

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

Réunion de travail 4 sur le dispositif réglementaire

Compte rendu 9 du 10 juin 2016

Ordre du jour :

- Réunion de travail 4 sur le dispositif réglementaire et le zonage.

Présents :

Personne présente	Organisme
M. DI STEFANO	Maire de Yèvre-la-Ville
M. CORMIER	Yèvre-la-Ville
M. HUTTEAU	
M. CHAVANES	
Mme. VILLETTE	Direction Départementale des Territoires
M. LEFEVRE et M. CHARPENTIER	Bureau d'études ECMO

La réunion porte sur les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions :

- Le bureau d'études rappelle qu'avec la mise-en-œuvre du Plan Local d'Urbanisme, certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) continuent de s'appliquer. Il s'agit notamment de l'article R.111-27 permettant à la commune de refuser ou de n'accepter des projets que sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du contexte local (paysages naturels et urbains, sites, perspectives monumentales, etc.). Il permet de corriger les insuffisances et les défauts ponctuels du règlement.
- La rédaction des règles relatives à l'aspect extérieur doit éviter deux écueils majeurs :
 - la mise en œuvre de règles difficilement contrôlables au moment de l'instruction ;
 - l'application de prescriptions qui conduiraient à une forme architecturale unique au risque de créer une certaine monotonie et de limiter la recherche de qualité architecturale. L'objectif des règles d'aspect extérieur est de définir un cadre de cohérence architecturale.
- Le PLU ne peut pas réglementer les matériaux à utiliser mais seulement leur aspect et couleurs. Les règles s'appliqueront sur les façades, les toitures, les ouvertures et les clôtures.

Concernant les façades

- ECMO rappelle que le territoire est largement concerné par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et que, à ce titre, la qualité architecturale du territoire est déjà encadrée.
- L'objectif n'est pas de conduire à la reproduction exclusive du style architectural traditionnel qui conduirait au pastiche systématique de l'ancien. ECMO précise que dans un certain nombre de cas l'ABF préfère que les extensions des bâtiments anciens relèvent d'un langage architectural plus contemporain afin d'éviter l'effet de pastiche.

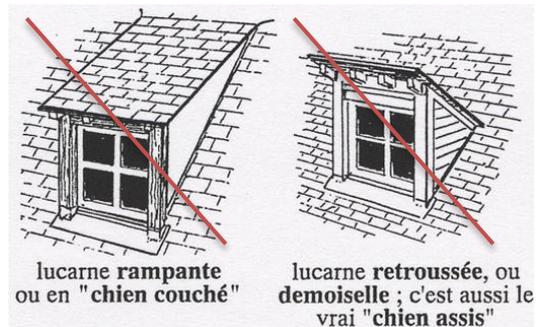
- Concernant les annexes, seules celles de plus de 10m² seront réglementées. Elles devront présenter le même aspect que la construction principale.
- Une précision du règlement permettra d'intégrer une dérogation pour les opérations de qualité ou novatrice sur le plan architectural, afin que celles-ci puissent voir le jour nonobstant certaines règles portant sur l'aspect extérieur.
- Le règlement peut réglementer les nuances (foncée ou claire) et les teintes. La commune se prononce favorablement pour que les nuances soient claires. Le règlement précisera que les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (parements, bardages et enduits). Le panel de couleurs utilisé devra s'inscrire dans des teintes existantes sur le territoire c'est-à-dire des ocres-beiges.
- La DDT et ECMO conseillent de permettre des nuances plus sombres pour les bâtiments agricoles et d'activités afin d'assurer une meilleure intégration paysagère. La règle pourra préciser que leurs teintes devront être vertes, noires ou marrons.
- La commune souhaite que les bardages en tôle ne soient autorisés que pour les bâtiments d'activités et agricoles. Ils devront être prélaqués.

Concernant les toitures

- Depuis les lois Grenelle de l'environnement, la commune n'est plus en mesure de s'opposer à la réalisation d'une toiture terrasse si celle-ci participe à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergie renouvelable. C'est le cas notamment des toitures végétalisées.
- Concernant les toits terrasses, ECMO explique que l'ABF peut être favorable à leur autorisation afin de maintenir la lecture des styles architecturaux propres à chaque période de construction. La commune précise que l'ABF a également un regard sur le règlement du PLU.
- La commune souhaite que le règlement interdise les nouvelles toitures à croupes.
- Concernant les panneaux photovoltaïques, la commune rappelle que l'ABF est sollicité pour chaque autorisation d'urbanisme dans le périmètre des abords. Le règlement du PLU encouragera une exposition non-visible de l'espace public et de manière privilégiée sur les volumes secondaires des constructions.
- Concernant les toitures des annexes et des appentis couverts, les toitures en mono-pente seront autorisées.
- La commune se prononce en faveur de tuiles d'aspect plats et de ton brun-rouge ainsi que l'ardoise (et les matériaux de même aspect et teinte).
- Concernant la réfection de bâtiments existants, des matériaux similaires devront être utilisés.
- Une règle précisera que les éléments de toiture accolés à la construction principale devront être réalisés avec le même aspect et teinte.
- Concernant la pente de toiture, ECMO conseille d'autoriser une pente située entre 35 et 45°. Le POS prévoyait des pentes de 40° minimum. La règle devra être confirmée par la commune.
- Concernant les annexes la commune souhaite maintenir la règle de son POS soit une pente de 20° minimum en cas de mono-pente et 35° minimum pour les toitures à 2 pans.

Concernant les lucarnes

- ECMO présente les différents types de lucarnes existants sur le territoire.
- Les lucarnes dites retroussées (aussi appelées « demoiselles ») et les lucarnes « chiens couchés » seront interdites.



Concernant les clôtures

- Le règlement fixera la hauteur maximale des clôtures. Celle-ci devra être comprise entre 1,60 et 2 m selon les zones. Concernant les murs bahuts, le mur de soutènement ne devra pas dépasser 0,80 m.
- La commune souhaite interdire toutes clôtures d'aspect bétonnées, y compris en limites séparatives (prescription existante dans le règlement du POS).

La commune exprime le souhait que le règlement rappelle que tous travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur des constructions doivent faire l'objet d'une demande d'urbanisme. La commune a en effet observé que dans un certain nombre de cas des travaux soumis à déclaration préalable n'ont pas bénéficié d'autorisation de travaux. ECMO précise que cette mention dans le règlement devra veiller à s'adapter aux législations en vigueur (notamment aux réformes potentielles des demandes d'urbanisme).

30 juin 2016

Réunion publique

7 juillet 2016

Réunion de travail réglementaire n°5

**- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
et les règles relatives aux réseaux et stationnement -**