



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Orléans, le **02 FEV. 2022**

La Préfète du Loiret
à

Service Urbanisme, Aménagement et
Développement du Territoire
Affaire suivie par Anne-Sophie THOMAS
Tél : 02 38 52 47 35
mél : anne-sophie.thomas@loiret.gouv.fr
Réf : 2022D/46/AST

M. le Maire de Vitry-aux-Loges
54 rue de Gambetta
45 530 VITRY-AUX-LOGES

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de Vitry-aux-Loges au titre des articles L.153-16, L.153-17 et R. 153-4 du code de l'urbanisme.

Pièces jointes : 3 annexes

Par délibération du 26 octobre 2021, le conseil municipal de Vitry-aux-Loges a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme. Ce projet a été défini sur la base d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu le 13 septembre 2019. Le document apparaît d'une bonne qualité d'ensemble et contient les pièces réglementairement exigibles.

En ce qui concerne la réduction de la consommation d'espace :

La Loi climat et résilience, publiée le 24 août 2021, fixe pour objectif de baisser de 50%, d'ici à la fin de la prochaine décennie, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » à l'échéance 2050. Cet objectif sera territorialisé dans le cadre des travaux à venir (conférence des SCoT) puis transcrit dans le SRADDET.

Sans attendre cette territorialisation, le PLU doit fixer un d'objectif chiffré global (habitat, équipements, activités) de réduction de la consommation par rapport à la tendance passée, en application de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les besoins en logements :

Ce projet de PLU propose sur 10 ans l'accueil de 250 nouveaux habitants, qui se traduit par un besoin d'environ 100 à 110 logements supplémentaires, dont 50 dans l'enveloppe urbaine, 5 en réhabilitation de logements vacants et une cinquantaine dans l'orientation d'aménagement et d'orientation (OAP) « bout du pavé » de 3,3 hectares avec une densité brute minimale de 15 logements par hectare. Si l'identification des « espaces interstitiels » a été minutieusement réalisée dans le cadre du diagnostic foncier, le taux de rétention foncière de 50 % n'a pas fait l'objet de justification précise. Ainsi, il serait pertinent de distinguer le potentiel de densification issu de divisions foncières de propriétés bâties de celui des dents creuses afin de justifier ce taux de rétention foncière.

En ce qui concerne le règlement de la zone A et N :

Ce projet autorise dans les zones A et N, la construction d'abris pour animaux hors exploitation agricole. Or, selon le code de l'urbanisme, cette possibilité n'est pas permise en dehors de ceux qui pourraient être considérés comme des annexes aux habitations, à défaut de délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) adaptés.

S'agissant des annexes des habitations classées dans ces zones, l'emprise au sol cumulée est plafonnée à 50 m². Cette emprise paraît importante dans la mesure où elle ne traite pas le cas des abris pour animaux.

D'autre part, le règlement prévoit un sous-secteur Npv pour permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque. Il apparaît nécessaire de reconsidérer l'opportunité de définir un tel sous-secteur sur des parcelles à vocation agricole présentant un potentiel agronomique de 3,1 d'après l'étude réalisée selon le référentiel de l'INRAE.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire part de mon **avis favorable sur ce projet sous réserve** :

- d'explicitier l'objectif de réduction de la consommation d'espace ;
- de reconsidérer l'opportunité de définir un sous-secteur Npv sur des parcelles à vocation agricole présentant un certain potentiel agronomique et d'étudier l'opportunité d'appliquer un zonage A ;
- de justifier le taux de rétention foncière de 50 % retenu dans les espaces interstitiels de l'enveloppe urbaine existante ;
- d'encadrer la construction des abris pour animaux dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.151-13 et R.151-23 et 25). La construction de tels abris pourrait ainsi être limitée à ceux répondant à la définition d'une annexe, en spécifiant une distance maximale à l'habitation et en fixant une emprise au sol maximale de 30 m² (une emprise de 70 m² apparaissant excessive).

A titre de recommandation, il conviendra d'apprécier les incidences de l'emprise au sol cumulée des annexes aux habitations classées en zones A et N de 50 m², hors abris pour animaux, par rapport à l'objectif de protection de ces zones (une emprise au sol cumulée inférieure serait plus adaptée).

S'agissant des changements de destination des bâtiments en zone A et N, l'identification des bâtiments concernés devra apparaître sur le document graphique pour que ces changements puissent être autorisés (article L.151-11-2 du code de l'urbanisme). Le potentiel de création de logements supplémentaires sera à estimer en conséquence.

Je vous rappelle qu'en vertu de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU devra faire l'objet d'une numérisation. Cette numérisation s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. Les couches numérisées seront à adresser à la DDT en vertu de ce même article et seront à téléverser sur le géoportail de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.

Enfin, je rappelle que le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la régularité de votre Plan Local d'Urbanisme et que le présent avis ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement devront être mis à la disposition du public lors de l'enquête publique (article L.153-8).

Bien cordialement

Pour la préfète et par délégation,
Le secrétaire général,



Benoît LEMAIRE

Annexe 1 :

Consommation d'espace – volet habitat

Le bilan de consommation foncière est présenté p. 112 du rapport de présentation. Celui-ci indique une consommation de 25,5 ha en 9 ans (2008 à 2017) par l'habitat (147 constructions). Ces données prenant en compte la totalité des parcelles concernées, elles ne sont pas toujours représentatives de la consommation d'espace au regard de la taille de certaines parcelles agricoles pour laquelle la construction n'occupe qu'une part minime de la parcelle étudiée. Elles seront à actualiser avec les dernières données connues et un pourcentage global de réduction de la consommation d'espaces sera à estimer sur les 10 dernières années (habitat, équipements, activité).

L'analyse des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine de la commune a conduit au repérage de 7 hectares d'espaces interstitiels, qu'il serait utile de distinguer entre les dents creuses et les divisions parcellaires possibles, pour laquelle la rétention foncière est plus élevée. Il a été estimé qu'environ 3,5 hectares sur 7 feront l'objet d'un permis de construire isolé représentant une cinquantaine de logements sur la base de taille de parcelles théorique de 700 m² en moyenne. Cette surface moyenne est proche de la taille moyenne imposée en extension de l'enveloppe urbaine (15 logements de densité brute par hectare). Le taux de rétention foncière global de 50 % est à justifier.

Les chiffres de surface moyenne des parcelles p. 138 et 139 du rapport de présentation devront être harmonisés.

Consommation d'espace – volet économique

La zone d'activité « du Guidon » dispose d'une surface disponible d'environ 5800 m². Il n'y a pas d'extension prévue, cette surface fait partie des espaces viabilisés non occupés identifiés dans le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne approuvé le 12 mars 2020.

Logement

De source Insee, la commune de Vitry-aux-Loges compte 2216 habitants en 2018 (population légale 2018 qui entre en vigueur au 1er janvier 2021). Le nombre d'habitants progresse chaque année, preuve d'une réelle attractivité de la commune. Le nombre de ménages est en hausse, avec 156 ménages de plus qu'en 2006. Le SCoT prévoit une progression démographique annuelle de 0,80 % sur la période 2020 à 2040 pour la communauté de communes des Loges. La progression démographique annuelle de la commune de Vitry-aux-Loges sur la période 2008 à 2018 est de 2,08 %, beaucoup plus importante que les moyennes de la communauté de communes (+ 0,66%) et départementale. La taille des ménages est en augmentation (2,35 en 2018) après une période stable à 2,26 de 2010 à 2014.

Le scénario de croissance démographique retenu de 0,6 % correspond au choix de développement de Vitry-aux-Loges, soit un peu en dessous des possibilités du SCoT, mais qui est justifié par la capacité des équipements et des services. L'accueil de population, estimé à 250 personnes supplémentaires sur 10 ans est compatible avec l'objectif retenu dans le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne (et non Forêt d'Orléans Loire Beauce qui apparaît dans plusieurs documents).

Il est fait référence p. 135 du rapport présentation au Plan Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 de la communauté de communes des Loges. Le paragraphe devra être complété par l'information d'absence de PLH en vigueur à la date de l'arrêt de projet du PLU.

Le PLU de la commune de Vitry-aux-Loges, classée en « pôle secondaire » dans l'armature urbaine du SCoT, est donc compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT en matière de construction de logements, de consommation foncière, et de densité. Cependant, il apparaît que les explications pour atteindre la mixité sociale sont absentes dans le projet arrêté de PLU, même si l'OAP évoque du logement intermédiaire (p. 12). Ainsi, le rapport de présentation devra préciser comment et par quels moyens la commune compte maintenir et développer l'offre locative sociale face à l'augmentation de l'offre privée. En effet, le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit à l'horizon 2040, une programmation de 335 logements sociaux supplémentaires pour la communauté de communes des Loges sans préciser la répartition de production à la commune. Dans sa prescription 52, il précise que le renforcement du parc locatif social pourra être réalisé dans le cadre d'opérations de construction de logements, ou/et dans le cadre de réhabilitation du parc existant.

Les gens du voyage

Depuis la loi égalité et citoyenneté n° 2017-86 publiée le 27 janvier 2017, les intercommunalités à fiscalité propre ont vu leur compétence relative aux gens du voyage élargie. Désormais elles deviennent pleinement compétentes pour la réalisation et la gestion des aires permanentes d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs. Des études préliminaires ont démontré une évolution dans les modes d'habitat des gens du voyage qui se portent désormais plutôt sur de l'habitat adapté ou des terrains familiaux.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV), actuellement en cours de révision, prévoit dans ses prescriptions des terrains familiaux locatifs dont la réalisation incombe désormais à la communauté de communes des Loges. Il est nécessaire que le PLU en permette la réalisation, en zones U et/ou AU, comme le prévoit la loi.

Changements de destination en zone A et N

Conformément à l'article R.151-35 du code de l'urbanisme, « dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site ». Il convient donc de faire apparaître les éventuels bâtiments concernés sur les pièces graphiques, le rapport de présentation devant en outre justifier le choix effectué.

Annexes

Un titre et une légende sont à ajouter au plan de zonage d'assainissement de 2005.

Un plan avec les numéros de lots pourrait être joint au règlement du lotissement « les jardins du château » afin de pouvoir localiser les lots.

Servitudes d'utilité publique :

La servitude aéronautique T7 devra être ajoutée sur la liste et le plan de servitudes du PLU, pour la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome d'Orléans – Saint-Denis-de-l'Hôtel.

La servitude T1 de la voie ferrée (qui n'est plus en usage mais servitude non abrogée) est listée dans le rapport de présentation mais n'apparaît pas sur le plan des servitudes d'utilité publique.

La servitude Hertzienne en limite sud-est du territoire est à ajouter.

NUMERISATION DES PLU

1- Les obligations de numérisations auxquelles les collectivités sont soumises

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique créant le Géoportail de l'urbanisme (GPU), fixe aux collectivités territoriales des échéances claires leur permettant d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme applicables sur leur territoire.

Depuis le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent publier leurs documents d'urbanisme dans le GPU en respectant le standard CNIG.

La publication sur le GPU remplace la publication dans un recueil administratif pour les nouveaux DU et garantit l'opposabilité des SUP. A noter que cette seule publication ne permet de rendre exécutoire le document d'urbanisme qui reste soumis aux mesures de publicité rendues obligatoire par le code de l'urbanisme et à sa transmission au contrôle de légalité.

A compter du 1 janvier 2023, le caractère exécutoire des documents d'urbanisme sera conditionné à leurs publications sur le GPU (article 7 de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles des publicités, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs **groupements a été publiée au journal officiel le 9 octobre 2021**). Si cette publication est empêchée « pour les raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées », la collectivité peut procéder aux formalités de publicité « de droit commun » prévues dans le code général des collectivités territoriales et en informer le préfet. Dans ce cas, la collectivité dispose de six mois supplémentaires pour procéder à la publication sur le portail national de l'urbanisme.

La numérisation selon un standard partagé contribue à la modernisation de l'action publique (partage de l'information avec les administrés, les professionnels de l'urbanisme et les parties prenantes de l'élaboration du document d'urbanisme, possibilités accrues d'analyse et de simulation, ...). Elle permettra, une fois mise en œuvre, de réaliser des économies importantes pour les collectivités à tous les stades de vie du document d'urbanisme (élaboration, participation du public, diffusion aux personnes publiques associées, réduction des impressions papier, mise à jour facilitée, etc.).

2 - Les préconisations

2-1 Généralités :

Institué par la directive INSPIRE, le Conseil national de l'information géographique (CNIG) a produit un standard de numérisation, dit standard CNIG qui s'accompagne de métadonnées à compléter. C'est cette standardisation que les collectivités territoriales doivent adopter pour la numérisation de leur document d'urbanisme.

La collectivité territoriale reste la seule propriétaire du document d'urbanisme (aussi bien en format papier qu'au format électronique). Elle assurera une conservation pérenne des versions papier et électronique. Le cahier des charges devra préciser ce point au prestataire.

2-2 Conformité avec le standard CNIG :

Lors de l'élaboration du cahier des charges, il est important de préciser les documents devant être produits à chaque phase du processus. En tout état de cause, il sera nécessaire de vérifier à chaque étape que le prestataire procède bien à la numérisation selon **le standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme**.

Les données graphiques rendues par le prestataire devront donc être conformes à la dernière version du standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les prescriptions techniques diffusées par le CNIG. Le prestataire pourra télécharger toutes les informations et ressources utiles sur la page « Dématérialisation des documents d'urbanisme » http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

Le standard CNIG est un guide pour le géomaticien qui numérisera les données. Pour le respecter, le prestataire doit donc disposer d'un logiciel SIG.

La collectivité territoriale veillera à ce que le prestataire lui remette un rapport de conformité (de structure de données) édité par l'outil de validation du Géoportail de l'urbanisme en inscrivant la remise du rapport comme une formalité. Cela suppose que le prestataire soit inscrit sur le GPU. Si le contrôle fait apparaître des erreurs, omissions ou une exécution non conforme, les fichiers et les documents defectueux seront à rectifier par le prestataire.

2-3 Rendus attendus :

Le bureau d'études, prestataire pour le compte de la collectivité, réalisera :

- Les fichiers correspondant aux pièces écrites du document d'urbanisme dans in format bureautique éditable et au format PDF obtenu par export du document éditable, **mais en aucun cas par scan du document papier**. Le règlement du document d'urbanisme sera produit d'un seul tenant et ne doit pas être scindé en plusieurs fichiers.
- Les sorties graphiques de contrôle du document d'urbanisme en suivant les recommandations de sémiologie graphique du standard CNIG.
- Les fichiers géomatiques standards dans un format « shapefile » ou tab en projection Lambert 93, à noter que les formats DAO tels que le DWG ou DXF sont proscrits. La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus seront au format standard.
- Les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le **Géocatalogue national et le Géoportail de l'urbanisme**. Les consignes de saisie des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique « Consignes de saisie des métadonnées INSPIRE ». Ce guide de saisie est disponible sur la page Web du CNIG dédiée à la numérisation des documents d'urbanisme http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.

A chaque étape du processus, le prestataire fournira l'ensemble des documents produits aux formats papier et numérique.

2-4 Insertion d'options en fonction du rôle souhaité du prestataire :

Rôle du prestataire dans l'alimentation du GPU

Dans le cas où la collectivité territoriale souhaiterait faire du prestataire un délégataire c'est-à-dire de lui donner les droits de téléverser dans le GPU (mais pas de publier, la validation par l'autorité compétente étant un préalable), plusieurs mentions sont à ajouter au cahier charges.

Mentions fortement recommandées :

- Edicter l'obligation pour le prestataire délégataire de téléverser le document dans le GPU. La collectivité donnera alors une délégation au prestataire de téléverser dans le GPU (mais pas de droit de publication).
- A l'issue du téléversement, exiger du prestataire délégataire une copie dématérialisée du document d'urbanisme en dehors du GPU (la collectivité territoriale disposera ainsi d'une sauvegarde et pourra constituer un archivage indispensable en cas d'annulation contentieuse)

Mentions possibles :

- Demander l'assistance du prestataire dans les étapes de téléversement jusqu'au succès de celui-ci.
- Prévoir un versement du solde (ex : 20 % du montant total de la prestation) après le téléversement dans le GPU.
- Envisager la livraison d'une nouvelle version du standard CNIG (lors de la procédure d'élaboration du DU . X mois après sa publication, etc.)

3 – Points de vigilance

- A la réception de l'offre de service, la collectivité devra vérifier que le bureau d'études dispose bien des compétences (références, curriculum vitae des intervenants par exemple) et outils géomatiques permettant une numérisation correcte des documents, et que son offre reprend bien les demandes de la collectivité.
- Le choix du bureau d'études étant fait, il convient de remettre toutes les prescriptions du cahier des charges dans le contrat et de préciser que la numérisation devra être conforme à la dernière version du standard CNIG en vigueur au moment de l'arrêt de projet.
- A chaque étape du processus, la collectivité devra vérifier que les documents produits sont également fournis au format numérique (diagnostic, PADD, zonage, règlement...). Les services de l'État, auxquels seront envoyés les documents numérisés dans le cadre de l'association, pourront faire part de leurs remarques tant sur le fond du document que sur la qualité de la numérisation.
- Assurer un contrôle visuel de la numérisation au moyen de la fonctionnalité de prévisualisation du document dans le GPU.
- Prévoir une clause de mise à jour couvrant les modifications ultérieures effectuées suite aux évolutions du document d'urbanisme.
- Étudier la possibilité pour le bureau d'études de disposer également du profil « délégataire » lui donnant le droit et obligation de téléverser le document d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme avant la publication opérée par la collectivité.



INFORMATIONS UTILES POUR LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE

1) Composition du dossier d'enquête publique

Le respect des dispositions du code de l'urbanisme conditionne la sécurité juridique du PLU. En ce sens, le présent avis de synthèse ainsi que ceux des personnes ou organismes que vous avez consultés directement doivent être mis à disposition du public lors de l'enquête publique. Il en est de même en ce qui concerne les éléments du Porter à Connaissance transmis le 6 juin 2016.

2) Association des personnes publiques

A l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.

3) Délibérations complémentaires

Les communes ont la possibilité d'instaurer par délibérations, le dépôt d'une déclaration préalable pour toute construction d'une clôture, en application de l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme ainsi que l'obligation de déposer un permis de démolir (en application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme). Il conviendra aux communes d'apprécier ces possibilités et le cas échéant, de délibérer pour instaurer ces régimes sur leur territoire respectif.