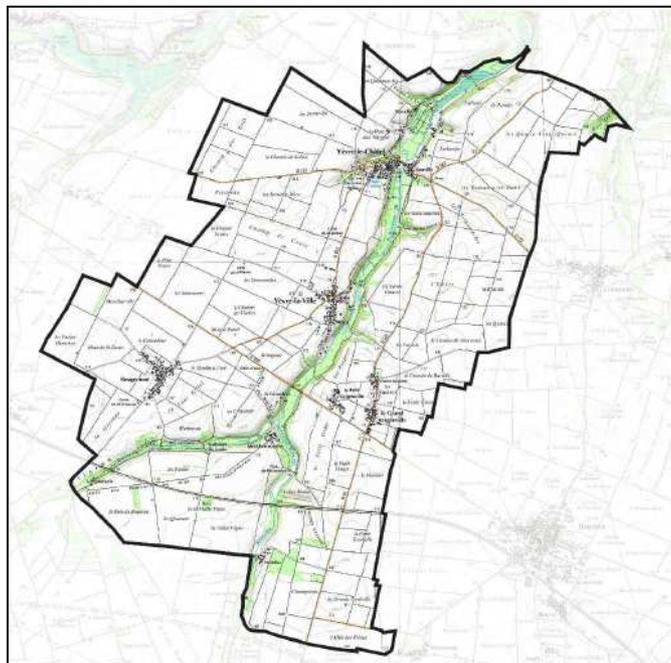


COMMUNE DE YEVRE-LA-VILLE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



ENQUETE PUBLIQUE Relative au projet d'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

- Du jeudi 02 février 2017 au lundi 06 mars 2017 inclus
- Tribunal Administratif d'Orléans
- Décision du 19 décembre 2016
- Enquête n° E1600217 /45
- Arrêté du Maire de YEVRE-LA-VILLE du 06 janvier 2017

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire-Enquêteur : M. Thibault MARIE
Amilly le 04/04/2017

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

1	GENERALITES	1
1.1	PRÉAMBULE.....	1
1.2	OBJET DE L'ENQUETE.....	1
1.3	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE PLU	2
1.3.1	<i>Les démarches réglementaires menant au projet</i>	2
1.3.2	<i>Les consultations réglementaires</i>	3
1.3.3	<i>L'Enquête Publique</i>	3
1.3.4	<i>L'approbation</i>	3
1.4	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.5	COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE	4
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR	5
2.2	MODALITES DE L'ENQUETE	5
2.3	INFORMATION DU PUBLIC.....	6
2.4	PREPARATION DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX.....	7
2.5	CLIMAT DE L'ENQUETE	7
2.6	CLOTURE DE L'ENQUETE.....	8
2.7	COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE	8
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS	9
3.1	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES	9
3.2	DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	16
3.3	TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	17
3.4	MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE.....	17
3.5	OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU PETITIONNAIRE, COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR	18
3.5.1	<i>Avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête</i>	18
3.5.2	<i>Commentaires et Avis sur les observations du public</i>	18
3.6	CONCLUSION GENERALE	39

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	41
-----------	---	-----------

ANNEXES

5.	ANNEXES DU RAPPORT D'ENQUETE	47
-----------	---	-----------

Commune de Yèvre-la-Ville
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GENERALITES

1.1 PRÉAMBULE

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, il est prescrit au commissaire-enquêteur désigné, de conduire l'enquête publique ayant pour objet « le projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de YEVRE-LA-VILLE».

Cette enquête publique, effectuée entre le jeudi 02 février 2017 au lundi 06 mars 2017 inclus, soit 33 jours consécutifs, conduit le Commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant le déroulement et l'analyse des observations recueillies.

Ce rapport est complété par un second document exposant les « conclusions motivées du Commissaire-enquêteur », qui a pour objet d'énoncer son point de vue personnel à l'égard de ce projet.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Yèvre-la-Ville est située au nord du département du Loiret entre le Gâtinais et la Beauce. Elle couvre une superficie de 2677 hectares.

La commune possède un caractère agricole fortement marqué avec une surface agricole utile (S.A.U) représentant 87 % du territoire, soit 1350 hectares. La visite de Yèvre-la-Ville permet de découvrir des paysages variés : espaces agricoles, espaces habités présentant des éléments patrimoniaux remarquables et espaces naturels marquants.

Située sur l'axe reliant Beaune-la-Rolande et Pithiviers la commune bénéficie de la proximité immédiate de la départementale 950 mais aussi à moindre mesure de celle de l'autoroute A19.

Situé à six kilomètres de Pithiviers, Yèvre-la-Ville a su conserver son caractère de village malgré cette proximité. 718 Evarois habitent sur la commune. Depuis 1999, Yèvre-la-Ville connaît une croissance démographique modérée de 2.1 % par an sur la base du dernier recensement de 2012, inférieure au taux départemental mesuré à 6,7 % sur la même période.

En raison des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), prévoyant que les plans d'occupation des sols (POS) non transformés en plans locaux d'urbanisme (PLU) devenaient caducs au 31 décembre 2015, entraînant

ainsi l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) dans les communes concernées, la commune de Yèvre-la-Ville a engagée l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) par la délibération de son Conseil Municipal en date du 01 juillet 2015.

Cette décision est intervenue afin de permettre à la commune de conserver la maîtrise de l'urbanisme sur son territoire, en particulier, afin de :

- maîtriser l'organisation de l'espace communal et l'étalement urbain, en favorisant les centres-bourgs et ce en tenant compte des équipements ;
- préserver au maximum les espaces agricoles et naturels, comme la vallée de la Rimarde ;
- prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2 et ALUR, ainsi que des documents de portée supra communale telles que les directives européennes de l'environnement (Natura 2000) ;
- prévoir la création et/ou l'aménagement de certains équipements et espaces publics ;
- protéger et valoriser l'important patrimoine architectural et historique de la commune ainsi que le cadre de vie des habitants et la qualité de l'environnement ;
- développer l'économie locale commerciale et touristique, notamment à Yèvre-le-Châtel, labellisé « *L'un des plus beaux villages de France* » ;
- développer les atouts touristiques de Yèvre-le-Châtel ;
- maîtriser la circulation et le stationnement, notamment dans les bourgs ;
- créer des liaisons piétonnes / cyclistes, entre certaines parties de la commune, en particulier pour sécuriser les déplacements des visiteurs.

Le PADD élaboré lors de l'élaboration du PLU décline ces éléments en 5 thèmes :

- Protection et mise en valeur des milieux d'intérêts écologiques, de la trame verte et bleue et des paysages naturels ;
- Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour des bourgs en optimisant leurs capacités foncières ;
- Maintenir la qualité du cadre de vie des Evarois : équipements, services publics et gestion des déplacements ;
- Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et encourager le développement touristique du territoire ;
- Préserver la qualité patrimoniale et architecturale du village.

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE PLU

1.3.1 Les démarches règlementaires menant au projet

Les orientations du PLU ont été étudiées pendant l'élaboration du PADD, lequel représente le cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de Yèvre-la-Ville.

La concertation dont les modalités ont été fixées par la délibération du Conseil Municipal datée du 01 juillet 2015 (**annexe 7**) s'est déroulée durant toute la durée d'élaboration du PLU de la manière suivante :

- Tenue d'une réunion publique
- Mise à disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie :
 - D'une note développant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU
 - Des documents mis en consultation
 - D'un registre pour les observations du public

- Au fur et à mesure de leur parution, des études préalables et des comptes rendus des réunions de travail
- Publication sur le site internet de la mairie des documents mis en consultation

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 27 mai 2016 (**annexe 9**).

Lors du Conseil Municipal du 16 septembre 2016, le projet de PLU et le bilan de la concertation ont été arrêtés.

La délibération afférente à ce conseil aborde également les points suivants :

- la communication pour avis du projet de PLU aux personnes publiques associées et consultées ;
- la demande d'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- la demande d'avis de l'Autorité Environnementale, dans le cadre de l'évaluation environnementale.

1.3.2 Les consultations réglementaires

Conformément au Code de l'Urbanisme, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de la CDPENAF et de l'Autorité Environnementale ont été sollicités par consultations, pendant une durée de trois mois.

Les avis reçus en retour ont été repris et rassemblés dans le dossier de l'enquête publique, dont l'essentiel des conclusions est repris dans le présent rapport.

1.3.3 L'Enquête Publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U a été soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires.

1.3.4 L'approbation

Le projet de P.L.U, après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur, devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

1.4 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Par sa décision du 19 décembre 2016 n°E16000217 /45 (**annexe 1**), le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné :

- Monsieur Thibault MARIE, en qualité de Commissaire-enquêteur,
- Monsieur Michel VARAGNE, en qualité de suppléant,

pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEVRE-LA-VILLE.

1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête publique était composé de plusieurs éléments que j'ai listés ci-dessous.

1. ACTES ET PIECES ADMINISTRATIVES

1. DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL RELATIVES AU P.L.U
2. PORTER A CONNAISSANCE DES SERVICES DE L'ETAT (PAC)
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
3. REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2. DOSSIER DE PLU ARRETE

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'aménagement et de programmation
4. Plans de zonage :
 - 4.1. Plan « Sud » – 1/5000°
 - 4.2. Plan « Nord » – 1/5000°
 - 4.3. Plan « Le bourg de Yèvre-la-Ville – Le Petit Reigneville – Le Grand Reigneville » – 1/2500°
 - 4.4. Plan « Le bourg de Yèvre-le-Châtel » – 1/2500°
 - 4.5. Plan « Rougemont » – 1/2500°
5. Règlement
6. Liste des servitudes d'utilité publique
7. Annexes sanitaires
 - 7.1. Note technique
 - 7.2. Plans du réseau eau potable
 - 7.3. Plan du zonage d'assainissement
8. Registre d'enquête

3. AUTRES PIECES

- Comptes rendus des réunions de travail ayant eu lieu durant l'élaboration du projet de PLU
- Bilan de la concertation PLU

Sur le plan administratif, le dossier d'enquête publique comportait également :

- La décision du 19 décembre 2016 n°E16000217 /45, du Tribunal Administratif d'ORLEANS désignant le Commissaire-enquêteur (**annexe 1**),
- L'arrêté du Maire référencé 2017/1 du 06 Janvier 2017 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEVRE-LA-VILLE (**annexe 2**),
- Les exemplaires originaux des deux journaux dans lesquels sont parues les insertions de l'avis d'enquête publique (**annexe 3**),
- Le certificat d'affichage établi par le Maire attestant de la publication et de l'affichage de l'avis dans la commune (**annexe 4**).

Ce dossier d'enquête publique, déposé conformément à la réglementation prévue par les textes, a été soumis à l'enquête conduite par le Commissaire-enquêteur et mis à la disposition du public avec le registre d'observations, en Mairie de YEUVRE-LA-VILLE, où ils ont été consultables aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie du jeudi 02 février 2017 au lundi 06 mars 2017 inclus, soit 33 jours consécutifs.

Le Commissaire-enquêteur a disposé également de ce dossier d'enquête.

Le registre d'enquête publique a été coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur. Les documents des dossiers ont été paraphés par le Commissaire-enquêteur. L'ensemble des dossiers a bien ainsi été légalisé.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes éventuelles. Les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par sa décision du 19 décembre 2016 n°E16000217 /45 (**annexe 1**), le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné :

- Monsieur Thibault MARIE, en qualité de Commissaire-enquêteur,
- Monsieur Michel VARAGNE, en qualité de suppléant,

pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEUVRE-LA-VILLE.

2.2 MODALITES DE L'ENQUETE

Dans son arrêté (**annexe 2**), en date du 06 janvier 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEUVRE-LA-VILLE, le Maire de YEUVRE-LA-VILLE a indiqué les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- La durée : 33 jours, du jeudi 02 février 2017 au lundi 06 mars 2017 inclus
- Le lieu et siège de l'enquête : la Mairie de YEUVRE-LA-VILLE
- Le lieu de dépôt du dossier réglementaire et du registre d'enquête publique : la mairie de YEUVRE-LA-VILLE aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :
 - Les lundis, jeudis et vendredis de 9 h à 12 h
 - Les mardis de 15 h à 18 h
 - Les 1er et 3e samedis du mois de 8 h 30 à 11 h

- Les dates et horaires auxquels le Commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de YEUVRE-LA-VILLE :
 - Jeudi 02 février 2017 de 9 h à 12 h (Date d'ouverture de l'enquête publique).
 - Samedi 18 février 2017 de 8h30 à 12h30 (1 heure supplémentaire en raison du nombre de personnes présentes).
 - Lundi 06 mars 2017 de 9 h à 12 h (Date de clôture de l'enquête publique).
- L'adresse du Commissaire-enquêteur pour réception des observations par courriers (adresse de la Mairie) ainsi que l'adresse mail créée spécifiquement afin d'offrir un moyen supplémentaire de recueil des avis et observations du public au cours de l'enquête : pluyevrelaville@gmail.com
- La publicité faite à l'enquête

2.3 INFORMATION DU PUBLIC

En ce qui concerne l'élaboration du PLU,

l'arrêt de projet avec bilan de concertation, en date du 16 septembre 2016 (**annexe 8**) tire le bilan de la concertation, qui s'est notamment effectuée en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration conformément à la délibération du 01 juillet 2015 qui en fixait les modalités (**annexe 7**).

Cette concertation avec le public fait l'objet d'un document « Bilan de la concertation » inclus dans le dossier public.

En ce qui concerne l'enquête publique,

l'arrêté du Maire du 06 janvier 2017 prescrivait que la publicité de l'enquête devait être réalisée ainsi :

« Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché dans la commune. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Les informations relatives à l'enquête publique pourront également être consultées sur le site Internet (www.yevre-la-ville.fr) de la commune. »

La publicité de l'enquête a été assurée :

- Par voie de presse (**annexe 4**) à la rubrique « Annonces légales » dans les journaux suivants :
 - *La République du Centre (versions Loiret et Orléans)* du jeudi 12 janvier 2017 et du jeudi 02 février 2017.
 - *Le Courrier du Loiret* du jeudi 12 janvier 2017 et du jeudi 02 février 2017.
- Par affichage durant toute la durée de l'enquête publique :
 - Sur les panneaux d'affichage extérieurs de la mairie de Yèvre-la-Ville et de Yèvre-le-Châtel,
 - Sur les 3 panneaux annexes situés aux lieux-dits « Le Grand Reigneville », sur les arrêts de bus scolaires à Yèvre-la-ville et Yèvre-le-Châtel.
- Par publication sur une page dédiée du site internet relative au projet de Plan local d'Urbanisme de la commune : <http://www.yevre-la-ville.fr>.

Le jeudi 02 février 2017 ainsi que le samedi 18 février 2017, lors de mes deux premières permanences, j'ai pu constater que tous les affichages étaient présents.

A la lumière de ces éléments, je considère que l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante et conforme aux obligations légales. Le nombre de personnes rencontrées au cours de l'enquête ainsi que le nombre d'observations confirment ce constat.

2.4 PREPARATION DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX

Les 02 janvier et 06 janvier 2017, j'ai échangé par téléphone avec Monsieur Alain DI STEPHANO, Maire de Yèvre-la-Ville/Yèvre-le-Châtel afin d'aborder ensemble le projet de Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ainsi que les modalités d'organisation de l'enquête publique liée.

Le 07 janvier 2017, lors d'une réunion préparatoire, j'ai rencontré Monsieur Alain DI STEPHANO, Maire de Yèvre-la-Ville/Yèvre-le-Châtel dans les locaux de la mairie afin d'échanger à propos de l'organisation de l'enquête publique. Au cours de cet entretien, il m'a présenté le projet de P.L.U et m'a remis la majeure partie des éléments composant le dossier soumis à enquête publique sous format papier et sous format électronique. Nous avons ensuite procédé à une visite commune du territoire. Une partie des documents m'a aussi été remise sous format papier le premier jour de l'enquête.

Cette rencontre a permis de définir les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête et des trois permanences. Monsieur le Maire m'a également résumé les enjeux ainsi que les principales étapes suivies par la commune de Yèvre-la-Ville dans l'élaboration de son P.L.U. Nous avons aussi échangé à propos des orientations du PADD et des principales caractéristiques de la commune.

Je souligne également que j'ai profité de chacun de mes déplacements sur la commune pour visiter celle-ci et me familiariser avec les différents espaces présents sur son territoire.

2.5 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Chaque permanence était attendue par des visiteurs. Chacune des trois permanences a été occupée par des visites.

L'accueil du public à la Mairie de YEVRE-LA-VILLE a été courtois. Monsieur le Maire ainsi que son Adjoint à l'urbanisme ont été souvent présents en mairie pendant les heures de permanences, mais sans interférence auprès des visiteurs lors des échanges avec le Commissaire-enquêteur.

Monsieur le Maire, et son Adjoint à l'urbanisme se sont entretenus régulièrement avec le Commissaire-enquêteur pour lui exposer le contexte du projet soumis à l'enquête.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'enquête publique et exposer ses remarques.

Quelques personnes sont venues en mairie en dehors des permanences pour consulter le dossier ou laisser des observations écrites.

Pour recevoir le public, le Commissaire-enquêteur disposait lors des trois permanences de la salle du conseil, dont les grandes tables ont permis d'étaler les plans du projet. Les conditions matérielles étaient bonnes.

Durant les trois permanences, 18 personnes ont été accueillies par le CE : 2 en permanence n°1, 11 en n°2, 5 en n°3.

Chaque échange durant entre 15 et 30 minutes, les rencontres avec les administrés se sont déroulées avec peu de temps mort au cours de chaque permanence.

Il n'y a pas eu de décompte précis des visites en dehors des permanences, mais environ 30 personnes ont consulté le dossier.

22 observations ont été émises durant l'enquête publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 10 observations sur le registre.
- 9 observations par courrier.
- 3 observations orales.

Ces observations proviennent de 16 personnes différentes. Certaines personnes ont déposé plusieurs observations.

Un courrier a été déposé en Mairie à mon attention. Dans tous les autres cas, le ou les auteurs de la lettre m'ont remis directement leurs courriers durant une des permanences. Les courriers sont longs d'une à trois pages. Ils sont souvent accompagnés en annexe de photographies des parcelles et d'extraits de plans cadastraux.

Les observations émises portent principalement sur des demandes personnelles et individuelles.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est achevée le lundi 06 mars 2017 à 12h30. Le registre d'enquête a été clos le même jour par le Commissaire-enquêteur.

Le Commissaire-enquêteur a récupéré l'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre des observations le jour même.

Le Commissaire-enquêteur a collationné les observations écrites ou agrafées aux registres afin d'établir le procès-verbal de synthèse des observations.

Rendez-vous a été pris pour la remise officielle du PV de synthèse.

2.7 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

Une réunion a été organisée à l'issue de l'enquête le 10 mars 2017 de 11 h à 12 h en mairie de Yèvre-la-Ville. Etaient présents :

- Monsieur Alain DI STEPHANO, Maire de Yèvre-la-Ville/Yèvre-le-Châtel
- Madame Patricia PAILLOUX, Maire-déléguée de Yèvre-le-Châtel

Lors de cette rencontre j'ai remis mon procès-verbal de synthèse et ma demande de mémoire en réponse, document récapitulatif des avis, remarques et observations du public enregistrés durant l'enquête.

Au regard de ce document, nous avons échangé et j'ai également pu consulter le zonage du document d'urbanisme précédent celui en cours d'élaboration, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Monsieur le Maire s'est engagé à me transmettre son mémoire en réponse dans le délai réglementaire avec l'appui du prestataire recruté pour procéder à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'agence d'urbanisme ECMO située à VILLEMANDEUR (45). J'ai reçu le mémoire en réponse le 20 Mars 2017.

Le tableau suivant reprend les principales dates de l'enquête.

Date	Evénements
19 décembre 2016	Décision du tribunal administratif
02 janvier 2017	Echange téléphonique préparatoire
06 janvier 2017	Echange téléphonique préparatoire
06 janvier 2017	Arrêté du maire de Yèvre-la-Ville/Yèvre-le-Châtel
07 janvier 2017	Réunion préparatoire en mairie
07 janvier 2017	Réception d'une partie des documents constitutifs du dossier d'enquête publique
12 janvier 2017	Annonces légales dans les deux journaux <i>Le Courrier du Loiret</i> et <i>La République du Centre (versions Loiret et Orléans)</i> – 1 ^{ères} parutions
02 février 2017	Finalisation du dossier d'enquête publique
02 février 2017	Début de l'enquête publique
02 février 2017	Première permanence
02 février 2017	Annonces légales dans les deux journaux <i>Le Courrier du Loiret</i> et <i>La République du Centre (versions Loiret et Orléans)</i> – 2 ^{èmes} parutions
18 février 2017	Seconde permanence
06 mars 2017	Troisième permanence
06 mars 2017	Fin de l'enquête publique
10 mars 2017	Réunion d'échange en mairie lors de la remise du procès-verbal de synthèse

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique, dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents.

Ces avis sont présentés ici et n'amènent pas de commentaire particulier de ma part. Le tableau suivant présente la liste des personnes publiques associées ayant répondu :

Personnes publiques associées	Contenu de l'avis
DEPARTEMENT DU LOIRET	Avis favorable
RTE (réseau transport électricité)	Demandes complémentaires
REGION CENTRE-VAL DE LOIRE	Pas d'observation
SNCF	Demandes complémentaires
PAYS BEAUCE GATINAIS EN PITHIVERAIS	Avis favorable avec préconisations

AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (Dreal Centre)	Avis favorable assorti de remarques
SERVICES DE L'ETAT	Avis favorable assorti de recommandations et d'observations
CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)	Avis favorable

Pour plus de précisions, vous trouvez ci-après un résumé ainsi que les réponses apportées par la Mairie (établi sur les bases du document intitulé « *Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées suite à l'arrêt du PLU de Yèvre-la-Ville* » issu du dossier d'enquête).

➤ **DEPARTEMENT DU LOIRET : Avis favorable**

➤ **RTE (réseau transport électricité) :**

RTE a formulé plusieurs demandes pour l'intégration de leurs infrastructures comprises en zones A et N :

- 1) La compétence du réseau public de transport d'électricité est assurée par l'entreprise RTE et non la SICAP qui est la société coopérative d'intérêt collectif d'électricité de Pithiviers (distribution d'énergie),
- 2) La symbolologie des liaisons 90 kV n'est pas correcte (orange).
- 3) Correction du niveau de tension en légende de la carte et dans le texte sur le paysage agricole : HTB (90 kV).
- 4) Plan de servitude : le nom des ouvrages électriques n'est pas représenté.
- 5) Liste des servitudes : remplacement des servitudes existantes par celles fournies en annexe. Rajout de l'adresse de Groupe Maintenance Réseau.
- 6) Règlement : Demande de modification pour les zones A et N, sous-secteurs compris (Articles 2 et 3.2)

Réponses apportées par la Mairie :

- 1) *Ce paragraphe sera corrigé*
- 2) *La carte présente dans le Rapport de Présentation est issue de l'IGN et n'intègre pas les symbolologies techniques. La carte sera remplacée par celle fournie en annexe par RTE.*
- 3) *Ce paragraphe sera corrigé.*
- 4) *La carte sera annexée à la liste et au plan existant.*
- 5) *L'annexe de servitude sera remplacée. L'adresse de Groupe Maintenance Réseaux sera ajoutée comme mentionné sur l'avis.*
- 6) *Le règlement sera modifié afin que :*
 - *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient admises en zone A et N sous conditions de faibles emprises.*
 - *Une règle alternative est déjà présente en zone A et N.*

➤ **REGION CENTRE-VAL DE LOIRE : Pas d'observation**

➤ **SNCF : Demandes complémentaires**

SNCF a formulé plusieurs demandes pour l'intégration de leurs infrastructures :

- 1) Rapport de présentation : intégrer dans le rapport de présentation le changement de nom de la SNCF en « SNCF Mobilité s ».
- 2) Zonage : Instaurer un zonage ferroviaire spécifique.
- 3) Article 2 devra comporter la mention : « sont autorisés, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».

Réponses apportées par la Mairie :

- 1) *Le Rapport de présentation sera modifié en conséquence.*
- 2) *L'emprise ferroviaire bénéficie déjà d'une servitude d'utilité qui ne rend pas nécessaire l'application d'un zonage spécifique.*
- 3) *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront admises en zone A et N sous conditions de faibles emprises.*

➤ **PAYS BEAUCE GATINAIS EN PITHIVERAIS : Avis favorable avec préconisations**

Il est remarqué :

- 1) que le stock de résidences secondaires est peu pris en compte dans l'estimation des besoins en logements, alors qu'il est relativement important.
- 2) l'absence de Uj (pour jardins), amène à une rupture « brute » entre les zones U et la vallée de la Rimarde
- 3) Dans le secteur de Yèvre-le-Châtel, 2 parcelles en UA présentent un certains nombreux d'enjeux qu'il convient de prendre en compte ;
 - la covisibilité marquée avec la forteresse,
 - la proximité directe avec la vallée de la Rimarde, qui nécessite des précautions pour préserver la biodiversité,
 - La sortie sur la route, qui pourrait s'avérer dangereuse.
- 4) Ajouts de Boynes dans la liste des communes limitrophes.

Réponses apportées par la Mairie :

- 1) *La prise en compte des résidences secondaires dans le potentiel de remobilisation du parc de logement est intégrée aux calculs du point mort qui considère que des logements vacants seront réintroduits dans le parc actif. Néanmoins ces dynamiques demeurent difficilement quantifiables et dépendent largement des parcours individuels des propriétaires.*
- 2) *L'absence de zone Uj s'explique avant tout par les faibles possibilités de construction en double-rideau au sein des tissus urbains de la commune. Ces possibilités sont encadrées par la délimitation du zonage.*
- 3) *Le zonage sera modifié sur ces deux parcelles qui seront dès lors classées en zone N afin de tenir aussi compte des risques inondations de ces parcelles.*
- 4) *La liste sera complétée.*

➤ AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (DREAL CENTRE): Avis favorable assorti de remarques

La mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire s'est réunie le 6 janvier 2017.

Conclusion :

L'évaluation environnementale, d'une qualité très satisfaisante et proportionnée aux enjeux en présence, permet d'assurer une bonne prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.

Remarques générales :

- 1) Le chapitre consacré à l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes (SDAGE, SAGE, SRCE, etc.) est bien pris en compte mais il aurait été souhaitable d'intégrer une explication de la manière concrète dont le projet de PLU décline chacun des documents de rang supérieur.
- 2) Mesures de suivi des effets du PLU sur l'environnement : Les indicateurs de suivi auraient pu être complétés par une information sur la périodicité des relevés prévus.
- 3) Résumé non-technique : Clair, positionné à la fin du rapport de présentation, aurait pu faire ressortir davantage la hiérarchisation des enjeux environnementaux.

Remarques dans l'identification des enjeux environnementaux :

- 4) Eaux superficielles et souterraines : Les problématiques de quantité et de qualité des eaux superficielles et souterraines auraient mérité d'être davantage développées.
- 5) Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales : Il aurait été judicieux que le Rapport de Présentation s'appuie sur un diagnostic de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel pour argumenter le choix de l'ouverture à l'urbanisation dans les zones non couvertes par un réseau d'assainissement collectif, même si les surfaces concernées restent faibles.
- 6) Il est dommage que l'Etat initial de l'environnement ne fournisse aucune information locale quant à la qualité de l'air au niveau de la commune de Yèvre-la-Ville.
- 7) Concernant l'exposition au bruit, l'évaluation environnementale aurait pu mieux justifier le choix d'ouverture à l'urbanisation de deux parcelles situées sur les hameaux du Grand et Petit Reigneville, situées à 100 et 200 mètres environ de la RD950, et prévoir éventuellement des mesures de réduction des nuisances pour les futurs habitants.

Réponses apportées par la Mairie :

- 1) *Il sera vérifié que la mise en compatibilité est clairement exprimée au niveau du Rapport de présentation.*
- 2) *La périodicité des moyens mis en œuvre pour mener ce suivi n'est pas arrêtée.*
- 3) *Les enjeux environnementaux seront hiérarchisés en tenant compte de la classification proposée en annexe de l'avis de l'autorité environnementale.*
- 4) *Il n'a pas été jugé nécessaire au regard des enjeux du PLU d'approfondir ces éléments notamment en l'absence de données relatives à cette thématique.*
- 5) *Il n'existe pas d'étude globale de la faisabilité de l'assainissement individuel sur le territoire communal.*
- 6) *L'association Lig'Air sera consultée pour obtenir des données complémentaires sur la qualité de l'air sur le territoire si de telles études existent.*
- 7) *Les parcelles concernées se situent dans un tissu bâti constitué et en dehors de la bande de retrait liée à la voie classée à grande circulation. La RD 950 est classée au titre de l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009, établissant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Loiret en tant qu'infrastructure de classe 3. Pour les bâtiments d'habitation s'appliquent ainsi, indépendamment du PLU et dans une bande de 100 m, des obligations d'isolation acoustique pour les maisons d'habitation. Des éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation concernant le classement sonore de la RD950.*

➤ SERVICES DE L'ETAT : Avis favorable assorti de recommandations et d'observations

Avis général :

Deux remarques :

- 1) Le PLU devra intégrer les mesures de sécurité aux abords de la canalisation de transport de gaz qui font l'objet de servitudes d'utilité publique approuvées antérieurement à l'arrêt du dossier de PLU.
- 2) Le document pourrait aborder la typologie des logements en indiquant ceux destinés à un habitat social.

ANNEXE n°1

Remarques générales :

- 3) Deux sites susceptibles d'accueillir des nouvelles constructions peuvent être identifiés au niveau de Souville en bordure de la Rimarde (zone UB). Il conviendra d'évaluer la situation de ces terrains au regard du risque d'inondation et d'apporter, le cas échéant, des règles constructives adaptées.
- 4) Il conviendrait d'être plus précis sur la typologie des logements (taille, individuel ou collectif, location ou accession à la propriété, logements sociaux...).

Contenu du dossier :

Rapport de présentation :

- 5) Le Rapport de présentation devra être complété par l'existence du Plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) qui s'impose au PLU par compatibilité.
- 6) Il pourra être rappelé que la RD950 sert de déviation à l'autoroute 19 en cas d'accident.
- 7) Il est souhaitable de rappeler que la commune n'est pas située en zone sensible pour la qualité de l'air au sein SRCAE.
- 8) Energie et électricité : le gestionnaire du réseau est RTE et non la SICAP. Le nom des ouvrages de transport électrique devra être corrigé ainsi que la symbolique sur la carte des infrastructures de transport terrestre.
- 9) S'agissant des sites et sols pollués page 213, il convient de rappeler que l'état des sols devra être compatible avec les projets d'aménagement potentiels.
- 10) Certains articles font référence à la codification ancienne du code de l'urbanisme,
- 11) Il pourra être rappelé la présence de l'A19 ainsi que ses incidences légales (marge de retrait de 100 mètres en bordure de l'axe en dehors des espaces actuellement urbanisés.
- 12) Il convient d'évoquer le projet de ligne à grande vitesse Paris-Orléans-Clermont-Lyon (POCL) dont le tracé médian est susceptible de concerner le territoire.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables :

- 13) La surface des espaces libres destinée à accueillir de nouvelles constructions est à renseigner (2,9 hectares).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 14) L'OAP thématique « Trame verte et bleue » aurait mérité d'être localisé par un plan faisant apparaître les continuités écologiques afin de garantir et/ou de conforter leur fonction écologique. Cela vaut notamment pour les zones humides (reprendre au minimum la cartographie présente dans le Rapport de présentation).

Le Règlement :

15) Article 2 : La condition de non-atteinte à la salubrité publique et de respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont systématiques par application du Code de l'urbanisme (R111.2 et L. 152.2 dudit code). Il conviendra par conséquent d'identifier les conditions particulières, aux constructions et installations visées, pour que cet article se justifie.

16) Article 3.3.2. La rédaction de l'article interpelle lorsque les terrains sont bordés par plusieurs voies. En effet, la règle proposée impose des implantations à l'alignement, ce qui suscite des difficultés pour l'implantation des constructions en particulier pour des projets aux gabarits limités pour lesquels l'implantation sur tous les alignements ne sera pas possible. Néanmoins, à l'intersection de chaque voie, la règle pourrait imposer le respect des 2 alignements délimitant l'intersection de voies, surtout suite à une démolition. La question de l'implantation des annexes interpelle également.

17) Concernant les clôtures ajourées, le terme « surplombé » pourrait être remplacé par « surmonté ».

18) Pour la description du caractère du secteur Ae, il pourra être précisé qu'il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

19) Concernant le secteur Ae, le libellé pourrait se limiter aux « seuls installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (puisque'il n'est pas prévu de nouvelles constructions).

20) Concernant l'article 2 des zones A et N : le PLU devra intégrer la justification du fait que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas autorisées.

21) Concernant les lignes ferroviaires : il pourra être complété en zones A et N la mention « sont autorisés, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

22) En zone A et N, pourraient être complétés en exemptant de la règle de hauteur maximale, « les constructions et installations aux services publics et d'intérêt collectif dans ces zones » (cas des lignes électriques).

23) Concernant les secteurs Az et Nz, l'intitulé mériterait, pour plus de clarté, de faire référence aux habitations.

24) L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme est à rappeler : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

Servitudes d'utilité publique :

25) La nouvelle servitude relative aux mesures de sécurité aux abords de la canalisation de transport de gaz devra figurer parmi les SUP (arrêté préfectoral du 4 octobre 2016).

26) Le libellé de la SNCF a pris le nom de SNCF Mobilité depuis le 01/01/2015. Sur le plan de la représentation graphique des servitudes, les terrains de chemin de fer devraient apparaître sous une trame spécifique en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

27) Concernant les lignes électriques, la liste sera actualisée par les appellations complètes transmises par le gestionnaire.

28) Concernant la servitude liée à la protection des eaux souterraines mises en place par DUP, le nom du forage (« Le Paradis ») et l'adresse du gestionnaire pourront être ajoutés.

Réponses apportées par la Mairie :

1) Le PLU intégrera la nouvelle Servitude d'utilité Publique au sein du dossier.

2) Compte tenu du caractère rural du territoire, du faible nombre d'emplois à pourvoir et de l'éloignement de la commune des pôles d'emplois locaux, la commune, dans laquelle il existe déjà des logements sociaux, ne fixe pas d'objectifs de production de ce type de logements. La taille des parcelles comprises dans les zones constructibles de la commune permettent principalement le développement des maisons individuelles.

- 3) *Les parcelles présentes à Souville sont principalement comprises en aléa moyen d'inondation par les sédiments et pour les seuls fonds des parcelles situées en bordure de la Rimarde en aléa très élevé.*
- 4) *Compte tenu du caractère rural du territoire, du faible nombre d'emploi à pourvoir et de l'éloignement de la commune des pôles d'emplois locaux, la commune, dans laquelle il existe déjà des logements sociaux, ne fixe pas d'objectifs de production de ce type de logements. La taille des parcelles comprises dans les zones constructibles de la commune permettent principalement le développement des maisons individuelles.*
- 5) *Le Rapport de présentation sera complété par le PGRI 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie.*
- 6) *Le RdP sera complété par ce point dans sa partie déplacement transport et voie classée à grande circulation.*
- 7) *Le RdP sera complété par des informations sur la qualité de l'air.*
- 8) *Ces éléments soulevés également par RTE dans leur note seront intégrés au Rapport de Présentation.*
- 9) *Le RdP sera complété.*
- 10) *Les références anciennes seront réactualisées.*
- 11) *L'inconstructibilité entraînée par la proximité avec l'A19 n'impacte pas la commune de Yèvre dont les limites sont situées au-delà de cette marge de recul. Elle est néanmoins concernée par le classement de l'axe au titre de l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009, établissant le classement sonore des infrastructures de transports dans le département du Loiret en tant qu'infrastructure de classe 2. Pour les bâtiments d'habitation s'appliquent ainsi, indépendamment du PLU et dans une bande de 250 m des obligations d'isolation acoustique pour les maisons d'habitation. Des éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation sur ces points.*
- 12) *Des éléments seront rajoutés sur ces points dans le rapport de présentation.*
- 13) *Le PADD sera complété de cette donnée chiffrée.*
- 14) *L'OAP thématique sera complétée d'une carte afin de territorialiser les prescriptions et faciliter le travail de l'instruction. Il sera néanmoins préciser que la carte n'est pas exhaustive.*
- 15) *L'article 2 permet de rappeler au pétitionnaire l'existence des OAP qui effectivement s'appliqueraient indépendamment de leur mention à l'Art. 2 de même que la mention à la salubrité.*
- 16) *Dans le cas où l'unité foncière est bordée par plusieurs emprises publiques, l'implantation à l'alignement n'est pas obligatoire sur tous ces alignements si la continuité du front bâti est complétée par des murs comme l'illustre par ailleurs le schéma.*
- 17) *Le terme sera modifié.*
- 18) *La description sera complétée.*
- 19) *Cette modification réglementaire sera effectuée.*
- 20) *Il est déjà prévu d'autoriser les installations de faibles emprises pour répondre aux besoins de RTE et RFF tout en limitant les impacts sur l'environnement.*
- 21) *La ligne étant désaffectée, si jamais RFF avait besoin de faire de petits travaux le règlement ne s'y opposera pas puisque la règle autorisera les installations de faibles emprises.*
- 22) *En A et N, les règles de prospects ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.
De même, pour la hauteur la règle alternative fixe qu'une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement ce qui intègre les installations RTE (ou SNCF).*
- 23) *L'intitulé sera complété par la mention aux constructions à usage d'habitation.*
- 24) *Aucun terrain de la commune n'est situé à moins de 100 mètre de part et autre de l'axe de l'autoroute (distance minimale de 115 mètres). La règle proposée pourra néanmoins être ajoutée concernant la RD 950.*
- 25) *La nouvelle SUP sera intégrée au PLU.*

26) *Le Rapport de présentation sera modifié. La DDT sera consulté pour obtenir le plan qui sera annexé.*

27) *Le Rapport de présentation sera modifié.*

28) *Le Rapport de présentation, les annexes sanitaires et la liste des Servitudes d'Utilité Publique seront modifiés.*

➤ CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) : Avis favorable

A mon sens, aucun avis n'est de nature à remettre en question l'économie générale du plan, même si des adaptations y sont préconisées. Le Conseil Municipal aura à se prononcer sur ces avis, et à modifier le projet de PLU en conséquence, le cas échéant.

3.2 DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public a été nombreux à se déplacer pour consulter le dossier soumis à enquête, en particulier des Evarois. Les permanences ont été très suivies : 2 personnes à la première permanence, 11 à la seconde et 5 à la troisième. Chaque échange durant entre 15 et 30 minutes, les rencontres avec les administrés se sont déroulées avec peu de temps mort au cours de chaque permanence.

Il n'y a pas eu de décompte précis des visites hors des permanences, mais environ 30 personnes ont consulté le dossier.

Pour faciliter l'analyse, j'ai numéroté l'ensemble des observations en respectant les règles de codage suivantes :

- Les observations écrites de façon manuscrite sur les pages du registre sont numérotées par ordre d'apparition. Le numéro est préfixé de la lettre « R » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation du registre.
- Les observations écrites de façon manuscrite ou dactylographiée sur des feuilles libres, ensuite agrafées au registre sont numérotées séparément. Le chiffre est préfixé de la lettre « C » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation par courrier. L'ordre choisi dans la numérotation respecte les règles suivantes :
 - Les lettres agrafées dans le registre par ordre d'apparition.
- Les observations orales qui n'ont pas fait l'objet de demandes ou remarques écrites sont numérotées et préfixées de la lettre « V » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation verbale.

22 observations ont été émises durant l'enquête publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 10 observations sur le registre.
- 9 observations par courrier.
- 3 observations orales.

Ces observations proviennent de 16 personnes différentes. Certaines personnes ont déposé plusieurs observations.

Un courrier a été déposé en Mairie à mon attention. Dans tous les autres cas, le ou les auteurs de la lettre m'ont remis directement leurs courriers durant une des permanences.

Les observations sont en général bien écrites. Les courriers sont longs d'une à trois pages. Ils sont souvent accompagnés en annexe de photographies des parcelles et d'extraits de plans cadastraux. Le dossier public en mairie a été peu ou pas consulté par les habitants avant de se rendre aux permanences.

Les consultations ont donc souvent commencé par un repérage sur plans, puis par une lecture de partie de dossier.

La très grande majorité des observations concernent le caractère constructible des terrains. Il s'agit de demandes essentiellement individuelles comportant parfois des remarques supplémentaires ne concernant pas directement le projet de PLU.

Toutes ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse des observations afin que soit fourni au Commissaire-enquêteur les réponses sous forme de Mémoire (**annexe 6**).

3.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Les tableaux ci-dessous présentent l'ensemble des observations émises durant l'enquête.

R.1	Monsieur Louis LECLERC – Pour le compte de Madame Thérèse LECLERC, sa mère, résidant 1 rue Neuve – LE GRAND REIGNEVILLE – 45300 YEVRE-LA-VILLE
R.2	Monsieur André PELTIER – résidant au 16 rue de Nacelle – 45300 YEVRE-LE-CHATEL
R.3	Messieurs Bernard et Ludovic DOSIAS – résidant à YEVRE-LE-CHATEL
R.4	Monsieur Antonio OTERO – résidant à YEVRE-LA-VILLE
R.5	Monsieur Vincent DUPUIS – résidant au 6 rue de Secval - 45300 YEVRE-LA-VILLE
R.6	Monsieur Christian GAUCHET – résidant à YEVRE-LA-VILLE
R.7	Monsieur Stéphane CIROTTEAU – résidant 15 route de Pithiviers – 45300 YEVRE-LA-VILLE
R.8	Monsieur Jean HUTTEAU – résidant à YEVRE-LE-CHATEL
R.9	Monsieur Vincent DUPUIS – résidant au 6 rue de Secval - 45300 YEVRE-LA-VILLE
R.10	Monsieur André PELTIER – résidant au 16 rue de Nacelle – 45300 YEVRE-LE-CHATEL

C.1	Monsieur Etienne FOUSSARD – résidant 4 bis Place de la croix de Pierre – 45300 YEVRE-LA-VILLE
C.2	Monsieur Dominique FOUSSARD – résidant 4 Square de Castiglione – 78150 LE CHESNAY
C.3	Monsieur Denys DUPRE – résidant 35 Rue de Montbernaume – 45300 YEVRE-LA-VILLE
C.4	Madame Annie LECLERC épouse SECHON
C.5	Monsieur Charles LECLERC – résidant 39 rue du Château – Le Grand Reigneville – 45300 YEVRE-LA-VILLE
C.6	Monsieur Stéphane CIROTTEAU – résidant 15 rue de Pithiviers – 45300 YEVRE-LA-VILLE
C.7	Monsieur et Madame Bernard DOSIAS – résidant 6 rue de Saint-Lubin – 45300 YEVRE-LA-VILLE
C.8	Monsieur Antonio OTERO – résidant 110 rue Saint-Lubin – 45300 YEVRE-LA-VILLE
C.9	Messieurs Joël, Pascal et Olivier DURAND

3.4 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PÉTITIONNAIRE

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est arrivé par courriel le 20 mars 2017 : toutes les observations ont eu leurs réponses dans un tableau intégrant le PV de synthèse avec les observations numérotées. Voir **annexe 6**.

3.5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPOSES DU PETITIONNAIRE, COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

3.5.1 Avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à enquête est complet. La commune de Yèvre-la-Ville s'est faite accompagner durant toute la procédure d'élaboration du PLU par l'agence d'urbanisme ECMO avec l'appui de BIOTOPE, bureau d'études en ingénierie écologique pour la partie environnementale du dossier.

Les documents sont d'une lecture facile.

- Le rapport de présentation présente un diagnostic complet des caractéristiques de la commune. Plusieurs hypothèses d'évolution démographique sont présentées. Les choix arrêtés par la commune permettent de comprendre les orientations du PADD.
- Le résumé non technique issu de ce document permet une compréhension rapide du contexte, des contraintes et des enjeux en lien avec l'état initial de l'environnement.
- Le PADD définit 3 enjeux et les développe en objectifs.

Les règles d'urbanisme définies sur la commune sont cohérentes et répondent aux orientations arrêtées dans le PADD. Elles doivent permettre de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Les Orientations d'Aménagement de Programmation, le règlement, ainsi que les différents plans de zonage sont établis en cohérence avec les documents évoqués précédemment.

3.5.2 Commentaires et Avis sur les observations du public

19 observations écrites (10 observations inscrites sur le registre et 9 courriers annexés). 3 observations orales ont également été exprimées. Celles-ci sont analysées dans le présent rapport.

Dans le rapport et les conclusions, l'ensemble des observations transcrites a été pris en compte. Éventuellement, pour plus de précisions, se reporter aux observations présentes dans le registre et aux courriers annexés, dont vous trouvez ci-après une synthèse non exhaustive.

A la suite de l'observation, il y a la réponse de la Mairie de YEVRE-LA-VILLE, suivie, ensuite, en caractères gras et italiques, du point de vue du Commissaire-enquêteur.

Au siège de l'enquête, a été annexé au sein du registre, tout courrier adressé à l'attention du Commissaire-enquêteur : Mairie de Yèvre-la-Ville – 101 rue Saint Lubin 45300 YEVRE LA VILLE.

➤ **Les observations portées sur le registre d'enquête**

R.1 : Monsieur Louis LECLERC – Pour le compte de Madame Thérèse LECLERC, sa mère, résidant au 1 rue Neuve – LE GRAND REIGNEVILLE – 45300 YEVRE-LA-VILLE

Monsieur LECLERC souhaite que la parcelle 54 soit intégrée au zonage UA (en zone A dans le projet de P.L.U) pour permettre aux enfants et aux petits enfants de Mme LECLERC de construire une maison d'habitation sur cette parcelle.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

Pas d'observation (réponse apportée au regard du C5)

Le Commissaire-enquêteur :

Après analyse de l'ensemble des éléments du dossier, de mes visites sur site et des arguments recensés dans le cadre de l'enquête publique, le classement de cette parcelle nécessite une analyse particulière.

En effet, en retour à cette demande, la mairie de Yèvre-la-Ville évoque le non recours aux extensions urbaines afin d'assurer son développement dans le cadre du PLU, ainsi que les éléments de définition issus du SCOT permettant de caractériser et de recenser le tissu déjà urbanisé, ainsi que les « dents creuses » périphériques.

Au regard de ces éléments issus du SCOT, c'est précisément la typologie agricole du bâtiment implanté sur la parcelle adjacente cadastrée 117, qui empêche la parcelle objet de la demande d'être considérée comme faisant partie du tissu déjà urbanisé et comme « dent creuse ».

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, je rejoins donc l'argumentaire développé dans le cadre du mémoire en réponse de la Mairie et émet un avis défavorable à cette demande.

Je suggère toutefois qu'une réflexion soit engagée par la Mairie quand elle sera sollicitée pour participer à la révision du SCOT afin de travailler sur les éléments de définition permettant de caractériser l'espace urbanisé, car je conviens de l'utilisation délicate de cette parcelle à des fins agricoles, en raison de sa proximité avec le tissu déjà urbanisé et de ses dimensions modestes.

Dans tous les cas, si cette parcelle devait un jour être intégrée à une zone constructible par le biais d'une modification de fond des documents de planification, une attention toute particulière devra être apportée à sa bonne intégration à proximité du secteur Ua, caractérisé par un bâti ancien en alignement au sein du bourg.

R.2 : Monsieur André PELTIER – résidant au 16 rue de Nacelle – 45300 YEVRE-LE-CHATEL

Monsieur PELTIER émet les observations suivantes :

- « Les habitants de la rue de Nacelle devraient pouvoir construire des annexes de plus de 5 m² au sein de la zone N sur les espaces occupés par des jardins potagers et jardins d'agrément. Cette remarque concerne les parcelles allant de la parcelle 239 au Nord à la parcelle 77 au Sud (parcelles bordant la rue de Nacelle).»

- « Pour préserver la proximité du château, les parcelles 155-156 et 272 ne devraient pas être constructibles. »

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Le zonage de la zone U, limite les possibilités de construction en double rideau notamment, dans le cas du secteur de la rue de Nacelle, au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui identifie un corridor écologique (réservoir de biodiversité en milieux boisés).

Dans le cas d'un abri de jardin de moins de 5 m² aucune autorisation n'est exigée par le Code de l'urbanisme.

- Compte tenu de la localisation des parcelles mentionnées au sein du tissu urbain du bourg, le déclassement de ces parcelles ne saurait être justifié au regard du seul Code de l'urbanisme. En cas de projet sur ce secteur, compris dans le périmètre de protection des monuments historiques et en covisibilité avec le château, s'appliquera l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, garant de la prise en compte du caractère exceptionnel du site.

Le Commissaire-enquêteur :

Les éléments issus du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), document supra communal s'impose en effet lors de l'élaboration du PLU.

La première demande émise par Monsieur PELTIER apparaît donc incompatible avec les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) recensés dans ce document.

Sur ce point, la mairie de Yèvre-la-Ville évoque les possibilités de construction offertes par le code de l'urbanisme pour les constructions de moins de 5 m², or la demande porte sur la construction d'annexes de tailles plus conséquentes notamment des piscines et abris de jardin de grande dimension.

Sur la base des éléments de l'enquête et après étude précise du zonage sur les parcelles concernées par cette observation, je remarque que la zone Ua s'établit en retrait des habitations présentes sur les parcelles bâties, laissant ainsi l'opportunité aux propriétaires concernés de réaliser des annexes à usage d'habitation en deuxième rideau. Le zonage réalisé permet ainsi de concilier les enjeux écologiques recensés sur cette zone et la création d'annexes à proximité immédiate des habitations sur les parcelles bâties. J'émet donc un avis défavorable à cette remarque.

A propos de la deuxième remarque, je confirme l'argumentaire de la mairie de Yèvre-la-Ville et la garantie de protection du patrimoine apportée par le périmètre de protection des monuments historiques.

R.3 : Messieurs Bernard et Ludovic DOSIAS – résidant à YEVRE-LE-CHATEL

Ces Messieurs se renseignent à propos des plans de zonage du bourg de Yèvre-le-Châtel. Ils demandent notamment des renseignements au sujet de l'emplacement réservé n°5, renseignements donnés directement par le Commissaire-enquêteur. Ils déposeront un courrier pour préciser leurs demandes (cf. C.7).

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Pas d'observation (réponse apportée au regard du C7)

Le Commissaire-enquêteur :

Pas d'observation sur cette remarque. Réponse apportée au regard du courrier référencé C.7.

R.4 : Monsieur Antonio OTERO – résidant à YEVRE-LA-VILLE

Monsieur OTERO échange avec le Commissaire-enquêteur et l'informe qu'il déposera prochainement un courrier à son attention en Mairie pour mentionner ses observations (cf. C.8).

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Pas d'observation (réponse apportée au regard du C8)

Le Commissaire-enquêteur :

Pas d'observation sur cette remarque. Réponse apportée au regard du courrier référencé C.8.

R.5 : Monsieur Vincent DUPUIS – résidant au 6 rue de Secval - 45300 YEVRE-LA-VILLE

Monsieur DUPUIS conteste le maintien du tennis et du terrain de jeu situé dans la zone UAe jouxtant sa maison d'habitation, en raison de problèmes de nuisances, notamment sonores et également de violation de domicile et de dégradation de biens. Il considère que le tennis et les équipements de loisirs pourraient être déplacés sur le nouveau terrain situé rue Saint-Lubin (zone A) qui appartient à la commune, où il existe déjà un terrain de sport équipé.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- La zone UAe n'engage pas le maintien spécifique des terrains de jeux ni du tennis mais celle de la destination d'équipements publics sur des parcelles dont la commune est propriétaire. A ce titre la remarque ne correspond pas à l'objet de l'enquête publique. Par ailleurs, la faible fréquentation de ces équipements n'apparaît pas engager de nuisances conséquentes pour les habitations situées à proximité.

- De plus, la proposition de déplacements de ces équipements vers l'extérieur du bourg, sur des terres agricoles, conduirait à un éloignement de ces structures, fréquentées par un jeune public sur un site éloigné du tissu résidentiel du bourg et des équipements scolaires, qui serait moins sécuritaire et dont l'accès ne présente pas, en l'état, d'aménagements suffisamment sécurisants au regard du trafic automobile (rue Saint Lubin ou rue du Pont Termineau).

- Voir R9.

Le Commissaire-enquêteur :

A l'appui des éléments issus du dossier soumis à l'enquête, je confirme en effet que la zone Uae a vocation à accueillir des équipements publics sur des parcelles dont la commune est propriétaire. A ce jour des équipements sportifs, tennis et terrain de jeu sont implantés sur certaines d'entre-elles.

Le tennis situé sur ce site présente un caractère quelque peu désuet, ce qui me permet de penser que sa fréquentation reste modeste. Je confirme également que cette demande n'est pas du ressort de l'enquête publique afférente à l'élaboration du PLU.

En raison des nuisances évoquées par Monsieur DUPUIS lors de mes permanences, je propose toutefois à la mairie de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne gestion des équipements et à la tranquillité des riverains, si elle venait à engager leurs réfections.

La deuxième proposition consistant à déplacer les équipements actuellement présents entrainerait en effet un éloignement de celui-ci du tissu urbain.

Je remarque également suite à mes différents échanges au cours de l'enquête que le terrain de football aménagé sommairement a été implanté sur des terres agricoles afin de répondre aux souhaits de certains habitants, à l'aide de matériel déjà en possession de la Mairie, afin d'éviter toute nuisance dans la zone Uae, objet de la première remarque.

Sur la base de ces éléments, je considère donc que ce site ne peut pas être qualifié comme étant réellement aménagé, et émet de ce fait un avis défavorable à cette demande.

R.6 : Monsieur Christian GAUCHET – résidant à YEVRE-LA-VILLE

Monsieur GAUCHET est venu à la rencontre du Commissaire-enquêteur pour prendre connaissance du zonage prévu au sein du bourg de Yèvre-la-Ville afin de connaître le classement de la parcelle cadastrée AC 127.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Pas d'observation.

Le Commissaire-enquêteur : Cette observation n'appelle aucune remarque complémentaire.

R.7 : Monsieur Stéphane CIROTTEAU – résidant 15 route de Pithiviers – 45300 YEVRE-LA-VILLE

Monsieur CIROTTEAU est venu à la rencontre du Commissaire-enquêteur pour s'informer au sujet de l'emplacement réservé n°7 situé à l'entrée de Yèvre-le-Châtel. Il l'informe du fait qu'il déposera prochainement un courrier à son attention en Mairie (cf. C6).

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Pas d'observation (réponse apportée au regard du C6)

Le Commissaire-enquêteur :

Pas d'observation sur cette remarque. Réponse apportée au regard du courrier référencé C.6.

R.8 : Monsieur Jean HUTTEAU 1^{er} Adjoint – résidant à YEVRE-LE-CHATEL

Monsieur HUTTEAU souhaite que les parcelles 291 et 293 situées le long de la rue de Pithiviers à Yèvre-le-Châtel soient rendues constructibles en raison des aménagements déjà réalisés sur les réseaux (électricité, eau potable, assainissement), afin d'éviter les haies de protection matérialisées par l'emplacement réservé n°1.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Vu qu'au regard des objectifs de croissance démographique et du potentiel constructible existant au sein des parties actuellement urbanisées (PAU), la commune de Yèvre-la-Ville ne peut justifier le recours à des extensions urbaines. Vu que les parcelles mentionnées ne peuvent être considérées comme dents creuses au regard du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Beauce Gâtinais en Pithiverais, document de planification supra communal s'imposant au PLU par compatibilité, qui fixe : « On entend par « tissu déjà urbanisé » un ensemble de terrains sur lequel chaque bâtiment d'habitation est situé à moins de 50 mètres d'un autre auquel s'ajoutent les « dents creuses » périphériques lorsqu'elles ont au moins la moitié de leur périmètre à l'intérieur du tissu urbain et sans qu'elles puissent, ensemble, représenter plus de 5 % environ de la surface de l'ensemble. » (Document d'Orientations Générales de SCOT BGP, 2011)

Vu que l'écart séparant les constructions est supérieur à 50 mètres (90 m environ), La parcelle ne peut être considérée comme dent creuse et devenir constructible.

- L'emplacement réservé 1 vise à permettre une meilleure intégration paysagère du pavillon isolé sur la bande non-bâtie et très visible depuis les principale voie d'accès. Sa nécessité est confirmée par la commune.

Le Commissaire-enquêteur :

Les éléments apportés par la mairie de Yèvre-la-Ville dans le cadre du mémoire en réponse sont justifiés au regard des éléments issus du SCOT. En effet, au vu des projections démographiques et du foncier recensé en « dents creuses » sur la commune, le recours à des extensions urbaines apparaît injustifié pour assurer son développement.

De plus, après vérification sur le zonage du POS, document de planification amené à être substitué par le PLU objet de l'enquête publique, au sein duquel les projections d'étalement urbain étaient plus conséquentes, ces parcelles étaient classées en zone naturelle.

Le classement en zone constructible apparaît donc contraire aux orientations contemporaines en matière d'urbanisme et de planification urbaine retranscrites au sein du cadre législatif.

J'émet donc un avis défavorable à cette demande.

Je remarque toutefois, sur la base du dossier soumis à enquête publique et des échanges intervenus, le potentiel urbanisable futur de ces parcelles en raison des travaux de réseaux menés récemment le long de celles-ci (assainissement, électricité, eau potable,...).

Ces parcelles représentent donc pour la commune de Yèvre-la-Ville un espace potentiel de développement urbain à un horizon plus lointain que celui du PLU, objet de cette enquête.

R.9 : Monsieur Vincent DUPUIS – résidant 6 rue de Secval - 45300 YEVRE-LA-VILLE

Monsieur DUPUIS demande d'inscrire qu'il est reconnu handicapé de 2^{ème} catégorie et souhaite apporter de nouveaux éléments suite à sa dernière venue :

- Il mentionne que l'accès au terrain de sport situé en zone agricole se fait part la rue du Pont Termineau (précédemment par la rue Saint-Lubin avant l'échange de terrain réalisé

dans le cadre du dernier remembrement). Sur le plan de zonage, un tracé délimite la parcelle où sont implantés les équipements sportifs.

- Il remarque également que le terrain situé à l'arrière du parking existant proche de l'église Saint-Lubin à Yèvre-le-Châtel, desservi par trois accès et situé en zone Ae peut également recevoir des équipements sportifs.
- Monsieur DUPUIS demande également si une extension du réseau d'assainissement collectif est prévue dans la rue de Secval à Yèvre-la-Ville car son habitation est mitoyenne d'un bâtiment public déjà raccordé (école).

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- A la mention d'un tracé délimitant la parcelle où est implanté le terrain de football, la commune précise qu'aucun zonage spécifique ne s'applique sur ce secteur étant donné qu'il n'y existe pas d'emprises bâties et qu'aucun projet de construction ou d'aménagement nouveau n'y est prévu.
- Concernant la zone Ae mentionnée, située dans le prolongement du parking de Yèvre-le-Châtel, il n'est pas prévu d'y transférer ces équipements de loisirs qui les éloigneraient par ailleurs de l'école.
- L'éventuelle extension du réseau ne fait pas l'objet de la présente enquête publique.
- Voir R5.

Le Commissaire-enquêteur :

Monsieur DUPUIS évoque une éventuelle différence entre le découpage parcellaire présent sur le plan de zonage du projet de PLU et celui figurant sur le cadastre. Je recommande donc à la commune de vérifier ces éléments avant approbation du PLU.

Concernant la deuxième remarque, je confirme la remarque de Monsieur DUPUIS en raison de la possibilité d'implanter des équipements publics en zone Ae. A ce jour, la commune ne prévoit pas de déplacer ou d'implanter d'équipements sportifs sur cette emprise, mais le zonage établi dans le projet de PLU lui offre cette possibilité à l'avenir.

Concernant la demande relative à l'extension du réseau d'assainissement collectif, j'ai signalé à Monsieur DUPUIS lors de mon entretien que cette demande n'était pas du ressort de l'enquête publique. Je lui ai toutefois suggéré de se rapprocher de la Mairie afin d'échanger à ce sujet.

R.10 : Monsieur André PELTIER – résidant au 16 rue de Nacelle – 45300 YEVRE-LE-CHATEL

Monsieur PELTIER émet les observations suivantes :

- « Les parcelles 155 et 156 situées dans le bourg de Yèvre-le-Châtel, devraient être réservées pour réaliser un parking (plus ou moins privatif) pour les habitants du bourg. Ceci permettrait de résoudre (en partie), les problèmes de stationnement dans les rues. Ce parking (réservé) pourrait également servir pour les manifestations autour du château.

La parcelle 192 située près de l'emplacement n°5 devrait être agrandie pour les mêmes raisons que pour les parcelles citées ci-dessus ».

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- La problématique du stationnement a été prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de Yèvre-la-Ville et s'est traduite par la délimitation d'un emplacement réservé.

- La mise en place des emplacements réservés témoignent de la volonté d'acquisition foncière des collectivités et offre aux propriétaires un droit de délaissement (mise en demeure de la collectivité de se porter acquéreuse) afin d'assurer la réalisation de ce type d'aménagement. La définition de cet outils par la commune de Yèvre-la-Ville est mesuré au regard de la capacité d'investissement de la commune.

- Par ailleurs la commune dispose d'un parking important, ouvert au public et gratuit, qui se situe à proximité immédiate du bourg historique.

- Par application du règlement, des obligations sont fixées pour tous nouveaux projets afin que leur mise en œuvre n'induisse pas de nouveaux stationnements sur les emprises publiques.

Le Commissaire-enquêteur :

Sur la base de mes échanges lors des permanences, de mon étude du dossier soumis à enquête publique et de mes visites sur site, je confirme l'argumentaire développé par la mairie de Yèvre-la-Ville dans le cadre de son mémoire en réponse.

Je souligne la prise en compte, par la commune, de la problématique du stationnement dans le bourg de Yèvre-le-Châtel, notamment au travers de la mise en place d'un emplacement réservé dédié et des éléments constitutifs du règlement à ce sujet.

J'ai également pu constater sur place la présence d'un parking de taille conséquente à proximité du bourg.

Pour conclure, je confirme l'impact financier réel de la mise en place d'un emplacement réservé en raison du droit de délaissement donné aux propriétaires concernés à l'égard de la commune.

J'émet donc un avis défavorable à cette demande.

➤ Les courriers reçus durant l'enquête :

C.1 : Monsieur Etienne FOUSSARD – résidant 4 bis Place de la croix de Pierre – 45300 YEVRE-LA-VILLE

Je souhaiterais qu'une partie du groupe de terrains situés rue du Moulin à Yèvre-la-ville soit incorporée dans la zone constructible du nouveau PLU.

Cette demande concerne les terrains cadastrés AH 191 pour partie, 193-194-195 et 196 pour partie. Une bande de 37 mètres de largeur représentant une superficie approximative de 2.200 m² serait concernée par cette demande. Un extrait cadastral à l'échelle 1/1000^{ème} est joint à la présente.

A noter que :

1) Le groupe de terrains est situé à l'intérieur du périmètre de l'agglomération de Yèvre-la-Ville et très proche de la place de la Croix de Pierre.

2) Le groupe de terrain est viabilisé (l'adduction d'eau potable, le téléphone, l'éclairage public et l'assainissement eaux usées existent le long de la rue du Moulin). La défense incendie est assurée par un poteau situé à proximité.

3) Ce groupe de terrains n'est pas une parcelle constructible mais un jardin d'agrément.

4) L'accès actuel aux terrains et la présence d'un mur de soutènement le long de la rue du Moulin empêchent l'activité agricole. Impossibilité d'accès pour les engins modernes, donc ces terrains n'ont pas vocation à être classés en zone agricole.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Vu qu'au regard des objectifs de croissance démographique et du potentiel constructible existant au sein des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, la commune de Yèvre-la-Ville ne peut justifier le recours à des extensions urbaines.

Vu que les parcelles mentionnées ne peuvent être considérées comme dents creuses au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Beauce Gâtinais en Pithiverais, document de planification supra communal s'imposant au PLU par compatibilité, qui fixe :

« On entend par « tissu déjà urbanisé » un ensemble de terrains sur lequel chaque bâtiment d'habitation est situé à moins de 50 mètres d'un autre auquel s'ajoutent les « dents creuses » périphériques lorsqu'elles ont au moins la moitié de leur périmètre à l'intérieur du tissu urbain et sans qu'elles puissent, ensemble, représenter plus de 5 % environ de la surface de l'ensemble. » (Document d'Orientations Générales de SCOT BGP, 2011)

Vu que l'écart séparant les constructions est supérieur à 50 mètres (90 m environ), la parcelle ne peut être considérée comme dent creuse et devenir constructible.

Le Commissaire-enquêteur :

Après étude des éléments transmis par Monsieur FOUSSARD, du dossier soumis à enquête publique et de mes visites sur site, cette demande ne me semble pas opportune.

En effet, au vu des orientations et éléments de définition du SCOT, mais également des projections démographiques envisagées et du potentiel foncier disponible recensé au sein du tissu déjà urbanisé de la commune, le classement en zone constructible de ces parcelles ne m'apparaît pas pertinent.

De plus, après vérification sur le zonage du POS, document de planification amené à être substitué par le PLU objet de l'enquête publique, au sein duquel les projections d'étalement urbain étaient plus conséquentes, ces parcelles étaient classées en zone naturelle.

Le classement en zone constructible apparaît donc contraire aux orientations contemporaines en matière d'urbanisme et de planification urbaine retranscrites au sein du cadre législatif visant à limiter la consommation des espaces et à assurer la protection de l'environnement.

Sur la base de ces éléments, j'émet donc un avis défavorable à cette demande.

C.2 : Monsieur Dominique FOUSSARD – résidant 4 Square de Castiglione – 78150 LE CHESNAY

Mes trois frères et sœurs et moi-même sommes nus propriétaires de parcelles situées près du cimetière de Yèvre-la-Ville, cadastrées Section ZH : n°104, 105, 106, 107 pour une superficie d'environ 11 000 m² et classées en zone NA dans le POS actuel. Notre mère, Madame Raymonde FOUSSARD, en est usufruitière.

Le PLU en cours d'élaboration supprime le classement NA du terrain correspondant à ces parcelles. Ceci entraîne une diminution notable du patrimoine familial. Ces terrains ont en effet été valorisés en 2008, dans une offre d'achat faite par une agence immobilière à 16.5 euros le m², soit une somme de 180 800 euros.

Nous subissons de ce fait un préjudice très important et pour le compenser en partie, nous souhaiterions que le terrain situé à l'Est du cimetière, dans le prolongement du mur Nord soit intégré dans la zone constructible Ub du PLU.

Ce terrain, représentant une superficie de 1500 m² environ, possède un accès direct sur la rue de Secval et est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Le PLU de Yèvre-la-Ville fixe de limiter le recours aux constructions en « double rideau » notamment en situation de front urbain.

- Par ailleurs des jardins privatifs peuvent être établis en zone A ce qui peut permettre la réalisation de construction sur l'arrière des parcelles 100 et 102.

Le Commissaire-enquêteur :

Au vu des éléments soumis à enquête publique, de mes visites sur site, et des échanges intervenus au cours des permanences, je remarque que le classement en zone constructible des parcelles évoquées consiste à recourir à des extensions urbaines. Or, comme vu précédemment, ceci est contraire aux orientations du PLU au regard des perspectives démographiques de la commune et du cadre législatif actuel dans le domaine.

Je comprends toutefois l'impact financier potentiel sur la base de l'offre émise il y a presque 10 ans, mais je remarque que depuis cette date aucun projet d'ensemble n'a eu lieu sur ces parcelles, malgré les possibilités offertes par le classement en zone NA de celles-ci au sein du POS.

Après reprise du plan de zonage prévu dans le projet de PLU sur cette zone, je remarque toutefois que les parcelles cadastrées n°100 et n°102, classées en zone Ub, peuvent accueillir des bâtiments à usage d'habitation. De plus, le classement en zone A des parcelles attenantes à celles-ci permet la réalisation de jardins privatifs en lien avec ces constructions potentielles.

J'estime donc que le zonage tel que défini dans le projet de PLU offre des possibilités de valorisation foncière raisonnable à ces parcelles.

Sur la base de l'ensemble des éléments évoqués précédemment, j'émet donc un avis défavorable à cette demande.

C.3 : Monsieur Denys DUPRE – résidant 35 Rue de Montbernaume – 45300 YEVRE-LA-VILLE

Dans le projet de zonage du PLU, j'ai remarqué qu'au sein de ma parcelle cadastrée AC 97, située au 35, rue de Montbernaume à Yèvre-la-Ville, la partie située en zone constructible a été réduite, me laissant dorénavant 10 mètres constructibles en retrait de mon habitation.

Je ne comprends pas pourquoi, sachant qu'il y a un accès l'électricité, une bouche d'incendie et une maison à moins de 50 mètres.

Ma parcelle a été inscrite en terre agricole mais elle ne l'est pas en raison des difficultés d'accès des engins agricoles pour la cultiver.

Nous envisagions un projet de construction avec un membre de ma famille sur cette parcelle.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Le PLU de Yèvre-la-Ville fixe de limiter le recours aux constructions en « double rideau » notamment en situation de front urbain.

- Le classement en A ne correspond pas ici à la fonctionnalité agricole du foncier mais au régime de protection appliqué. A ce titre, ce secteur aurait pu être classé en zone Naturelle mais le zonage A correspond mieux à une parcelle contiguë à un bâtiment agricole. Cela n'engage pas de conséquences pour les droits à bâtir pour un non-exploitant.

Le Commissaire-enquêteur :

Au vu des orientations fixées par le PLU de limiter les constructions en deuxième rideau et sur les bases de mon étude du dossier soumis à enquête publique et de mes visites sur site, le fait de limiter la constructibilité de la partie arrière me semble cohérent.

Après étude des plans de zonage et échange avec Monsieur DUPRE lors des permanences, je note toutefois que le projet évoqué de construction d'une maison d'habitation pour un membre de sa famille peut être étudié dans la bande constructible de 10 mètres située à l'arrière de sa maison d'habitation.

En effet, malgré le zonage Ua impliquant, dans la mesure du possible, une implantation à l'alignement, le règlement de cette zone évoque le point suivant : « Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement ».

La continuité du front bâti étant établie par la maison d'habitation de Monsieur DUPRE, le projet peut être étudié sous réserve du respect de l'ensemble des dispositions présentes dans le règlement régissant la zone Ua.

Je note également que le classement en zone A de l'arrière de la parcelle cadastrée 97 pourrait dans ce cas permettre la réalisation d'un jardin privatif.

Sur la base de ces éléments, j'émet donc un avis défavorable à cette demande.

C.4 : Madame Annie LECLERC épouse SECHON

Nu-propriétaire de la parcelle cadastrée ZM54, je formule les observations suivantes :

- Cette parcelle pourrait recevoir une habitation pour mes descendants. Elle est située en face de l'habitation de ma mère (également nu-propriétaire) et permettrait ainsi que cette maison ne soit plus isolée (déjà cambriolée).

- La situation et les dimensions de cette enclave semblent incompatibles avec la mise en œuvre d'une agriculture respectueuse de l'environnement et des citoyens riverains.

C'est pourquoi, je demande que cette parcelle redevienne un terrain constructible.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Vu qu'au regard des objectifs de croissance démographique et du potentiel constructible existant au sein des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, la commune de Yèvre-la-Ville ne peut justifier le recours à des extensions urbaines.

Vu que les parcelles mentionnées ne peuvent être considérées comme dents creuses au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Beauce Gâtinais en Pithiverais, document de planification supra communal s'imposant au PLU par compatibilité, qui fixe :

« On entend par « tissu déjà urbanisé » un ensemble de terrains sur lequel chaque bâtiment d'habitation est situé à moins de 50 mètres d'un autre auquel s'ajoutent les « dents creuses » périphériques lorsqu'elles ont au moins la moitié de leur périmètre à l'intérieur du tissu urbain et sans qu'elles puissent, ensemble, représenter plus de 5 % environ de la surface de l'ensemble. » (Document d'Orientations Générales de SCOT BGP, 2011)

Vu que l'écart séparant les constructions, bien que de 50 mètres, sépare des habitations d'un siège d'exploitation agricole (et ne peut être considéré comme une construction d'habitation).

Vu que la parcelle présente une fonction agricole (hangar de matériel) et que la parcelle relève de la Politique Agricole Commune (PAC).

La parcelle située rue Neuve / rue de Château (D523) ne peuvent être considérée comme dent creuse et devenir constructibles.

Le Commissaire-enquêteur :

Après analyse de l'ensemble des éléments du dossier, de mes visites sur site et des arguments recensés dans le cadre de l'enquête publique, le classement de cette parcelle nécessite une analyse particulière.

En effet, en retour à cette demande, la mairie de Yèvre-la-Ville évoque le non recours aux extensions urbaines afin d'assurer son développement dans le cadre du PLU, ainsi que les éléments de définition issus du SCOT permettant de caractériser et de recenser le tissu déjà urbanisé, ainsi que les « dents creuses » périphériques.

Au regard de ces éléments issus du SCOT, c'est précisément la typologie agricole du bâtiment implanté sur la parcelle adjacente cadastrée 117, qui empêche la parcelle objet de la demande d'être considérée comme faisant partie du tissu déjà urbanisé et comme « dent creuse ».

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, je rejoins donc l'argumentaire développé dans le cadre du mémoire en réponse de la Mairie et émet un avis défavorable à cette demande.

Je suggère toutefois qu'une réflexion soit engagée par la Mairie quand elle sera sollicitée pour participer à la révision du SCOT afin de travailler sur les éléments de définition permettant de caractériser l'espace urbanisé, car je conviens de l'utilisation délicate de cette parcelle à des fins agricoles, en raison de sa proximité avec le tissu déjà urbanisé et de ses dimensions modestes.

Dans tous les cas, si cette parcelle devait un jour être intégrée à une zone constructible par le biais d'une modification de fond des documents de planification, une attention toute particulière devra être apportée à sa bonne intégration à proximité du secteur Ua, caractérisé par un bâti ancien en alignement au sein du bourg.

C.5 : Monsieur Charles LECLERC – résidant 39 rue du Château – Le Grand Reigneville – 45300 YEVRE-LA-VILLE

La parcelle cadastrée ZM54 située au lieu-dit « Le Grand Reigneville », commune de Yèvre-la-Ville, est située à : 8 mètres du 1, rue Neuve / 8 mètres du 5, rue du Château / 18 mètres du 4 rue du Château / 17 mètres du 7, rue du Château / 8 mètres de la borne incendie.

Ce terrain peut combler un vide entre ces maisons d'habitation et éviterait à la maison située au 1, rue Neuve d'être isolée en bout de rue.

Nous sommes en 2017, et vouloir considérer ce terrain en zone agricole consiste à méconnaître les réalités du travail des agriculteurs.

Quel successeur voudrait cultiver ces 18 ares (21 ares 90 centiares – 4 ares du hangar) sachant que les engrais sont épandus sur 24 mètres de large ; que les pulvérisateurs ont des rampes d'au moins 24 mètres ; que les charrues ont maintenant 2x5 corps ou plus... sans parler des moissonneuses batteuses...

Les voisins accepteront-ils qu'un agriculteur vienne épandre des pesticides au bord de leurs fenêtres ?

Ce terrain en « H » et en pointe est à notre époque incultivable.

Il y a sur cette parcelle un branchement d'eau, l'électricité et les nus-propriétaires ont accepté l'implantation d'un transformateur électrique dans un angle de ce terrain.

Madame Thérèse LECLERC, nu-propriétaire et usufruitière de la parcelle, a 4 enfants, 9 petits-enfants et 16 petits-enfants. Il est possible qu'il y ait des demandes de construction près de la maison de leurs aïeuls.

A l'heure actuelle, je ne connais pas mon successeur. Peut-être aura-t-il besoin de mes bâtiments et de ma maison d'habitation pour s'y installer ? Ce terrain me serait donc nécessaire pour construire une maison pour ma retraite.

Je demande donc que cette parcelle soit reclassée en terrain constructible.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Vu qu'au regard des objectifs de croissance démographique et du potentiel constructible existant au sein des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, la commune de Yèvre-la-Ville ne peut justifier le recours à des extensions urbaines.

Vu que les parcelles mentionnées ne peuvent être considérées comme dents creuses au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Beauce Gâtinais en Pithiverais, document de planification supra communal s'imposant au PLU par compatibilité, qui fixe :

« On entend par « tissu déjà urbanisé » un ensemble de terrains sur lequel chaque bâtiment d'habitation est situé à moins de 50 mètres d'un autre auquel s'ajoutent les « dents creuses » périphériques lorsqu'elles ont au moins la moitié de leur périmètre à l'intérieur du tissu urbain et sans qu'elles puissent, ensemble, représenter plus de 5 % environ de la surface de l'ensemble. » (Document d'Orientations Générales de SCOT BGP, 2011)

Vu que l'écart séparant les constructions, bien que de 50 mètres, sépare des habitations d'un siège d'exploitation agricole (et ne peut être considéré comme une construction d'habitation).

Vu que la parcelle présente une fonction agricole (hangar de matériel) et que la parcelle relève de la Politique Agricole Commune (PAC).

La parcelle située rue Neuve / rue de Château (D523) ne peuvent être considérée comme dent creuse et devenir constructibles.

Le Commissaire-enquêteur :

Après analyse de l'ensemble des éléments du dossier, de mes visites sur site et des arguments recensés dans le cadre de l'enquête publique, le classement de cette parcelle nécessite une analyse particulière.

En effet, en retour à cette demande, la mairie de Yèvre-la-Ville évoque le non recours aux extensions urbaines afin d'assurer son développement dans le cadre du PLU, ainsi que les éléments de définition issus du SCOT permettant de caractériser et de recenser le tissu déjà urbanisé, ainsi que les « dents creuses » périphériques.

Au regard de ces éléments issus du SCOT, c'est précisément la typologie agricole du bâtiment implanté sur la parcelle adjacente cadastrée 117, qui empêche la parcelle objet de la demande d'être considérée comme faisant partie du tissu déjà urbanisé et comme « dent creuse ».

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, je rejoins donc l'argumentaire développé dans le cadre du mémoire en réponse de la Mairie et émet un avis défavorable à cette demande.

Je suggère toutefois qu'une réflexion soit engagée par la Mairie quand elle sera sollicitée pour participer à la révision du SCOT afin de travailler sur les éléments de définition permettant de caractériser l'espace urbanisé, car je conviens de l'utilisation délicate de cette parcelle à des fins agricoles, en raison de sa proximité avec le tissu déjà urbanisé et de ses dimensions modestes.

Dans tous les cas, si cette parcelle devait un jour être intégrée à une zone constructible par le biais d'une modification de fond des documents de planification, une attention toute particulière devra être apportée à sa bonne intégration à proximité du secteur Ua, caractérisé par un bâti ancien en alignement au sein du bourg.

C.6 : Monsieur Stéphane CIROTTEAU – résidant 15 rue de Pithiviers – 45300 YEVRE-LA-VILLE

Propriétaire des parcelles cadastrées AC 246-247 et AC29-30 situées route de Pithiviers à Yèvre-le-Châtel, je souhaite que celles-ci restent en zone constructible, n'étant plus cultivables et situées entre deux maisons, elles ne peuvent avoir d'autres utilisations.

Je suis également propriétaire du hangar situé route de Yèvre-la-Ville à l'entrée de Yèvre-le-Châtel. Une haie a été prévue dans le cadre de l'emplacement réservé n°7 du PLU au bénéfice de la Commune. Je ne suis pas du tout d'accord pour que la commune devienne bénéficiaire d'une

haie sur mon terrain, je m'engage donc à planter une haie moi-même au droit du pignon du hangar si cet emplacement réservé est supprimé du PLU.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Vu qu'au regard des objectifs de croissance démographique et du potentiel constructible existant au sein des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, la commune de Yèvre-la-Ville ne peut justifier le recours à des extensions urbaines.

- Vu que les parcelles mentionnées ne peuvent être considérées comme dents creuses au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Beauce Gâtinais en Pithiverais, document de planification supra communal s'imposant au PLU par compatibilité, qui fixe :

« On entend par « tissu déjà urbanisé » un ensemble de terrains sur lequel chaque bâtiment d'habitation est situé à moins de 50 mètres d'un autre auquel s'ajoutent les « dents creuses » périphériques lorsqu'elles ont au moins la moitié de leur périmètre à l'intérieur du tissu urbain et sans qu'elles puissent, ensemble, représenter plus de 5 % environ de la surface de l'ensemble. » (Document d'Orientations Générales de SCOT BGP, 2011)

- Vu que l'écart séparant les constructions est supérieur à 50 mètres (97 m environ), les parcelles situées le long de la route de Pithiviers ne peuvent être considérées comme dents creuses et devenir constructibles.

- L'emplacement réservé n°7 vise à permettre une meilleure intégration paysagère d'un bâtiment agricole très visible en entrée de bourg. Sa nécessité est confirmée par la commune. Par ailleurs, l'engagement de planter des haies a déjà été formulé dans le passé sans être suivi d'effet.

Le Commissaire-enquêteur :

La réponse apportée par la mairie de Yèvre-la-Ville dans le cadre du mémoire en réponse est justifiée au regard des éléments issus du SCOT. En effet, au vu des projections démographiques et du foncier recensé en « dents creuses » sur la commune, le recours à des extensions urbaines apparaît injustifié pour assurer son développement, bien que ces parcelles soient situées en zone UA dans le POS. J'émet donc un avis défavorable à cette demande.

Je remarque toutefois, sur la base du dossier soumis à enquête publique et des échanges intervenus, le potentiel urbanisable futur de ces parcelles en raison des travaux de réseaux menés récemment le long de celles-ci (assainissement, électricité, eau potable,...).

Ces parcelles représentent donc pour la commune de Yèvre-la-Ville un espace potentiel de développement urbain à un horizon plus lointain que celui du PLU, objet de cette enquête.

Concernant la deuxième remarque relative à la mise en place d'un emplacement réservé afin de faciliter l'intégration paysagère d'un hangar agricole visible depuis l'entrée du bourg de Yèvre-le Châtel, je rappelle tout d'abord les droits et compensations accordés au propriétaire des terrains concernés :

« La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend simplement une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

- L'article L. 152-2 du CU ouvre notamment aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement qui leur permet de mettre en demeure les bénéficiaires d'acquiescer ou de lever la réserve.

- *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du CU. »*

(Source : http://www.outil2amenagement.certu.developpementdurable.gouv.fr/emplacements_reserves-a547.html)

Sur la base de ces éléments non exhaustifs, j'estime que la mise en place de cet emplacement réservé, dans le cadre du projet de PLU, reste compatible avec l'engagement pris par Monsieur CIROTTEAU de procéder lui-même à la plantation de cette haie. Dans ce cas, l'option prise par la commune sera probablement supprimée lors d'une révision du PLU ou de l'élaboration du PLUi.

J'émet donc un avis défavorable à cette demande.

C.7: Monsieur et Madame Bernard DOSIAS – résidant 6 rue de Saint-Lubin – 45300 YÈVRE-LA-VILLE

Ayant consulté le zonage du futur PLU, voici mes différentes observations :

Je possède plusieurs terrains autour de la commune de Yèvre-le-Châtel, mon fils étant agriculteur, souhaiterait construire une maison et un hangar agricole.

- Le premier terrain cadastré AC0018 est situé au bord de la route départementale 123 (terrain viabilisé) avec passage de l'eau, de l'électricité et du téléphone, et branchement tout à l'égout. Ce terrain conviendrait à mon fils uniquement pour y construire sa maison d'habitation.

- Le second terrain cadastré ZH0117 serait pour y implanter un hangar agricole de construction bois qui s'intègre très bien près des sites classés.

- Le troisième terrain situé le long de la Grande rue, cadastré ZH127 serait pour y construire l'habitation et le hangar agricole (siège d'exploitation) si refus des deux premiers terrains. Nous sommes également en cours d'acquisition de la parcelle cadastrée ZH138.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- AC0018 : concernant cette parcelle, le long de la route de Pithiviers, la réalisation d'une seule maison d'habitation ne permet pas de prétendre à l'édification d'un futur siège d'exploitation. Par ailleurs la zone N ne permet pas la réalisation d'un tel projet.

- Pour les autres parcelles mentionnées (ZH 0117, ZH127 et ZH128), le classement en zone A permet, dans certaines conditions, la réalisation de constructions à usage d'agriculture.

- Indépendamment de l'application du PLU de Yèvre, la mise en œuvre d'une maison d'habitation en lien avec l'exploitation doit se justifier par son caractère de nécessité.

Le Commissaire-enquêteur :

Après étude des éléments transmis par Monsieur DOSIAS, du dossier soumis à enquête publique et de mes visites sur site, voici mon analyse :

Concernant la première observation, au vu des orientations et éléments de définition du SCOT, mais également des projections démographiques envisagées et du potentiel foncier disponible

recensé au sein du tissu déjà urbanisé de la commune, le classement en zone constructible de cette parcelle ne m'apparaît pas pertinent.

De plus, après vérification sur le zonage du POS, document de planification amené à être substitué par le PLU objet de l'enquête publique, au sein duquel les projections d'étalement urbain étaient plus conséquentes, cette parcelle était déjà classée en zone naturelle.

Le classement en zone constructible apparaît donc contraire aux orientations contemporaines en matière d'urbanisme et de planification urbaine retranscrites au sein du cadre législatif visant à limiter la consommation des espaces et à assurer la protection de l'environnement.

Sur la base de ces éléments, j'émet donc un avis défavorable à cette demande.

Concernant les observations suivantes, après étude des éléments issus du dossier d'enquête publique, les projets évoqués semblent envisageables. Toutefois, les parcelles évoquées étant situées au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques, l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret (S.T.A.P) permettra de définir précisément si ces projets peuvent être envisagés.

La faisabilité des projets issus de ces observations pouvant être envisagée dans le cadre du projet de PLU tel que présenté à l'enquête publique, je n'émet pas d'avis particulier sur ce point.

C.8 : Monsieur Antonio OTERO – résidant 110 rue Saint-Lubin – 45300 YEVRE-LA-VILLE

Je suis étonné que, en vertu de la loi ALUR, rien n'a été prévu pour les énergies renouvelables (éoliennes).

Au sein du lieu-dit « Le Grand Reigneville », une zone agricole est présente, route de Courcelles, alors que ces parcelles sont construites et devraient être classées en zone urbanisée.

Au sein de Yèvre-la-Ville, une zone réservée devrait être prévue de la rue Saint-Lubin jusqu'au terrain de football.

Au sein de Yèvre-le Châtel, la route de Pithiviers allant sur Givraines, a été mise en zone naturelle alors qu'il existe des constructions avec les canalisations d'eau potable et l'assainissement. De plus la zone naturelle inscrite au niveau de l'entrepôt de matériel agricole à côté du cimetière aurait dû paraître en zone urbanisable, celle-ci se trouvant dans le bourg.

Ces observations ont été relevées, mais auraient pu être vues avant l'enquête, étant donné qu'aucune concertation n'a été faite avec la population.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Le PLU prend en compte le Schéma Régional Eolien (SRE) annexé au Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), qui ne reconnaît pas le territoire de Yèvre-la-Ville ni les territoires voisins comme favorables à l'accueil d'éoliennes. Le rapport de présentation présente le potentiel du territoire en matière de production d'énergies renouvelables.

- Ces deux constructions localisées route de Courcelles sont totalement isolées et situées de l'autre côté de la route D950, à fort trafic et classée route à grande circulation. A ce titre, le PLU classe ces habitations en Az (écarts bâtis d'habitation en milieu agricole).

- Vu qu'au regard des objectifs de croissance démographique et du potentiel constructible existant au sein des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, la commune de Yèvre-la-Ville ne peut justifier le recours à des extensions urbaines.

- Vu que les parcelles mentionnées ne peuvent être considérées comme dents creuses au regard du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Beauce Gâtinais en Pithiverais, document de planification supra communal s'imposant au PLU par compatibilité, qui fixe :

« On entend par « tissu déjà urbanisé » un ensemble de terrains sur lequel chaque bâtiment d'habitation est situé à moins de 50 mètres d'un autre auquel s'ajoutent les « dents creuses » périphériques lorsqu'elles ont au moins la moitié de leur périmètre à l'intérieur du tissu urbain et sans qu'elles puissent, ensemble, représenter plus de 5 % environ de la surface de l'ensemble. » (Document d'Orientations Générales de SCOT BGP, 2011)

- Vu que l'écart séparant les constructions est supérieur à 50 mètres tant sur les parties est et ouest (de l'ordre de 100 mètres sur la partie Est et 170 mètres sur la partie Ouest). Les parcelles situées Route de Pithiviers à Yèvre-le-Châtel ne peuvent être considérées comme dents creuses et être constructibles.

- Il en va de même de la parcelle 232 située à côté du cimetière dont l'accessibilité, compte tenu du dénivelé, n'est par ailleurs uniquement assurée que par un chemin de terre.

- L'accès au terrain de foot s'effectue depuis la rue du Pont Termineau et ne nécessite donc pas de la mise en place d'un Emplacement Réservé.

- Outre une réunion publique qui a réuni 90 personnes, l'ensemble des documents étaient consultables en mairie pendant toute la procédure où un registre d'observation était tenu à la disposition de la population. Par ailleurs, le site internet de la commune a été régulièrement mis à jour afin de permettre la consultation et le téléchargement des différents documents au fur et à mesure de leurs élaborations.

Le Commissaire-enquêteur :

Concernant la remarque relative aux possibilités d'installation d'équipements éoliens, je remarque après étude du dossier que le S.R.E annexé au S.R.C.A.E ne reconnaît pas le territoire de la commune de Yèvre-la-Ville comme favorable à l'installation de ce type d'équipements.

La carte du S.R.E présente au sein du rapport de présentation confirme ces éléments en raison de contraintes de préservation du patrimoine.

Au cours de nos entretiens, Monsieur OTERO m'a transmis une photographie montrant une vue du château de Yèvre-le-Châtel permettant d'observer en arrière-plan des éoliennes de taille conséquente. Après vérification, je remarque que ces installations sont situées à plusieurs kilomètres du château dans une zone répertoriée au S.R.E. Cette covisibilité s'explique notamment par le paysage très ouvert autour de Yèvre-la-Ville.

La deuxième remarque concerne le classement de parcelles situées route de Courcelles au sein du lieu-dit « Le Grand Reigneville ». Après étude du dossier et visite sur site, je reconnais l'intérêt de les classer en zone agricole afin de limiter les possibilités d'urbanisation sur ces parcelles. En effet, leur situation à proximité immédiate de la départementale 950, classée route à grande circulation, ainsi que leur isolement justifie le classement en zone Az (écarts bâtis d'habitation en zone agricole).

En termes de constructibilité, ce classement offre toutefois la possibilité d'adapter, d'assurer la réfection et l'extension des constructions existantes quel que soit leur nature, et également de construire des annexes aux constructions existantes.

J'émet donc un avis défavorable à cette remarque.

La troisième observation concerne la réalisation d'un emplacement réservé pour permettre l'accès au « terrain de football » situé entre la rue Saint-Lubin et la rue du Pont Termineau. J'émet un avis défavorable à cette observation en raison de l'accès existant par un chemin rural rue du Pont Termineau, mais également en raison du caractère très sommaire de cet équipement, à savoir deux buts installés sur une parcelle agricole engazonnée sans marquage au sol ni équipements spécifiques (vestiaires, tribunes,...). L'accès actuel me semble donc suffisant.

Concernant la quatrième observation, au vu des orientations et éléments de définition du SCOT, mais également des projections démographiques envisagées et du potentiel foncier disponible recensé au sein du tissu déjà urbanisé de la commune, le classement en zone constructible de ces parcelles ne m'apparaît pas pertinent.

De plus, après vérification sur le zonage du POS, document de planification amené à être substitué par le PLU objet de l'enquête publique, au sein duquel les projections d'étalement urbain étaient plus conséquentes, certaines de ces parcelles étaient déjà classées en zone naturelle.

Le classement en zone constructible apparaît donc contraire aux orientations contemporaines en matière d'urbanisme et de planification urbaine retranscrites au sein du cadre législatif visant à limiter la consommation des espaces et à assurer la protection de l'environnement.

Sur la base de ces éléments, j'émet donc un avis défavorable à cette observation.

Pour conclure le courrier qu'il a déposé à mon attention, Monsieur OTERO remarque, de son point de vue, une absence totale de concertation durant la procédure d'élaboration du PLU.

Avant de reprendre les éléments relatifs à la concertation présents dans le dossier soumis à enquête publique, il me semble opportun d'effectuer un rappel du cadre législatif encadrant ce type de procédure.

En effet, l'élaboration d'un PLU donne lieu à une concertation préalable avec les habitants, associations locales et l'ensemble des personnes concernées au cours de la procédure (article L300-2 I du code de l'urbanisme).

Cette concertation s'inscrit dans le cadre de l'article 7 de la Charte de l'environnement précisant que toute personne a le droit d'apporter sa participation à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement.

D'autre part, la délibération qui arrête le projet de PLU peut tirer le bilan de la concertation ayant eu lieu (article R.123-18), et ce bilan doit être joint au dossier d'enquête publique (article L300-2 III).

Concernant les modalités d'élaboration de la concertation, l'organe délibérant doit arrêter les modalités de la concertation préalable dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLU. Dans tous les cas, selon les éléments issus de la loi ALUR relative au II de l'article 300-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation doivent permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis déjà émis sur celui-ci, en leur permettant de formuler des propositions et observations. Cette concertation doit être organisée sur une durée suffisante et selon des moyens adaptés aux caractéristiques du projet.

Pour répondre à ces exigences au cours de l'élaboration du PLU, le conseil municipal de Yèvre-la-Ville a fixé les modalités de concertation suivantes dans sa délibération fixant prescription du PLU :

- tenue d'une réunion publique

- Mise à disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie :

- D'une note développant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU
- Des documents mis en consultation
- D'un registre pour les observations du public
- Au fur et à mesure de leur parution, des études préalables et des comptes rendus des réunions de travail

- Publication sur le site internet de la mairie des documents mis en consultation

Au cours de mon enquête, j'ai pu constater la présence de la délibération arrêtant le projet de PLU accompagnée de son annexe tirant le bilan de la concertation. Cela m'a permis d'observer que toutes les modalités de concertation fixées précédemment dans la délibération du 01 juillet 2015 ont bien été tenues. De ce fait, sur la base de l'ensemble des éléments mentionnés précédemment, j'estime donc que la concertation relative à l'élaboration du PLU de Yèvre-la-Ville s'est déroulée de manière suffisante au regard de la loi.

C.9 : Messieurs Joël, Pascal et Olivier DURAND

Suite au nouveau PLU qui se dessine actuellement dans notre commune, nous avons découvert avec surprise que les parcelles cadastrées ZL149,150 et 151 transformées en terrain à bâtir par nos parents (engendrant des frais conséquents) pour nous les transmettre par la suite, redeviennent des terres agricoles dans le cadre du PLU, ce qui dévalue considérablement la valeur de celles-ci.

Notre incompréhension est d'autant plus grande car ces terrains sont situés au bord de la départementale 523 au cœur du hameau du Grand Reigneville, desservis par le service de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

Nous souhaitons que nos parcelles restent constructibles sous la menace de désertifier la commune.

Mairie de Yèvre-la-Ville :

- Vu qu'au regard des objectifs de croissance démographique et du potentiel constructible existant au sein des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, la commune de Yèvre-la-Ville ne peut justifier le recours à des extensions urbaines.

- Vu que les parcelles mentionnées ne peuvent être considérées comme dents creuses au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Beauce Gâtinais en Pithiverais, document de planification supra communal s'imposant au PLU par compatibilité, qui fixe :

« On entend par « tissu déjà urbanisé » un ensemble de terrains sur lequel chaque bâtiment d'habitation est situé à moins de 50 mètres d'un autre auquel s'ajoutent les « dents creuses » périphériques lorsqu'elles ont au moins la moitié de leur périmètre à l'intérieur du tissu urbain et sans qu'elles puissent, ensemble, représenter plus de 5 % environ de la surface de l'ensemble. » (Document d'Orientations Générales de SCOT BGP, 2011)

- Vu que l'écart séparant les constructions est supérieur à 50 mètres (67 m environ),
- Vu l'existence d'une coupure paysagère d'urbanisation sur ce site, la parcelle ne peut être considérée comme dent creuse et devenir constructible.

Le Commissaire-enquêteur :

La réponse apportée par la mairie de Yèvre-la-Ville dans le cadre du mémoire en réponse est justifiée au regard des éléments issus du SCOT. En effet, au vu des projections démographiques et du foncier recensé en « dents creuses » sur la commune, le recours à des extensions urbaines apparaît injustifié pour assurer son développement, bien que ces parcelles soient situées en zone UA dans le POS. J'émet donc un avis défavorable à cette demande.

Je remarque toutefois, sur la base du dossier soumis à enquête publique et des échanges intervenus, malgré l'existence d'une coupure paysagère d'urbanisation sur ce site, le potentiel urbanisable futur de ces parcelles en raison de la présence de réseaux nécessaires à l'implantation d'habitation à proximité (eau, électricité, téléphone,...).

Ces parcelles représentent donc pour la commune de Yèvre-la-Ville un espace potentiel de développement urbain à un horizon plus lointain que celui du PLU, objet de cette enquête.

➤ **Les observations orales**

V.1 : Remarque de Monsieur DI STEPHANO – Maire de Yèvre-la-Ville

Monsieur le Maire m'a informé le 02 Février 2017, lors de ma première permanence, de la présence d'une erreur sur le plan de zonage d'assainissement collectif projeté de la commune de Yèvre-le-Châtel. Il s'agissait de l'omission de 2 parties en prolongement de l'espace urbanisé du bourg qui n'apparaissaient pas. La Mairie a immédiatement procédé à l'ajout du document corrigé à l'échelle A3.

Le Commissaire-enquêteur :

Je recommande que cette modification soit reprise et mise en forme de manière définitive sur le plan de zonage d'assainissement de la commune avant approbation du PLU par le Conseil Municipal.

V.2 : Remarque de Monsieur OTERO – résidant 110 rue Saint-Lubin – 45300 YEVRE-LA-VILLE

Lors de ma deuxième permanence, Monsieur OTERO m'a informé qu'à la suite de son étude du dossier soumis à enquête publique, il avait remarqué l'absence du plan de récolement d'assainissement collectif de la commune de Yèvre-la-Ville alors que celui de Yèvre-le-Châtel était présent dans le dossier. J'ai pu constater cet élément en sa présence.

Après échange avec la Mairie à ce propos et retour de l'agence d'urbanisme ECMO il m'a été répondu qu'à l'appui des articles R 151-52 et R151-53 du Code de l'urbanisme, le zonage

d'assainissement accompagné de la note technique sanitaire suffisent au sein du dossier, et que les plans de récolement d'assainissement collectif constituent un complément que la Commune a pris l'initiative d'ajouter. La Mairie remarque toutefois l'absence du plan de récolement d'assainissement collectif propre à Yèvre-la-Ville, note cette omission, et ne pouvant l'intégrer directement, se propose de faire numériser le plan afférant afin de l'intégrer au dossier de PLU avant approbation de celui-ci par le Conseil Municipal.

Le Commissaire-enquêteur :

*Par soucis de cohérence, ce document étant en possession de la Commune, je **recommande** qu'il soit ajouté au dossier de PLU avant approbation de celui-ci par le Conseil Municipal.*

V.3 : Remarque de Monsieur DI STEPHANO – Maire de Yèvre-la-Ville

Lors de ma dernière permanence, Monsieur le Maire m'a indiqué avoir remarqué l'absence de mention relative à l'intégration dans le bâti patrimonial des installations techniques comme les antennes et paraboles au sein du règlement. Il souhaite que le règlement soit plus précis sur ce point.

Le Commissaire-enquêteur :

Après relecture attentive du dossier, j'ai constaté la présence de mentions relatives au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Concernant l'implantation des paraboles et des antennes de télévision et de radio, une attention particulière devra être portée sur leurs intégrations dans le bâti patrimonial :

- Ces installations devront être au maximum dissimulées des vues depuis l'emprise publique,*
- Les paraboles devront être de teinte beige, ocrée ou marron,*
- Les antennes de type râteau devront être de préférence positionnées sous comble de couverture. ».*

Je recommande donc que le règlement soit complété à l'appui de ces éléments.

3.6 CONCLUSION GENERALE

Au vu :

- de l'analyse du dossier soumis à l'enquête,
- du déroulement régulier de celle-ci,
- de l'analyse des observations enregistrées,
- des renseignements d'enquête recueillis,

- des reconnaissances effectuées par le Commissaire-enquêteur,
- de la connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées,

il apparaît que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il apparaît encore que :

- les règles de forme,
- de publication de l'avis d'enquête,
- de tenue à la disposition du public des dossiers et du registre d'enquête,
- de présence du Commissaire-enquêteur en Mairie aux heures et jours prescrits,
- d'ouverture et de clôture des registres d'enquête,
- de recueil des remarques du public avec observation des délais de la période d'enquête,

ont été scrupuleusement respectés. Ceci est vérifiable.

Dans ces conditions, le Commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEVRE-LA-VILLE un avis fondé qui fait l'objet des "Conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur", joint à la suite du présent rapport.

Le Commissaire-enquêteur tient aussi à souligner la qualité des relations entretenues avec Monsieur le Maire ses Adjoints, ainsi que le personnel municipal et à remercier les uns et les autres.

Fait à AMILLY, le 04.04.2017

Thibault MARIE



Commissaire-Enquêteur

Commune de Yèvre-la-Ville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Cadre juridique :

- Code de l'Urbanisme
- Code de l'Environnement
- Nomination du Commissaire-enquêteur par la décision du Tribunal Administratif d'Orléans n°E16000217 /45 du 19 décembre 2016.
- Arrêté, en date du 06 janvier 2017, de Monsieur le Maire de Yèvre-la-Ville qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

Objet de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet l'élaboration du PLU de la commune de Yèvre-la-Ville.

Rappel du contexte et des objectifs :

En raison des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), prévoyant que les plans d'occupation des sols (POS) non transformés en plans locaux d'urbanisme (PLU) devenaient caducs au 31 décembre 2015, entraînant ainsi l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) dans les communes concernées, la commune de Yèvre-la-Ville a engagée l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) par la délibération de son Conseil Municipal en date du 01 juillet 2015.

Cette décision est intervenue afin de permettre à la commune de conserver la maîtrise de l'urbanisme sur son territoire.

Le PADD élaboré lors de l'élaboration du PLU décline ces éléments en 5 thèmes :

- Protection et mise en valeur des milieux d'intérêts écologiques, de la trame verte et bleue et des paysages naturels ;
- Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour des bourgs en optimisant leurs capacités foncières ;
- Maintenir la qualité du cadre de vie des Evarois : équipements, services publics et gestion des déplacements ;

- Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et encourager le développement touristique du territoire ;
- Préserver la qualité patrimoniale et architecturale du village.

Période d'enquête :

- 33 jours consécutifs du **jeudi 02 février 2017 au lundi 06 mars 2017 inclus.**

Territoire de compétence :

- Commune de Yèvre-la-Ville

Permanences :

Trois, ont été tenues, dans les locaux de la Mairie aux dates suivantes :

- Jeudi 02 février 2017
- Samedi 18 février 2017
- Lundi 06 mars 2017

Lors de chaque permanence, j'ai reçu et entendu toutes les personnes venues me rencontrer. Au vu des observations faites, je suis allé sur place afin de mieux appréhender les diverses remarques et interrogations.

L'enquête s'est déroulée de manière conforme et l'aspect règlementaire a été respecté.

Dossier d'Enquête :

Le dossier d'enquête est conforme et a été mis à la disposition du public, dans de bonnes conditions, dans les locaux de la mairie.

Publicité :

La publicité légale a été faite correctement, par la voie d'annonces dans les délais impartis et d'affiches sur les sites d'affichage de la mairie.

En complément de l'affichage officiel, l'information a également été relayée sur la page dédiée au PLU du site Internet de la commune.

Observations :

Vingt-deux observations ont été recueillies durant l'enquête. Toutes ont été prises en compte et analysées, elles portent sur des demandes, des propositions et des remarques pertinentes.

L'enquête a été close, par le Commissaire-enquêteur, le **lundi 06 mars 2017** après l'heure de fermeture au public des locaux, la mention correspondante a été portée sur le registre d'observations de l'enquête.

Les observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, transmis au Maire de Yèvre-la-Ville, le **vendredi 10 mars 2017**, la réponse aux questions a été reçue le **lundi 20 mars 2017**. La remise du rapport et des conclusions s'est effectuée le **mercredi 05 avril 2017**.

10 personnes publiques associées se sont exprimées.

Les observations concernent notamment des demandes :

- De maintien de la constructibilité de certaines parcelles

- D'ouverture à la construction de certaines parcelles
- De précision sur les pièces du dossier soumis à enquête publique

Il ressort principalement de l'examen des observations :

- Une répartition assez homogène des observations sur les zones urbanisées
- Une proportion significative de réclamations et d'oppositions personnelles à certains aspects du projet, mais aussi quelques propositions d'aménagements
- Plusieurs demandes et remarques, complémentaires aux observations, portant sur le caractère individuel de constructibilité des terrains

Ces observations ont fait l'objet d'une étude, après la clôture de l'enquête, par la Mairie de Yèvre-la-Ville accompagnée par le cabinet conseil missionné sur ce projet.

Je considère donc que le projet de PLU présente des points positifs :

- Il exprime la volonté de la municipalité de prévoir un développement urbain maîtrisé en gérant l'espace de façon économe et en protégeant l'environnement
- Cette volonté exprimée dans le PADD, correspond aux objectifs de développement durable et de la loi ALUR, se traduisant par une densification des espaces déjà urbanisés
- Les zones constitutives de la trame verte et bleue sont protégées par les zonages appropriés
- Les activités économiques, notamment agricoles sont préservées, et les activités touristiques encouragées
- La qualité patrimoniale et architecturale du village est préservée et valorisée

Le projet de PLU est toutefois contesté, en particulier sur un point, par une part importante des personnes ayant émis des observations durant l'enquête en raison de la réduction conséquente du foncier urbanisable induite par ce document.

De ce fait, à l'appui de l'étude du dossier d'enquête publique, de plusieurs semaines d'écoute et d'observation avec visite, et du bilan global que j'ai pu tirer de ces éléments, j'émet **sept recommandations** concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de YEVRE-LA-VILLE :

- Sur les parcelles situées entre la rue Saint-Lubin et la rue du Pont Termineau à YEVRE-LA-VILLE, le découpage parcellaire figurant sur le plan de zonage du PLU devrait être vérifié afin de s'assurer qu'il soit identique à celui figurant sur le cadastre
- Le plan de zonage d'assainissement collectif projeté de la commune de Yèvre-le-Châtel mis à jour devrait être repris et mis en forme de manière définitive sur le plan de zonage d'assainissement de la commune avant approbation du PLU par le Conseil Municipal
- Le plan de récolement d'assainissement collectif de la commune de Yèvre-la-Ville devrait être ajouté au dossier de PLU avant approbation de celui-ci par le Conseil Municipal
- Le règlement devrait être complété en s'appuyant sur les mentions issues des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à propos de l'intégration dans le bâti patrimonial des installations techniques comme les antennes et paraboles
- Les remarques des Personnes Publiques Associées devraient être prises en considération avant approbation du PLU par le Conseil Municipal

- Les remarques issues de l'avis de l'Autorité environnementale devraient être prises en considération avant approbation du PLU par le Conseil Municipal
- La Mairie de YEVRE-LA-VILLE devrait informer les propriétaires concernés des suites qui ont été données à leurs observations recueillies au cours de l'enquête publique

Ces recommandations ne remettent pas en question la validité globale des zonages urbains et des orientations politiques affichées par la commune de YEVRE-LA-VILLE au travers de son projet de PLU.

Le public a été présent tout au long de la procédure d'élaboration et a manifesté un vif intérêt au cours de l'enquête publique (plusieurs permanences ont été prolongées, nombreux courriers). Les préoccupations principales relevées sont globalement dictées par les intérêts privés de chacun ; il n'y a eu que très peu de considérations générales sur le PLU et aucune ne visait une remise en question fondamentale du plan.

Ceci me conduit à estimer que, au regard de l'intérêt général qui doit guider ce projet, **l'acceptabilité socio-économique et environnementale du PLU est plutôt bonne.**

Ainsi,

- la présentation globale du projet, de son contexte et du contenu précis du Plan Local d'Urbanisme, en préalable de l'enquête publique, par Monsieur DI STEPHANO, Maire, pour le Commissaire-enquêteur titulaire le 07 janvier 2017,
- la visite de la commune organisée le 07 janvier 2017 par Monsieur DI STEPHANO en compagnie du Commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique relative au projet de PLU,
- les visites de la commune réalisées par le Commissaire-enquêteur en amont et durant toute la période d'enquête publique,
- l'étude du dossier et des divers documents mis à la disposition du Commissaire-enquêteur,
- l'examen des observations formulées par le public et les Personnes publiques associées,
- les vérifications ponctuelles sur le terrain réalisées par le Commissaire-enquêteur pour l'analyse des requêtes,
- l'entretien du 10 mars 2017 avec Monsieur DI STEPHANO, Maire de YEVRE-LA-VILLE, et Madame PAILLOUX, Maire-délégué de YEVRE-LE-CHATEL, lors de la remise du P.V de synthèse des observations du public,

me permettent de prendre une position motivée sur ce projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEVRE-LA-VILLE.

Considérant que :

- l'enquête s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,
- l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage plusieurs fois contrôlé de l'avis d'enquête publique sur les panneaux d'affichage en mairie de YEVRE-LA-VILLE et sur les panneaux d'affichage administratifs extérieurs répartis sur le territoire,
- les deux insertions de l'avis d'enquête publique ont été diffusées dans deux journaux du département comme la loi l'exige,
- le dossier soumis à enquête publique a pu être consulté dans des conditions satisfaisantes et que son contenu était conforme à la législation,
- les observations du public sont suffisamment nombreuses et circonstanciées,
- les avis des PPA sur le projet sont nombreux,
- le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement,

Attendu que :

- le projet de PLU est cohérent et que les règles permettant de définir les différentes zones ont été appliquées de manière homogène,
- le projet de PLU est compatible avec les règles d'urbanisme et avec les orientations du PADD, notamment concernant la prise en compte des prévisions démographiques et économiques de la commune,
- le projet a été mené dans le cadre d'une démarche permettant de favoriser la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans les règles édictées par le PLU,
- le projet semble répondre à un réel besoin de la collectivité,
- le projet présenté répond pleinement à l'objectif central de politique communale en termes :
 - De renfort du tissu urbain, sans influencer sur les zones naturelles réglementées
 - De préservation des espaces naturels et des éléments patrimoniaux et architecturaux du territoire
 - De maintien de la qualité de vie du territoire favorisant le développement autour des équipements publics présents réduisant ainsi les déplacements
 - De stabilisation de la population et de densification des espaces urbanisés
 - De frein à l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles et les paysages

- De requalification des espaces publics, des entrées de ville
- De protection de l'agriculture, du maintien des activités économiques existantes et de développement de l'activité touristique sur le territoire
- Et que mes recommandations doivent être prises en compte

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

J'émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEVRE-LA-VILLE.

Fait à AMILLY, le 04.04 2017

Thibault MARIE



Commissaire-Enquêteur

5. ANNEXES DU RAPPORT d'ENQUETE

Annexe 1 : Décision du 19 décembre 2016 n°E16000217 /45 du Tribunal Administratif d'ORLEANS désignant le Commissaire-enquêteur

Annexe 2 : Arrêté du Maire de YEVRE-LA-VILLE du 06 janvier 2017 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de YEVRE-LA-VILLE

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Annexe 4 : Journaux « La République du Centre » et « Le courrier du Loiret » avec les 4 insertions de l'avis d'enquête publique

Annexe 5 : PV de synthèse des observations

Annexe 6 : Mémoire en réponse de la mairie de YEVRE-LA-VILLE

Annexe 7 : Délibération du 01.07.2015 du Conseil Municipal engageant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation

Annexe 8 : Délibération arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation en date du 16.09.2016

Annexe 9 : Délibération du 27.05.2016 relative au débat en Conseil Municipal à propos du PADD

Annexe 10 : Registre d'enquête original clos et signé comportant toutes les observations et auxquels sont joints les courriers et les annexes portant sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de YEVRE-LA-VILLE et ses annexes