte par les réseaux

« Assainissement

[...]

- EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant. »

Extrait modifié de l'article 1AU4.2 – Desserte par les réseaux

[...]

- EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol, à une situation foncière complexe (telle qu'une surface réduite de terrain par exemple), le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Dispositions particulières applicables au secteur 1 AUab

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

Néanmoins, afin de permettre la réalisation du parti d'urbanisme de l'opération d'aménagement d'ensemble, le raccordement au réseau collecteur pourra être imposé pour certaines constructions.

Mettre en en conformité le règlement du secteur Aa avec l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Le règlement du PLU en vigueur, ne satisfaisant pas entièrement aux exigences de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires suivantes sont ajoutées pour le secteur Aa :

- Hauteur maximale des constructions : Le PLU en vigueur réglemente, en secteur Aa, la hauteur maximale des bâtiments à douze mètres, mesurée depuis le sol existant jusqu'à l'éégout du toit. Pour rappel, la hauteur des constructions n'est pas limitée dans le reste de la zone agricole. Il n'est pas prévu de modifier la règle.
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Pas de changement par rapport au PLU en vigueur qui impose, en secteur Aa, un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, à l'exception des voies départementales ou un recul de 15 mètres est imposé.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : Pas de changement par rapport au PLU en vigueur qui autorise, en secteur Aa, la construction de bâtiments en limite séparative.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Pas de changement par rapport au PLU en vigueur qui impose de manière générale que les constructions autres que les bâtiments d'habitation liés à une exploitation respectent un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, qui ne peut toutefois être inférieur à 4 mètres ;

- Emprise au sol des constructions: L'inclusion d'une nouvelle parcelle dans le secteur Aa, bien que résultant de la rectification d'une erreur matérielle, va mécaniquement augmenter les droits à construire dans le secteur Aa. Afin de ne pas augmenter ces derniers de plus de 20 %, un coefficient d'emprise au sol sera instauré.

Situation initiale

La superficie du tènement foncier de l'entreprise de paysage classée dans le secteur Aa est d'environ 10 107 m². Les constructions existantes sur le site totalisent une emprise au sol cumulée d'environ 675 m². Sachant que le règlement actuel ne fixe pas de coefficient d'emprise au sol, la surface constructible théorique s'élève à $10\,107 - 675 - 700$ (surface inconstructible lié au recul des constructions par rapport aux voies) = 8732 m².

Inclusion de la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88 dans le secteur Aa

La superficie de l'unité foncière de l'entreprise de bûcheronnage à classer dans le secteur Aa est, quant à elle d'environ 3 717 m². Les deux entrepôts de stockage existants cumulent une emprise au sol d'environ 205 m². Avec les dispositions réglementaires en vigueur, la surface constructible théorique s'élève à $3717 - 205 - 413$ (surface inconstructible liée au recul des constructions par rapport aux voies – recul de 15 mètres par rapport à la RD16) = 3 099 m².

La rectification de l'erreur matérielle conduisant à intégrer la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88 dans le secteur Aa augmente la surface constructible théorique du STECAL d'environ 3099 m² soit + 35 % ($8732 + 3099 = 11831$ m²).

Pour contenir cette augmentation des possibilités de construction, et donc rester en deçà du seuil de 20% d'augmentation des droits à bâtir, et afin de se conformer dans le même temps à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, une règle d'emprise au sol sera instaurée par la présente modification du PLU. **L'emprise au sol des extensions des bâtiments existants et des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 65 % de la superficie du secteur Aa considéré.**

Pour le secteur Aa intégrant l'entreprise de paysage, l'emprise au sol théorique maximale des constructions nouvelles et des extensions s'élèvera à environ 6560 m² (superficie totale du tènement foncier classé dans le secteur Aa, soit 10 107m², multiplié par le coefficient d'emprise au sol de 65 %).

Pour l'autre secteur Aa intégrant l'entreprise de bûcheronnage, l'emprise au sol théorique maximale des constructions nouvelles et des extensions s'élèvera à environ 2 416 m² (superficie totale du tènement foncier classé dans le secteur Aa, soit 3717 m², multiplié par le coefficient d'emprise au sol de 65 %).

L'introduction d'un coefficient d'emprise au sol applicable à l'échelle de chaque secteur Aa permet de contenir l'augmentation des possibilités de constructions générées par la rectification de l'erreur matérielle.

Avec cette nouvelle règle, l'augmentation de la surface constructible théorique au sein du STECAL (pris dans sa globalité) est d'environ 2 %.

- Desserte par le réseau d'eau potable : pas de changement par rapport au PLU qui impose pour l'ensemble des constructions de la zone A une obligation de raccordement au réseau public.
- Assainissement des eaux usées : pas de changement par rapport au PLU qui impose pour l'ensemble des constructions de la zone A une obligation de raccordement au réseau d'assainissement. Si celui-ci n'est pas présent, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.
- Assainissement des eaux pluviales : La modification apportée ci-avant s'imposera également pour le secteur Aa. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, si la nature du sol le permet, éventuellement après recueil et réutilisation.

Extrait Article A14 modifié – Coefficient d'occupation du sol

Au sein de chaque secteur Aa, l'emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions des bâtiments existants ne devra pas dépasser 65 % de la superficie du secteur considéré.

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone 1AUy à l'est du bourg

Afin d'orienter de manière plus précise l'urbanisation de la zone 1AUy à vocation économique, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée. Elle répond à plusieurs enjeux :

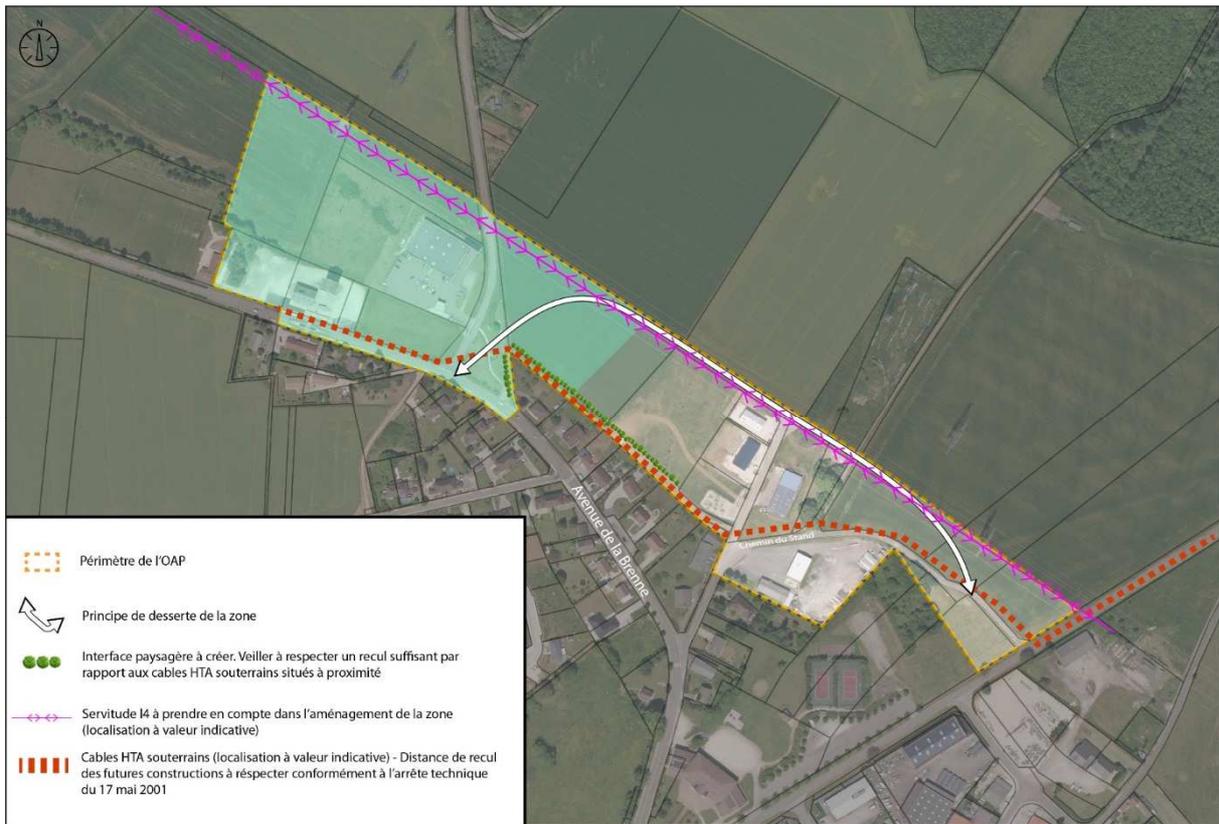
- Conserver le principe de desserte de la zone par la création d'une nouvelle voirie et la mise en place d'un bouclage, mais le traduire par l'outil juridique de l'OAP au lieu de l'emplacement réservé, moins approprié ;
Pour des mesures de sécurité l'accès initial prévu par l'emplacement réservé depuis l'Avenue de la Brenne est désormais prévu en face de celui existant le long de la RD114 avec possibilité d'aménager le surplus foncier bordant le carrefour en tenant compte des contraintes techniques engendrées par la présence de la ligne HTA (aménagement paysager, réaménagement du cheminement piétonnier, valorisation de l'entrée de la zone, constructibilité restreinte...). Cette traduction permet de limiter le nombre d'accès sur cet axe.
- Assurer une meilleure cohabitation entre habitat et économie, en veillant à traiter de manière paysagère l'interface entre les fonds de jardin des pavillons situés avenue de la Brenne et la future zone d'activité. L'OAP impose ainsi l'aménagement d'une frange arbustive qui devra être suffisamment large pour créer une protection visuelle efficace. Les plantations devront observer un recul suffisant par rapport aux câbles électriques souterrains situés à proximité et qui traversent notamment les parcelles cadastrées section ZD n°437 et n°70. L'espace de « non plantation », voué à la protection des câbles électriques souterrains, ménagé entre les limites de fond de parcelle et le linéaire de haie, devra être enherbé et sera non aedificandi ;
- Informer les futurs porteurs de projets des servitudes d'utilité publiques et contraintes techniques à prendre en compte lors de l'aménagement de la zone. Aussi, la servitude 14 ainsi que le passage de câbles électriques souterrains moyenne tension sont repérés à titre informatif sur le schéma de l'OAP ;

- Préciser la programmation de l'urbanisation de la zone en informant que la délivrance des autorisations de construire au sein de la zone sera subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements internes par la commune.

Pour éviter toute mésinterprétation et toute incohérence entre l'OAP qui encadre l'une des deux zones 1AUy et le règlement, la disposition réglementaire suivante est supprimée :

Extrait modifié de l'article 1AUy2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

« [...] Les constructions ne seront autorisées que si la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers, existantes en périphérie de zone, est suffisante à l'urbanisation de l'ensemble de la zone [...] »



Extrait du schéma d'OAP

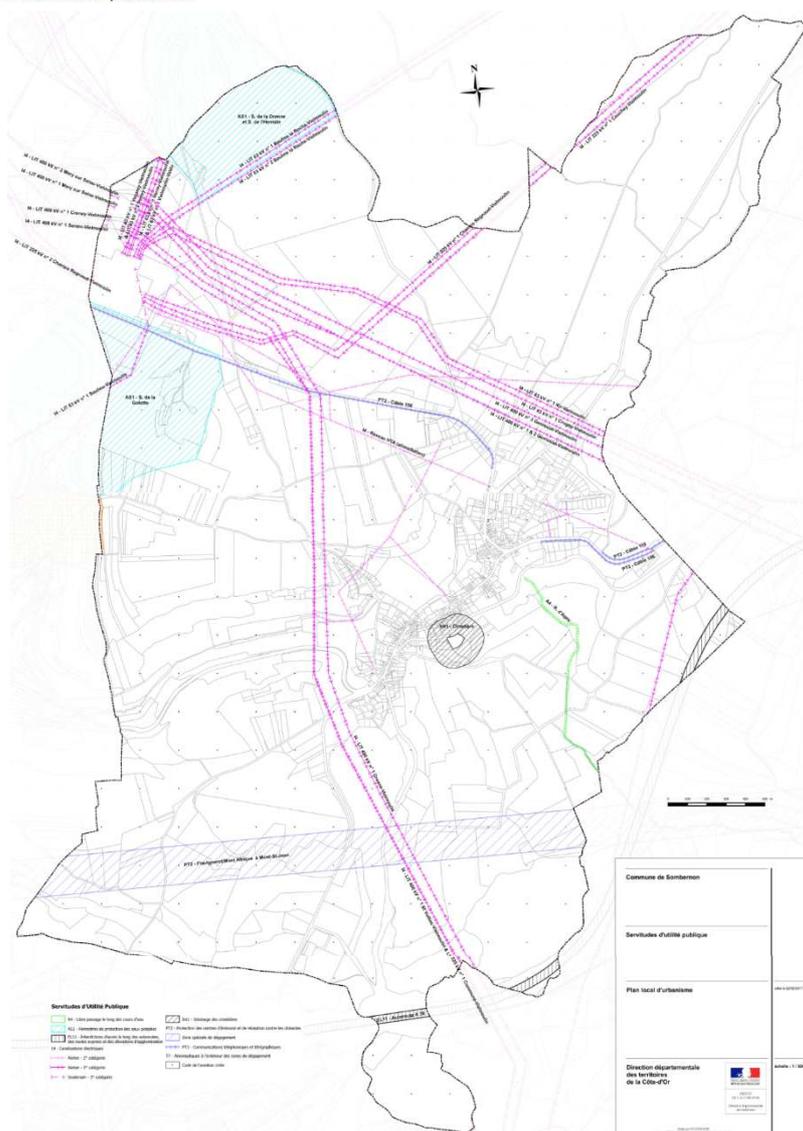


La mise à jour du plan et de la liste des Servitudes d'Utilité Publique

La commune souhaite profiter de cette procédure de modification simplifiée pour mettre à jour la liste et le plan des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire, pour une meilleure information de la population et des porteurs de projets.

Sombernon est concernée par les SUP suivantes :

- A4** Servitudes de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages
- AS1** Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables
- EL11** Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et des déviations d'agglomération
- I4** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- INT1** Servitudes au voisinage des cimetières
- PT2** Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires
- PT3** Servitudes relatives aux télécommunications électroniques en terrain privé
- T7** Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières



CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

POINT DE MODIFICATION	OBJET	IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT
PLAN DE ZONAGE		
1.	Correction d'une erreur matérielle : Intégration de la parcelle cadastrée section 000 ZK n°88 dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Emprise Limitée « Aa » autorisant les constructions d'activité économiques.	Impact faible sur le paysage. Le tènement foncier accueille déjà deux bâtiments de stockage et un espace de stockage de bois à ciel ouvert. Le règlement veille par ailleurs à réglementer l'emprise au sol des constructions afin de réguler le développement de l'entreprise de bûcheronnage.
2.	Suppression des emplacements réservés n°12, n°4 et n°10	Impact nul.
RÈGLEMENT		
3.	Modification des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement des eaux pluviales	La possibilité offerte d'infiltrer les eaux pluviales privatives propres après recueil et réutilisation présente plusieurs bénéfices, notamment : - Baisse de la consommation d'eau potable domestique ; - Économie en entretien et installation de réseaux d'évacuation ; - Rechargement des nappes phréatiques et masses d'eaux...
4.	Mise en conformité du règlement du STECAL Aa avec l'article L.151-13 du code de l'urbanisme	Impact positif sur l'artificialisation des sols et le paysages. L'introduction d'une limite d'emprise au sol des futures constructions dans le STECAL, si elle vise d'abord à ne pas augmenter les droits à bâtir de plus de 20% dans le secteur, permet en même temps de cadrer le développement des entreprises contribuant ainsi à limiter une



		éventuelle sur-imperméabilisation des tènements fonciers.
POINT DE MODIFICATION	OBJET	IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
5.	Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone 1AUy	<p>Par rapport au PLU en vigueur, les modifications apportées auront un impact globalement positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la biodiversité → L'OAP impose la création d'une interface paysagère entre les habitations existantes avenue de la Brenne et la future zone artisanale. Concrètement, une haie d'environ 270 ml devra être plantée. Elle sera constituée d'essences locales variées et pourra présenter à terme une fonctionnalité en matière de trame verte et d'habitat pour la faune. - Sur la gestion des eaux pluviales → L'OAP demande à ce que l'urbanisation de la zone prenne en compte la problématique de gestion des eaux pluviales. Elle laisse la possibilité aux porteurs de projets de mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales publiques par la mise en place, par exemple, de noues végétalisées.
SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE		
6.	Mise à jour du plan et de la liste des SUP	Impact nul.