

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

### Réunion de travail 3 sur le dispositif réglementaire

Comptes rendus 8 du 27 mai 2016

#### Ordre du jour :

- Réunion de travail 3 sur le dispositif réglementaire et le zonage.

#### Présents :

Personne présente	Organisme
M. DI STEFANO	Maire de Yèvre-la-Ville
M. DURAND	Membres du Conseil Municipal
M. CORMIER	
M. HUTTEAU	
M. PASQUET	
M. BOUREILLE	
Mme. BRUNEAU	
M. CHAVANES	
M. VERDONI	
M. PIOCHON	Direction Départementale des Territoires
M. FLORINE	Pays Beauce-Gâtinais en Pithiverais
M. RAVEN	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
M. LEFEVRE et M. CHARPENTIER	Bureau d'études ECMO

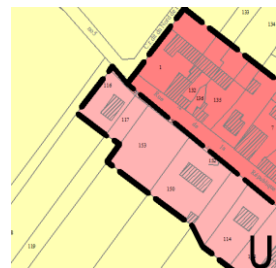
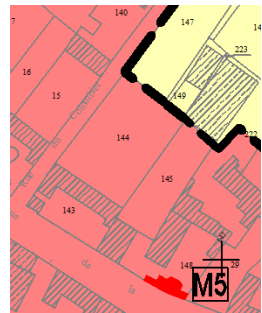
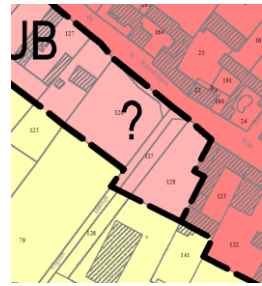
M. le Maire rappelle que le Conseil Municipal délibèrera de son PADD le soir même à 20h. La réunion de travail de ce jour, en présence de Personnes Publiques Associées (DDT, STAP et SCoT), permettra d'éclaircir les interrogations existantes dans la délimitation du zonage et du potentiel foncier des dents creuses.

Avec l'application des lois ALUR et Grenelle, il est rappelé que désormais la taille minimale des terrains de 1000 m<sup>2</sup> fixé par le POS ne s'appliquera plus. De ce fait, des terrains ayant pu être anciennement inconstructibles ont susceptibles de le devenir et ce en accueillant éventuellement plus de constructions. L'objectif fixé par le Code de l'urbanisme étant de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels par la densification du Périmètre Actuellement Urbanisé (PAU).

La réunion de travail a été menée sous forme de **visite sur sites**. Elle a permis de visiter les principales zones à enjeux pour l'urbanisme du territoire. Lors des arrêts sur site, les questions et observations suivantes ont été soulevées.

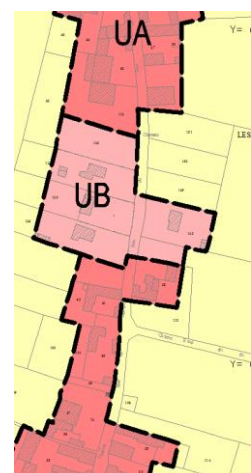
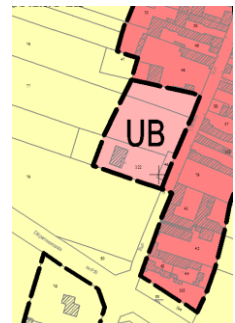
## Hameau de Rougemont :

- Concernant le maintien de l'accès vers les terres agricoles depuis la rue de la République par un chemin rural la commune valide la délimitation d'un emplacement réservé afin de maintenir une largeur de passage suffisante pour les engins, au moins équivalente à 6 m. Celle-ci visera à ce que l'installation de clôtures ou de murets ne vienne pas entraver la fonctionnalité agricole du passage. Cette largeur sera par ailleurs classée en zone A.
- Rue des Colombier, la question du maintien de parcelles en zone constructible est posée. La DDT précise que la parcelle présente un caractère « confiné » et enserré dans le tissu urbain. De plus elle répond aux critères d'identification fixés par le SCoT. La question de l'exposition des ouvertures des constructions voisines sur la parcelle en question est également soulevée. ECMO rappelle que la réglementation des vues et des jours relève du Code civil et que les deux législations sont indépendantes.
- M. le maire présente un exemple de parcelle non-bâtie, associée à une maison en tant que jardin, comptabilisée dans le potentiel foncier. Bien que le propriétaire puisse ne pas souhaiter vendre, désormais, avec l'application des nouvelles législations, cet espace doit tout de même être comptabilisé dans le potentiel foncier de la PAU.



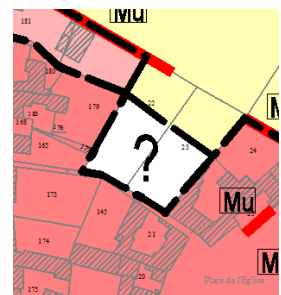
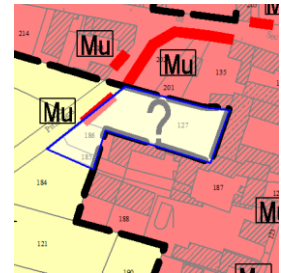
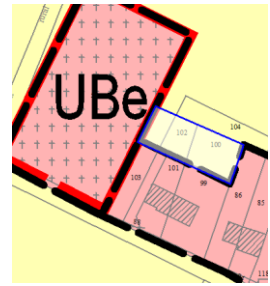
## Hameau du Grand Reigneville

- Concernant, une parcelle située à proximité de la D950, la DDT demande si la parcelle est comprise dans la bande inconstructible. ECMO confirme qu'elle se situe au-delà des 75 m.
- Concernant la constructibilité de larges ouvertures entre les entités du hameau, la DDT et le SCOT rappellent que le SCOT fixe une définition pour la reconnaissance des dents creuses du territoire. Un espace vacant marquant une séparation supérieure à 50 m entre deux constructions sur le même alignement ne peut être considéré comme une dent creuse. La DDT explique que ces ouvertures permettent par ailleurs des perceptions paysagères lointaines.
- Le STAP explique que le hameau présente un caractère patrimonial intéressant et que le PLU devra avoir vocation à en préserver l'identité. Le bureau d'études explique avoir retenu une zone UA sur la majeure partie de ces espaces. Concernant les nouvelles constructions pouvant s'y implanter, des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques permettront de prescrire le maintien de la structure et de l'implantation des ensembles urbains cohérents.



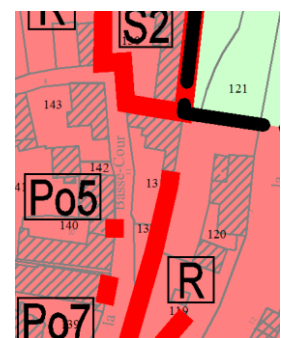
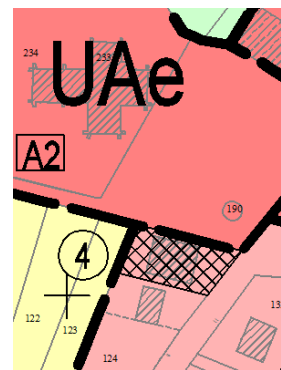
## Bourg de Yèvre-la-Ville

- Concernant des parcelles situées le long du cimetière du bourg, rue de Secval, il est suggéré que la zone urbanisable puisse intégrer des parcelles en arrière de lot comme du potentiel existant. La DDT et ECMO confirme que la PAU pourra intégrer ces parcelles afin de ne pas entraver la constructibilité de l'unité foncière. Le zonage sera réadapté en conséquence.
- Rue de Pithiviers, ECMO demande si une parcelle, comprise dans la PAU, nécessite son maintien en A pour la circulation des engins. La commune confirme que sa constructibilité n'entravera pas la sortie d'engin. Elle pourra être classée en U.
- Le STAP et la DDT soulignent la qualité de la végétation en entrée de bourg et conseillent d'inscrire sa préservation dans le règlement (EPAC).
- Une interrogation concernant le classement des parcelles situées en fond de propriété entre la rue du Pont Termineau et la rue St Lubin, accessibles par une ancienne venelle, est soulevée. Au vu de la législation, ces parcelles seront considérées comme un potentiel existant. Néanmoins le zonage veillera à ne pas favoriser une densité trop importante en cas de construction de ces parcelles du fait de leur accessibilité complexe et de leur position en front bâti.

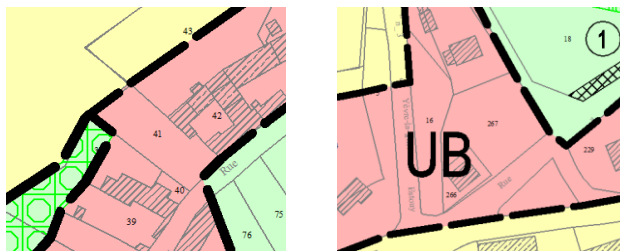


## Bourg de Yèvre-le-Châtel

- Concernant le garage/atelier situé aux abords de la place St Lubin, son classement en emplacement réservé est souhaité par la commune afin d'y aménager un équipement public (salle d'exposition et sanitaire avec accès aux personnes à mobilité réduite). La DDT et ECMO, expliquent que l'application de l'emplacement réservé sur une partie seulement des constructions (une annexe) est complexe. Ils conseillent à la commune de se rapprocher des propriétaires afin de connaître leurs intentions concernant cette construction actuellement vacante.
- La visite sur site permet d'établir la délimitation d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace de stationnement pour les riverains, rue des Ménestrels.
- Concernant une parcelle située en belvédère, sur le promontoire de Yèvre-le-Chatel, et offrant une vue sur la Rimarde, la commune s'interroge sur sa constructibilité potentielle avec le nouveau cadre législatif. Du fait du contexte urbain, de la morphologie de la parcelle et de sa situation naturelle, sa construction est improbable. Le STAP confirme que, au regard de sa localisation, sa constructibilité n'est guère possible. Le classement en EPAC de l'arbre qui s'y situe permettra le maintien de la parcelle dans sa forme actuelle.



- Considérant deux parcelles comptabilisées comme potentiel foncier existant, route d'Estouy et rue de Nacelle, ECMO et la DDT confirment que ces parcelles peuvent être bâties.



---

10 juin 2016

## Réunion de travail réglementaire n°4

*- L'aspect extérieur et le cadre de vie -*