



## EXPOSE DES MOTIFS

# Modification simplifiée du PLU de Villefargeau



## • Introduction

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villefargeau par délibération en date du 23 mars 2017.

Le PLU de la commune de Villefargeau nécessite des adaptations de son règlement dans les zones UA et UB afin de tenir compte de certaines difficultés rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Par arrêté n°2020-DUDT-012 du 20 février 2020, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU de Villefargeau.

# • Le choix de la procédure de modification simplifiée

## • Rappel du contexte législatif

La modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ni réduire 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, ni comporter de graves risques de nuisances<sup>1</sup>.

La modification simplifiée n'aura pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de modification simplifiée :

**Article L153-45** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

**Article L153-46** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux*

---

1 Champ d'application de la procédure de révision de PLU

*ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée*

**.Article L153-47** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée*

**Article L153-48** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Dans le cas présent, il est donc nécessaire de faire une procédure de modification simplifiée.**

## • L'objet de la modification simplifiée

### I) Modification des règles relatives à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques

Dans les zones UA et UB, le règlement prévoit des distances minimales à respecter par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. Ces règles ont pour objet d'éviter que des constructions soient édifiées trop près de ces différentes limites pour ne pas créer de nuisances pour les voisins ou les usagers du domaine public.

En ce qui concerne les piscines non-couvertes ou ayant une couverture de moins d'un mètre, cette règle ne se justifie pas du fait du peu de hauteur de ces constructions. Elles n'ont donc que peu d'impact sur les terrains voisins ou sur la voie publique. Il est donc proposé d'exonérer ce type de piscine des règles de distances par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques. De plus, cette règle est difficilement applicable sur les petites parcelles, ce qui peut empêcher la réalisation de certains projets.

Il convient donc d'exonérer les piscines non couvertes ou ayant une couverture de moins d'un mètre de hauteur des règles de distances par rapport aux limites du terrain.

Ainsi les articles UA 6 et UB 6 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

#### **ARTICLE U[A et B] 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*2.[5 ou 4] - Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative par rapport aux voies et emprises publiques.*

De plus, les articles UA 7 et UB 8 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

#### **ARTICLE U[A et B] 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(...)

[5 ou 7] - *Les piscines non couvertes ou dont la couverture est d'une hauteur inférieure à 1 mètre ne sont pas concernées par les règles de distance minimale en cas d'implantation en retrait de la limite séparative par rapport aux limites séparatives.*

## **II) Modification des règles relatives aux couleurs utilisées**

Le règlement interdit l'utilisation du blanc pur. Il convient également de prohiber le noir pur car cette couleur ne s'intègre pas dans le paysage de Villefargeau.

Ainsi les articles UA 11 et UB 11 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

### **Article U [A et B] 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

#### **11.1 -Dispositions générales**

Le blanc pur et le noir pur **est** sont interdits.

## **III) Modification des règles relatives aux tonalités des façades**

Le règlement interdit les tonalités vives, brillantes et sombres pour les façades. Ces termes sont assez subjectifs et sujets à interprétations. Il semble donc préférable d'axer les dispositions relatives aux façades sur leur bonne intégration avec leur environnement. Cela permettrait de laisser une plus grande latitude aux pétitionnaires tout en s'assurant de la cohérence du tissu urbain.

Ainsi les articles UA 11 et UB 11 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

### **Article U [A et B] 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

#### **11.2.2 -Constructions principales et leurs extensions**

~~Les tonalités vives, brillantes et sombres sont interdites.~~ Les tonalités doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes présentes dans l'environnement du projet.



#### **IV) Modification des règles relatives au niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel**

Dans les zones UA et UB, le règlement actuel prévoit que le niveau du rez-de-chaussée des nouvelles constructions doit être édifié à 0.50m au maximum au-dessus du terrain naturel. Or, si cette règle permet d'éviter la réalisation de constructions trop hautes, elle est difficilement applicable sur un terrain en pente. En effet, dans ce type de configuration, le rez-de-chaussée doit nécessairement être plus haut que le terrain naturel car ce dernier n'est pas homogène sur toute la parcelle.

En conséquence, il est proposé de ne pas imposer cette disposition sur les terrains en pente.

Ainsi les articles UA 11 et UB 11 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

<p><b>Article U [A et B] 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS</b> [...]</p> <p><b><u>11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions</u></b></p> <p>► <b>Dispositions générales</b></p> <p>Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci. Cette règle ne s'applique pas si le terrain naturel est situé en pente.</p>
---

#### **V) Modification des règles relatives aux matériaux et couleurs utilisés pour les toitures**

En zone UA, les tuiles des toitures peuvent être de couleur rouge ou rouge-brun. Il convient d'autoriser les tuiles de couleur ardoisé afin de laisser une plus grande liberté aux pétitionnaires.

Ainsi l'article UA 11 sera rédigé en apportant les modifications suivantes :

<p><b>Article UA 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS</b> [...]</p> <p><b><u>11.3 - Toitures</u></b></p> <p>Seule l'ardoise, la tuile plate ardoisée, la tuile plate de ton rouge, brun rouge ou ardoisé ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.</p>
---

En zone UB, les tuiles des toitures peuvent être de couleur rouge ou rouge-brun. De plus, les ardoises sont interdites. Il convient d'autoriser les tuiles de couleur ardoisé et les ardoises afin de laisser une plus grande liberté aux pétitionnaires.

Ainsi l'article UB 11 sera rédigé en apportant les modifications suivantes :

**Article UB 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**11.3 - Toitures**

Seule la tuile ou l'ardoise de ton rouge, brun rouge ou ardoisé, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

**VI) Modification des règles relatives aux toitures terrasses**

Le règlement interdit les toitures terrasses qui ne seraient pas végétalisées. Ces éléments d'architectures ne sont pas incompatibles avec le tissu urbain de la commune de Villefargeau. En effet, d'autres matériaux peuvent s'intégrer parfaitement et offrir une qualité architecturale acceptable. Il convient donc d'autoriser ce type de toiture.

Ainsi les articles UA 11 et UB 11 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

**Article U [A et B] 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**11.3 - Toitures**

[...]

Les toitures en terrasse sont autorisées ~~à condition qu'elles soient végétalisées.~~

**VII) Modification des règles ouvertures de toitures**

Les ouvertures de toiture sont actuellement limitées à 1 m<sup>2</sup>. Cette limite est trop basse et ne permet pas l'utilisation des combles de manière satisfaisante en limitant leur éclairage. Il est donc opportun d'augmenter cette limite à 2m<sup>2</sup>. Il convient également de supprimer la règle qui interdit la création de coffrets roulants en surépaisseur.

Ainsi les articles UA 11 et UB 11 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

**Article U [A et B] 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**11.4 - Ouvertures en toiture**

[...]

Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 12m<sup>2</sup>. ~~Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.~~

**VIII) Modification des règles relatives aux clôtures**

Dans les zones UA et UB, les clôtures sont règlementées strictement. Le règlement impose notamment des règles complexes de hauteur, de couleurs autorisées et différencie les clôtures donnant sur le domaine public et les autres.

Or, il est souhaitable de formuler des règles plus souples pour l'édification des clôtures. Plus particulièrement, il convient de fixer un cadre simple et compréhensibles aux pétitionnaires. De même, il convient d'être plus ouvert aux initiatives en autorisant les dispositifs innovants.

Ainsi les articles UA 11 et UB 11 seront rédigés en apportant les modifications suivantes :

**Article U [A et B] 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**11.[6 ou 5] - Clôtures**

~~Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.~~

~~Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.~~

~~Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :~~

~~—— Le mur plein réalisé avec un enduit dont la couleur sera dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.~~

~~—— Le grillage doublé d'une haie végétale.~~

~~—— Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à barreaudage vertical, à l'exclusion des ajourés de béton.~~

~~Par rapport au niveau naturel du sol, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre sauf pour le mur plein pour lequel la hauteur maximale est fixée à 1,40 mètre.~~

~~Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration, reconstruction ou extension d'une clôture non conforme à la présente règle ou pour assurer une~~

~~continuité avec les clôtures voisines. Dans ce cas, la hauteur à prendre en compte est celle des murs ou des clôtures existantes.~~

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60 m,
- soit par un gabion à grille rigide. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une grille ou un barreaudage vertical ou horizontal simple surmontant éventuellement un mur bahut (ce dernier n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture), et pouvant être doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une haie champêtre d'essences locales doublée éventuellement une clôture grillagée doublée. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

Les clôtures issues d'un projet innovant et qui s'intègrent harmonieusement dans leur environnement sont autorisées.

## ● Conclusion

**Cette modification simplifiée du PLU impacte le règlement du PLU, sans nécessiter le changement d'autres pièces du PLU.**

Ainsi, 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.

En outre, elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

**Cette modification simplifiée est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.**