

Auxerre, le **08 NOV. 2024**

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

La Directrice départementale des territoires

à

Affaire suivie par : Médéric MINOTTE
Tél : 03 86 48 41 34
ddt-saat-upat@yonne.gouv.fr

M. le Président de la CAA
6 bis Place du Maréchal Leclerc
89 000 AUXERRE

Objet : Avis sur votre projet de modification simplifiée du PLU de Monéteau

Après examen du dossier que vous m'avez notifié concernant votre modification simplifiée, prescrite par arrêté du 10 juillet 2024, les observations suivantes sont portées à votre attention.

Aspect procédure

Votre projet vise à adapter les pièces du PLU par :

- prise en compte de la jurisprudence en matière de définition sur les extensions ;
- clarification des règles d'occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières en zone A ;
- adaptation du règlement graphique pour la zone UE et le secteur UEc, ouvrant les possibilités de projets dans la zone d'activités de Macherin ;
- mise à jour des annexes.

Par cohérence avec les procédures analogues déjà conduites sur ce PLU, cette modification simplifiée serait à indexer n° 6, plutôt que n° 4 comme l'indiquent les éléments présentés.

Les évolutions projetées ne nécessitent pas de recourir au champ des procédures de révision, conformément aux articles L 153-31 à 35 du Code de l'urbanisme, ainsi le PLU peut être modifié selon les dispositions prévues aux articles L 153-36 à 48 du Code de l'urbanisme. En outre, puisque les évolutions projetées ne relèvent pas des cas mentionnés à l'article L 153-41, la procédure de modification simplifiée s'avère effectivement appropriée (Cf. article L 153-45).

L'Autorité environnementale a examiné votre justification de dispense d'évaluation environnementale et vous a remis un avis tacite le 5 novembre dernier (réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34).

Une consultation de la CDPENAF est obligatoire, au titre des articles L 151-12 et R 151-26 du Code de l'urbanisme, pour un avis simple concernant l'introduction d'une définition locale sur les extensions. À cet effet, votre présentation a pu être programmée pour la commission du 27 novembre prochain.

Observations concernant les évolutions projetées

Intégration d'une définition locale particulière concernant les extensions

Votre projet vise à intégrer une définition locale particulière des extensions, au sein de l'article 4 « rappels » du titre I « dispositions générales » du règlement littéral.

Il serait judicieux de compléter cette définition locale, en restreignant sa portée géographique par l'indication des seules zones concernées, tout en matérialisant ces dernières au sein de votre règlement graphique.

Telle que prévue, la possibilité pour l'extension de présenter des dimensions supérieures à l'existant va s'appliquer à tout le territoire communal, contrevenant alors à la disposition inscrite en secteur Nh, où l'article N 2-3 limite les extensions à 40 % de l'emprise au sol initiale.

Si les extensions de petites dimensions n'ont qu'un faible impact sur l'environnement de la construction existante, tel ne serait pas le cas d'extensions de plus grande importance :

- notamment dans de nombreuses zones et secteurs où les extensions sont actuellement exemptées de règles d'implantation, hauteur ou aspect extérieur ;
- et alors même que de nombreuses dispositions réglementaires sont justifiées dans le rapport de présentation par la nécessité d'assurer une continuité visuelle sur l'espace public, uniformiser les hauteurs, créer une unité ou limiter l'impact des constructions.

Par ailleurs, l'intitulé de l'article 4 « rappels » du règlement mériterait d'être complété, en indiquant « rappels et définitions locales particulières ». De plus, au regard de la définition locale que vous proposez, la correction suivante mérite d'être apportée : « [...] Les extensions peuvent présenter des dimensions supérieures à celles de la construction à laquelle elles se rapportent ».

Désignation en zone A de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme prévoit bien que le règlement du PLU puisse désigner en zone A les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, comme vous le projetez pour tous les biens de la propriété du château des Chesnez.

Je vous rappelle que, par suite, en cas de projet sur ce bâti, un avis conforme préalable de la CDPENAF serait obligatoire dans le mois suivant la demande (Cf. articles L 151-11 et R 423-59 du Code de l'urbanisme).

Compléments apportés aux annexes du PLU

En vertu de l'article L 153-60 du Code de l'urbanisme vous prévoyez d'intégrer, en tant que nouvelle servitude d'utilité publique, le PPRi de l'Yonne en cours d'approbation. Cet objectif ne nécessite effectivement que d'actualiser le rapport de présentation et mettre à jour les annexes.

Il est à noter que, pour cette évolution, il conviendra d'attendre l'achèvement des formalités de publicité relatives à l'approbation du nouveau PPRi, conformément à l'article R 562-9 du Code de l'environnement.

Rappel d'éléments attendus par le contrôle de légalité au titre de précédentes procédures

Le règlement de PLU présent sur le Géoportail de l'urbanisme ne fait pas état de la modification simplifiée du 16 décembre 2019 (pages 1 et 2).

En outre, au regard de leur date d'édition du 5 novembre 2019, les dispositions de la zone N modifiées par cette précédente modification simplifiée (figurant en pages 69 et 70 du règlement littéral) ne correspondent pas, dans leur présentation, à celles qui ont été transmises en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 20 décembre 2019 (date d'édition du 13 décembre 2019).

Par ailleurs, les erreurs de référence constatées au titre du contrôle de légalité par courrier du 14 février 2020 n'ont toujours pas été levées.

Avis de synthèse

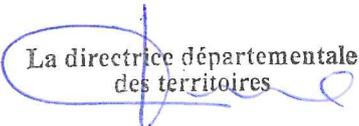
Tout en portant à votre attention les observations précédentes, j'émet un avis favorable sur votre projet.

Pour la bonne poursuite de la procédure, je vous rappelle qu'en vertu de l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme, mes observations devront être jointes au dossier mis à la disposition du public pendant un mois. Il en va de même concernant l'avis de l'Autorité environnementale et l'avis de la CDPENAF.

Par ailleurs, je vous rappelle que l'article L 153-23 du Code de l'urbanisme conditionne désormais 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.

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre et le suivi de votre PLU.

La Directrice

La directrice départementale
des territoires

Manuella INES