

COMMUNE DE VENIZY :
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

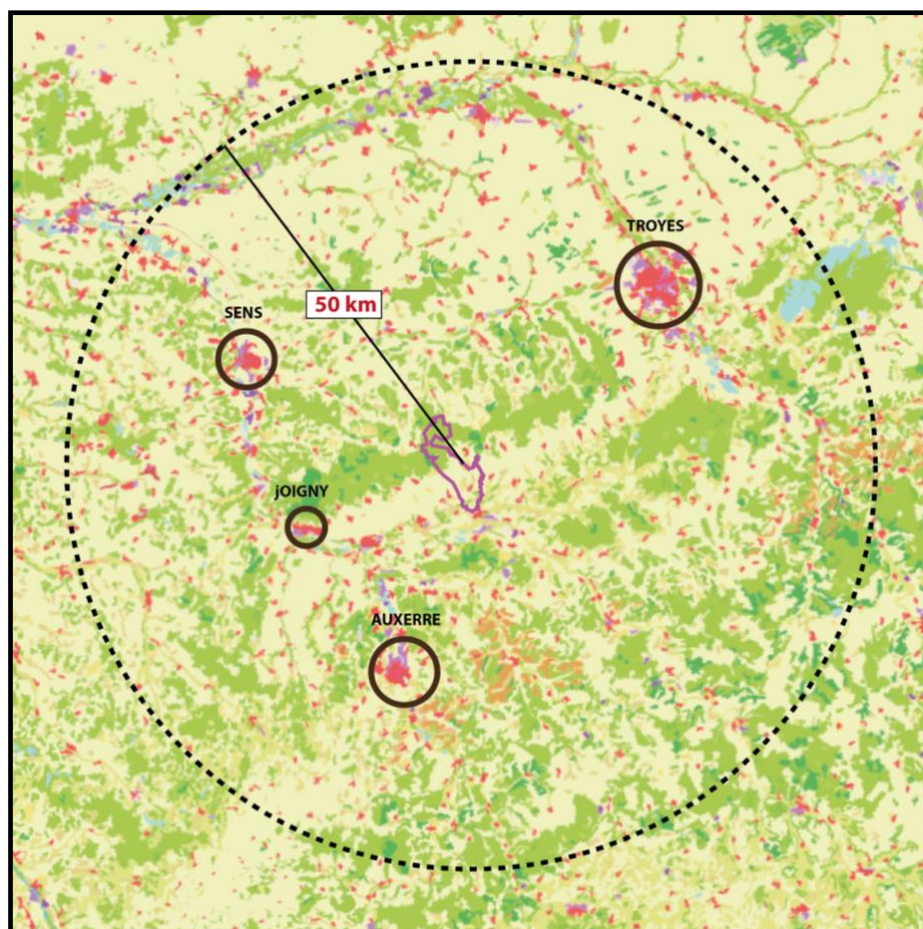
PRÉAMBULE	3
1.1 Contexte général	3
1.2 Contexte réglementaire	4
1.3 Objectifs du projet de modification simplifiée	5
1.4 Procédure de mise en œuvre	5
 PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	 6
 A. Modification de zonage des zones agricole et naturelle	 6
1.1 Contexte et objectifs	6
1.2 Contexte réglementaire	6
1.3 Modifications envisagées	7
1.4 Impact environnemental	15
 B. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	 19
B1. Code de l'urbanisme	19
1.1 Articles L. 153-36 à L.153-47	19
1.2 Article L.104-3	20
B2. Compatibilité de la procédure	20

PRÉAMBULE

1.1 Contexte général

Au niveau administratif, la commune de Venizy est située en région Bourgogne-Franche-Comté, au nord du département de l'Yonne, à environ 25 km d'Auxerre, préfecture du département. Les communes limitrophes sont Arces-Dilo, Fournaudin et Boeurs-en-Othe au nord, Chailley et Turny à l'est, Saint-Florentin au sud et Champlost à l'ouest.

Venizy fait partie du canton de Brienon-sur-Armançon et dépend de la préfecture d'Auxerre. La commune est membre de la Communauté de Communes Serein Armançe (SSCA) depuis le 1er janvier 2017. Cette intercommunalité se compose de 29 communes et résulte de la fusion des Communautés de Communes Brienon-sur-Armançon et Seignelay-Brienon (dont faisait partie Venizy depuis le 1er janvier 2013).



Réalisation : CDHU 2017

Comme le montre la carte ci-avant, Venizy se situe au coeur d'une zone rurale bordée par un vaste espace forestier (la forêt d'Othe) s'étendant de Joigny (près de 10 000 habitants) à 23km¹ jusqu'à l'agglomération de Troyes (180 000 habitants) à environ 40km. La préfecture est située au sud de la commune à 25 km. L'autre ville d'importance proche est Sens à 32 km (23 000 habitants).

Après avoir connu une baisse continue de sa population du milieu du XIXème siècle au milieu du XXème siècle, Venizy attire des habitants depuis 1968. La population est ainsi passée de 599 habitants à 934 entre cette date et 2008, soit une progression près de 50% de la population. Cette augmentation est due à un solde migratoire positif qui est venu compensé le solde naturel négatif ou nul entre 1968 et 2008. Ces statistiques mettent en évidence l'attractivité résidentielle de la commune. Le territoire de la commune comptant 4 368 hectares, la densité de population s'élève à 20,1 habitants/km² (46 hab/km² à l'échelle de l'Yonne). L'agriculture et la forêt y occupe une place importante.

1.2 Contexte règlementaire

La commune de Venizy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 mars 2014. Le projet de ce dernier vise à conserver la dynamique démographique positive avec un objectif de 1 020 habitants à l'horizon 2025. Les chiffres de 2014 font état d'une population s'élevant à 942 habitants soit 8 personnes en plus qu'en 2013. Ainsi, la tendance observée aujourd'hui concorde avec les ambitions de la commune. Toutefois, le PADD a été élaboré pour être en parfaite harmonie avec les principes d'équilibre entre les différents modes de développement urbain, de diversité urbaine et de mixité sociale et d'utilisation économe et équilibrée de l'espace. Ainsi, afin de maîtriser l'urbanisation, il a été choisi d'avoir une consommation de foncier modérée et de densifier le bourg en priorité. Ce faisant, le projet permet de préserver les continuités agricoles et les espaces naturels (classés en zone naturelle). En outre, les captages d'eau et zone humides ont été pris en compte et préservés de l'urbanisation et les haies, bosquets et arbres remarquables sont préservés au titre de la loi paysage, tout comme les vergers.

La commune souhaite aujourd'hui procéder à des modifications du zonage impliquant des zones « A », « Ap » ou « N ».

¹ Distance à vol d'oiseau

1.3 Objectifs du projet de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée envisagé s'inscrit dans l'évolution classique de la vie d'un document d'urbanisme et ne vise pas à modifier en profondeur le document approuvé le 17 mars 2014.

L'objectif poursuivi est la modification du zonage. Il s'agit de faire passer certaines parcelles aujourd'hui classée en "Ap" en "A" afin de les rendre constructibles (dans la limite des règles de constructibilité définies par le règlement de la zone "A") ou inversement. Il est également question de faire passer certaines zones « N » en « A » ainsi que des zones urbaines en « Ap ».

1.4 Procédure de mise en œuvre

La procédure d'adaptation du document d'urbanisme de la commune de Venizy rentre dans le champ d'application de la modification simplifiée, conformément aux dispositions des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme.

En effet, les changements envisagés ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé. Ils n'ont pas non plus pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels. Enfin, ils ne comportent pas de graves risques.

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A. Modification de zonage des zones agricole et naturelle

1.1 Contexte et objectifs

Les modifications de zonage ont pour but de classer certaines parcelles en zone « A » en secteur « Ap ». A l'inverse, il est envisagé de classer certaines parcelles « Ap » en zone « A ». Par ailleurs, d'autres changements consistent à modifier le zonage pour passer de « A » à « N » ou inversement.

Lors de l'élaboration du PLU, la délimitation des zones a été pensée de façon à produire le moins d'effets négatifs sur l'environnement, les paysages, la cadre architectural, l'activité agricole et la vie sociale de la commune, et même, lorsque cela est possible, pour générer des impacts positifs.

L'objectif de la modification simplifiée est notamment de permettre la réalisation de projets agricoles et de préserver certains espaces par le biais de zones inconstructibles.

En effet, la commune est caractérisée par des paysages modelés par l'activité agricole. Avec 13 exploitants implantés sur la commune et 21 exploitants domiciliés hors de la commune (mais qui exploitent des terres à Venizy), la surface agricole utilisée est de 1 568 hectares (recensement agricole 2010). Depuis 1988, cette surface a été réduite de presque 100 hectares.

Les activités agricoles se sont implantées dans les hameaux ainsi que dans le bourg. Elles se sont excentrées des secteurs bâtis afin de poursuivre leur développement tout en évitant le conflit avec le voisinage. L'un des grands enjeux du PLU est de permettre le développement agricole tout en évitant un mitage des terres trop important et intégrer la préservation des paysages de la commune.

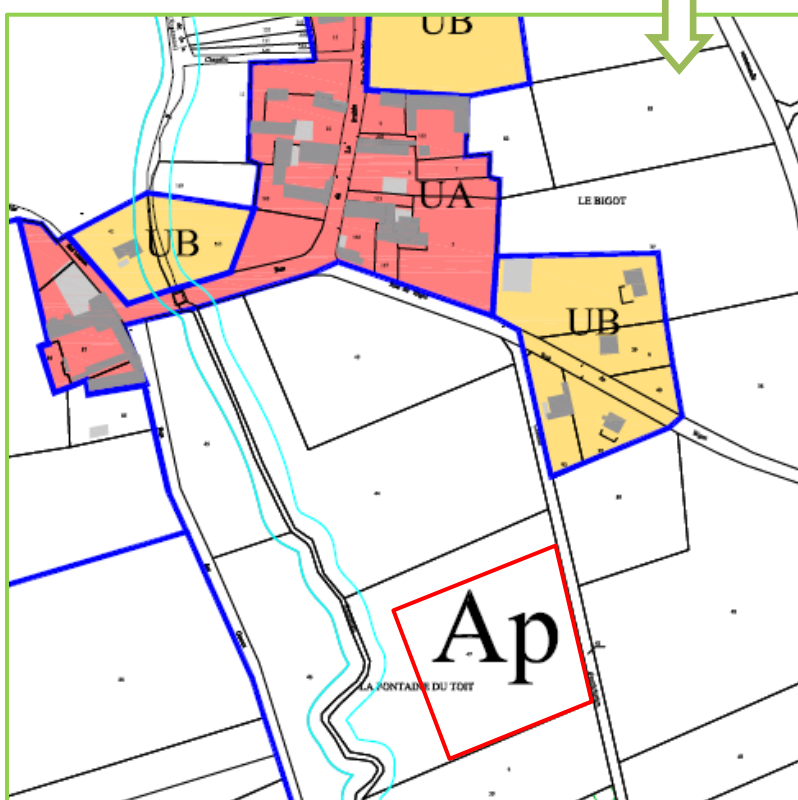
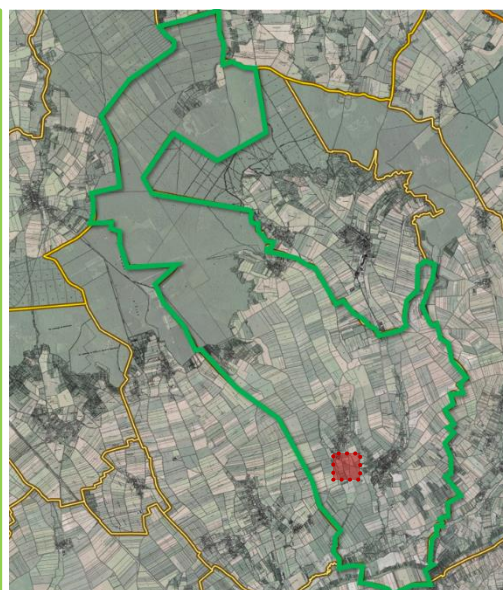
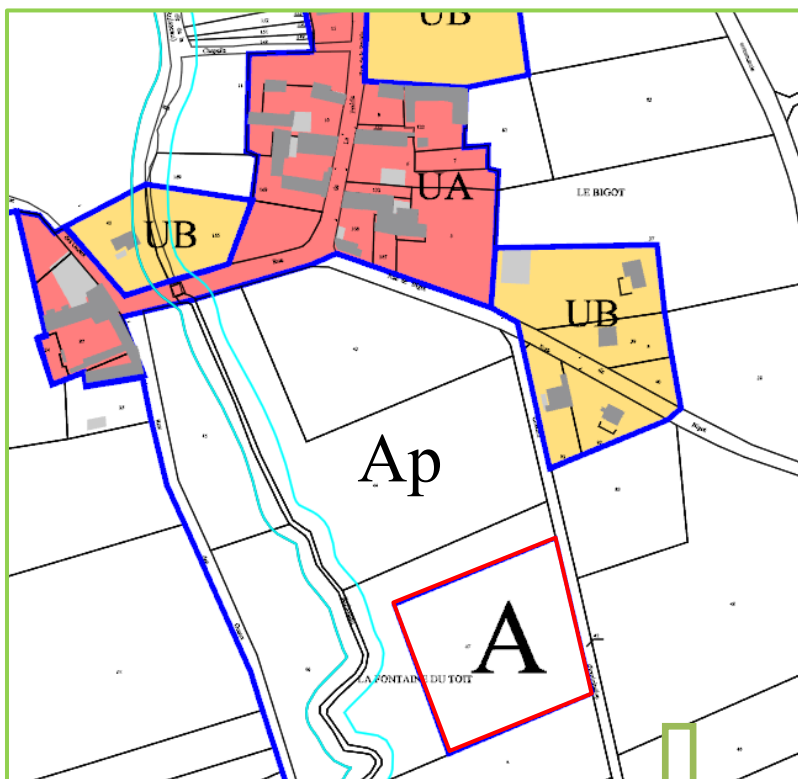
1.2 Contexte réglementaire

Au niveau réglementaire, afin de limiter l'extension des zones urbaines, le zonage du PLU a défini de nombreux Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers protègent des boisements existants ou à créer. Les autorisations de défrichement ne sont pas recevables et les coupes d'entretien y sont réglementées. Le PLU de Venizy a permis l'identification de la quasi-totalité des espaces boisés de

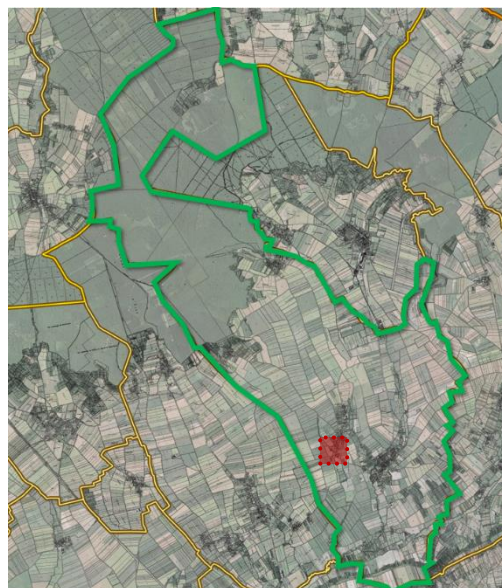
Ces perspectives paysagères préservées par le biais d'EBC et de secteurs « Ap » ont été définies grâce à des cônes de vue identifiés comme des fenêtres visuelles remarquables (paysages ouverts marqués par une pente entre le nord et le sud de la commune et une présence d'espace boisé faible).

Les modifications envisagées sont présentées ci-après avec des extraits de zonage avant modification puis après modification. Les parcelles concernées par les modifications sont représentées en rouge.

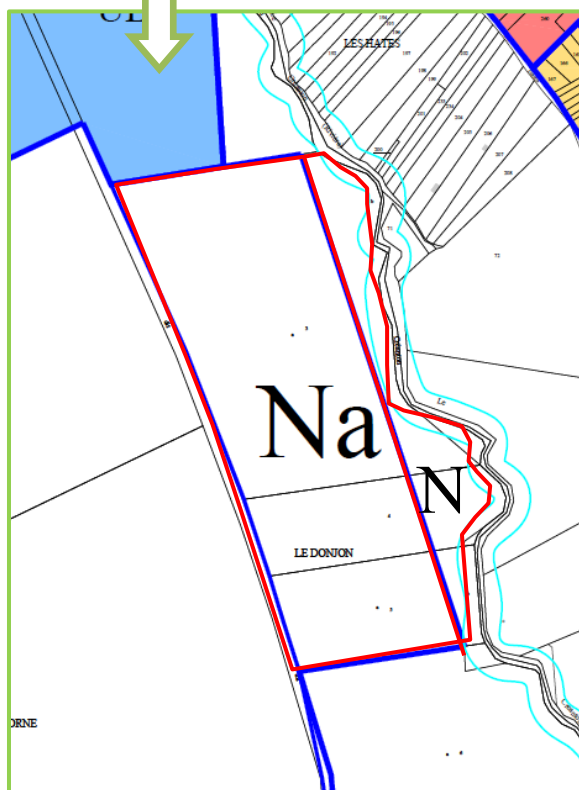
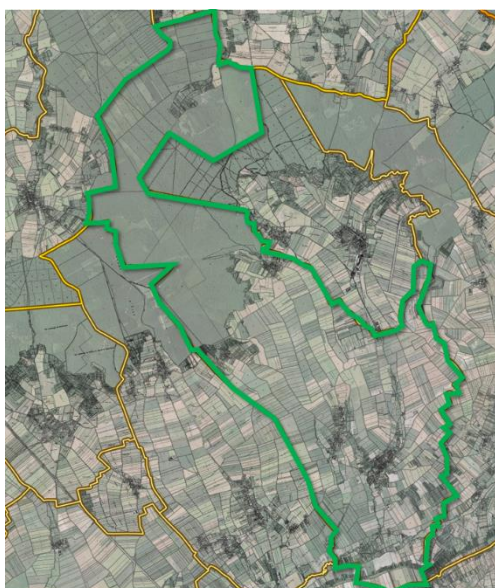
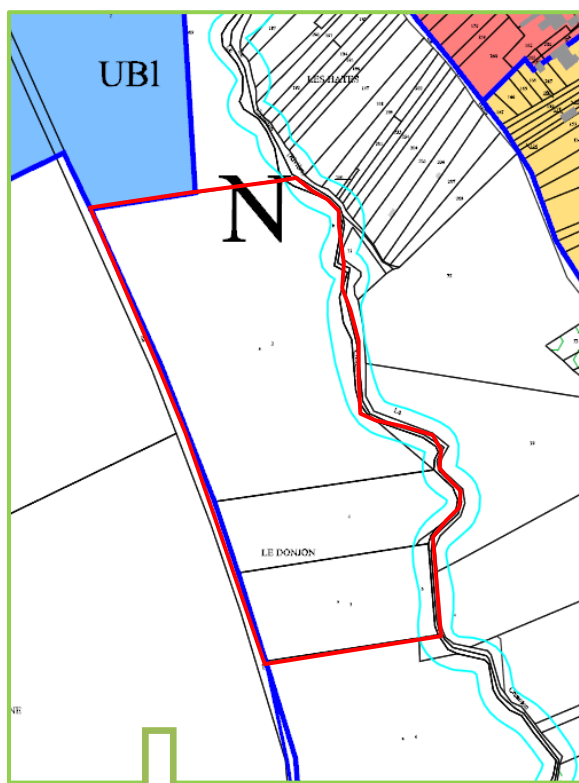
1) La première modification de zonage concerne la parcelle ZX47. Cette dernière passe de « A » à « Ap » (agricole paysager).



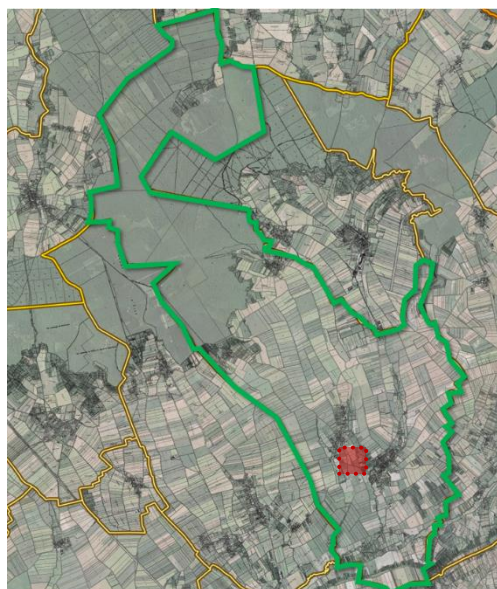
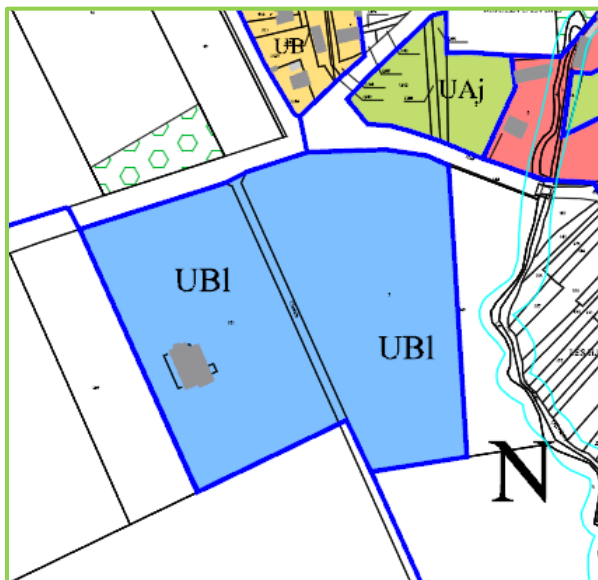
2) Cette modification de zonage intervient à proximité de la précédente. Il s'agit de permettre le passage des parcelles ZX33 et ZX103 de « A » à « Ap ».



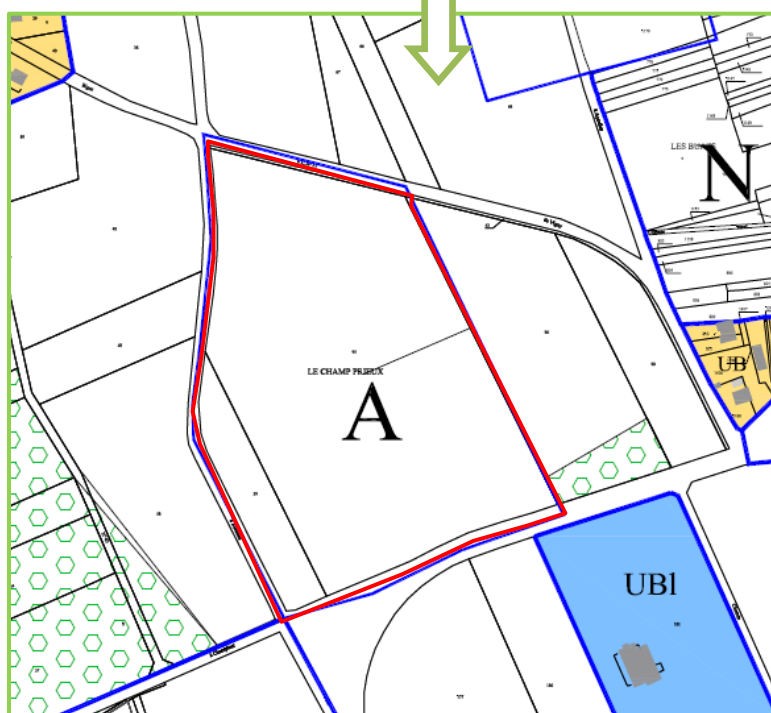
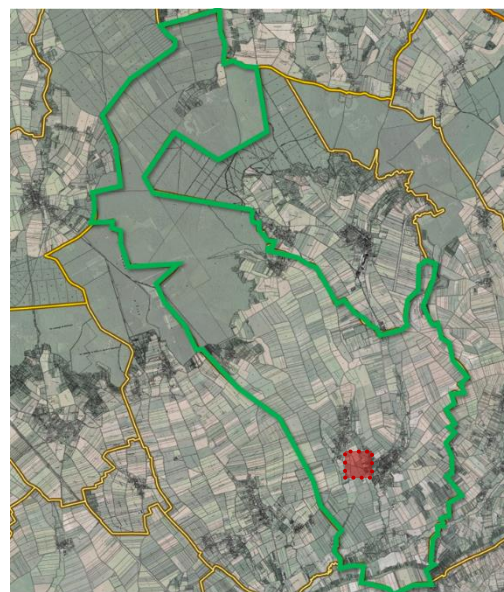
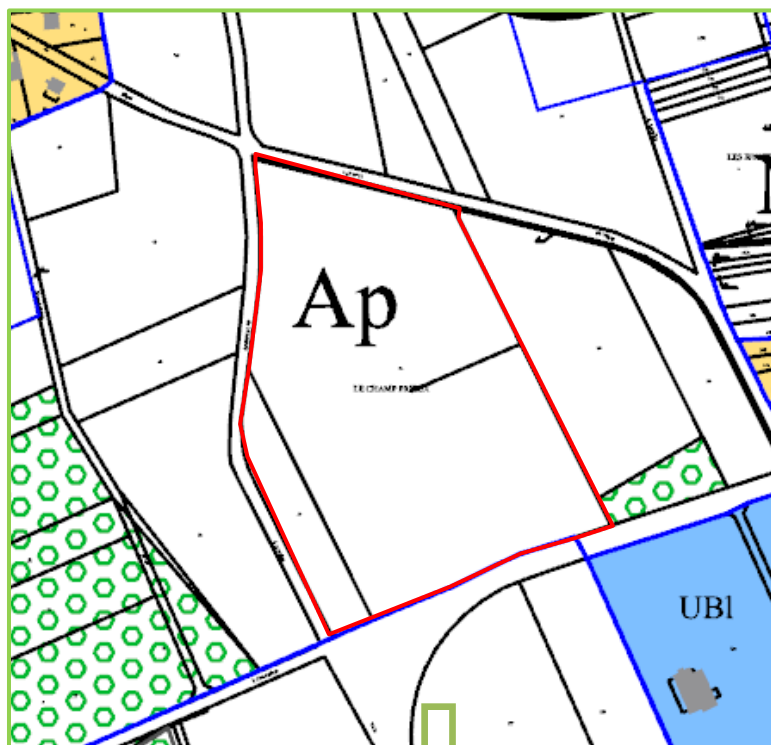
3) Au niveau du Donjon, les parcelles ZW3, ZW4 et ZW5 classées en zone « N » devraient être classées en secteur « Na » suite à la modification simplifiée. Il s'agit d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).



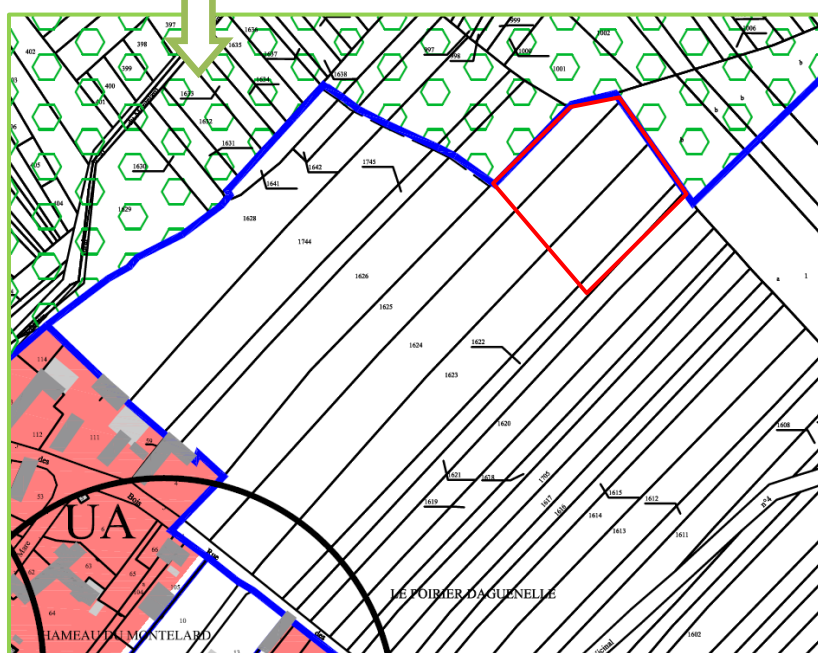
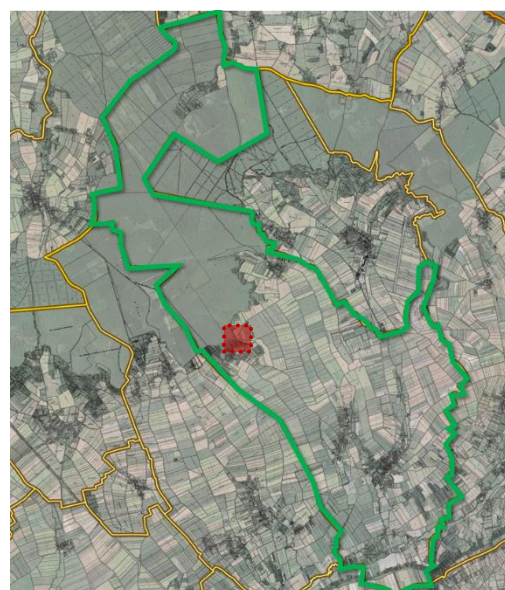
4) Toujours sur le secteur du Donjon, cette modification concerne la zone UBI. Cette-fois, il est question de modifier le règlement pour résoudre une erreur matérielle. Le chapeau introductif de la zone précise que la zone UBI correspond à une zone d'équipements publics d'intérêt général et d'équipements sportifs et le loisirs. Or, l'article 2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières précise que « seuls sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs ».



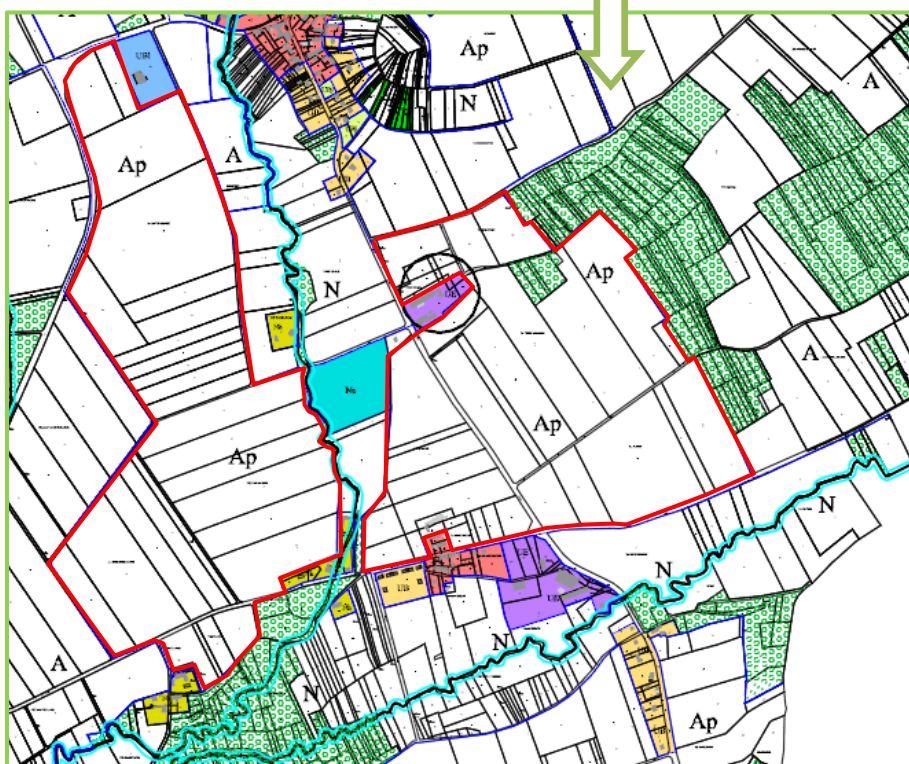
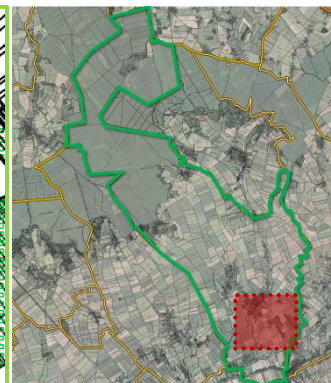
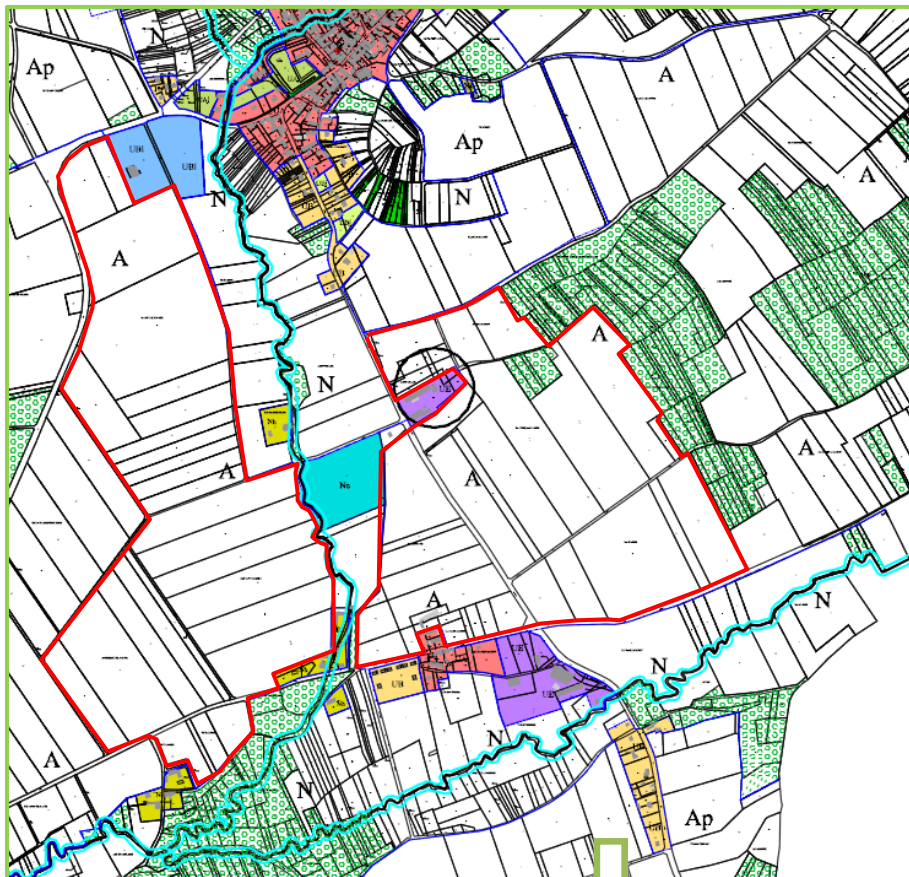
5) Cette modification concerne uniquement les parcelles ZX59 et ZX95 situées au lieu-dit du Champs Prioux. Celles-ci doivent passer de « Ap » à « A » et ont une superficie de 50 000 m².



6) Cette modification concerne les parcelles C1622 C1623, C1624 et C1625 qui sont majoritairement classées en zone « Ap » mais possède une partie classée en « A ». L'objet de la modification est de les classer totalement en zone « Ap ».



7) La dernière modification consiste à modifier le zonage de nombreuses parcelles classées « A » en « Ap ». Les lieux-dits suivants sont concernés : Les Pommerats, Saint-Fiacre, Au-dessus des portes, les Huits Arpents, Vers Lamme, La Motte Bicorne, Les Epinates, La Vigne Arrachée, La Prairie, en Pré Pourri, le Pré Courtois, la Croix Maillet.



1.4 Impact environnemental

1) La première modification de zonage concerne la parcelle ZX47. Elle représente une superficie d'environ 8 000m². La modification consiste à effectuer un changement de classement de « A » vers « Ap ». Ce faisant, cette parcelle devient strictement inconstructible (sauf pour les équipements publics). La suppression de cette enclave « A » permet d'homogénéiser l'ensemble. En effet, cette parcelle s'intègre à la grande zone « Ap » qui l'entoure. Ainsi, aucun projet ne peut venir à proximité du cours d'eau (Ru de Prêle) qui se situait à proximité de la parcelle ZX47, bien que celui-ci soit protégé par la périmètre de protection défini dès l'élaboration du PLU (matérialisé par un trait bleu clair de part et d'autres du cours d'eau). Il convient de préciser qu'aucun projet agricole n'est connu sur cette parcelle. Le classement de cette parcelle en « Ap » permet donc de concourir à la protection des paysages sur cette entrée de bourg stratégique sans pour autant freiner les projets agricoles.

2) La première modification est à mettre en relation avec la seconde qui concerne également le hameau de Vigny. Les parcelles concernées sont les ZX33 et ZX103 et ont une superficie totale de 48 950m². L'objectif est identique, c'est-à-dire qu'il s'agit de classer des parcelles « A » en « Ap ». L'ajout de ces parcelles à la zone « Ap » qui se situe juste au nord permet de compléter la protection paysagère du hameau de Vigny qui a été réalisée par le biais d'EBC et d'autres zones inconstructibles « Ap ». De plus, ces parcelles viennent compléter la préservation du cône de vue identifié dans le diagnostic du PLU. Il s'agit du cône de vue sur les plaines agricoles visibles depuis la route entre Champlost et le Bourg. En outre, le terrain pentu accentue la perspective de vue et rend les aménagements difficiles à proximité de ces maisons de caractère.

3) La modification suivante envisage le passage de zones « N » à « Na » (STECAL) sur le secteur du Donjon. L'objectif est de permettre la réalisation de projets agricoles dans une zone éloignée des habitations et qui ne se situe pas dans un cône de vue identifié dans le diagnostic du PLU. Il s'agit des parcelles ZW3, ZW4 et ZW5 ayant une superficie de 34 000 m². L'usage de ces parcelles est aujourd'hui agricole (culture de blé tendre), ce qui justifie ce changement au zonage. Au niveau environnemental, la protection des abords du Creanton matérialisée au zonage permet de protéger le cours d'eau et sa ripisylve. Le règlement sera modifié et sorte à ce qu'un secteur « Na » soit ajouté. Ce dernier aura les mêmes règles que la zone « A ».



4) La quatrième modification concerne la zone UBI. Il est envisagé de modifier le règlement écrit pour que celui-ci autorise la sous-destination « équipements publics d'intérêt collectif » en zone UBI. Cette modification répond à un projet de la commune qui est l'implantation d'un local technique pour la caserne de pompier. Aucune construction et aucun autre projet ne concerne la partie est de la zone UBI.

5) Au niveau du Champs Prioux, il est question de classer les parcelles ZX59 et ZX95 de 5 hectares en « A » au lieu de « Ap ». Cette modification doit permettre la réalisation d'un projet agricole (local de stockage). La parcelle se situe entre le bourg et le hameau de Vigny et est éloignée des habitations. Elle est exploitée majoritairement pour du blé tendre et ne possède aucune richesse environnementale particulière. Le recul de 5m imposé par le règlement de la zone « A » permettra d'éviter une proximité trop importante avec les axes de circulation qui ceinturent la parcelle. Par ailleurs, la présence de constructions n'entravera aucun cône de vue identifié dans le rapport de présentation.



6) De même que pour la première modification de zonage, le classement des parcelles C1622, C1623, C1624 et C1625 en « Ap » a pour but de retirer une enclave «classée « A ». La superficie de la zone est de 3 250 m² Ces parcelles sont situées à côté d'un espace boisé classé, ne disposent d'aucun accès et aucun projet agricole n'y est prévu. Il n'y a donc pas lieu de conserver leur classement « A ». Cette modification complète la grande partie agricole inconstructible au nord du territoire à proximité des bois.



7) Cette ultime modification consiste à classer une grande partie de la commune en zone « Ap ». Les parcelles concernées sont actuellement classées en « A » et représentent une superficie d'environ 122,7 hectares. L'objectif est de préserver de toute construction cet espace de manière à maintenir la coupure entre le bourg et le hameau des Pommerats. Ce faisant, une zone dépourvue de construction sera existante de part et d'autres de l'espace boisé (le Buisson Masson) et de la ripisylve du Creanton. Ainsi, cela permet de limiter l'artificialisation des sols sur une grande partie du territoire communal et préserver la qualité paysagère de l'entrée dans le bourg par la route départementale 30 depuis Saint Florentin. En sachant par ailleurs qu'aucun agriculteur n'a de projet sur ce secteur.

B. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

B1. Code de l'urbanisme

1.1 Articles L. 153-45 à L.153-47

Articles L. 153-45 et L. 153-47

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.

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.

1.2 Article L.104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

B2. Compatibilité de la procédure

Les changements envisagés dans le cadre de la présente procédure s'inscrivent dans le cadre des dispositions définies par le code de l'urbanisme pour la modification simplifiée.

En premier lieu, les changements envisagés ne sont pas de nature à modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière.

En outre, les modifications envisagées entrent en compatibilités avec les orientations du PADD. Le document énonce que *"le PLU doit prendre en compte l'évolution des exploitations existantes et des éventuelles extensions des bâtiments agricoles"*. Ainsi, les modifications de zonage envisagées, bien qu'elles soient mineures, doivent permettre le développement d'autres projets agricoles qui sont aujourd'hui bloqués par l'inconstructibilité du secteur "Ap". Par ailleurs, ce qui est envisagé entre en cohérence avec l'orientation du PADD suivante : *"Favoriser l'installation de nouvelles exploitations agricoles en classant une partie importante du territoire en zone agricole"*. En outre, les modifications envisagées ont un impact mineur sur les paysages de la commune. Seuls 8,4 ha passent d'une zone inconstructible à une zone « A » permettant la création de construction pour l'activité agricole. A l'inverse, près de 130 hectares classés en « A » devraient être inconstructibles pour participer à la préservation des paysages de la commune.

Par ailleurs, les changements envisagés au zonage n'entrent pas en contradiction avec les principes définis dans le cadre du projet de territoire. Il n'est pas prévu de majoration des possibilités de construire conformément à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol, les règles de recul et les destinations des constructions ne sont pas modifiées.

Ces changements n'entraînent pas non plus d'aggravation des risques de nuisances, les périmètres de réciprocité devant servir éventuellement à protéger les habitations de toute nuisance.