

## Commune de Yèvre-la-Ville / Yèvre-le-Châtel

### Réunion de travail 5 sur le dispositif réglementaire

Comptes rendus 10 du 07 juillet 2016

#### Ordre du jour :

- Réunion de travail 5 sur le dispositif réglementaire, le zonage et les OAP.

#### Présents :

Personne présente	Organisme
M. DI STEFANO	Maire de Yèvre-la-Ville
M. HUTTEAU	Commune de Yèvre-la-Ville
Mme. BRUNEAU	
M. BOUREILLE	
M. PASQUET	
M. DURAND	
Mme. LEFEVRE et M. CHARPENTIER	Bureau d'études ECMO

La réunion porte sur :

- Les articles du règlement sur la voirie, la desserte par les réseaux, le stationnement et les espaces non-bâtis,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques.

#### 1. Délimitation du zonage

- La commune demande que la parcelle située le long de la D923 soit classée en Ae afin d'assurer le maintien de la sortie de parking lors des événements organisés par la commune.
- La parcelle située Chemin de Bouzonville correspond à un ancien forage. Elle sera classée en Ae.
- Une demande concernant la construction d'un cabinet dentaire a été transmise à la commune (puis a bureau d'études) par un particulier. En l'état, les informations mentionnées ne permettent pas de définir clairement la localisation et la nature du projet. Un complément d'information sera demandé au particulier concerné.
- Concernant la délimitation des zones dans le document graphique, la commune demande si le zonage peut ne pas intégrer l'ensemble d'une parcelle. ECMO confirme que le zonage est indépendant de l'unité foncière. Une parcelle peut être en partie classée en zone U et en partie en zone A afin de limiter l'extension de la commune vers les espaces agricoles, naturels ou limiter la densification en arrière de lot sur des espaces contraints.
- La commune demande que soient rajoutés 2 emplacements réservés en alignement de bâtiments agricoles (rue St Lubin à Yèvre-le-Châtel et rue de Pithiviers à Rougemont) afin d'accompagner leur intégration paysagère en entrée de bourg.

- Un emplacement réservé supplémentaire sera inscrit Rue des Remparts afin de permettre la réalisation d'une passerelle et d'un accès aux personnes handicapées.
- Un projet de diversification de l'activité agricole a été porté à l'attention de la commune et du bureau d'études. Il concerne une activité artisanale (brasserie) sur le secteur de Montberneume (écart bâti en zone A). L'exploitant a transmis une délimitation de l'implantation probable de la construction. Afin de permettre l'artisanat au sein de cet écart, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pourrait être mis en place. Ce dispositif permettra de limiter la construction au seul usage d'artisanat. Le dispositif réglementaire fixera également qu'en cas de raccordement nécessaire, son financement sera à la charge du pétitionnaire.

## **2. Règles relatives accès et voiries**

---

- ECMO explique qu'il s'agit de règles générales visant à s'assurer que pour qu'une construction soit autorisée celle-ci dispose d'une desserte suffisante et sécurisée.
- Concernant la création d'une voirie nouvelle desservant un arrière de lot, cet accès devra disposer d'une largeur supérieure à 3,50 mètres. Cette règle concerne la desserte d'un ou deux lots. En cas de desserte de plus de 2 lots, une largeur supérieure serait exigée (5m).
- La commune demande si cette règle s'applique aux voies publiques existantes, notamment aux venelles et sentes piétonnes. ECMO précise qu'elle s'applique exclusivement à la desserte privée, le gabarit des axes publics étant de la responsabilité des collectivités (commune ou Conseil départemental).

## **3. Règles relatives au stationnement**

---

- Les règles relatives au stationnement visent à fixer une obligation de stationnement pour les nouvelles constructions afin de limiter le stationnement sur les voies et emprises publiques.
- ECMO rappelle que les stationnements sont soumis à taxe d'aménagement (forfait par place). La règle devra veiller à ne pas générer un surcoût trop important.
- La commune exprime être confronté à des cas de stationnement gênant alors que les garages des propriétés ne sont pas utilisés.
- La commune valide une règle de 2 places pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- ECMO précise qu'une règle dérogatoire pourra être appliquée pour les opérations sur l'existant (division en copropriété, changement de destination, etc.), afin de ne pas nuire à la réalisation de ces travaux.
- Pour les constructions à autre usage que l'habitation, le nombre de place devra répondre aux besoins soulevés par l'activité (pour les salariés et les visiteurs).

## **4. Règles relatives à la desserte par les réseaux**

---

- Concernant les eaux pluviales, la gestion devra être assurée sur le terrain.

- Concernant l'assainissement et les eaux usées, le branchement est obligatoire pour les constructions concernées par le Zonage d'assainissement collectif.
- ECMO rappelle que concernant le financement du raccordement au réseau, selon la jurisprudence, on parle de branchement lorsque la distance entre la parcelle du pétitionnaire et le réseau public est inférieur à 100 m. Dans ce cas de figure, le financement des travaux est à la charge du pétitionnaire.
- Raccordement au réseau électrique : il devra se faire en souterrain (et non en aérien).
- Eau potable : le raccordement au réseau collectif est obligatoire. Une close précisera néanmoins que dans le cas où des constructions et installations à usage d'activité nécessiteraient un dépassement de capacité du réseau, les ressources en eau devront être trouvées sur le terrain.

## **5. Règles relatives aux espaces libres et aux plantations**

---

- Concernant les règles relatives aux espaces libres de construction et aux plantations, la règle précisera que les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- ECMO propose que la règle fixe une obligation de plantation d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain (y compris pour les aires de stationnement).
- Le règlement comprendra également une annexe fixant les spécifications relatives aux éléments végétaux du paysage à conserver (EPAC).

## **6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques**

---

Les OAP sont une pièce obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Elle est la seconde pièce opposable du document. Son rapport d'opposabilité diffère néanmoins du règlement puisque les OAP s'appliquent selon un principe de compatibilité (et non de conformité). Ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

Par OAP « thématiques », on entend des orientations traitant d'une problématique et s'appliquant sur l'ensemble du territoire de la commune, en cohérence avec le PADD et en complément du règlement.

ECMO propose 2 OAP thématiques pour le PLU de Yèvre :

- o La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti du territoire.
- o Le maintien et la restauration de la Trame Verte et Bleue.

Une première rédaction de la pièce est présentée. Le bureau d'études transmettra le document à la commune afin qu'elle effectue une validation des 21 orientations opposables proposées.

Lors de la présentation des remarques suivantes ont été soulevées :

- L'OAP permettra d'inscrire le respect de la composition des ensembles urbains et notamment l'alignement de faitage des constructions anciennes voisines.

- Cette pièce permettra de compenser les lacunes du règlement de PLU en matière de travaux sur les constructions anciennes afin de permettre le maintien des éléments de composition des façades.
- La commune demande que l'OAP comporte des dispositions sur l'intégration des antennes et paraboles.
- Une cartographie des différents éléments des OAP de la Trame Verte et Bleue (zones humides, boisement, cônes de vue, etc.) sera ajoutée afin de faciliter l'instruction.
- Concernant les orientations encourageant la plantation d'essence locale, la commune demande qu'il soit également fait mention d'essences à feuillage persistant.
- Concernant la protection des murs de clôture dans les tissus anciens, la commune demande s'ils seront identifiés sur le plan de zonage. Le bureau d'études explique que la protection s'appliquera à l'ensemble des murs de Yèvre-la-Ville (de manière textuelle) pour des raisons de lisibilité du zonage (maillage important de murs à valeur patrimoniale).
- Après validation de la commune, la pièce sera transmise au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) et au bureau d'études environnemental Biotope afin qu'ils puissent faire part de leurs observations.

En prévision de la réunion de validation des pièces du dispositif réglementaire, le bureau transmettra pour validation à la commune les Orientations d'Aménagement et de Programmation rédigées. Le règlement sera fourni ultérieurement.

---

28 juillet 2016 (10h)

**Réunion de travail réglementaire n°6**  
***Validation du dispositif réglementaire du PLU***