

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

Réunion de travail 2 sur le dispositif réglementaire

Comptes rendus 7 du 13 mai 2016

Ordre du jour :

- Réunion de travail 2 sur le dispositif réglementaire et le zonage.

Présents :

Personne présente	Organisme
M. DI STEFANO	Maire de Yèvre-la-Ville
M. DURAND	Membres du Conseil Municipal
M. CORMIER	
M. HUTTEAU	
M. PASQUET	
M. BOUREILLE	
Mme. BRUNEAU	
M. CHAVANES	
M. VERDONI	
Mme. GUEGUAND et Mme. VILLETTE	
M. FLORINE	Pays Beauce-Gâtinais en Pithiverais
M. LEFEVRE et M. CHARPENTIER	Bureau d'études ECMO

- La présentation s'est appuyée sur un support de présentation annexé au présent compte-rendu

M. le Maire introduit la réunion en rappelant l'état d'avancement de la procédure en cours. La révision est engagée suite à la suppression des Plan d'Occupation des Sols (POS) au 7 mars 2017 par application de la loi ALUR. La commune rappelle que le Conseil Municipal délibérera pour l'approbation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables le vendredi 27 mai 2016.

M. le Maire et le bureau d'études explique que le nouveau cadre réglementaire dans lequel s'inscrit la procédure de PLU. Les lois ALUR et Grenelle ainsi que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) fixent désormais que les documents d'urbanisme doivent limiter le développement de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles en justifiant toutes extensions urbaines au regard de la consommation passée (sur 10 ans) et des objectifs de croissance démographique poursuivis par le PADD.

Mme Gueguand rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2016, les PLU ayant engagés leur révision le 1^{er} janvier 2016 ont désormais la possibilité d'engager un PLU « modernisé ».

ECMO explique que désormais le règlement se composera en 3 chapitres :

- 1 - Affectation des zones et destination des constructions.
- 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.
- 3 - Equipements et réseaux.

La commune confirme la volonté de s'engager vers un règlement modernisé. Un modèle de délibération sera fourni par le bureau d'études. La DDT transmettra un modèle de délibération à la commune afin qu'elle notifie sa décision.

1. La destination des sols

Concernant l'usage des sols et la destination des nouvelles constructions (anciens articles 1 et 2), le PLU présente une différence majeure avec le POS puisque le règlement fixera les usages des sols interdits et non plus ceux autorisés.

Le Code de l'urbanisme a modifié les destinations des sols qui se composent désormais de 5 destinations (habitation, exploitation agricole et forestière, commerce et activités de services, activité du secteur secondaire et tertiaire, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et 20 sous-destinations.

Le bureau d'études propose une première définition des usages des sols autorisés/interdits dans les différentes zones sous formes de tableaux de synthèse. Les questions et remarques suivantes ont été exprimées au cours des échanges :

- Des précisions sont apportées concernant les zones Nz/Az. Elles couvriront les écarts bâtis situés dans des espaces agricoles ou naturels et viseront à permettre les annexes et les extensions de bâtiments d'habitation existants mais ne permettront pas la construction de nouvelles habitations.
- Concernant les exploitations agricoles, la commune demande si le passage d'un bâtiment agricole en gîte rural est possible en zone A. ECMO précise que cette possibilité doit passer par un changement de destination. Le zonage présentera (par une étoile sur le bâtiment en question) la possibilité de changer l'usage agricole du bâtiment pour un usage d'habitation. Des cas de figures similaires sont possibles pour assurer le changement à destination d'usages commerciaux (vente à la ferme) ou artisanaux, par exemple.
- La commune demande si la vente d'une maison construite par un exploitant agricole et située en zone A est possible. Au regard des législations en vigueur, cette maison est apparentée à un siège d'exploitation ce qui signifie qu'elle joue un rôle de « logement de fonction » pour l'activité. Sa revente à une personne ne relevant pas du régime agricole (Mutuel Sociale Agricole) ne permettrait pas au nouvel acquéreur d'entreprendre des travaux sur son logement.

2. Densité et règles d'implantation

- Concernant **la zone U**, ECMO explique que la commune devra faire le choix entre une zone unique s'appliquant à l'ensemble des espaces urbains ou une dissociation en deux zones (UA et UB) dans lesquelles s'appliqueront des règles différentes.

La commune se prononce favorablement à la dissociation en deux sous-zones U. La première visera à maintenir des conditions d'implantation caractéristiques du bâti ancien (densité et

alignement à l'emprise publique) et la seconde à maintenir le caractère plus végétal des extensions récentes.

- Concernant **l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, ECMO précise qu'une règle d'exception s'appliquera pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantations. La commune valide :
 - La règle d'implantation à l'alignement pour les zones UA.
 - La règle d'implantation avec un retrait de 5 mètres ou à l'alignement pour les secteurs UB.
- Concernant les règles relatives à **l'implantation des constructions aux limites séparatives**, la commune valide la possibilité d'une implantation sur au moins une limite séparative ou avec un retrait correspondant à la hauteur de la construction divisée par 2 (H/2), ce retrait ne pouvant être inférieur à 3 m (soit une règle commune pour les zones UA et UB).
- Concernant **l'emprise au sol** proposée est de 70 %. La commune émet la remarque que cette emprise est peu contraignante. ECMO et la DDT rappelle que dans le cadre d'application de la loi ALUR, les règles d'implantation n'ont pas vocation à nuire à l'effort de densification. Une règle différente pour les zones UA et UB pourra être discutée lors des prochaines réunions de travail.

En zones Az et Nz, l'emprise au sol des annexes proposées est de 40 m². Les extensions seront limitées à 30 % de la taille de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU. M. FLORINE demande si l'emprise au sol des annexes est cumulative de l'ensemble de celles présentes sur l'unité foncière. ECMO confirme que la règle s'applique en ces termes.

- Concernant la question du ruissellement, la commune rappelle le maintien de la règle fixant que la gestion des eaux pluviales devra s'effectuer à la parcelle.
- Concernant **la hauteur des constructions**, la commune valide une hauteur égale à 12 m en zone UA et 10 m en UB. En zone Az et Nz, la hauteur maximale des annexes et extensions sera fixée à 10 m.
- Concernant le Coefficient de Biotope, ECMO propose un CBS de 20% en UA et 30% en UB. Ce dernier point devra être retravaillé et validé lors des prochaines réunions de travail.

3. Les Eléments du Paysage à Conserver (EPAC)

- Concernant les éléments du paysage à conserver (EPAC), une première proposition est transmise par le bureau d'études. La commune aura à se prononcer sur les éléments qu'elle souhaite voir ajouter ou supprimer de cette liste.
- Concernant les pièces de ferronnerie (portails) présentes dans le centre ancien de Yèvre-le-Châtel, la commune précise qu'il s'agit d'œuvres d'art privées. Une réflexion devra être portée sur la pérennité de ces œuvres sur le territoire et elles devront probablement être supprimées des EPAC.

- Concernant le tilleul situé en arrière de l'église à Yèvre-la-Ville, la commune s'interroge sur l'impact de son classement en EPAC dans le cas où une coupe serait nécessaire pour des raisons de sécurité. La coupe pourra se justifier pour des « raisons de sécurité, réaménagement ou vieillesse » mais la replante d'un arbre de la même essence devra être assuré par la suite.
- Concernant la cave troglodyte, la commune demande si la reconnaissance en EPAC rend possible la construction sur le devant de la parcelle. ECMO précise que l'EPAC n'accroît pas un droit de regard. Ainsi, la reconnaissance de cet élément vise à permettre son maintien (notamment la qualité de son ouverture) mais n'entravera pas la constructibilité de la parcelle.

27 mai 2016

Réunion de travail réglementaire n°3

- L'aspect extérieur et le cadre de vie -