

**COMMUNE DE
CHEMILLY-SUR-YONNE**

**Plan Local
d'Urbanisme**

REVISION SIMPLIFIEE N°1
(Extension du site Festins de Bourgogne)

Vu pour être annexé à la délibération
du 6 juillet 2009 approuvant
la révision simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Martine DEBREUVE.

P.L.U. approuvé le 22 novembre 2004

Sommaire

<i>I/ Identification des besoins</i>	<i>Page 1</i>
<i>II / Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?</i>	<i>Page 2</i>
a) Rappel de la réglementation générale	Page 2
b) La révision simplifiée du P.L.U. de Chemilly-sur-Yonne.	Page 2
<i>III / Les adaptations du P.L.U.....</i>	<i>Page 3</i>
a) Le zonage	Page 3
b) Le règlement.	Page 5
c) Les orientations d'aménagement.....	Page 7

I/ Identification des besoins

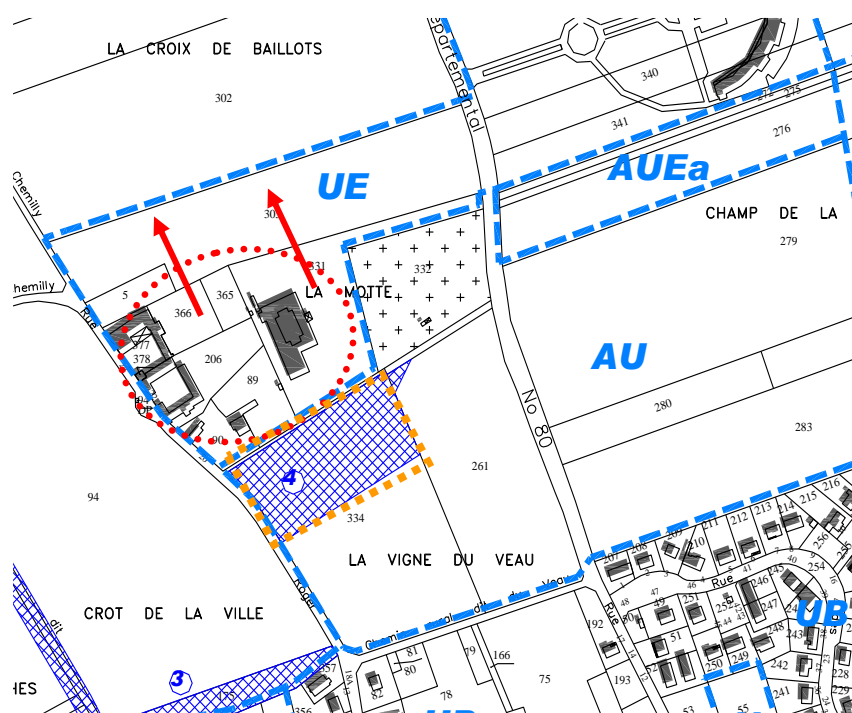
La commune, au cours de l'élaboration de son P.L.U., avait envisagé l'extension de la zone UE et éventuellement de l'entreprise Festins de Bourgogne, au nord de son implantation actuelle, parcelles n°5 et 303.

Or, pour des raisons techniques, cette entreprise du secteur agro-alimentaire souhaite s'étendre vers le sud : en effet, sa chaîne de production, dont le bâtiment d'activité principal est situé parcelle n°331, est orientée vers le sud.

- ⇒ La commune a intérêt à maintenir l'activité sur sa commune et sur le site en adaptant le P.L.U. plutôt que de devoir contraindre l'entreprise à se délocaliser pour des raisons de promiscuité.

Au sud de cette zone, la commune avait prévu l'implantation d'un projet communal d'intérêt collectif, à savoir l'implantation d'une salle polyvalente, au nord de la parcelle n°334, par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n°4. Cet espace permettait dans le même temps de créer une zone tampon entre le projet de lotissement situé au sud de la parcelle n°334, au lieu dit « La vigne du vau » et la zone d'activités.

En effet, depuis l'approbation du P.L.U., un lotissement est en cours de réalisation sur une partie de la parcelle 334, lieudit « La Vigne du Vau ».



(Source : extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 22 novembre 2004)

Au regard du projet présenté par l'entreprise Festins de Bourgogne, la commune souhaite revoir l'évolution de cette zone afin de :

- ✓ permettre l'extension de cette entreprise, au sud de son implantation actuelle, dans la partie nord des parcelles n°334 et 261, en cohérence avec le lotissement en cours de réalisation sur la même parcelle.
- ✓ trouver un nouvel emplacement pour la réalisation d'une caserne et d'une salle polyvalente.
- ✓ Adapter le zonage pour prendre en compte le lotissement.
- ✓ Créer un cheminement piéton pour relier le centre de la commune au cimetière.

L'ensemble du site concerné par Festins de Bourgogne et son extension ainsi que les parcelles permettant de réserver un secteur pour la création de la caserne du S.D.I.S. et de la salle polyvalente est classé en UE.

Le cimetière se trouve de fait également intégré à la zone UE, sans que cela perturbe son fonctionnement, la zone UE admettant les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Le site du lotissement est classé en UB et le reste de la parcelle 261 est classé en AU.

2/ Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?

a) Rappel de la réglementation générale

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 s'applique à ce type de situation grâce à la procédure adaptée dite de révision simplifiée.

L'article **L 123-13** du Code l'urbanisme précise que **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.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b, et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 et L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. **La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.** Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. **Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.**

b) La révision simplifiée du P.L.U. de Chemilly-sur-Yonne

La commune de Chemilly-sur-Yonne dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 novembre 2004**.

La commune souhaite permettre l'extension de l'entreprise Festins de Bourgogne, projet qui présente **un caractère d'intérêt général** pour la commune puisqu'il permet notamment de maintenir les emplois sur la commune, qui **ne remet pas en cause l'économie générale du PADD** et va dans son sens en respectant la disposition n°6 qui permet d'assurer le développement économique sur la commune et enfin qui **ne comporte pas de graves risques de nuisance**, le projet devant respecter la réglementation en vigueur.

Afin de permettre une modification du zonage, le document d'urbanisme doit être révisé et non modifié.

La commune décide donc de réaliser une **procédure de révision simplifiée pour adapter le PLU** et permettre l'adaptation de la zone constructible face à ce projet.

L'objet de l'emplacement n°4 (projet de salle polyvalente) sera alors revu.


Par une délibération du conseil municipal en date du **16 juillet 2008**, la commune de Chemilly-sur-Yonne confirme son intention d'engager la révision simplifiée du P.L.U. pour classer la partie de la parcelle ZD 334 en une zone du P.L.U. dont les dispositions permettront la réalisation du projet d'extension de Festins de Bourgogne.

Cette délibération du 16 juillet 2008 définit également les modalités de concertation à mettre en œuvre au cours de la révision simplifiée.

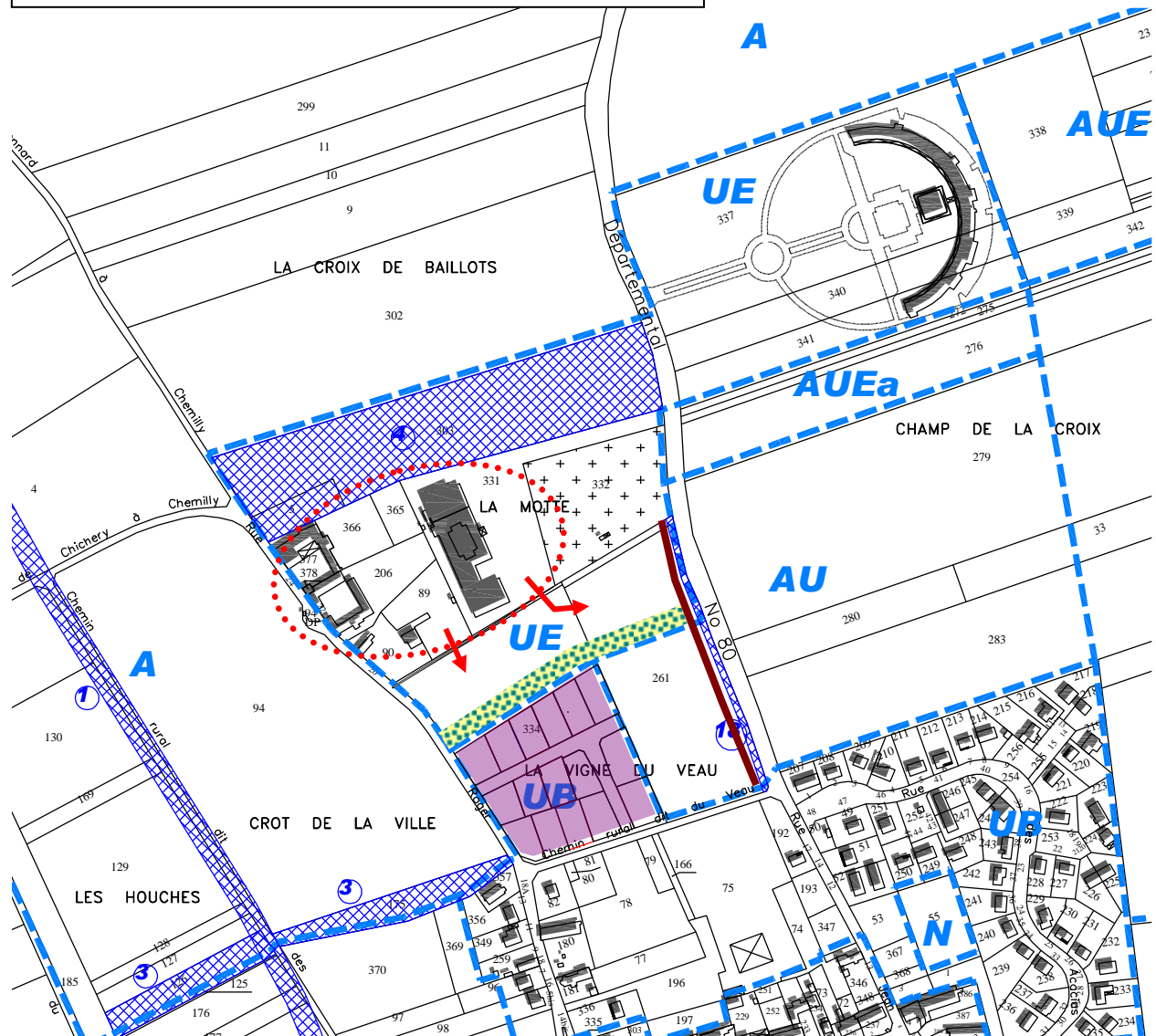
Dans le cas du P.L.U. de Chemilly-sur-Yonne, la procédure de révision simplifiée induit la modification de plusieurs pièces du dossier : il s'agit du plan de zonage (pièce 3B), du règlement (pièce 3A, articles UE7 et UE11) ainsi que des orientations d'aménagement (pièce 2B).






Le projet concerne l'extension de la zone UE et oblige à revoir l'implantation de l'emplacement réservé n°4.

a) Le zonage

 *Emplacement réservé n°4 pour la réalisation
d'une salle polyvalente*

Projet envisagé au cours de cette révision simplifiée



-  Extension de l'entreprise Festins de Bourgogne
-  Clôture doublée d'un accompagnement végétal
-  Lotissement en cours de réalisation
-  Chemin piétonnier à créer, agrémenter de plantations : emplacement réservé n°18 sur le domaine public
-  Emplacement réservé n°4 pour la réalisation d'une salle polyvalente et le SDIS

L'entreprise Festins de Bourgogne devra implanter son bâtiment à 10m de la limite séparative des zones AU et UB.

La commune envisage qu'un aménagement paysager soit créé en limite de la zone UE et au droit de la zone AU afin de réaliser une zone tampon entre la zone d'activités et la zone d'urbanisation future.

Elle envisage également la création d'un cheminement piéton le long de la RD 80 afin d'assurer la sécurité des personnes se rendant au cimetière depuis le centre du village.

b) Le règlement

Afin de réduire les nuisances visuelles engendrées par ce type d'activité, la commune impose à l'article 11 de la zone UE, que les clôtures, dont la hauteur totale est fixée à 2m de haut, soient doublées d'une haie champêtre d'essences locales et d'arbres de hautes tiges tous les 10m, en limite de zone AU et UB.

De plus, afin de s'assurer que les extensions des constructions de cette entreprise respecte une distance avec les futures habitations, la commune souhaite également modifier le règlement de la zone UE, article 7 et porter à 10m au lieu de 5m actuellement le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des zones AU et UB.

➔ Proposition de rédaction du règlement :

✓ TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

▪ CHAPITRE III - ZONE UE

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des limites séparatives situées en limite des zones UB et AU :

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~~7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment, situé ou non sur la même unité foncière, en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,~~

~~7.3. En cas de construction en limite de propriété il y a lieu d'ériger un mur coupe-feu 2 heures, non porteur, dépassant d'1 mètre en toiture et 0,50 mètre en façade (ce degré coupe-feu pourra être porté à 3 ou 4 heures en fonction des risques présentés par l'activité dans l'un des deux établissements).~~

7.2. En limite des zones UB et AU :

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

(...)

11.4 Clôtures :

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative,
- Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.

Les clôtures de l'ensemble de la zone, à l'exception de celles situées en limite des zones UB et AU, doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
- soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m, la hauteur du muret est limitée à 0,70 m.

En limite des zones UB et AU, une clôture dont la hauteur totale est fixée à 2m de haut et doublée d'une haie champêtre d'essences locales et d'arbres de hautes tiges tous les 10m, devra être réalisée.

c) Les orientations d'aménagement

→ Proposition de modification de l'orientation d'aménagement portant sur les lieux-dits « Champ de la croix » et « la Vigne du vau » :

• Lieu-dit « champ de la croix »

L'urbanisation de cet espace est envisagée à plus long terme. Cependant, cet aménagement contribue :

- d'une part à recoudre le tissu urbain distendu entre la zone urbaine centrale et les espaces à vocation d'activités,
- d'autre part à créer une « entrée de commune » à l'est de la R.D.80.

Cet aménagement permet de **valoriser l'entrée de Chemilly**. En effet, une bande de 10 mètres minimum au droit de la R.D.80 sera réservée pour la création d'un paysagement (haie vive et arbre de moyenne tige depuis le centre du village jusqu'à la zone d'activités).

Les principes de voirie et de découpage des parcelles ne sont qu'indicatifs. En revanche, il convient de maintenir :

- un aménagement **sans voirie en impasse** afin de préserver le lien des espaces entre eux et d'éviter la création successive et superposée de zones urbanisées,
- une **orientation des habitations situées au droit de la R.D.80 vers l'intérieur de la zone**. Ainsi, un aménagement qui prévoit des habitations tournant le dos à la route, associé à l'aménagement « entrée de ville », participent à amoindrir les nuisances de la R.D.80 vers les habitations et crée un espace d'isolement entre les deux.

De plus, on peut prévoir la réalisation d'un **espace planté** (type espace vert public et mail) en cœur d'îlot afin de permettre une liaison douce depuis ce « quartier » en longeant la R.D.80 pour rejoindre le centre.

• Lieu-dit « la vigne du vau »

L'urbanisation de cet espace est envisagée à plus long terme. Cependant, cet aménagement contribue :

- d'une part à recoudre le tissu urbain distendu entre la zone urbaine centrale et les espaces à vocation d'activités,
- d'autre part à créer une « entrée de commune » à l'ouest de la R.D.80.

Cet aménagement permet de **valoriser l'entrée de Chemilly** et de poursuivre les liaisons piétonnes depuis le centre du village. En effet, une bande de 5 mètres maximum au droit de la R.D.80 sera réservée pour la création d'un cheminement piétonnier accompagné d'un paysagement (haie vive et arbre de moyenne tige depuis le centre du village jusqu'à la zone d'activités).

Le principe de voirie n'est qu'indicatif. En revanche, il convient de maintenir :

- un aménagement **sans voirie en impasse** afin de préserver le lien des espaces entre eux et d'éviter la création successive et superposée de zones urbanisées,
- **aucune sortie supplémentaire sur la R.D.80**, afin de ne pas accroître les problèmes de sécurité.
- une **orientation des habitations situées au droit de la R.D.80 vers l'intérieur de la zone**. Ainsi, un aménagement qui prévoit des habitations tournant le dos à la route, associé à l'aménagement « entrée de ville », participent à amoindrir les nuisances de la R.D.80 vers les habitations et crée un espace d'isolement entre les deux.
- Un traitement paysager le long de la RD 80 car ce sont les arrières de maisons qui seront en façade de la RD.

Schéma de principe d'organisation

