



communauté
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE
AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE ET MOBILITES

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE VILLEGARDEAU
EXPOSÉ DES MOTIFS**

mars 2024





communauté
de l'auxerrois

Sommaire

La procédure	4
I Contexte	5
II Modification envisagée	5
III Modification des pièces du PLU	8
Conclusion	11





communauté
de l'auxerrois

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de l'Auxerrois est compétente en matière de « *Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale* ».

Le conseil communautaire de l'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé son PLU par délibération en date du 23 mars 2017.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 25 mars 2021.

La présente procédure a été prescrite par arrêté n° 2024-DSAT-010 du Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, en date du 27 février 2024. Elle a pour objet la rectification d'une erreur matérielle en intégrant des propriétés dans un secteur Nz.





communauté
de l'auxerrois

LA PROCÉDURE

La procédure de modification (articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme) permet d'adapter ou de rectifier un Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsque les évolutions qu'elle entraîne :

- Ne remettent pas en cause le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ni une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels,
- Sont de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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.

Compte tenu des évolutions envisagées la procédure modification simplifiée apparait la mieux adaptée.

Objet de la modification du PLU :

La présente procédure doit permettre de rectifier une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU, par la modification du règlement graphique.





communauté
de l'auxerrois

I CONTEXTE DE LA MODIFICATION

I.1 La commune de Villefargeau :

La présente procédure vise à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefargeau.

Celle-ci est située dans la région Bourgogne-Franche-Comté, à l'Ouest de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois dont elle fait partie.

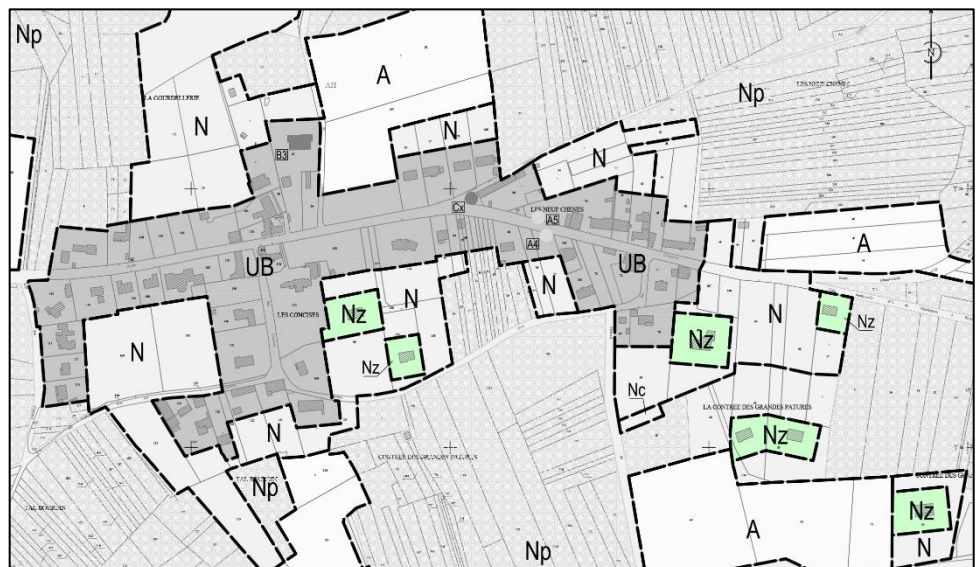


II MODIFICATION ENVISAGÉE

Lors de l'élaboration du PLU de Villefargeau en 2016-2017, le territoire a été découpé en différentes zones urbaines (U) recouvrant les parties du territoire accueillant les groupements de construction et en zone Naturelles (N) permettant de protéger les espaces naturels. Afin de prendre en compte l'existant, un secteur Nz a été créé afin de permettre des extensions aux constructions déjà existantes mais situées à l'écart des espaces urbanisés.

C'est le cas au hameau « Les Bruyères » où l'espace se découpe entre :

- Les constructions situées le long des voies principales classées en zone U
- Les espaces cultivés, en zone A
- Les espaces en zone naturelle situés autour.
- Des propriétés situées à proximité de l'urbanisation mais en marge des principales voies, couverte par le secteur Nz permettant des extensions limitées.



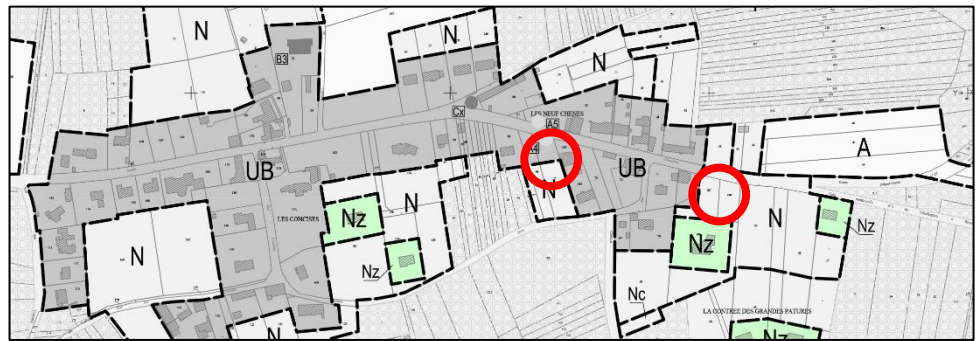
6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



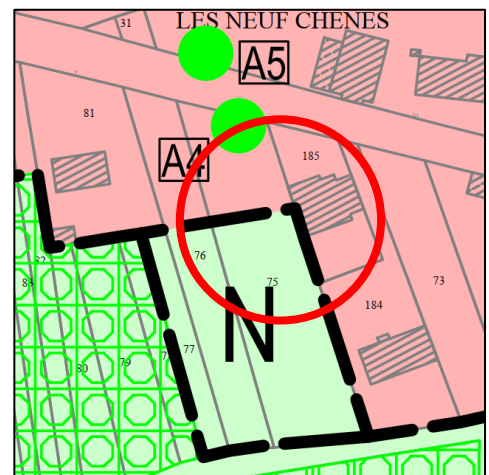
communauté
de l'auxerrois

Or, deux maisons individuelles ont obtenu un permis de construire en 2016, entre l'arrêt (4 juillet 2016) et l'approbation (23 mars 2017) du PLU.

Compte tenu des dates de dépôt des PC, il est compréhensible que ces parcelles n'aient pas été classées en Nz au moment de l'arrêt du projet de PLU. En revanche, l'obtention des permis de construire, intervenue avant la mise à enquête publique (1^{er} décembre 2016 au 7 janvier 2017), aurait pu permettre de les intégrer au secteur Nz au moment de l'approbation.



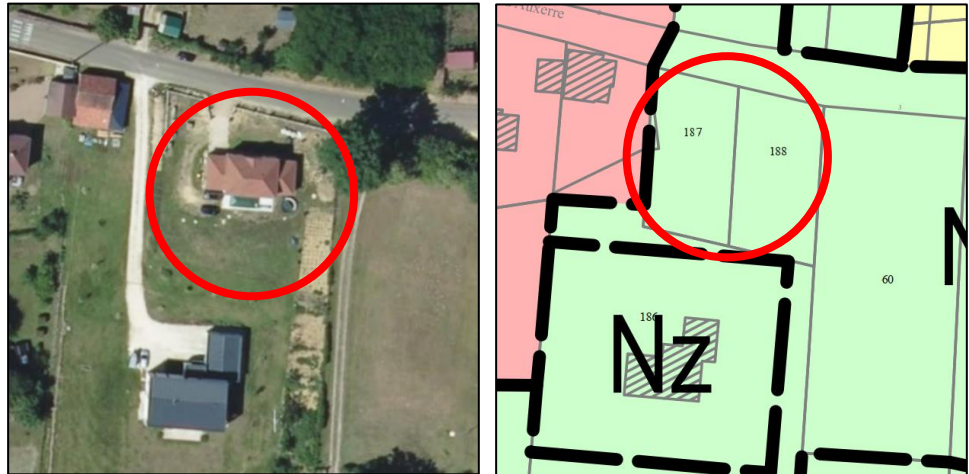
Permis de construire n° 89253 16B0004 déposé le 1^{er} juin 2016, accordé le 06 septembre 2016.





communauté
de l'auxerrois

Permis de construire n° 89253 16B0006 déposé le 3 août 2016, accordé le 12 octobre 2016.



⇒ **Afin de garantir les mêmes droits aux différents propriétaires et permettre les évolutions de ces constructions. Il est donc nécessaire de rectifier cette erreur matérielle.**





communauté
de l'auxerrois

III MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

III.1 modifications du Rapport de Présentation :

Le tableau de synthèse des surfaces p 103 sera mis à jour.

Zones	ha	Secteurs en ha
UA	8,9	/
UB	50	Dont : - UBe : 3,7
UE	4,8	Dont : - UEa: 2,4
AU	8,5	/
N	830,6	Dont : - Na : 0,3 - Nb : 0,4 - Nc : 0,1 - Nbi: 0,5 - Np : 715 - Nz : 6,5 - Ni : 58,2
A	505,5	Dont : - Ae : 0,1 - Ap : 4,9 - Az : 0,4

Avant modification

Zones	ha	Secteurs en ha
UA	8,9	/
UB	50	Dont : - UBe : 3,7
UE	4,8	Dont : - UEa: 2,4
AU	8,5	/
N	830,6	Dont : - Na : 0,3 - Nb : 0,4 - Nc : 0,1 - Nbi: 0,5 - Np : 715 - Nz : 6,9 - Ni : 58,2
A	505,5	Dont : - Ae : 0,1 - Ap : 4,9 - Az : 0,4

Après modification

Aucune autre modification du rapport de présentation n'est nécessaire.



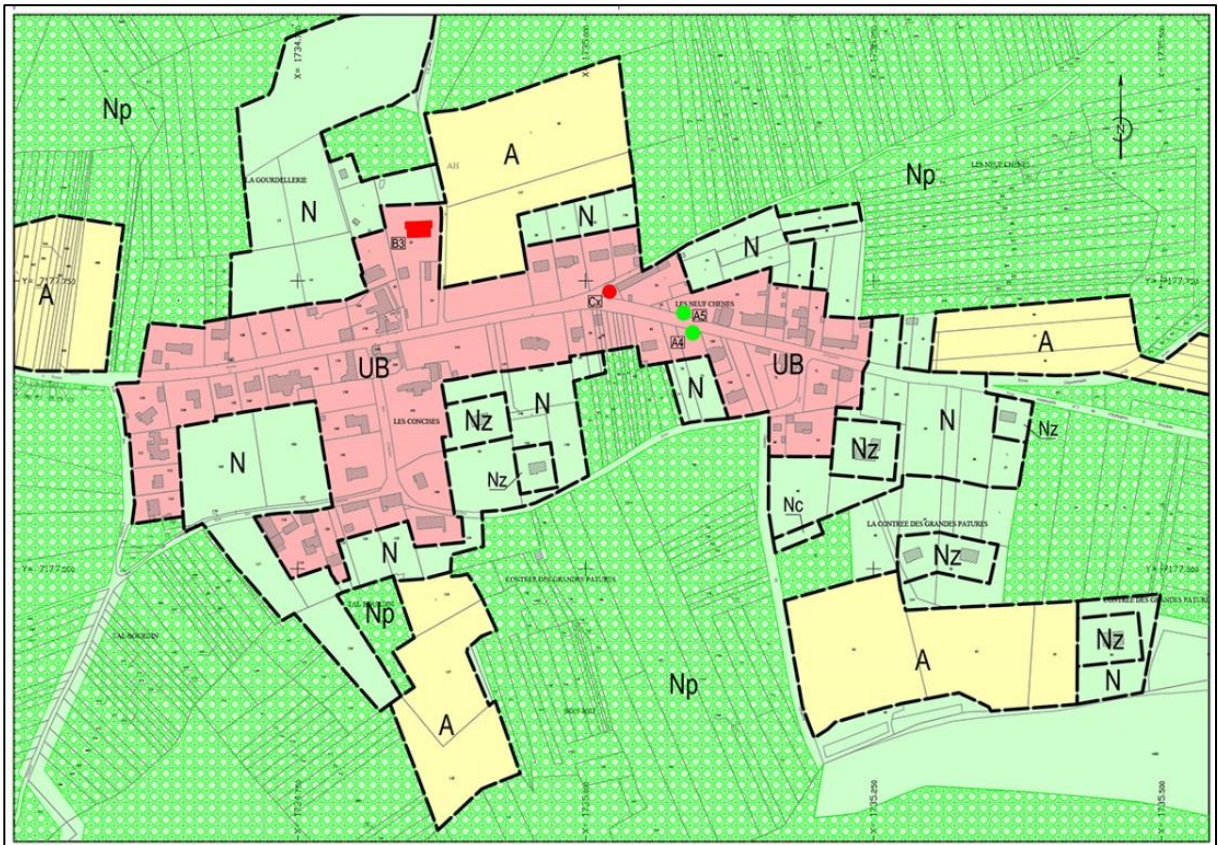


communauté
de l'auxerrois

III.2 modifications du Règlement écrit et graphique :

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire.

Le règlement graphique sera modifié afin d'intégrer ces propriétés dans un secteur Nz :

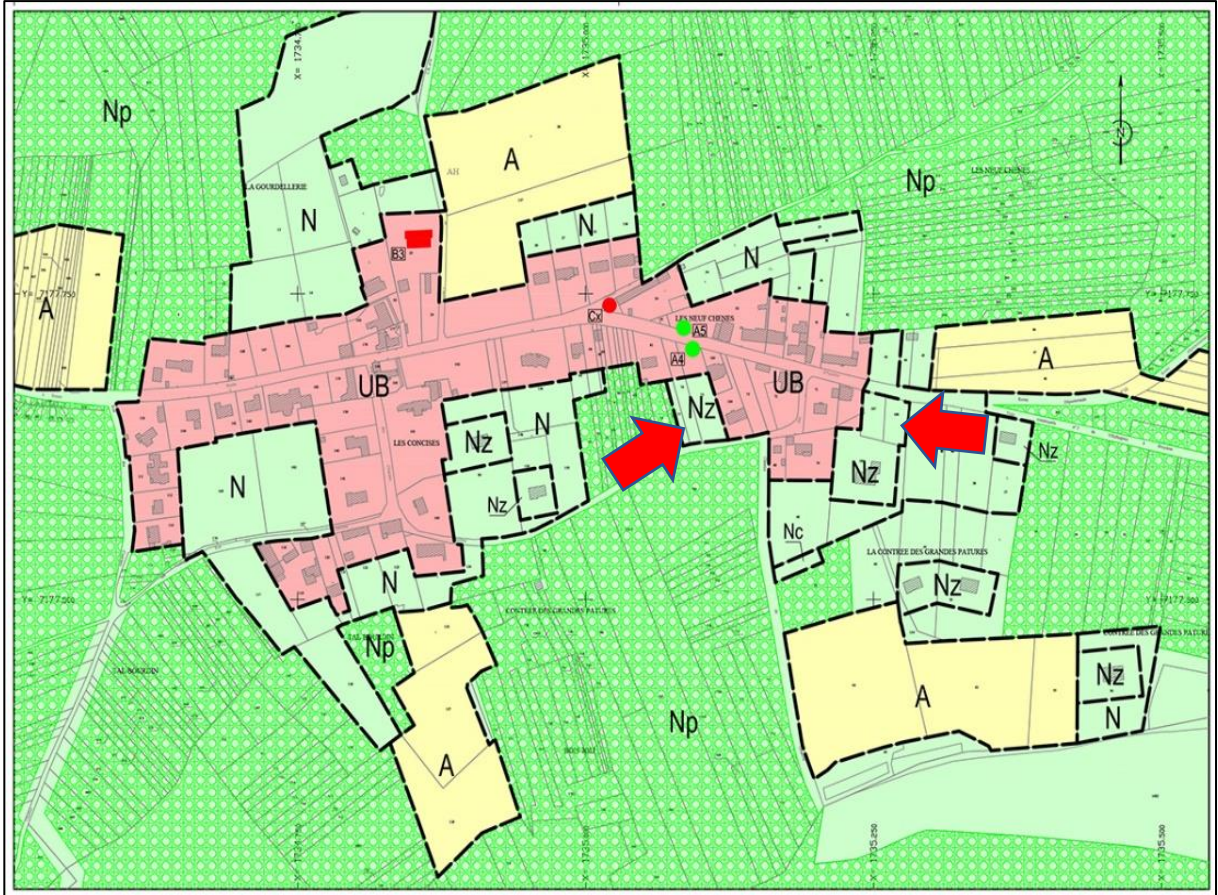


Extrait du plan de zonage avant modification





communauté
de l'auxerrois



Extrait du plan de zonage après modification



Indication des modifications

Aucun autre document ne nécessite d'être modifié.





communauté
de l'auxerrois

CONCLUSION

Cette modification simplifiée impacte le rapport de présentation, le règlement graphique du PLU.

La modification simplifiée envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification simplifiée permettant de rectifier une erreur matérielle est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

