

Prochaine étape : des permanences seront tenues en mairie afin de recueillir toutes vos observations et répondre aux éventuelles questions.
Les dates seront communiquées ultérieurement.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

La réglementation en question

Le 14 décembre dernier a eu lieu la deuxième réunion publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme. Présentée par l'Atelier du Canal, en charge du dossier, cette nouvelle réunion, plus technique, avait pour but d'aborder les principales évolutions réglementaires des différents secteurs de zonage, en lien avec les orientations affichées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que dans les nouvelles obligations législatives s'appliquant au PLU.

Les évolutions réglementaires : pourquoi ?

Le règlement du PLU a été actualisé afin de rechercher un meilleur équilibre entre la nécessaire densification des zones urbanisées (l'aire agglomérée avec son centre ancien et ses lotissements pavillonnaires périphériques) et la prise en compte des caractéristiques architecturales des différents quartiers d'Yffiniac.



Le dossier est consultable sur le site de la ville à la rubrique Urbanisme / Révision du PLU ou sous la forme de panneaux exposés dans le hall de la mairie.

Deux exemples d'évolutions réglementaires après approbation du nouveau PLU

Changement de destination d'un bâtiment agricole (ex : transformation en habitation)

Dans le nouveau PLU, le changement de destination devra répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement. Après identification, cinq critères s'ajouteront pour autoriser le changement de destination :

- l'aménagement devra préserver le caractère architectural originel ;
- la surface de plancher sera au minimum de 50 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- cet aménagement sera réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- il ne devra plus y avoir manifestation et définitivement de bâtiment ou d'installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné, sauf en cas de diversification de l'activité pour l'exploitation concernée ou bien création d'une servitude prévue à l'article L111-3 du code rural.
- le changement de destination devra être accepté par la CDPENAF

A noter : Un repérage des bâtiments concernés a été réalisé par le bureau d'étude, permettant ainsi de recenser 32 sites, selon des critères définis que vous retrouverez dans le document de présentation consultable sur le site de la ville à la rubrique Urbanisme/révision du PLU.

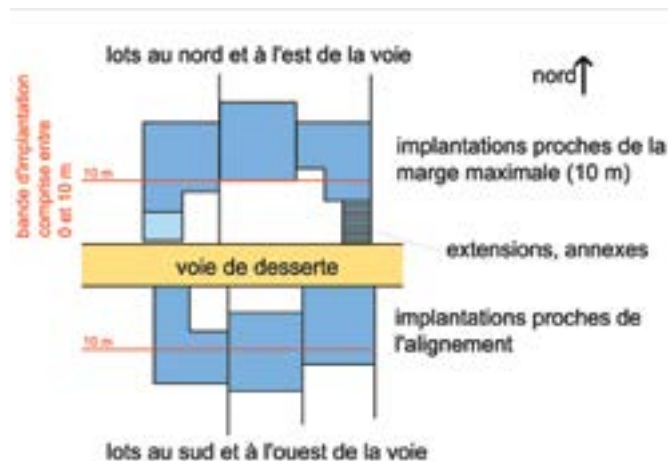


Le bâtiment ci-dessus, localisé au lieu-dit « La Ville-Volette », a récemment fait l'objet d'un changement de destination. Ce projet illustre parfaitement la notion de respect du caractère architectural et d'inscription dans le volume existant.

Implantation des constructions par rapport aux voies (article 6 zones U).

En zone UA (centre-ville), l'implantation obligatoire à l'alignement est conservée. En zone UB (périphérie proche du centre-ville), le recul maximum de 3 m est conservé.

En zone UC (quartiers pavillonnaires, hameaux), la règle actuelle imposant un retrait minimum de 5 m est supprimée, la nouvelle règle autorisera une implantation entre 0 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil (les nouvelles constructions peuvent ainsi se reculer pour conserver une partie du jardin au sud), tout en évitant de « surconsommer » le foncier (mise en place d'un retrait maximum de 10 m).



Bocage

Obligation de maintien des haies

Dans le cadre des aides PAC (Politique Agricole Commune), les haies qui jouxtent les parcelles déclarées, ou sont incluses dans celles-ci, sont protégées par la règle BCAE7* (Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales). Néanmoins, il est possible, sous certaines conditions, de déplacer

une haie pour un meilleur emplacement environnemental. Avant toute intervention, contactez le technicien bocage habilité* de votre secteur ou la DDTM.

Rappel : la taille des haies et des arbres est interdite du 1er avril au 31 juillet.

* Arrêté ministériel du 24 avril 2015.

