

Commune de Vitry-aux-Loges
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

RELEVÉ DE DECISIONS Compte-Rendu du 30/09/2020

Objet de la réunion Relevé de décision	Date réunion 30/09/2020	Heure – lieu
---	----------------------------	--------------

Rédacteur Virginie DUCHIRON	Date prochaine réunion	Heure – lieu
--------------------------------	------------------------	--------------

Participants

Commune de VITRY-AUX-LOGES
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme -
Réunion de Travail 30/09/2020 – 18h30

Nom - Prénom	Fonction	Signature	Excusé /Absent
Arnaud de BEAUREGARD	Maire de Vitry-aux-Loges		
Jacques CEVOST	Adjt		
Christophe BOURILLON	adjoint au maire		X
Joelyne MARTIN	Adjointe au maire		
Nicole MALLET	conseillère MA		
François Vigouroux	Conseiller		
Alexandra Gouillot	conseillère		
Christophe BARRIEN	conseiller		
Catherine Rougic	Conseillère		
Florent Baudry	conseiller		
MASOUD BARRIEN	Conseiller		
Philippe ANDRIEU	adjoint au maire		
Patricia ROBLET	DDT Loiret/SUADT/DADT/PP patricia.roblet@loiret.gouv.fr		
Virginie DUCHIRON	parenthesesURBaineS parenthesesurbaines@gmail.com		
Sébastien BONDOUX	parenthesesURBaineS parenthesesurbaines@gmail.com		
Laure SUTEAU	ECR Environnement LSuteau@ecr-environnement.com		

Synthèse des échanges

Thème	Echanges
Points de règlement à modifier	<p>Légende : En noir gras les demandes des élus En bleu les modifications et compléments</p> <hr/> <p>P 10 : U 1-2 Vérifier la notion de « commerce de détail et de proximité » Comprend les coiffeurs ? Rajouter « sauf pour services de santé »</p> <p>Réponses :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Oui les commerces de proximité comprennent les coiffeurs. 2) Complément au PLU : définition ajoutée dans les Annexes : Commerces de proximité : Selon l’Insee, les commerces de proximité regroupent les commerces alimentaires spécialisés (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...), les alimentations générales, les supérettes, les commerces sur éventaires et marchés, les traiteurs, les cafés-tabacs, les commerces de livres, journaux et papeterie et les pharmacies. Viennent ensuite les magasins populaires et les commerces d’habillement, secteurs où le nombre de commerces de proximité est élevé. En bonne place également, les commerces de maroquinerie, de parfumerie, d’optique et d’horlogerie-bijouterie et le secteur de la coiffure. 3) Est ajouté : Le changement de destination des commerces de détail et de proximité de part et d’autre de la rue Gambetta depuis le croisement avec la rue Joseph Leber au Nord et le quai Aristide Briand au Sud ainsi que la Place de la République. Cette règle ne s’applique pas aux services de santé. Complément au PLU : définition ajoutée dans les Annexes : Services de santé : selon l’INSEE, les services de santé regroupent l’ensemble de professions médicales et paramédicales réglementées par le code de la Santé : chirurgiens-dentistes, médecins libéraux et salariés (généralistes et spécialistes), pharmaciens, sages-femmes et professionnels paramédicaux (infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, orthophonistes, orthoptistes, audio-prothésistes, opticiens-lunetiers, pédicures-podologues, ergothérapeutes, psychomotriciens, manipulateurs ERM). Certains professions de santé sont dotées d’un Ordre : médecins, pharmaciens, chirurgiens-dentistes, sages-femmes et, plus récemment, masseurs-kinésithérapeutes, infirmiers et pédicures-podologues, également compris dans la définition des services de santé pour le règlement du PLU de Vitry-aux-Loges. <p>P11 U2-2 emprise au sol inférieure ou égale à 50m2</p> <p>Réponse :</p> <ol style="list-style-type: none"> 4) Est modifié : Les annexes liées aux constructions existantes d’une surface inférieure ou égale à 50.00 m².

P14 U8-1-1a le nombre de lucarnes ne doit pas être supérieur au nombre de fenêtres (d'ouvertures ?)**Réponse :**

5) Est modifié : Le nombre de lucarnes **ne doit pas être supérieur** au nombre de fenêtres à l'aplomb situées en façade.

P16 U9-1-3-a 3^{ème} paragraphe à supprimer**Réponse :**

6) ~~Paragraphe supprimé : Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque immeuble. Les proportions de la façade en rez-de-chaussée ne seront pas modifiées pour recevoir une vitrine, excepté pour retrouver une composition d'origine.~~

P17 U8-2 rajouter L'emploi de matériaux d'aspect ondulé.**Réponse :**

7) Est ajouté : **Les matériaux d'aspect ondulé.**

P18 U9 1.1 s'applique aussi en Up ?**Réponse :**

8) Après échange avec les élus, aucune modification n'est apportée.

U92.1 Les clôtures limitrophes de la zone Ni devront être ajourées**Réponse :**

- 9) Est modifié : Pour les parcelles en zones Uj et Ua **limitrophes** avec la zone Ni
 10) Les clôtures **limitrophes de la zone Ni** devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur.

P22 Uc1 ne pas interdire les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (ex CUMA)**Réponses :**

11) Est modifié :

Sont interdits :

Exploitation agricole et forestière : la création de nouvelles exploitations agricoles et forestières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. **Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions agricoles et forestières existantes à la date d'opposabilité du PLU.**

12) Est ajouté :

Sont limités :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA).

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

P23 Uc4 ...5m de l'alignement ? du bord de route ?

Réponse :

13) Est modifié : Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'un minimum de 3.00 mètres depuis la limite entre la voie et l'espace public. Cette règle ne s'applique pas pour les locaux destinés au contrôle de l'accès aux entreprises.

P24 Uc8 Utiliser le nuancier des bâtiments agricoles ? cf : A9 1.1

Réponse :

14) Est ajouté dans le titre de l'annexe III : Nuancier proposé à titre indicatif pour les exploitations agricoles et forestières **et pour les bâtiments d'activités économiques**

Uc9 une essence pour 50m²= 1 arbre

Réponse :

15) Est modifié : Les aires de stationnements groupés de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit un **arbre** pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.

P25 places de stationnement destinées

16) corrigé

P29 voir la forme de la liste des fermettes autorisées à changer de destination ou liste inverse

Réponse :

17) En cours avec M. Cévest

P30 A3 2/3 de 120m2 = mettre 80m2**Réponse :**

18) Est modifié : L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement. Néanmoins, si l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 2/3 de 80 m², l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 120 m².

P 31 A 4 ne doit pas excéder 8m**Réponse :**

19) Est modifié : La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 8.00 mètres au sommet de la construction sans jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment d'habitation.

A 5 distance inférieure ou égale à (+ de 20m, 50m ?)**Réponse :**

20) La règle de la CDPENAF est 20.00 mètres.

A8.1 habitations existantes**Réponse :**

21) Ajouté

P 36 zone Ac Revoir la nécessité d'une zone spécifique**Réponse :**

22) Cela sera un STECAL en partie + la zone A

P42 N3 1.1 80m2**Réponse :**

23) Est modifié : L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement. Néanmoins, si l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 2/3 de 80 m², l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 120 m².

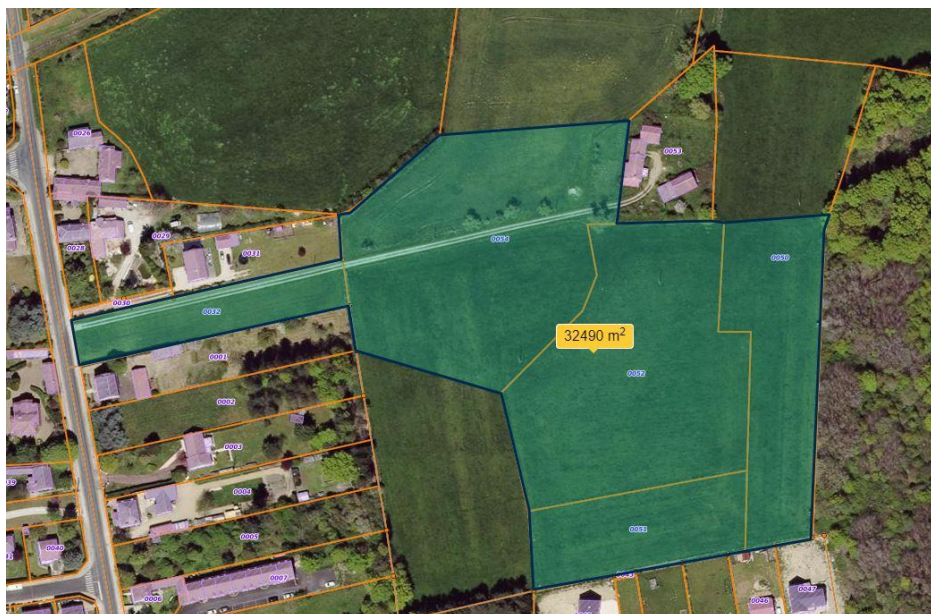
P43 N4 2.1 prenant en compte l'article 2-2-2 b ????????

24) En attente de complément mais sans nécessité donc supprimé du texte.

	<p>N5 distance inférieure ou égale à(+ de 20m, 50m ?) Réponse : 25) La règle de la CDPENAF est 20.00 mètres.</p> <p>N6 au moins 26) corrigé</p> <p>P45 N9-2 supprimer : les ragréages sur les façades à pierres vues 27) corrigé</p> <p>N9-2.1 supprimer : ils seront de proportions verticales (plus haut que larges) 28) corrigé</p> <p>Le nombre de lucarnes ne doit pas être supérieur (ou : inférieur ou égal) Réponse : 29) Est modifié : Le nombre de lucarnes ne doit pas être supérieur au nombre de fenêtres à l'aplomb situées en façade.</p> <p>P46 N9-2.2 ... leur état de surface.... 30) corrigé</p>
<p>Fiches patrimoine</p>	<p>Mettre les adresses : Les élus nous communiquent les adresses exactes</p> <p>Est ajouté page 53 : La démolition des murs de clôture traditionnels et qui accompagnent le bâti référencé excepté pour la création d'accès.</p> <p>Fiches 7 et 1 supprimées</p> <p>Il reste 10 fiches</p>

OAP

- Les élus confirment le plan ci-dessous 3.3 ha en ajoutant la parcelle 50
- Il est possible de phaser l'OAP.
- La ferme et la zone humide ne sont pas et plus intégrées dans l'OAP.

Le projet de
M. Ravisé

Les élus exposent le contenu du projet :

- 12 ha de fruits rouges
- Environ 30 logements pour les saisonniers
- La ferme n'est pas récupérable et sera rasée
- Les bureaux représenteront 4 unités (pas de contact)
- La vocation demeure agricole
- Autre projet : réaliser une ferme photovoltaïque : les terres sont considérées comme des friches agricoles ; le terrain n'est pas utilisé depuis plus de 10 ans. Les parcelles ne sont pas inscrites à la PAC.

PURBS propose de réaliser :

- Un STECAL pour le projet de ferme photovoltaïque

	<ul style="list-style-type: none"> - Un STECAL pour les logements et les bureaux - Le reste des bâtiments agricoles et terres seront en zone Agricole.
	<p>Concernant la ferme photovoltaïque, à la lecture du SCOT (prescription 71 – page 70 du DOO), le projet est possible sous réserve qu'il s'agisse de friches. Il conviendra que M. ravisé apporte les arguments nécessaires à la réalisation de ce projet (étude de sol, photographies, etc).</p>
<p>Surface urbanisable du PLU</p>	<p>Validation des élus :</p> <p>100 logements pour les 10 prochaines années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 logements en zone AU (OAP) (sous réserve de l'application de la densité) - 50 logements en dents creuses
<p>Éléments à venir</p>	<p>Les élus estiment que l'OAP est trop urbaine ; PURBS leurs propose de la lire pour proposer des ajustements sur l'OAP actuelle.</p> <p>PURBS relance ECR environnement pour reprendre les études.</p> <p>M. Cévest doit fournir la liste et l'emplacement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>