



Monsieur le Maire de la Ville de Pithiviers

à

**DIRECTION DE L'URBANISME ET DU FONCIER**

**Nos réf. :** MK/22-U&F-166  
**Contact :** Maurice KORIAT  
Tel. : 02.38.32.06.50  
Fax : 02.38.30.85.10

Monsieur le Commissaire enquêteur du PLU de  
PITHIVIERS  
5 Place Denis Poisson  
45300 PITHIVIERS

**Objet :** Demandes de modifications du  
PLU arrêté souhaitées par la  
commune de Pithiviers

À Pithiviers, le 25 avril 2022

Monsieur le commissaire enquêteur,

Lors de la relecture de la version de travail du projet de règlement écrit du PLU, avant l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal le 28 septembre 2022, la commune de Pithiviers avait demandé au cabinet ATOPIA d'y apporter les modifications suivantes :

1. Espaces boisés classés – EBC (p.11)

Depuis la réécriture du 1er livre du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015), l'article de ce code faisant référence aux EBC est le L113-1, et non plus le L130-1. Il est nécessaire d'actualiser la référence réglementaire.

2. Places de stationnement secteurs UA (p.25) et UF (p.105)

La règle dans sa rédaction actuelle dispensant la création de nouvelles places de stationnement « aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu ou qu'il n'est pas été créé de nouveaux logements de type T3 ou plus. » n'est pas adaptée aux secteurs UA et UF.

Les secteurs UA et UF correspondent aux secteurs bâtis les plus denses majoritairement inclus dans le périmètre de l'AVAP, avec de nombreuses constructions anciennes présentant un intérêt architectural, notamment en ce qui concerne la conservation des façades, des clôtures et des espaces verts privatifs situés entre les façades et les clôtures. La création de nouvelles aires de stationnement ou de nouvelles entrées charretières peuvent être de nature à remettre en cause la conservation. Il en est de même pour la division des grandes bâtisses de caractère en une multiplicité des petits logements, déjà très nombreux dans le centre-ville, alors que la municipalité souhaiterait y faire revenir des familles.

La règle actuellement en vigueur dans le PLU est favorable à la création de logements familiaux de taille moyenne à grande (types T3 ou +). Elle dispense dans le sous-secteur UA\* la création de nouvelles places de stationnement « dans, dans le cas de réhabilitation, de restauration et d'aménagement [...] une place de stationnement est exigée pour la création de logement(s) supplémentaire(s) sauf si le programme de réhabilitation prévoit la création ou le maintien de 20 % (arrondi à l'entier supérieur) d'appartements de typologie T3 ou supérieure sur l'ensemble des logements que contient l'immeuble. »

La commune souhaite maintenir cette règle et l'appliquer sur les 2 secteurs UA et UF, en faisant évoluer le taux minimal d'appartements de typologie T3 ou supérieure :

- **Secteur UA : dispense de création de nouvelles places de stationnement sous réserve d'un minimum de 25 % d'appartements de typologie T3 ou supérieure ;**

- **Secteur UF : dispense de création de nouvelles places de stationnement sous réserve d'un minimum de 35 % d'appartements de typologie T3 ou supérieure ;**

Pour faciliter les changements de destination des rez-de-chaussée en dehors des linéaires commerciaux protégés, **les changements de destination vers un usage d'habitation seraient également dispensés de création de nouvelles places de stationnement dans le respect des conditions ci-dessus.**

3. Tableau de synthèse des destinations admises dans chaque secteur du PLU

Il est manquant pour les secteurs UI, 2AU, A et N. Il doit être incorporé, à l'image des autres secteurs.

Ces trois modifications n'ont pas été effectuées dans la version d'arrêt du PLU. La commune de Pithiviers confirme donc sa demande de prise en compte de ces modifications dans la version d'approbation du PLU.

Par ailleurs, depuis l'arrêt du projet, la commune a constaté la présence des erreurs matérielles suivantes :

*Règlement écrit :*

P. 211 – 1.1.2 : « les constructions et installations à usage **de** d'activité agricole »

L'annexe 4 du règlement écrit (p.240 - éléments du patrimoine protégé au titre du L151-19 du CU) est incomplète. Effectivement n'y figurent pas les éléments identifiés sur le règlement graphique. Le tableau doit être inséré avec une liste exhaustive des éléments identifiés.

*Règlement graphique :*

La légende du règlement graphique reprend 2 fois les "Mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme" mais elle ne mentionne en revanche nulle part les "bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du CU (numéros sur carrés avec fond violet). Il faut modifier la légende.

Enfin, une modification de limite communale avec la commune de BONDAROY qui a eu lieu en 2011 n'a pas été prise en compte. Il faut ajuster les règlements graphiques aux limites administratives actuellement en vigueur.

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de ces observations et vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation

L'Adjoint au Maire,



Anthony BROSSE

02 MAI 2022