



**PRÉFET
DE L'YONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Auxerre, le **10 SEP. 2024**

Service aménagement et appui aux territoires

Le Préfet

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

à

Monsieur Crescent MARAULT
Président de la Communauté
d'Agglomération de l'Auxerrois
6 bis place du Maréchal Leclerc
89000 AUXERRE

Objet : Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Venoy

Par courrier en date du 1^{er} juillet dernier, vous avez sollicité les services de l'État sur le projet de modification n°2 du PLU de Venoy, intégrant les évolutions suivantes :

- Modification de la zone 2AUy, avec transformation en zones AUy (ouverture à l'urbanisation), A et N ;
- Rectification d'une erreur matérielle relative à des secteurs Np et Npv ;
- Passage d'un zonage 1AU à un zonage UB au lotissement situé au Nord du bourg ;
- Passage d'un zonage 1AU à un zonage UBj à l'Est du bourg, pour préserver des fonds de jardins en limitant la constructibilité aux seules constructions accessoires (de type « abri de jardin ») ;
- Clarification des règles de reculs aux voies en zone N.

Aspect Procédure

Cette modification est opérée en vertu de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Suite à l'évaluation environnementale présentée en réponse à l'avis conforme du 15 mars 2023 de l'Autorité environnementale, et suite à votre délibération du 15 février 2024, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy, demandée au titre de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, votre dossier contient toutes les pièces exigées.

Un examen en CDPENAF s'est réalisé le 29 août dernier, délivrant deux avis simples favorables, l'un concernant la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT approuvé, pour l'ouverture à l'urbanisation de 53,5 ha en zone 2AUy, et l'autre concernant la modification des règles d'implantation en zone N, plus proches des voies de desserte.

Vous trouverez ci-dessous mes remarques concernant votre projet de modification du PLU, sachant par ailleurs que l'avis de l'Autorité environnementale reste à recueillir, avant passage en enquête publique.

Compléments à apporter parmi les pièces du projet de PLU

- Les nouveaux tableaux de superficies des zones, issus de la modification, doivent indiquer les surfaces versées aux zones A et N.
- Conformément à mes observations du 20 mars 2023, la réduction de la bande inconstructible le long de l'A6 en zone 2AUy a été prescrite en procédure de révision allégée (délibération du 15 février 2024), afin d'optimiser les possibilités d'aménagement jusqu'au talus routier, permettant ainsi de gagner en éloignement vis-à-vis des espaces naturels, fonds de vallées et boisements. Cette procédure connexe a fait l'objet d'un examen conjoint, le 18 juillet dernier. Les observations figurant au procès-verbal de cette réunion doivent être pris en compte pour faire évoluer les diverses pièces de votre projet de PLU, avant son approbation. Ainsi, il vous est demandé de :
 - compléter l'étude d'entrée de ville qui doit, au-delà du diagnostic, présenter les dispositions particulières adoptées pour maintenir un niveau suffisant de protection (à savoir, règles d'emprise au sol, hauteur et aspect, ainsi qu'aménagements paysagers ou autres, spécifiquement applicables) ;
 - ajouter au rapport de présentation les éléments de l'étude entrée de ville, tout en y annexant l'étude complète ;
 - détailler l'OAP concernant l'aménagement prévu pour les espaces publics, en ajoutant les profils en travers et la végétalisation qui pourra, en outre, bénéficier d'une matérialisation au titre des espaces verts protégés ;
 - spécifier intégralement les éléments ajoutés ou modifiés parmi les pièces du projet de PLU.
- Enfin, je vous rappelle que, comme demandé par courrier du 19 mars 2021 et rappelé le 12 avril 2024, concernant l'intégration des dispositions introduites par la MEC du 17 décembre 2020 portant création du secteur Npv, l'étude d'entrée de ville de cette ancienne procédure reste à inclure au rapport de présentation et le règlement littéral doit être complété en termes de dispositions relatives aux clôtures en secteur Npv ;

Point d'alerte « ZAN » (enjeu sobriété foncière)

Votre dossier rappelle qu'à l'approbation du PLU de Venoy, le 29 mai 2013, la surface initiale de la zone 2AUy représentait 90,5 ha. Il est par ailleurs signalé qu'en 2005, avant l'élaboration du PLU, la CA de l'Auxerrois visait 131 ha de part et d'autre de l'A6.

Au titre du SCoT, arrêté le 17 octobre 2023 et qui devrait être prochainement approuvé, le projet d'Ecopôle à Venoy a été inscrit parmi les 5 ZAE majeures, avec un « rôle de locomotive économique », devant accueillir des activités « emblématiques », « à vocation spécifique de réemploi et revalorisation des déchets de tous types ».

Toutefois, au regard des données du portail de l'artificialisation, les possibilités de consommation d'espaces sur la décennie 2021-2030 apparaissent plafonnées à environ 80 ha, à l'échelle intercommunale.

Or, les consommations effectives en 2021 et 2022 représentent déjà 26,34 ha (données 2023 à venir prochainement).

Dans ces conditions, j'attire votre attention sur le fait que les 53,66 ha que vous estimez nécessaires pour votre projet de ZAE Ecopôle font d'ores et déjà atteindre le plafond foncier autorisé sur la décennie en cours, avec un cumul de consommations effectives et planifiées atteignant de fait 80 ha.

Aussi, en complément des éléments apportés par votre délibération du 15 février 2024, la justification d'un tel besoin mérite d'être approfondie, en termes d'échéancier prévisionnel d'aménagement et d'articulation avec l'ensemble des autres besoins du territoire de la CA (habitat, équipements et autres sites d'activités).

D'ailleurs, dans votre 1^{ère} version de rapport de présentation de projet de PLUiHM, incluant une description de l'offre foncière économique, il est indiqué que l'enjeu de sobriété « interroge les ordres de priorité en matière de développement encore en extension ».

Points d'attention « risques naturels » et « défense de la forêt contre les incendies »

- *Prévention du risque de retrait-gonflement des sols argileux*

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy porte sur des sols impactés par de l'aléa faible au Sud et fort au Nord, le secteur Npv créé pour accueillir un parc photovoltaïque est impacté par un aléa moyen et, dans la partie dédiée à la mise à jour des emplacements réservés, il convient de signaler que les parcelles AB 118, AB 119 et AC 23 sont concernées par un aléa fort.

En aléa fort ou moyen, une attention particulière doit être apportée aux fondations des différentes constructions ou structures porteuses.

- *Défense de la forêt contre les incendies*

Le département de l'Yonne ne disposant pas encore d'une stratégie de défense de la forêt contre les incendies (DFCI), pouvant permettre d'appliquer une obligation légale de débroussaillage (OLD), il serait opportun de prévoir un accès rapide pour les pompiers et de ne pas implanter d'entreprise utilisant ou produisant des éléments combustibles, aux emplacements contigus à une forêt.

Recommandations en faveur de la zone AUy

- *Maintien d'une stratégie de phasage*

L'OAP initiale prévoyait une stratégie de phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. De nouveau, une telle stratégie mériterait d'être établie, en vue d'être en capacité de gérer d'éventuels projets diversifiés, d'autant plus que la maîtrise foncière du site n'est pas complète à ce stade.

Cette règle pourrait bien évidemment prévoir une absence d'obligation de phasage, en cas d'opportunité d'aménagement d'ensemble. En revanche, pour les autres cas, cet échéancier prévisionnel d'aménagement, établi par vos soins, permettrait d'optimiser l'utilisation du foncier et de coordonner une diversité d'opérations, dans le but d'obtenir un aménagement global de bonne facture.

- *Qualité de la construction*

Au regard de la vocation de la zone et du niveau d'ambition accompagnant le projet associé d'Ecopôle, il serait intéressant d'élever les objectifs en matière de qualité environnementale et de performance énergétique des constructions.

Certes, les dispositions du règlement permettent une prise en compte acceptable des points suivants :

- Conception bioclimatique faisable, grâce au retrait sur les voies et limites séparatives ;
- Aspect des constructions variable, permettant des dispositions différentes, en fonction du dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet utilise des techniques ou matériaux mettant en œuvre des énergies renouvelables (en particulier, possibilités de toitures terrasse ou de pentes différentes, bénéfiques aux installations de capteurs solaires).

Toutefois, pour aller plus loin, l'ajout d'un bonus de constructibilité serait opportun en faveur des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, conformément à l'article R111-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Avis de synthèse

J'émet un avis favorable. Toutefois, je vous invite à bien prendre en compte les observations formulées ci-dessus, et tout particulièrement concernant l'enjeu de sobriété foncière.

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour vous accompagner dans la préparation de vos compléments de dossier, en lien avec les réflexions menées en faveur de l'élaboration de votre PLUiHM.

Le Préfet,
Pascal JAN

