

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

Réunion de présentation du projet avant arrêt

Compte rendu du 08 septembre 2016

Ordre du jour :

- Réunion de présentation du projet au Personnes Publics Associées (PPA) avant arrêt.

Présents :

Personne présente	Organisme
M. DI STEFANO	Maire de Yèvre-la-Ville
M. HUTTEAU	Commune de Yèvre-la-Ville
M. CHAVANES	
M. BOUREILLE	
M. PASQUET	
M. DURAND	
Mme. VILLETTE	DDT
M. MEOT	Chambre d'Agriculture
M. SAS-MAYAUX	STAP
Mme. GUILLEMARD	SITOMAP
M. KHAL	Service ADS de la CCBG
Mme. LEFEVRE et M. CHARPENTIER	Bureau d'études ECMO

**Personnes invitées excusées :** le Département du Loiret, les communes voisines de Boynes, Ascoux, Givraines, Dadonville, le Syndicat du BEGY, la Région Centre-Val-de-Loire, l'Agence Régionale de la Santé, la CCI du Loiret, le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais (SCoT).

La réunion vise à présenter le projet aux partenaires institutionnels associés à la procédure afin de relever leurs remarques. M. le Maire rappelle que la rédaction du projet arrive à son terme. Il sera débattu lors de la séance du Conseil Municipal du 16/09/2016. La procédure sera arrêtée et soumise à avis des Personnes Publiques Associées durant un délai de 3 mois. Les remarques des partenaires seront étudiées et la commune saisira le tribunal administratif pour engager l'enquête publique. ECMO présente les axes poursuivis par le projet de territoire et les traductions réglementaires qui en découlent :

**1. Concernant la protection des milieux naturels, la trame verte et bleue et le patrimoine naturel,** le projet a intégré l'enjeu environnemental en :

- Assurant un classement en N - induisant une inconstructibilité de fait - des zones à enjeux. Ces zones se concentrent principalement sur la vallée de la Rimarde qui regroupe la trame verte et bleue du territoire ainsi que les périmètres de protection écologiques.
- Classant en Espace Boisé Classé (EBC) les franges boisées de la commune. Afin de ne pas nuire à la gestion des cours d'eau, de la ripisylve et de tenir compte de la diversité des milieux naturels (bois, zones humides, prairies alluviales, pelouses sèches, etc.) le fond de vallée n'est pas couvert par les EBC.
- Fixant des objectifs de qualité environnementale traduit au travers d'un Coefficient de Biotope (adapté aux spécificités des différentes zones) et par l'intégration d'une obligation de plantation d'un arbre tous les 200 m<sup>2</sup>. Les essences déjà présentes sur les

parcelles doivent être préservées en priorité et dans le cas de leur suppression, des plantations compensatoires sont exigées.

- Orientant la qualité des opérations par l'intermédiaire d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « thématique » spécialement dédiée qui fixe des principes favorables au maintien de la biodiversité : préservation des zones à enjeux écologiques, respect des sites d'opération (topographie) et principes constructifs (aménagement des clôtures afin de permettre le déplacement de la faune, regroupement architectural dans les zones N et A, etc.).
- Des arbres isolés ainsi que des haies ont été classés au titre des Eléments du Paysages à Conserver (EPAC).

ECMO rappelle que le projet est soumis à évaluation environnementale du fait de la présence d'un périmètre Natura 2000. La prospection de terrain menée par le bureau d'études Biotopie a relevé que le projet n'impactait pas de zones à enjeux particuliers pour la biodiversité.

## **2. Concernant le développement démographique et les zones d'habitat :**

- La politique poursuivie par la commune a intégré les avancées législatives des lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), Grenelle et ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).
- La projection démographique est fixée à + 0,5 % par an afin d'atteindre 770 habitants à (+ 50 habitants) à horizon 2030.
- La prospection des capacités de densification a révélé que la disponibilité foncière en dents creuses était suffisante pour porter la croissance de population espérée. Le zonage du PLU ne comprend pas de zone AU alors que le POS prévoyait une consommation de 3,5 ha en extension sur les terres agricoles et naturelles.
- La loi ALUR met fin à la taille minimale des terrains constructibles et le PLU encourage la densification des tissus urbanisés (une taille moyenne de 700 m<sup>2</sup> a été retenue pour les estimations des capacités de densification).
- La délimitation des zones urbaines a pris en compte les nuisances, les aléas naturels et technologiques et les servitudes existants sur le territoire.

## **3. Concernant le maintien de la qualité de vie des évaroais :**

- Le PLU désigne des secteurs de zone « e » (UAe, UBe, Ne et Ae) spécialement dédiés aux équipements et installations publics où elles constituent le seul usage autorisé. Ces secteurs visent à maintenir le niveau d'équipement.
- La politique d'équipement se traduit ensuite par la mise en place d'un emplacement réservé sur une construction aux abords de l'Eglise Saint-Lubin visant à convertir un ancien atelier en local pour les événements de la commune disposant de sanitaires publics avec accès handicapé.
- La question du stationnement a également été intégrée au projet. En effet, la commune a relevé l'existence de cas de stationnements gênants (en accotement). Afin de ne pas aggraver ce phénomène avec la construction de nouveaux logements, il est fixé une obligation de 2 places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieures à 60 m<sup>2</sup> puis 1 place supplémentaire par tranches de 60 m<sup>2</sup> au-delà.

- Un emplacement réservé à également été désigné à proximité de l'église St-Lubin pour accueillir des places dédiées aux résidents.

#### **4. Concernant le développement économique, l'activité agricole et le tourisme :**

- La commune ne dispose pas de zone d'activité. Le développement économique du territoire s'effectuera par implantation des entreprises dans le tissu urbain dans un objectif de mixité fonctionnelle des zones U. Le projet limite ainsi le développement des nouvelles implantations aux entités non-émettrices de nuisances et compatible avec la fonction résidentielle des tissus. Les entreprises industrielles sont donc obligées de s'implanter dans les zones d'activité industrielles intercommunales.
- Le développement touristique engage la délimitation d'emplacements réservés. En plus de l'équipement mentionné précédemment, ils visent à permettre, la réalisation d'une passerelle d'accès, créant une deuxième issue, à la forteresse médiévale ainsi que l'aménagement d'un sentier pédestre (reprenant la délimitation de la ZAD « sentiers des remparts »).
- Les terres agricoles sont pérennisées par leur classement en A, inconstructibles à l'exception des bâtiments agricoles.
- La circulation des engins agricoles est prise en compte dans le projet, il fait notamment l'objet d'un emplacement réservé (sur le hameau de Rougemont) pour permettre l'accès aux terres et bâtiments agricoles en arrière de terrains devenus constructibles.
- Un atelier agricole a permis de relever les projets de diversification de l'activité des exploitants. A ce titre le projet de PLU intègre des changements de destination et un STECAL sur le hameau de Montberneume qui doit permettre l'implantation d'une activité de fabrication de bière artisanale.

#### **5. Concernant la préservation des qualités architecturales, urbaines et patrimoniales du territoire :**

- Le zonage et le règlement opèrent une dissociation entre le bâti ancien (UA) et les parties plus contemporaines (UB) afin de maintenir les caractéristiques urbaines propres à ces tissus notamment le caractère dense et minéral des centres anciens.
- Le règlement est complété d'une pièce dédiée à la préservation patrimoniale par la rédaction d'une OAP thématique prescrivant des principes d'aménagement opposables (en termes de compatibilité). Elles permettent d'étendre le dispositif de prescription pour l'intégration des constructions neuves, le respect des caractéristiques de l'ancien lors des travaux, le respect des vues, des implantations propres à chaque typologies bâties, etc.
- La volonté de poursuivre la mise en valeur paysagère du territoire se traduit également par la mise en place d'emplacements réservés visant à intégrer certains éléments disgracieux ou contemporains par un traitement végétal (intégration de deux hangars agricoles en entrée de bourgs et d'un pavillon récent ainsi que la pérennisation d'aménagements végétalisés existants).
- La reconnaissance de nombreux Eléments du Paysage à Conserver permet enfin d'étendre la protection patrimoniale aux constructions emblématiques du territoire, à l'ensemble des murs en pierre naturelle, aux porches, calvaires et monuments artistiques (etc.). A ce titre, 36 éléments « bâtis » ont été recensés et font l'objet de prescriptions spéciales.

**6. Au cours de la présentation et lors du tour de table, les remarques suivantes ont été formulées :**

- Pour l'emplacement réservé situé route de Pithiviers : la commune souhaiterait réadapter son emprise afin d'assurer l'intégration paysagère d'un pavillon récent. Les modifications seront effectuées sur le plan de zonage.
- Le SCoT a proposé la délimitation d'un secteur Nj dédié aux jardins sur certaines parcelles. Sa mise en œuvre n'est pas conseillée par ECMO puisqu'il s'agit de cas isolés où la constructibilité en fond de parcelle est improbable (pour des raisons de nivellement de terrains ou d'accessibilité notamment, etc.).
- Pour l'emplacement réservé situé rue de Saint Lubin visant à permettre l'intégration du hangar en entré de bourg, la Chambre d'agriculture soulève que la haie attenante pourra bénéficier d'un classement en EPAC afin de permettre son maintien.
- Concernant des parcelles situées en contrebas du centre historique de Yèvre-le-Châtel (route de Souville), compte tenu de l'effet que pourraient avoir des constructions nouvelles sur les vues du bourg ancien, la commune demande si leur déclassement ne serait pas souhaitable. Compte-tenu de la situation des parcelles au sein du tissu urbanisé, ECMO ne conseille pas à la commune de déclasser ce site de la zone U au regard du risque de contentieux. Par ailleurs, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur un éventuel projet permettra d'assurer le maintien de la qualité des vues.
- Il est rappelé qu'un administré a contacté la commune concernant un projet de laboratoire dentaire, route de Pithiviers. Aucune précision n'a été transmise qu'en à la localisation et la nature exacte du projet malgré la demande d'ECMO. Si le pétitionnaire entre en contact avec la commune après arrêt il sera invité à se prononcer lors de l'enquête publique.
- La commune précise qu'une remarque a été inscrite ces jours-ci au cahier de concertation. Elle concerne le déclassement de zone constructible dans le tissu du centre ancien de Yèvre-le-Châtel, et l'extension de la zone UB route de Nacelle. Le bilan de concertation devra prendre en compte cet avis.
- La DDT précise qu'une erreur de zonage a été observée sur le bourg de Yèvre-la-Ville avec un bâtiment agricole classé en périphérie classé en zone U. Le zonage sera modifié pour reclasser cette parcelle en A.
- La commune demande d'étendre la délimitation de la zone UB en front bâti au nord de Yèvre-la-Ville afin d'intégrer complètement des parcelles enserrées. Leur classement partiel en A visait à limiter la densification trop importante de cette zone enserrée aux accès limités. Ce dispositif n'est plus nécessaire du fait de la règle de largeur des voies d'accès permettant que les constructions éventuelles n'engendrent pas des difficultés d'accès. Le zonage sera modifié en conséquence.
- Le SITOMAP précise que la densification des tissus urbanisés est bénéfique pour la collecte des déchets. Il est rappelé que désormais les points de collecte des déchets doivent être implantés à moins de 200 m des habitations concernées par la collecte.

---

16 septembre 2016

**Délibération du Conseil Municipal**  
**Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme**