



**PRÉFET
DE L'YONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Auxerre, le **07 JUIN 2021**

Service Aménagement et Appui aux Territoires
Unité Planification et Appui aux Territoires

Affaire suivie par : Didier DUVEAU
Tél : 03 86 48 41 22
ddt-saat-upat@yonne.gouv.fr

**AVIS DE L'ÉTAT,
EN QUALITÉ DE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE,
SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE TURNY**

Table des matières

1. Dimensionnement du document d'urbanisme.....	3
A. Justification de l'évolution démographique.....	3
B. Justification du besoin en logements.....	4
C. Justification du besoin en foncier.....	4
2. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux.....	5
A. Les Trames Verte et Bleue (TVB).....	5
B. Les zones humides.....	5
C. La ressource en eau et la capacité des réseaux.....	5
D. Éléments de patrimoine.....	6
E. Les risques.....	6
F. Les forêts.....	6
3. Les pièces constitutives du dossier.....	7
B. Le règlement graphique et littéral.....	7
D. Les servitudes d'utilité publique (SUP) et annexes.....	7
4. Réserves au titre de l'avis de l'État.....	8
A. Justification du besoin en foncier.....	8
B. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux.....	8
C. Les pièces du dossier.....	9
5. Recommandations au titre de l'avis de l'État.....	9
A. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux.....	9
B. Les pièces du dossier.....	9
6. Conclusion.....	10
7. Annexe n°1 : observations de forme sur le document.....	11

PREAMBULE

La commune de Turny a prescrit le 14 mai 2009 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU avait été approuvé le 19 octobre 2016 puis annulé par une décision de la cour administrative d'appel de Lyon le 23 mai 2019.

Une délibération a été prise le 7 juillet 2020 pour reprendre l'élaboration du PLU.

L'intégralité du territoire de la commune est concernée par l'élaboration du PLU.

Suite à l'annulation du PLU de 2016, le Plan d'Occupation des Sols était redevenu applicable, mais celui-ci est devenu caduc le 23 mai 2021 conformément à l'article L174-6 du code de l'urbanisme.

Le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu le 23 juillet 2020 et le conseil municipal a arrêté son projet de PLU le 24 février 2021.

1. Dimensionnement du document d'urbanisme

Le dimensionnement d'un document d'urbanisme est la clé de voûte de sa mise en œuvre et de sa cohérence interne.

Il définit notamment l'aspect quantitatif puis qualitatif des secteurs à enjeux du territoire, en particulier les zones à urbaniser.

Le périmètre de ces dernières a un impact fort sur l'artificialisation des sols, ainsi que sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

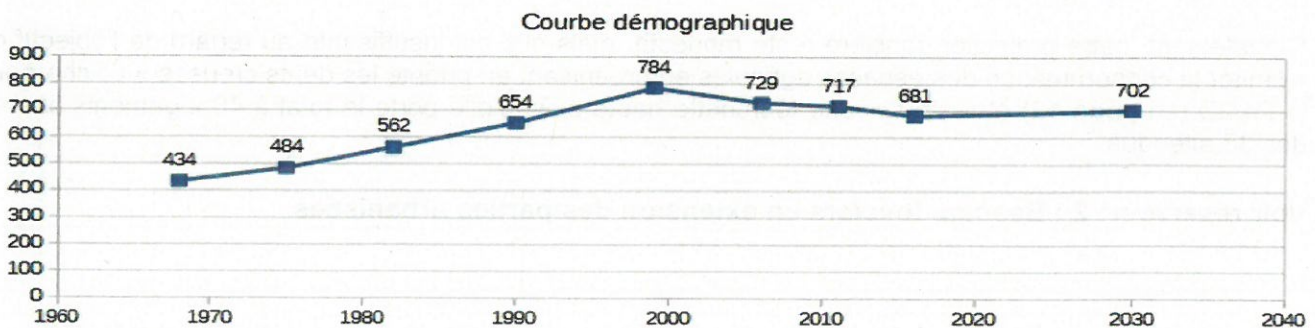
Afin de respecter l'impératif législatif de gestion économe des espaces, le dimensionnement du document d'urbanisme doit être réfléchi selon une logique simple : le projet démographique de la collectivité (accueil de population) a nécessairement un impact sur le besoin en logements à produire, ce qui a pour corollaire un besoin en foncier brut et net qui doit être démontré et justifié par le rapport de présentation.

A. Justification de l'évolution démographique

L'objectif d'évolution de la population annoncé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de 0,7 % par an, soit un gain de 50 habitants sur 10 ans.

Cependant, lors d'une réunion avec les personnes publiques associées, l'État a rapporté que ce scénario n'était pas cohérent avec la baisse constatée depuis 1999. Les élus ont entendu la remarque et réduit leur objectif.

Par conséquent, l'hypothèse d'évolution de la population a été revue à la baisse dans le Rapport de Présentation (RP) et ramenée à 0,3 % par an jusqu'en 2030. L'objectif attendu est un gain de population de 21 habitants supplémentaires, soit un total de 702 habitants sur la base de recensement de l'INSEE de 2016 (cf. page 152 du RP).



Même si cet objectif de 0,3 % reste très optimiste, l'évolution démographique projetée peut être acceptée.

Il faut noter que le PADD n'a pas été débattu à nouveau suite à la baisse des ambitions démographiques (le débat du PADD date de juillet 2020 et la réunion avec les personnes publiques associées date de septembre 2020). Il convient donc de conserver le document en l'état. L'incohérence entre le PADD et le RP n'est pas un problème dans la mesure où l'évolution démographique n'est pas un objectif à part entière dans un PLU, contrairement à la consommation des espaces.

B. Justification du besoin en logements

Le besoin en logements, identifié dans le rapport de présentation en pages 153-154, est de 38 unités. Il prend en compte le besoin de 10 logements pour l'accueil de nouveaux habitants et de 28 logements nécessaires au desserrement des ménages.

Le parc des logements vacants est en augmentation. Il se situe à 13 % contre 10,3 % en moyenne sur le département. La volonté de remettre 11 logements vacants est louable même si l'effort pourrait sans doute être plus important.

Compte tenu du nombre très élevé des résidences secondaires (61 résidences secondaires sur un parc de 408 logements, selon les chiffres INSEE 2016), il est probable qu'une partie des nouveaux habitants de la commune sur la période 2021-2030 seront les propriétaires actuels de résidences secondaires venus s'installer à Turny pour leur retraite, ce qui viendrait réduire le besoin en construction de nouveaux logements.

Le besoin en nouveaux logements pourrait donc être revu à la baisse, en intégrant des hypothèses plus ambitieuses sur la reprise de logements vacants et la conversion de certaines résidences secondaires en résidences principales.

Voir réserve n° 1 : Besoin en construction de nouveaux logements

C. Justification du besoin en foncier

Afin de permettre la construction des 27 logements, le rapport de présentation identifie 2,3 hectares de potentiel foncier au sein des parties urbanisées réparties dans les neuf hameaux. Le coefficient de rétention foncière appliqué est de 20 %. L'ensemble permettrait de produire 16 nouveaux logements, soit une densité de 8,7 logements à l'hectare (9,9 logements à l'hectare en appliquant l'habituel coefficient de rétention de 30 %). Cette densité est un peu faible mais peut se comprendre par rapport à la configuration des parcelles.

Le nombre de logements à construire en extension est donc de 11 logements (27 logements moins 16 logements en dents creuses).

Le document projette une extension de 1,2 hectares des parties urbanisées du bourg et de deux hameaux : Bas Turny et Les Maraux. L'application d'une densité de 12 logements à l'hectare permet la réalisation de 13 logements.

Globalement, cette projection foncière reste modeste, mais elle est insuffisante au regard de l'objectif de « limiter la consommation des espaces agricoles en urbanisant en priorité les dents creuses » affiché dans le PADD (en page 12) et reste sur une fourchette haute puisqu'elle porte le total à 40 logements au lieu des 38 attendus.

Voir réserve n° 2 : Besoins fonciers en extension des parties urbanisées

2. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux

A. Les Trames Verte et Bleue (TVB)

La définition de la TVB communale est beaucoup trop sommaire. Sa représentation cartographique est trop schématique pour juger de la pertinence de l'analyse. De plus, elle ne fait l'objet d'aucune traduction dans les documents constitutifs du PLU. Il est notamment important de traduire les ambitions du PADD dans les autres documents : en page 10 du PADD, il est écrit : « Restaurer et conserver les liaisons naturelles entre les différents milieux, à travers la mise en place de continuum écologique (trame verte/ trame bleu) à l'échelle communale » mais aucune mesure n'apparaît par la suite visant à l'atteinte de cet objectif.

Voir réserve n° 3 : Les Trames Verte et Bleue

B. Les zones humides

Les zones prévues en extension de la zone urbanisée sont en dehors des périmètres de présomption de présence de zones humides. La modification par rapport au PLU annulé, Np et Ap strict, a bien été prise en compte.

Le classement en zone Np identifie une zone humide le long du cours d'eau, mais n'intègre pas toutes les zones humides relevées par le SMBVA et indiquées en page 35 du rapport de présentation.

Certaines des zones humides sont classées en An, or l'article 1-2 du règlement permet certaines constructions.

Voir réserve n° 4 : Les zones humides.

C. La ressource en eau et la capacité des réseaux

Le captage de la Queue de Pelle à Sormery est de bonne capacité d'après le bureau d'étude et de bonne qualité en 2018, mais la réalité est qu'il a connu des restrictions pour forte hausse de bactéries.

L'assainissement est individuel sur l'ensemble de la commune, sauf pour le lotissement. La mise en place d'un assainissement collectif a été jugé trop coûteux suite à des études.

Deux zones sont mal ou pas du tout couvertes par la défense incendie mais la mairie a rencontré le SDIS et un échancier de travaux a été mis en place.

Aucun chapitre ne fait référence à la gestion des eaux pluviales.

Voir réserve n° 5 : Gestion des eaux pluviales.

Le BAC (bassin d'alimentation du captage) " Sources de Courchamp " est présent sur la commune de Turny. Le gestionnaire est le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la commune de Saint-Florentin.

Deux périmètres de protection de captages nommés Source de la Tuilerie et Source de la Queue de Pèle de la commune de Sormery sont en partie sur la commune de Turny.

L'ARS (Agence Régionale de Santé) devra être consultée concernant la servitude d'utilité publique.

Voir recommandation n° 1 : Servitude d'utilité publique liée aux captages.

D. Éléments de patrimoine

En page 78 du Rapport de Présentation, l'article 1.4.3 indique que le village possède un « patrimoine bâti remarquable » et cite notamment, à ce titre, sept lavoirs. Toutefois, sur ces sept lavoirs, seuls trois font l'objet d'une présentation photographique.

De plus, page 164, à l'article 5.3.4 traitant des éléments du patrimoine et du paysage à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU, sur ces sept lavoirs, seuls deux sont identifiés.

Il est également à noter que le château de Varennes, décrit comme « patrimoine bâti remarquable » à l'article 1.4.3, n'est pas identifié au titre de l'article L 151-19 du CU.

Des détails ornementaux de même nature que des mascarons provenant du château détruit de Bas-Turny, qui confèrent au centre bourg son caractère particulier, auraient mérités d'être identifiés. Ainsi aurait pu être repéré l'usage de la brique en encadrement, en parement et en mode constructif (comme en témoigne l'étage supérieur de l'ancien bar tabac de la grande rue). De la même manière, on note la présence de beaux éléments de ferronnerie en clôture, à l'image des grilles anciennes de la propriété devant laquelle est installée la Croix-Saint-Pierre, rue de la Croix-Saint-Pierre, ainsi que les multiples grilles sobres et élégantes des anciens corps de ferme de la commune.

Voir réserve n° 6 : Patrimoine local.

E. Les risques

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 et est encore applicable aujourd'hui.

En l'absence de SCOT, les PLU doivent être rendus compatibles avec les objectifs et orientations du PGRI.

Le présent projet de PLU ne démontre pas sa compatibilité avec le PGRI Seine-Normandie en vigueur.

Voir réserve n° 7 : Les risques.

F. Les forêts

Le classement en EBC des parcelles est globalement pertinent.

Seul le classement de 4 parcelles (cadastrées ZO 33-34-36-37) interroge puisqu'il concerne des terres qui sont aujourd'hui agricoles. Nous nous demandons s'il s'agit d'une erreur ou si ces parcelles ont vocation à être reboisées.

Voir recommandation n° 2 : Les forêts.

3. Les pièces constitutives du dossier

A. Contenu modernisé des PLU

Une délibération du conseil municipal du 7 juillet 2020 entérine la reprise de l'élaboration du PLU sur la base de la délibération correspondant à la prescription du PLU à la date initiale du 14 mai 2009.

Nous notons que cette nouvelle élaboration du PLU arrêté le 24 février 2021, a intégré le contenu modernisé des PLU, défini aux articles R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

B. Le règlement graphique et littéral

Le chapeau des zones UA, UB et UE indique que celles-ci sont concernées par la présence de zones « à dominante humide ». Or, nonobstant le fait que le règlement de ces zones n'inscrit aucune disposition réglementaire particulière prenant en compte cet état, le plan de zonage ne permet pas de distinguer les secteurs concernés.

Les articles UA et UB I-2 traitent de la « surface hors œuvre nette » des entrepôts commerciaux. Or, depuis le 1^{er} mars 2012, la surface de plancher a remplacé la « surface hors œuvre nette » et la « surface hors œuvre brute » (cf. R 111-22 du CU).

Voir recommandation n°3 : Le règlement graphique.

D. Les servitudes d'utilité publique (SUP) et annexes

Le château des Varennes est mentionné dans le Rapport de Présentation (chapitre 1.4.3, p. 78) mais il convient de l'ajouter à la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et de le localiser sur le plan des SUP, accompagné de son périmètre de protection des abords d'un rayon de 500 m.

Voir réserve n° 8 : SUP - Château des Varennes

4. Réserves au titre de l'avis de l'État

Les réserves sont des remarques importantes. Elles peuvent être de deux types. Soit elles sont basées sur un caractère de non-conformité explicite par rapport au code de l'urbanisme, soit elles sont basées sur un caractère de non-respect de l'esprit du code de l'urbanisme.

Il est indispensable de prendre en compte ces réserves dans le document final.

Un cumul de réserves peut toutefois dans certain cas conduire à remettre en cause l'économie générale du document et ainsi à procéder à un nouvel arrêt pour pouvoir poursuivre la procédure.

A. Justification du besoin en foncier

Réserve n°1 : Besoin en construction de nouveaux logements

Il vous est demandé de réduire le nombre des nouveaux logements à construire, en intégrant un objectif de reprise de davantage de logements vacants et en intégrant une hypothèse de transformation de certaines résidences secondaires en résidences principales.

Réserve n°2 : Besoins fonciers en extension des parties urbanisées

L'article L.101-2 1°c) du Code de l'Urbanisme préconise une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il vous est demandé de mettre en conformité les besoins en foncier avec les besoins en construction de nouveaux logements, suite à la prise en compte de la réserve n°1.

B. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux

Réserve n°3 : Les Trames Verte et Bleue.

Il vous est demandé de traduire les ambitions du PADD sur les trames verte et bleue dans les documents constitutifs du PLU.

Réserve n°4 : Les zones humides.

Il vous est demandé de compléter le zonage avec toutes les zones humides relevées par le SMBVA qui devront toutes faire l'objet d'un classement en Np. Le règlement devra être modifié pour renvoyer à une procédure au titre de la rubrique 3.3.1.0. de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en préalable à tout aménagement en zone Np.

Réserve n°5 : Gestion des eaux pluviales.

Il vous est demandé d'ajouter un chapitre concernant la gestion des eaux pluviales.

Réserve n°6 : Patrimoine local.

Il vous est demandé de rendre cohérent le PADD et le PLU en identifiant dans le règlement les éléments du patrimoine local à protéger, conformément à ce que préconise l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Réserve n°7 : Les risques.

Il vous est demandé de démontrer la compatibilité du PLU avec le PGRI Seine-Normandie en vigueur.

C. Les pièces du dossier

Réserve n°8 : SUP - Château des Varennes.

En vertu de l'article R.151-51 du code de l'urbanisme, il vous est demandé d'ajouter le château des Varennes à la liste des SUP, et le localiser, accompagné de son périmètre de protection d'un rayon de 500 m.

5. Recommandations au titre de l'avis de l'État

Les recommandations sont des remarques qui ne revêtent pas de caractère d'illégalité au titre du code de l'urbanisme. Elles ne remettent donc pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

Typiquement, il s'agit de remarques concernant la lisibilité du document, facilitant son instruction ou bien garantissant une meilleure homogénéité globale.

A. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux

Recommandation n°1 : Servitude d'utilité publique liée aux captages.

L'ARS (Agence Régionale de Santé) devra être consultée concernant la servitude d'utilité publique associée aux zones de captage.

Recommandation n°2 : Les forêts.

Il vous est recommandé de vérifier le bien-fondé du classement en EBC des parcelles qui correspondent aujourd'hui à des terres agricoles (4 parcelles cadastrées ZO 33-34-36-37).

B. Les pièces du dossier

Recommandation n°3 : Le règlement graphique.

Appliquer l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme concernant la terminologie des surfaces (Isurface de plancher).

6. Conclusion

J'émet un **avis favorable à votre projet de PLU, à la condition de lever chacune des réserves citées supra**. La levée de ces dernières n'étant pas de nature à remettre en cause l'économie générale de votre PLU, la procédure administrative de votre document peut être poursuivie.

Je vous saurai également gré de **suivre l'ensemble des recommandations incluses dans le présent avis**. J'ajoute que leur absence de prise en compte créerait un caractère de fragilité juridique de votre PLU.

Vous trouverez également annexé au présent avis une liste de remarques de forme à prendre en compte pour parfaire la qualité finale de votre document d'urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les documents approuvés doivent faire l'objet d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme au format adéquat. Je vous invite à y procéder dès l'approbation de votre document.

Pour le Préfet,
La Sous-Préfète,
Secrétaire Générale de la préfecture


Dominique YANI

7. Annexe n°1 : observations de forme sur le document

Dans le règlement :

Les articles UA et UB I-2 ne définissent pas de conditions particulières pour autoriser les sous-destinations « *restauration, cinéma, bureau, centre de congrés et d'exposition* » alors même qu'elles peuvent être source de nuisances au même titre que les sous-destinations « *artisanat et commerce de détail, activité de service ..., hébergement hôtelier et touristique* ».

Les articles UA et UB II-1-e précisent que « *l'emprise au sol des constructions autorisées [...] faisant l'objet de la demande de permis de construire ou d'aménager, sera au plus égale à 70 % dans le cas de construction à usage d'habitation et leurs annexes* ».

Or, ainsi rédigée, la limitation de l'emprise au sol ne sera opposable qu'aux projets de constructions soumis à permis de construire ou d'aménager et non à ceux soumis à déclaration préalable comme par exemple une annexe de moins de 20 m² ou une extension de moins de 40 m².

Le chapeau de la zone UE indique que les nouvelles constructions à vocation industrielle sont autorisées « *à condition que l'activité exercée n'entraîne pas de rejets importants d'eaux usées* ».

Or, nonobstant le fait qu'il sera difficile, au stade d'une autorisation d'urbanisme, d'évaluer si le volume des rejets des eaux usées sera important ou non, cette condition n'est pas ainsi reprise dans l'article UE I-2 puisque celui-ci ne traite que « *des installations classées sans rejets d'eaux industrielles* ».

Elle n'est également évoquée à l'article UE III-2-b.

L'article A II-2 n'est pas cohérent lorsqu'il indique page 32, que la toiture des constructions à usage agricole devra être dans des tons de « *finition mate* » et page 33, que la couverture de ces mêmes constructions devra présenter un « *aspect mat ou satiné* ».

L'article N I-2 autorise « *dans toute la zone sauf dans le secteur Np* » les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Or, au regard de la vocation à usage de jardin du secteur Nj, il conviendrait d'inscrire « *dans toute la zone sauf dans les secteurs Nj et Np* ».

L'article N II-2 doit être repris lorsqu'il traite de la toiture des annexes « *en cas d'absence de construction principale* ». En effet, à défaut de l'existence d'une construction principale sur la même unité foncière, une construction, même de taille modeste du genre abri de jardin, garage ..., est une construction principale.

Sur les plans de zonage :

Les périmètres de protection sanitaire autour des exploitations agricoles concernées n'ont pas été reportés alors même que la légende des plans de zonage en fait mention.

Dans les annexes

Il manque les pages 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 et 68 de la fiche technique AC 1 dans la notice des SUP.

