

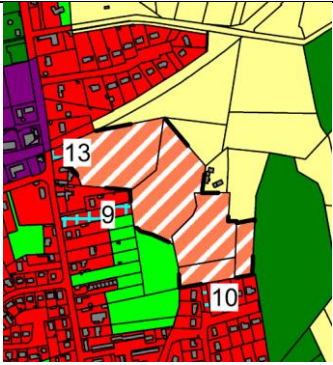


Synthèse des échanges

Objet	Thème - Intervenant	Echanges	Porteurs Actions
Introduction	M. Le Maire	<p>Rappel sur le choix engageant la commune vers l'élaboration du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune n'est plus couverte par son POS depuis le 27 mars 2017. C'est le RNU (règlement national d'urbanisme) qui s'applique, c'est-à-dire que c'est le Préfet qui décide des droits à construire sur la commune de Vitry-aux-Loges. Etant donné que la communauté de communes n'a pas pris la compétence urbanisme, et ne réalisera pas de PLUi pour l'instant, la commune doit s'engager dans l'élaboration d'un PLU pour retrouver la maîtrise des droits à construire. • M. le Maire fait remarquer que Vitry-aux-Loges est une commune dynamique qui connaît une progression de sa population. Sa situation géographique à l'est de l'Orléanais la soumet à une forte pression foncière. Pour autant, les élus souhaitent conserver un accueil raisonné et raisonnable de nouveaux arrivants sur la commune afin de maintenir un équilibre au sein des équipements et préserver la qualité de vie. 	<p>Voir le tableau joint avec ce compte rendu</p>
Contenu de la présentation : objets de la RPPA n°2	Présentation Virginie Duchiron	<p>Points abordés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappel des orientations générales du PADD et des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain • Application du SCOT PETR Foret d'Orléans Loire Sologne communauté de communes des Loges • Projet de zonage • Redimensionnement de la zone AU relative à l'OAP suite au données du SCOT • Explications des grandes zones du règlement • Explication des Fiches patrimoine • Annexes 	

	<p>Observations et échanges avec les PPA et les élus</p> <p>DENSITE</p>	<p>Q : M. Piochon - DDT : Le PLH est-il applicable ? est-il plus restrictif car le 1^{er} PLH était très ambitieux ?</p> <p>R : M. Le Maire : Le PLH n'est plus applicable, mais les objectifs sont reconduits pour l'instant. Il n'est pas plus restrictif.</p> <p>Intervention : M. Piochon - DDT et Mme Couette – CA 45 : La densification dans l'enveloppe urbaine doit être la ligne directrice à suivre. Le SCOT précise « 50% <i>minimum</i> des nouveaux logements programmés dans le SCOT sur 20 ans devront être réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes » Prescription 61 du DOO (page 62). Ce point a été repris dans la présentation de ce jour Diapo 12. Par conséquent, la commune doit encourager cette densification en veillant à une diversité de l'offre de logements et de taille de parcelle ; le pavillonnaire classique (lotissement actuel) ne répond pas à tous les besoins. Le SCOT a travaillé sur la définition de l'enveloppe urbaine via une cartographie de la tâche urbaine. La loi a toujours évolué dans le sens de la baisse de la consommation d'espace, d'ici 2030, c'est le ZAN (zéro artificialisation nette). Cet esprit de la loi est repris dans le SRADDET.</p> <p>Explication de M. Bondoux – parenthèses urbaines : La tache urbaine a été définie avec un recul de 50.00 mètres depuis la limite de l'espace public vers le fond de parcelle afin d'être équitable entre tous les propriétaires et de pouvoir justifier la règle dans le PLU.</p> <p>M. Piochon - DDT : Explique que cette règle est plus vertueuse que la tâche urbaine du SCOT ; ceci est effectivement plus équitable.</p>	
	<p>EMPLACEMENT RESERVE</p>	<p>Q : Mme Couette – CA 45 : Quelle est la destination de l'emplacement réservé à l'Ouest de la commune ? La CDPENAF demandera la justification de cette zone.</p> <p>R : M. Le Maire :</p>	

	<p>ZONES N et Uj</p>	<p>Cet emplacement est destiné à recevoir un équipement public en cohérence avec les équipements sportifs communaux qui sont situés à proximité.</p>  <p>Intervention : M. Piochon - DDT et Mme Couette – CA 45 : Précisent que certaines zones Uj pourraient devenir des zones naturelles, notamment celles à proximité ou dans la continuité des zones humides.</p> 	
	<p>OAP</p>	<p>Intervention : Mme Couette – CA 45 : Précise que la pointe restant en zone Agricole peut être difficile à exploiter. Il serait pertinent de se rapprocher de l’exploitant</p> <p>R : Mme Duchiron parentheses urbaines : Si la répartition des secteurs constructibles (entre U et AU) est retenue par les élus comme étant 45% dans la zone AU + 55% dans l’enveloppe urbaine, le dessin de l’OAP devra évoluer et sera réduit. Par conséquent la pointe A n’existera plus. Le dessin de l’OAP est conditionné aux choix des élus.</p>	

<p>PROJET AGRIBIONOVA</p> <p>CHANGEMENT DE DESTINATION</p>		 <p>Intervention : Mme Couette – CA 45 : Précise que le règlement pour le projet d’Agribionava n’est pas assez restrictif et qu’en l’état, la CA 45 s’y opposera.</p> <p>R. élus : Le porteur de projet a modifié son projet à Vitry. Le nouveau projet serait sur 13 ha avec l’installation de serres pour des plantes médicinales, la mise en valeur des pâtures et un logement de gardien.</p> <p>Mme Duchiron parenthèses urbaines : Dans ce cas de figure, la zone spécifique Ac que nous avons créée pour le projet n’est pas nécessaire. Le projet s’inscrit dans le cadre de la zone Agricole. M. Piochon et Mme Couette confirment cet aspect réglementaire du PLU.</p> <p>Intervention : M. Piochon - DDT et Mme Couette – CA 45 : M. Piochon rappelle que les changements de destination doivent faire l’objet d’une liste dans le PLU et d’un report sur le plan de zonage. Les bâtiments retenus doivent l’être selon une liste de critères choisis par les élus et précisés dans le rapport de présentation du PLU. Ces critères et les bâtiments de la liste, seront présentés en CDPENAF au moment de l’arrêt du PLU sous le prisme des risques pour l’exploitation agricole si un changement de destination des bâtiments devait s’opérer.</p> <p>Interventions de M. Cévest – Commune, M. Bondoux et Mme Duchiron – parenthèses urbaines :</p>	

	<p><u>REGLEMENT</u> <u>ECRIT</u></p>	<p>Un repérage a été fait par M. Cévest pour les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole.</p> <p>Il convient de différencier les bâtiments faisant l'objet de régularisation (résidences principales qui sont d'anciennes fermes et qui n'ont pas fait l'objet d'un changement de destination) et les bâtiments de type grange ou autre qui présentent un caractère identitaire de qualité et qui pourraient devenir une maison d'habitation, une location, ou un gîte...</p> <p><u>Remarques de M. Piochon - DDT :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vous avez choisi d'interdire de changement de destination des commerces dans la zone urbaine et c'est une très bonne initiative. 2. Zone A : CH2 – article 2-1-1 emprise au sol : <ul style="list-style-type: none"> - Annexes des habitations : la surface de 50m² risque d'être jugée trop important pour la CDPENAF. - Extension : l'extension des habitations de 50% risque d'être jugée trop important pour la CDPENAF. M. Piochon préconise 30%. - article 2-1-3 : Ok pour la distance. <p><u>R. : élus souhaitent</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexes des habitations : tenter de conserver 50m² et le présenter ainsi à la CDPENAF - Extension : ne se sont pas manifestés sur ce point. 	
--	--	---	--