

# Commune des Riceys Plan Local d'Urbanisme



Révision  
allégée n°1

Procès-verbal de l'examen  
conjoint du 06-01-2022

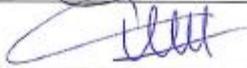
<b>ELABORATION</b>	<b>REVISION allégée n°1</b>
Arrêtée le : 7 juillet 2017	Arrêtée le : 7 octobre 2021
Approuvée le : 5 avril 2018	/



# Personnes présentes

Commune : Les Riceys  
 Réunion du : 06/01/2022  
 Objet : Examen Conjoint Révision allégée

**Liste des participants**

Nom	Fonction	Emargement
PHILIPAUX Thomas	Adjoint	
NOIRET Laurent	Maire	
PATRIS Guillaume	Syndicat DEPART	
LEITZ Claudie	Syndicat DEPART	
MOUVIER Catherine	SNAD.	
MOREAU Francois	BDT	
PRODHON Alex	Chambre Agricole 52-10 Chargé mission urbanisme.	

# Présentation du projet

Le projet sur des modifications réglementaires concernant le règlement graphique et écrit du projet de PLU.

La modification n°1 porte sur la modification des parcelles AM438, AM439, AM441, AM442, ZH50 et ZH407 classées en secteur N qui seront reclassées en zone A afin de permettre le développement d'une exploitation viticole sur une friche agricole qui s'était partiellement boisée.

La modification n°2 concerne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 de la zone 1AU située Avenue de la Croix de Mission. La partie nord du secteur (parcelles ZK102 et ZK104) sera identifiée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement du reste du secteur se fera soit dans le cadre d'une opération d'ensemble soit au coup par coup. De plus, l'espace tampon sera supprimé au sein de l'OAP.

La modification n°3 concerne la mise en compatibilité de la révision allégée avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020. Cette mise en compatibilité permettra à la révision allégée d'être compatible avec le document supra-communal le plus récemment mis en vigueur.

La modification n°4 concerne sur la nomination de la zone 1AUb en « 1AU », ceci afin d'être en accord avec le règlement écrit et ne pas avoir de confusion étant donné qu'une seule zone 1AU est identifiée au droit du règlement graphique.

La modification n°5 porte sur l'identification des parcelles ZV43, ZC317, ZC320, ZR102, ZR72 au sein d'un secteur particulier (At) où seront autorisés les habitations légères de loisirs, du fait d'un projet de « tiny house » dans les parcelles concernées

Conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduit et/ou reconfigure un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Créé des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le fait de ne pas porter atteinte aux orientations définies par le PADD permet d'opter pour une procédure de révision dite « allégée » du PLU de la commune des Riceys.

# Relevé des avis et observations

Un tour de table est proposé en introduction de la réunion.

Monsieur Francis MOREAU de la DDT nous fait part des remarques suivantes :

- D'une façon générale, il convient d'expliquer et justifier davantage les différentes évolutions envisagées dans le PLU par la commune, en rappelant notamment le contexte précis et ses enjeux. En outre, afin d'apporter une meilleure lecture et compréhension du site concerné par la modification projetée et d'en faciliter son acceptation, il est nécessaire d'y ajouter les vues aériennes correspondantes aux vues cadastrales.
- Pour la modification n°1, il s'agit d'exposer l'origine, la nature et/ou l'occupation actuelles des parcelles concernées. Par exemple : présence de "vestiges" de terrain de tennis, de muret, etc. Il conviendrait sans doute de décrire la nature de ces parcelles comme étant une "friche agricole revégétalisée", plutôt que comme une "friche agricole partiellement boisée".
- Concernant la modification n°2, il convient aussi d'expliquer tous ses tenants et aboutissants. En particulier, il convient de décrire précisément le projet communal de plantation en limite ouest de la zone 1Aub. Néanmoins, l'espace tampon paysager doit être conservé sur le schéma. Il convient également d'indiquer l'implantation et l'orientation du bâti, afin de respecter l'organisation dominante du tissu urbain du village (préserver l'harmonie du bâti communal) et ainsi être compatible avec l'orientation 1.3 du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube. Le chemin à aménager doit prendre en compte l'ensemble des usagers (voitures, piétons, vélos, etc.).
- Pour la modification n°3, il convient soit de la supprimer, soit de la compléter par les éléments suivants :
  - Compatibilité de l'orientation 1.2 du DOO (et ses deux premiers objectifs) assurée par l'OAP (plutôt que "non concerné")
  - Compatibilité de l'orientation 1.3 du DOO (et son troisième objectif) assurée par le secteur At et ses habitations légères de loisirs (plutôt que "non concerné")
  - Compatibilité de l'orientation 3.2 du DOO (et son premier objectif) assurée par le secteur At, lié au développement de l'activité oenotouristique locale, ainsi qu'à la valorisation de la viticulture locale (plutôt que "non concerné").
- La 4ème modification porte sur une évidence et n'appelle pas de remarque particulière. Toutefois, il conviendra également de corriger cette dénomination dans le tableau des surfaces de zones, en page 75 du rapport de présentation. Il s'agira par la même occasion de corriger dans ce même tableau, la zone 2AUB en 2AU.
- Quant à la 5ème modification (reclassement des parcelles ZV43, ZC317, ZC320, ZR102 et ZR72 en secteur At), soumise à l'avis de la CDPENAF, celle-ci nécessite davantage d'explications sur la nature des "Tiny house" et leurs conditions d'implantations sur les parcelles susvisées. Bien que la hauteur de ces habitations légères de loisirs ne soit pas très importante, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (CU) nécessite la détermination d'une règle de hauteur. Le règlement doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité. En outre, des vues aériennes ainsi que des photos prises du sol sont nécessaires, afin de se rendre compte de la nature exacte et de l'aspect visuel des lieux d'implantation, ainsi que pour justifier la suppression des EBC (espaces boisés classés) sur les parcelles ZC 316, 317 et 320. Pour mémoire, les parcelles classées en EBC permettent non seulement

- de conserver, protéger les boisements existants, mais également de créer des boisements lorsque ceux-ci sont absents.
- Dans le cadre de l'évaluation des incidences de la révision "allégée" du PLU sur l'environnement (en page 23). La phrase suivante : "Les « tiny house », de leur (à remplacer par "du") fait de leur localisation en zone naturelle pourront avoir également un impact paysager sur les milieux naturels avoisinants mais leur nombre sera limité au maximum via le règlement écrit.", puis celle qui suit : "Néanmoins, le bilan des incidences est clairement positif avec une protection très forte des paysages et des milieux naturels." Il conviendrait de supprimer cette deuxième phrase.
  - Au sujet du résumé non-technique pour l'évaluation environnementale (en page 25). On lit (au § B.) que : "L'impact du projet de révision allégée du PLU de la commune des Riceys reste mesuré et n'est pas de nature à générer des incidences négatives majeures." Puis il y est précisé que "le bilan des incidences est clairement positif avec une protection très forte des paysages et des milieux naturels." Il convient ici de ne conserver que la première phrase (et de supprimer les deux suivantes).
  - Enfin, il y a deux erreurs qu'il convient de corriger dans la notice justificative :
    - en page 4, dernier paragraphe : on lit que "Conformément à l'article L153-34, le projet de révision allégée :
      - Ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
      - Sur ce point, depuis la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et résilience", les "neuf ans" sont réduits "à six ans". Quoiqu'il en soit, ce point doit être supprimé car il relève de l'article L.153-31 du CU et non de l'article L.153-34 du même code.
    - En page 24, dernière phrase : la mention "PLU de Dosches" doit être remplacée par "PLU des Riceys".
  - Recommande d'intégrer les remarques pour la présentation à la CDPENAF.

Madame Claudie LEITZ et Monsieur Guillaume PATRIS du syndicat DEPART nous font part des remarques suivantes :

- Concernant le point de modification n°1, il a été demandé, outre le fait de davantage contextualiser et justifier la notice explicative, d'apporter des précisions sur les surfaces concernées (non indiquées dans la notice) et d'étudier l'extension de la zone A en prenant davantage en compte les questions de relief et de paysage.
- Concernant le point de modification n°2, il a été proposé, du fait de la suppression du principe de front urbain (qui apparaît peu justifiée), de veiller à la limitation des impacts sur le paysage des futures constructions en privilégiant une implantation en partie basse afin d'éviter un effet de surplomb qu'induirait une implantation en partie supérieure de relief (ce principe pouvant être traduit de manière littérale dans l'OAP).
- Concernant le point de modification n°5, il est bien de profiter du procès-verbal pour restituer l'ensemble des éléments explicatifs apportés par la commune et permettant de mettre en avant tous les aspects ayant présidé à la réflexion et permettant d'inscrire le projet en cohérence avec les enjeux du territoire :
  - objectifs de valorisation des patrimoines, des identités et des terroirs dans le cadre d'une forme d'éco-tourisme au plus près de la nature et des

- paysages viticoles de Champagne, au sein de la zone d'engagement du patrimoine mondial de l'UNESCO ;
  - terrains situés en pied de coteaux viticoles, bénéficiant pour la plupart d'un arrière-fond boisé à même de faciliter l'intégration des petites structures d'hébergement ;
  - aucun des sites localisé dans l'une des ZNIEFF délimitées sur le finage communal, même si certains se trouvent à proximité immédiate ;
  - accessibilité permise par les chemins d'accès aux parcelles cultivées et tournières existantes ;
  - conception et fonctionnement des structures ne nécessitant aucun raccordement eau ou électricité...
- Outre la nécessité de réglementer les dispositions relatives à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions en zone At, il a été précisé le besoin d'encadrement de l'aspect extérieur des constructions notamment en matière de couleurs et matériaux (Cf fiche-outil « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » page 3 du Syndicat DEPART). Si des exemples de "tiny-house" sont intégrés à la notice afin d'illustrer ce type d'hébergement, il conviendrait de choisir des visuels utilisant la palette de teintes du bâti traditionnel ou des paysages locaux, et privilégiant une installation à l'écart des zones de circulation en profitant des franges boisées existantes.
  - Nécessité d'intégrer à la notice des extraits de photographie aérienne, de cartographie type IGN faisant apparaître les courbes de niveau, et de photographies des sites concernés, afin de permettre une meilleure lecture et compréhension.
  - Manque important de justification du projet de révision allégée dans la notice.
  - Manque de réglementation, en particulier par rapport à la modification n°5, il faut réglementer les règles d'implantation et de construction, ainsi que la surface de plancher (moins de 20 mètres carrés pour une tiny-house).
  - Valoriser l'importance du projet (maisons et coteaux de Champagne, œnotourisme...).
  - Préciser le fonctionnement et le raccordement aux réseaux. Le Maire précise qu'il n'aura pas besoin pas besoin d'être raccordé aux réseaux.
  - Bien s'assurer de ne pas être dévalué par le porteur de projet.
  - La manière dont est présentée la compatibilité peut porter à confusion, il faut justifier par rapport au projet de révision allégée ; la compatibilité du projet de PLU devrait se faire dans le cadre d'une procédure plus importante.
  - Pour ce qui est de la modification n°2 concernant l'OAP de la zone 1AU, il faut justifier davantage, en particulier par rapport à la suppression du front urbain, ainsi que l'espace paysager tampon.
  - Toujours concernant la modification n°2, ne pas dire que le fait d'imposer une densité minimale de 10 à 12 logements à l'hectare rend cette dernière compatible avec le SCoT car il n'impose pas de densité mais recommande une optimisation foncière, passant notamment par une densification des dents creuses.
  - Enfin, si la commune souhaite retirer l'espace tampon paysager du périmètre et l'implanter autour, il est recommandé de le maintenir affiché en zone A sur le schéma de principe car le fait de le supprimer va à l'encontre du PADD.
  - Il faudra revoir la compatibilité de la révision allégée avec le SCoT, et justifier plutôt par modification qu'à partir du tableau du DOO.

Madame Alix PRODHON de la Chambre d'Agriculture nous fait des remarques suivantes :

- Les Maisons de Champagne sont-elles reconnues comme une activité viticole, le Maire précise que oui.
- Comment sera organisé le stationnement. Le Maire, précise que ce sera limité à 2 voitures maximum et qu'aucun terrassement ne sera apporté.

- Parler des enjeux agricoles et forestiers.
- il serait bien de proposer des documents de type ortho-photos/ carte IGN complémentaire aux cartes cadastrales ce qui permettrait une lecture plus aisée des documents.

Madame Catherine MONNIER de l'INAO nous fait part des remarques suivantes :

- Confirme que les secteurs At se situent en dehors de la zone AOC.
- Bien règlementer les règles de hauteur et d'implantation des tiny-house au sein des secteurs At.