

Auxerre, le **22 MAI 2025**

Service aménagement et appui aux territoires
Unité planification et appui aux territoires

La Directrice départementale des territoires

à

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

M. le Président de la CCVPO
36, 38 rue de la République
89 190 VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE

Objet : Observations sur la modification simplifiée n° 1 du PLUi

Après examen du dossier notifié à mes services le 7 avril dernier, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, et compte tenu de votre demande visant à disposer de mes observations pour le dossier que vous prévoyez de mettre à la disposition du public du 16 mai au 16 juin prochains, voici les éléments signalés.

Aspect procédure

La modification simplifiée vise à :

- adapter et rendre cohérent les articles 4 et 5 au niveau des volumétries des toitures en permettant des toitures différentes lorsqu'elles répondent à des projets nécessitant plusieurs pentes et sont en harmonie avec les constructions limitrophes ;
- permettre en zone urbaine, l'implantation en limite séparative par rapport aux voies et emprises publiques, des annexes de surface au sol limitée et des garages n'ayant pas de sortie directe sur la voie, afin d'optimiser les parcelles déjà construites tout en intégrant la gestion des sorties de véhicules de ces parcelles ;
- adapter le règlement écrit pour le rendre plus efficient et répondre à des problématiques ponctuelles pour différentes zones (prendre en compte des margelles pour les piscines, augmenter les hauteurs des annexes, préciser les pentes de toitures pour imposer des aspects tuiles pour la zone A) ;
- adapter la réglementation de l'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture afin de prendre en compte cet enjeu des énergies renouvelables tout en s'intégrant dans le paysage bâti de la CCVPO ;
- compléter la réglementation concernant les clôtures en autorisant les grillages en plus des grilles avec soubassement éventuel, pour diversifier la typologie des clôtures tout en respectant les formes urbaines dans les villages ;
- mettre en cohérence le règlement graphique et le règlement écrit pour les commerces présents autour de la place de la Liberté à Villeneuve-l'Archevêque concernant l'interdiction de changement de destination de ces commerces en logement ;
- compléter, de façon limitée et adaptée, le repérage des constructions pouvant changer de destination dans les hameaux en zone A avec l'application des mêmes conditions déjà intégrées au PLUi (desserte en réseaux, ne pas gêner l'activité agricole ...) afin de préserver le patrimoine bâti de référence non répertorié lors de l'approbation du PLUi ;
- prendre en compte les erreurs matérielles ou les adaptations liées aux périmètres des monuments historiques ainsi que d'autres servitudes d'utilités publiques (alignements ...) et intégrer les différentes délibérations concernant les clôtures, ravalements de façades et permis de démolir dans le PLUi.

Les évolutions projetées ne nécessitent pas de recourir à une procédure de révision, donc les dispositions des articles L 153-36 à 48 du Code de l'urbanisme permettent le recours à une modification. De plus, la modification simplifiée apparaît effectivement possible, sans enquête publique, conformément à l'article L 153-45.

En raison de la modification des articles A4 et A5 du règlement littéral, la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) sera consultée le 21 mai prochain pour un avis obligatoire simple concernant les nouvelles règles applicables aux annexes ou extensions d'habitations existantes en zones A (articles L 151-12 et R 151-26 du Code de l'urbanisme). En conséquence, votre consultation publique initialement prévue du 16 mai au 16 juin prochains mériterait d'être légèrement décalée, afin d'intégrer le vote de la commission au dossier mis à la disposition du public.

L'Autorité environnementale remettra prochainement son avis au sujet de votre justification de dispense d'évaluation environnementale.

Observations concernant les modifications apportées en vue de clarifier le règlement littéral

Article U5 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Il convient de faire référence aux « pans de toiture » et non pas aux « pentes de toiture ».

Vous précisez que « les toitures seront à 2 pentes de préférence ». Ainsi formulé, cet apport ne peut pas fixer de nouvelle règle. Il ne peut avoir qu'une valeur de simple recommandation.

Articles UA5, U5, AU5 et A5 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Vous précisez que « des dérogations sont admises en cas de panneaux (thermiques ou photovoltaïques) déjà présents sur le même pan de la toiture, pour des raisons de sécurité incendie, ou en présence d'une souche de cheminée ou d'ouvertures en toitures (Velux, lucarne...), d'une forme de toit complexe ne permettant pas la continuité ou la forme géométrique demandée par l'alinéa précédent ».

Le terme « Velux » devrait être corrigé par « fenêtre de toit ».

Articles A5 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Vous précisez que « les annexes devront cependant présenter des pentes de toiture supérieures à 30° ».

J'attire votre attention sur le fait que, dans ces conditions, ne serait-ce que pour une petite annexe de 4 m de large, avec égout de toiture à 3,50 m, la construction s'érigerait alors déjà au minimum à 4,50 m en son faitage.

Il peut donc y avoir contradiction avec l'objectif visant à limiter la hauteur des annexes des constructions d'habitation.

Synthèse

Je vous invite à prendre en compte les observations signalées dans ce courrier et vous rappelle que l'article L 153-23 du Code de l'urbanisme conditionne le caractère exécutoire des documents d'urbanisme à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme et à leur transmission aux services de l'État chargés du contrôle de légalité.

Je vous invite à enregistrer cette procédure, ainsi que ses événements associés, sur la plate-forme Docurba en utilisant le lien suivant : <https://docurba.beta.gouv.fr>

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre et le suivi de vos documents d'urbanisme.

La Directrice

