

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

16 septembre 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

Groupe de travail sur le règlement zonage : règles sur les qualités architecturales

Ordre du jour :

Groupe de travail sur les règles de qualités architecturales.

Mme LEFEVRE indique aux communes qu'à chaque réunion ECMO diffuse le règlement (propositions) au fur et à mesure. Elle invite les communes à le lire et à prendre des cas d'école pour travailler sur son application.

Les règles sur les qualités architecturales sont :

- Liées au cadre de vie : réseau, stationnement, accès
- Liées à l'architecture, au traitement paysager, ...

Pour Ferrières, le règlement du PLUi ne reprendra pas l'intégralité de l'AVAP, cette servitude s'ajoutera et viendra préciser les attentes de l'ABF. En effet, les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi. Il faudra uniquement s'assurer de ne pas être en contradiction avec ces servitudes.

Gestion des réseaux

- Eau potable : des règles au sein du règlement sont prévues pour les entreprises dont les besoins en eau sont très importants.
- Assainissement : Mme Lefevre en profite pour faire un rappel aux élus. Dans le cadre du PLUi il sera obligatoire de mettre en cohérence les zonages d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées avec le zonage du PLUi. Il est possible de prévoir une enquête publique unique PLUi et zonages d'assainissement. Elle précise que depuis 2017 les zonages d'eaux pluviales sont obligatoires.

Mme COSTA demande concrètement le travail à faire par les communes :

Il faut remettre à jour les zones d'assainissement d'eaux usées pour toutes les communes. Pour les eaux pluviales, il faudra réaliser les zonages s'ils sont inexistantes.

- Réseaux électroniques : un rappel sera fait au sein du règlement sur les pratiques : enfouissement des réseaux et fourreaux pour la fibre.

Accès et stationnement

- Largeur minimum de chemin d'accès privé à prévoir : 3 m minimum et 5 m pour les zones d'activités. Ces règles ne sont pas obligatoires.
La commune de Ferrières souhaite 4m minimum et non pas 3m.
- Stationnement (cycle et véhicules) :
Pour les commerces, une règle peut être prévue soit en fonction de la destination et de la superficie de plancher (exemple : 3 places à partir de 100m² pour la destination artisanat) soit une règle en fonction de l'activité, le pétitionnaire devra prouver que sa parcelle peut accueillir un stationnement suffisant. La première option est parfois arbitraire (exemple : une grande entreprise de 1000m² mais qui n'a que 5 salariés et à contrario un cabinet de médecin avec 10 patients en même temps).
Pour rappel, le plus souvent ces règles dépendent d'une autre réglementation, notamment celle des Etablissements Recevant du Public.
- Pour les habitations : 2 places minimum sur chaque terrain hors logement aidés car des dérogations sont imposées par le code de la construction.
Pour rappel, lors d'un dépôt d'un PC les places de stationnement sont assujetties à la taxe d'aménagement.
Il est possible d'ajouter une règle pour les constructions en rénovation mais ces règles peuvent être vite contraignantes en centre-bourg.
- Règles pour le développement des énergies renouvelables : 10% de places devront être équipées en borne électrique pour l'ensemble des constructions de toute destination et pour les

constructions de plus de 2 logements. Il n'y a pas de dérogation pour les logements aidés pour le moment, mais cela pourra être prévu par ECMO.

- Stationnement cycle sécurisé et couvert : pour les grandes opérations de plus de 3 logements et de toutes autres destinations.

Traitement paysager et environnemental

- Le CBS : coefficient de biotope par surface a été introduit par la loi ALUR. Il permet de garantir un minimum de perméabilisation de la parcelle.
Il pourra être réglementé en zone U ou AU.
Des règles dérogatoires sont prévues pour les constructions de services publics.
Le CBS s'appliquera pour les extensions en zone UA. Mais il ne s'appliquera pas pour les rénovations de constructions existantes lorsqu'il n'y a pas d'extension.
La citerne d'eau de pluie n'entre pas dans le calcul du CBS car elle ne gère pas et ne tempore pas les eaux au moment le plus critique c'est-à-dire à l'automne.
- Des espaces de pleine terre seront à prévoir au sein des zones d'activités mais pour éviter les pelouses monotones deux strates paysagères sont imposées.
- Il sera possible d'introduire des règles supplémentaires soit dans l'OAP « Trame Verte et Bleue-Paysage » soit dans le règlement.
- Des exigences de plantation pour les espaces de stationnement sont prévues. Les élus devront réfléchir à des règles sur le nombre d'arbres à imposer pour les aires de stationnement.

A noter que la toiture végétalisée ne pourra pas être interdite (décret suite à la loi Grenelle).

Règles architecturales

- Le règlement du PLUi ne pourra pas imposer des matériaux précis, ni de techniques (nombreuses jurisprudences).
- Le PLUi ne se substitue pas à l'avis de l'ABF qui a ses propres prescriptions pour le respect de qualités architecturales et patrimoniales.
- Le règlement propose de ne pas imposer de règles architecturales pour les annexes inférieures à 10/12m².
- Il n'y a pas de règles pour les constructions de services publics et pour les extensions/réfection de l'existant.

Question de Dordives :

A partir de quel moment ces règles seront opposables ?

Mme Lefevre explique que ce sera au moment de l'approbation et s'appliquera pour les futures constructions.

Elle rappelle néanmoins que le sursis à statuer est une obligation pour les collectivités depuis 2 ans suite à des jurisprudences.

Le sursis à statuer permet de donner du temps à la collectivité pour donner réponse sur un sujet particulier lié au PADD et s'il remet en cause l'économie générale de la politique fixée par la collectivité.

Pour les extensions au sein des hameaux, un sursis à statuer doit être prévu car ces demandes vont à l'encontre du PADD.

Proposition pour la Zone UA :

L'architecture est plus ancienne, l'objectif est de favoriser l'insertion des futures constructions dans l'environnement existant.

- Animation des façades possible avec bardages (par exemple en zinc).
- Pour les annexes : proposition d'avoir une règle « en harmonie » avec la construction principale. Cela permet une souplesse dans l'instruction.
- Toitures des constructions principales : pentes entre 35° à 50°, 2 pans minimum.
- Toitures plates et monopan : autorisés en zone UA mais que partiellement – à valider par les élus.
- Aspects toitures : aspect plat, possibilité d'exiger une densité de tuiles par m² et proposition des teintes. Pentas supérieures à 25°.
- Clôtures : sépare le domaine privé et public. Elles sont différentes en fonction des zones. A valider par les élus.

Règles en zone UB et AU : l'objectif est de permettre les nouvelles formes architecturales.

- Toiture plate autorisée sur la totalité : à valider par les élus.
- Clôtures : à valider par les élus.
- Zones d'activités : peu d'exigence sur l'aspect architectural mais des exigences prévues sur l'aspect paysager.

Règles en zone A :

- Pour les constructions à usage d'habitation, ce sont les mêmes règles qu'en zone UB et AU
- Pour les constructions agricoles ce sont les mêmes règles qu'en zone UI.

A savoir, les clôtures agricoles ne sont pas régies par le code de l'urbanisme.

Une question est posée concernant les toits de chaume existants sur le territoire. Il y a la possibilité de faire une réfection de l'existant ou une extension, mais ils ne sont pas autorisés pour les nouvelles constructions avec le règlement proposé.

A la fin du mois, le règlement sera finalisé et envoyé aux communes. Une synthèse des permanences zonage/règlement sera réalisée par ECMO. Les points de questionnement ou de blocage seront à valider par les élus en comité de pilotage CC4V.

Un travail en mairie devra être fait et ECMO répondra aux questions des communes en permanence. Mme LEFEVRE indique que pour travailler sur le règlement le mieux est de prendre un cas réel comme un permis de construire déposé.