

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Réunions de travail pour l'élaboration du PADD
Comptes rendus 4 du 24 mars et 5 et 08 avril 2016

Ordre du jour :

Réunions de travail pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Présents (réunion de travail 1 du 24 mars 2016) :

- M. DI STEFANO, maire de la commune ;
- M. HUTTEAU et M. CORMIER, adjoints au maire, membres de la commission urbanisme ;
- Mme VILLETTE, Direction Départementale des Territoires ;
- M. CHARPENTIER, bureau d'études ECMO.

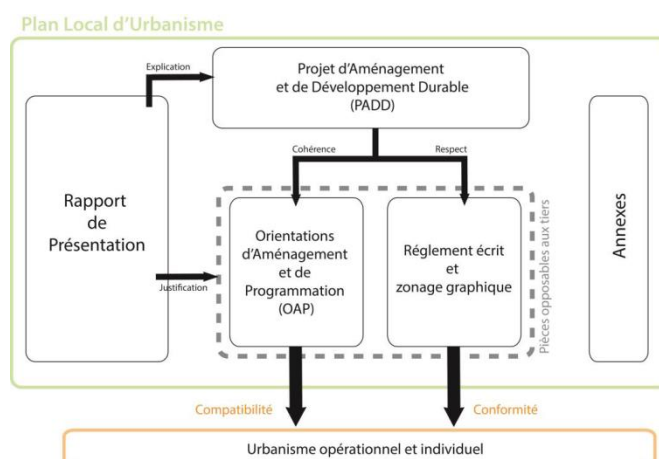
Présents (réunion de travail 2 du 08 avril 2016) :

- M. DI STEFANO, maire de la commune ;
- M. HUTTEAU et M. CORMIER, adjoints au maire, membres de la commission urbanisme ;
- Mme. GUEGUAND et Mme. VILLETTE, Direction Départementale des Territoires ;
- Mme. COUETTE, Chambre d'Agriculture du Loiret ;
- M. FLORINE, Pays Beauce-Gâtinais en Pithiverais (SCoT) ;
- Mme. LEFEVRE et M. CHARPENTIER, bureau d'études ECMO.

1. Place du PADD dans le PLU

ECMO explique la place du PADD dans le PLU et son importance dans la cohérence interne du document. Il s'agit d'une pièce visant à exprimer les objectifs et les projets de la collectivité en matière d'urbanisme, d'équipements, de développement économique, social et environnemental pour les 10 à 20 prochaines années.

M. le Maire demande si le PADD est opposable au même titre que les autres pièces du PLU. ECMO précise que le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'urbanisme. Néanmoins le document dispose d'une force juridique interne au dossier de PLU puisque légalement les pièces opposables (le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation) doivent s'inscrire dans sa cohérence et/ou son respect. Il constitue donc la clé de voute du PLU :



ECMO rappelle que le Code de l'urbanisme fixe un cadre pour les thématiques que le PADD doit traiter (art. L.151-5). Il s'agit des politiques générales d'urbanisme, d'aménagement, d'équipements, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que de la trame verte et bleue. Ces orientations générales devront aborder les thèmes de l'habitat, des déplacements, des réseaux, de l'implantation des activités, des commerces et des loisirs. Enfin, le PADD doit désormais fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation.

2. Anticipation du besoin de logements

Le projet de territoire doit être établi au regard des éléments avancés par le diagnostic en matière de prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés. Avec la mise en application des lois Grenelle et ALUR, la lutte contre la consommation des espaces naturelles et agricoles par l'urbanisation est devenue un objectif central fixé au PLU. Le recours à des extensions doit être justifié par l'insuffisance des disponibilités foncières existantes au sein des tissus actuellement urbanisés. Pour rappel, le POS de Yèvre-la-Ville dispose de zones de développement conséquentes. Le maintien de telles zones d'extensions est désormais prohibé par le Code de l'urbanisme et par le SCoT du Pays de Beauce-Gâtinais en Pithiverais.

La prévision du besoin de logements s'effectue au regard :

- des besoins en logement nécessaires pour maintenir la commune à un effectif constant de population (« point mort »),
- et de l'évolution démographique projetée par le projet de territoire.

➤ **Projection de la croissance démographique :**

Il est rappelé les éléments avancés lors du diagnostic en matière d'enjeux démographiques :

- La commune a connu une croissance moyenne de + 0,1 % par an sur la période 1999-2012.
- Néanmoins cette tendance cache en réalité 2 dynamiques opposées qui se sont succédées dans l'évolution récente de la commune. D'abord, le territoire a connu une chute de sa population entre 1999 et 2007 (- 0,6 % par an) avant de voir son attractivité reprendre (+ 1 % par an entre 2007 et 2012). Cette dernière tendance se poursuit aujourd'hui.
- Les prévisions démographiques du Loiret (INSEE) ont été revues à la baisse avec désormais une croissance de + 0,8 % à l'échelle départementale.

ECMO propose d'évaluer les besoins à venir sur la base d'une évolution positive de + 0,5 % /an. Cet objectif renvoie à une croissance de la population qui dépasserait les 775 à l'horizon 2030 (+ 56 nouveaux evarois soit une augmentation d'environ 8 % de la population communale). Ce taux de croissance est validé par la commune et la DDT.

➤ **Estimation du Point mort :**

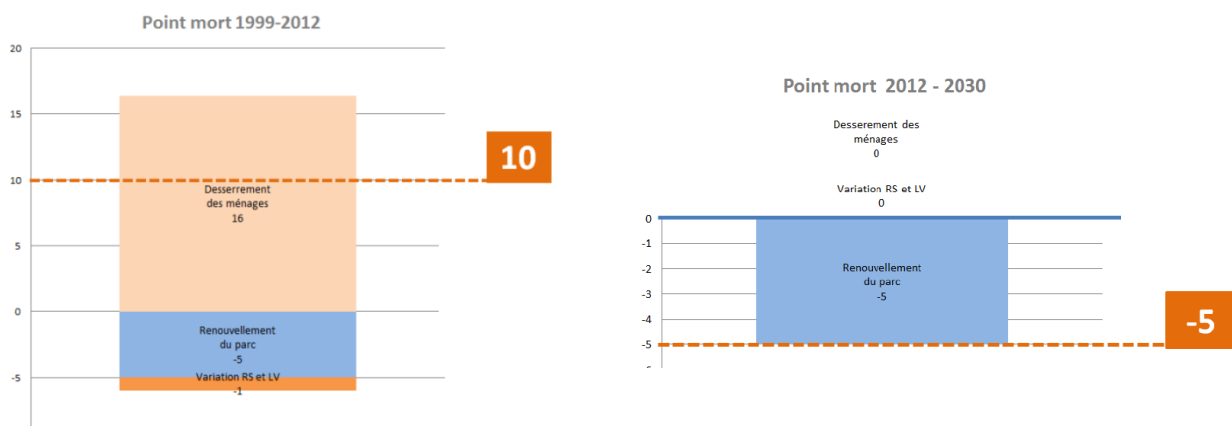
Le point mort est un calcul théorique qui permet de mesurer la production de logements qui ont été nécessaires pour assurer la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il tient compte de 3 facteurs :

> *Le renouvellement du parc* : Soit les logements nécessaires afin de remplacer les logements détruits ou ayant changés d'affectation. Dans le cas de Yèvre, ce chiffre est négatif. Cela signifie que des logements (5) ont été créés au sein de bâtiments déjà existants (reprise d'anciens bâtiments agricoles, changements d'affectation de bâtiments d'activités ou de commerces, divisions en copropriété, etc.).

> *La variation des résidences secondaires et logements vacants* : Correspond aux besoins en logements nécessaires pour compenser ceux devenus vacants ou utilisés en résidences secondaires. La tendance est actuellement à la réintroduction de résidences secondaires dans le parc principal. Néanmoins, le taux de logements vacants, jusque-là très faible, connaît une légère progression.

> *Le phénomène de desserrement des ménages* : le territoire a connu une baisse de la taille moyenne des ménages qui est désormais de 2,3 personnes (et correspond à la moyenne départementale). Ce desserrement avait nécessité la construction de 16 logements. ECMO propose de ne pas anticiper de poursuite du desserrement.

➤ **Anticipation du point mort à horizon 2030 :**



D'après la projection du Point Mort proposée, le parc résidentiel de Yèvre disposerait d'une capacité d'accueil pour une population nouvelle sans constructions neuves. Cette originalité est induite par plusieurs facteurs : le vieillissement de la population, une part importante de résidences secondaires, l'arrivée de jeunes ménages...

3. Analyse de la consommation foncière

Le PLU doit dresser le bilan des capacités foncières existantes au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). La loi ALUR a fixé comme objectif de mobiliser ces parcelles en « dents creuses » en priorité. ECMO précise que les espaces considérés comme

« actuellement urbanisés » ne correspondent pas nécessairement aux anciennes zones UA du POS. En effet, le SCoT fixe une définition avec laquelle le PLU doit être compatible : une parcelle ne peut être considérée comme « dents creuses » que lorsqu'elle est située entre deux parcelles bâties séparées par moins de 50 m (25 m de part en part).

La capacité des PAU de la commune est confrontée à la projection démographique afin de justifier des possibilités de définition des secteurs d'extension :

Localisation	Bourg
Disponibilité foncière totale en dent creuse	2,75 ha
Surface disponible totale avec rétention de 30% (- 0,8 ha)	1,9 ha
Potentiel actuel (700 m ² / logts)	27 logements
Besoin horizon 2030	20 logements

La commune de Yèvre-la-Ville dispose donc de disponibilités foncières suffisantes disponibles pour accueillir une population nouvelle et répondre aux objectifs de croissance sans avoir recours à une extension des bourgs.

4. Interventions sur les orientations et les projets du territoire

ECMO propose une rédaction provisoire du PADD lors de la seconde réunion de travail. Le document se comporte alors de 5 axes principaux :

- 1 - Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages naturelles.
- 2 - Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour des bourgs en optimisant leurs capacités foncières.
- 3 - Maintenir la qualité du cadre de vie des evarois : équipements, services publics et gestion des déplacements.
- 4 - Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et encourager le développement touristique du territoire.
- 5 - Préserver la qualité patrimoniale et architecturale du village.

Le bureau d'études précise que ce document à une vocation de travail et sera amené évoluer afin d'intégrer les projets de la commune. Les orientations proposées devront faire l'objet d'une validation point par point.

➤ **Remarques effectuées concernant les orientations du PADD :**

- Mme VILLETTE s'interroge sur la pertinence de comptabiliser dans la disponibilité foncière certains terrains, larges, dans les hameaux (au Grand Reigneville notamment). Elle rappelle que les directives nationales fixent de porter une attention particulière à la maîtrise du développement des hameaux.
- Les élus de la commune précisent que certaines parcelles comptabilisées dans le potentiel existant sont en réalité inconstructibles. ECMO a rectifié le chiffre de la disponibilité en conséquence.
- Concernant, le parking de Yèvre-le-Châtel, la commune souhaiterait que la carte du PADD mentionne la possibilité d'étendre du parking vers le sud lors des évènements et la possibilité d'une liaison.



- M. le Maire explique qu'il désirerait encourager la végétalisation de la route de Pithiviers, au nord du bourg de Yèvre-le-Chatel. Un emplacement réservé en bordure de voie pourra être mis en place à cet effet. ECMO précise que cette large bande foncière le long de cet axe accueille un pavillon isolé très visible dans le paysage.
- M. le Maire indique son souhait d'implanter un équipement public à proximité du parvis de Saint-Lubin. Un ancien hangar pourra faire l'objet d'un changement d'affectation pour un usage touristique, notamment l'aménagement de sanitaires (insuffisants dans le bourg). Un emplacement réservé pourra être mis en place dans le PLU.
- M. FLORINE et Mme. GUEGUAND s'interrogent sur l'évolution nulle retenue dans l'estimation de la variation des logements vacants et résidences secondaires à horizons 2030. ECMO précise avoir retenue une résorption du taux de vacances néanmoins atténué par l'augmentation des logements vacants (qui atteindrait un taux « normal », nécessaire à la rotation résidentielle). Cette double dynamique rend l'anticipation de ce facteur particulièrement complexe.
- Mme. GUEGUAND souligne qu'il serait pertinent de maintenir un accès sur la rue depuis les parcelles appartenant à la commune situées derrière la mairie afin de ne pas contraindre la possibilité d'accueil en équipements publics. Il est précisé que la

commune est également propriétaire d'une petite parcelle en lanière qui permet cette accessibilité.



- M. le Maire demande s'il ne serait pas intéressant de mentionner la ZAD. ECMO précise que la ZAD vit indépendamment du PLU mais qu'elle peut faire l'objet d'une retranscription dans le PLU (sous la forme d'un emplacement réservé). Cela permettra notamment de faire perdurer le périmètre au-delà des 6 ans de la ZAD. Sa mention sera ajoutée dans le PADD.
- Concernant le stationnement à Yèvre-le-Chatel, M. le Maire évoque le souhait de la commune d'implanter un parking réservé aux résidents, rue de Saint-Lubin. Un emplacement réservé pourra également être fixé.
- M. FLORINE demande si le PADD abordera le thème des énergies renouvelables. M. le Maire rappelle que le territoire n'est pas considéré comme une zone favorable au développement éolien, au regard du Schéma Régional Eolien (SRE), notamment du fait de sa proximité avec le patrimoine historique Yèvre-le-Châtel. De plus :

« Le principe général, pour la définition des orientations générales inscrites au PADD, consiste à se limiter strictement aux thématiques qui sont de la compétence d'un PLU, afin d'éviter toute incohérence entre le PLU et d'autres plans ou schémas. »
(CERTU, juin 2013)

Dans ce contexte, ECMO déconseille la mention de la question des énergies éoliennes. La mairie valide la position d'ECMO.

- M. FLORINE s'interroge sur la hiérarchisation des axes. Le patrimoine ressort comme un enjeu fort du projet de territoire mais n'apparaît seulement qu'en dernier axe. ECMO précise ne pas avoir opéré de hiérarchisation particulière des orientations. La commune valide cet ordre.

Prochaine réunion :

Jeudi 28 avril 2016

**Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables aux
Personnes Publiques Associés (PPA)**

Réunion de travail 1 sur le zonage, le règlement et les OAP