

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

**COMITE DE PILOTAGE Compte-Rendu n°12**

Objet de la réunion CP 9	Date réunion Le 05 décembre 2018	Heure – lieu 18h00 – mairie
Rédacteur Virginie DUCHIRON	Date prochaine réunion Le 23 janvier 2018 CP 10	Heure – lieu 18h00 – Mairie

Participants

**Commune de VITRY-AUX-LOGES**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme -**  
**Réunion CP9 mercredi 05 decembre 2018 – 18h00**

Nom - Prénom	Fonction / adresse e-mail	Signature	Excusé /Absent
Jean Claude NAIZONDARD	Maire de Vitry-aux-Loges jcnaizondard@outlook.com		
Jacques CEVOST	1 <sup>er</sup> Adjoint Jacques.cevost@vitry-aux-loges.fr		
Christel BARBIER	3 <sup>e</sup> adjoint Christelbarbier2@gmail.com		
Marie-France DENIS	4 <sup>e</sup> adjoint Mf.denis@vitry-aux-loges.fr		
Arnaud de Beauregard	5 <sup>e</sup> adjoint asdebeauregard@gmail.com		
Jacques STEFANI	Conseiller délégué Stefani.jacques45@gmail.com		
Francis VIGOUROUX	Conseiller municipal Vigouroux.fr@free.fr		
Chantal LEJARRE	Conseillère municipale Chantal.lejarre@hotmail.fr		
Didier AUGER	Conseiller municipal augerdi@wanadoo.fr		
Christophe BOURILLON	Conseiller municipal Christophe.bourillon@gmail.com		
Sandrine EUGENE	Conseillère municipale Eugene.damien@neuf.fr		
Claire SICARD	DGS Ville de Vitry-aux-Loges Secrtaire.generale@vitry-aux-loges.fr		
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 L.Suteau@ecr-environnement.com		
Juliette VIGNES	Atelier Juliette VIGNES vignes.paysage@gmail.com		

Synthèse des échanges

Objet	Thème - Intervenant	Echanges	Actions	Porteurs	Délais
Introduction		Objets du COPIL : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Explications sur la procédure : zonage, objectifs chiffrés, ...</li> <li>- Echanges sur les analyses d'ECR environnement pour définir la zone AU</li> </ul>			
Echanges et explications	<b>Gouvernance</b> M. Le Maire  Sébastien : PURBS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhaite faire le PLU de la commune et le proposer après aux services de l'Etat. Il y aura peut-être des discussions après mais nous souhaitons préalablement proposer notre version du développement de Vitry aux Loges. Bien sûr, Il faut que cela soit compatible avec les directives nationales. Nous souhaitons préalablement travailler sur notre projet puis dans un 2<sup>nd</sup> temps, rencontrer les PPA.</li> <li>• Notre rôle est de vous conseiller et de vous avertir si une décision peut porter atteinte à votre document de planification. Notre rôle est de vous prévenir et de faire en sorte que ce PLU soit juridiquement fiable. Néanmoins, les choix vous reviennent.</li> </ul>			
	<b>Coefficient</b> M. de Beauregard  PURBS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un coefficient de probabilité : est-ce possible ?</li> <li>• Cela risque de fragiliser votre PLU car quel facteur prendre pour le calculer, et comment le justifier ?</li> </ul>			
	<b>Potentiel constructible</b> LES ELUS  PURBS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment se compose le nombre d'ha que nous pouvons urbaniser ?</li> <li>• Le potentiel se compose des dents creuses avec le coefficient de rétention foncière + les zones AU. Le ressenti des élus sur le développement de la commune peut être pris en compte pour</li> </ul>			

		<p>justifier et expliquer les choix retenus, il faut néanmoins que cela soit cohérent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le coefficient de rétention foncière est estimé selon le rythme de construction de la commune en dehors des opérations de lotissements (donc que sur le parc des « dents creuses »). Ce rythme est soit repris, soit diminué ou augmenté en fonction notamment de la tendance d'évolution du parc de logements ressenti par les élus.</li> <li>Il est précisé que la démarche de l'Etat est de faire un PLU en fonction d'un projet communal et/ou intercommunal pour les 10 ans à venir. Il ne faut pas oublier que le PLU est révisable en fonction des projets à venir.</li> </ul>			
	<b>% de développement démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les élus valident les 0.6% /an.</li> </ul>			
	<b>La ZA du Guidon</b> LES ELUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les élus confirment la nécessité de conserver la ZA du Guidon dans sa surface actuelle.</li> <li>PURBS confirme aux élus l'importance d'un potentiel de développement économique sur le territoire communal.</li> </ul>			
	<b>Zone Urbaine et réseaux</b> PURBS	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Rappel de la définition de la zone U :</b> « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » article R151-18 du code de l'urbanisme.</li> </ul>			
	LES ELUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les élus précisent que la zone U du CU définit exactement leurs choix. En effet, la zone U doit être pourvue de réseaux ou bien la collectivité doit s'engager à les apporter à la limite raccordable du terrain privé.</li> </ul>			

	<p>PURBS</p> <p>LES ELUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peut-on déclasser des zones U lorsqu'il faut amener les réseaux si la voie n'en est pas pourvue ?</li> <li>• Il faut prendre en compte l'existant (les constructions qui existent) mais si c'est votre souhait, ne pas donner la possibilité de faire de nouvelles constructions.</li> <li>• En conséquence, les élus estiment qu'il y a probablement des ajustements à faire sur le projet de zonage :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Faire un découpage autour des maisons là où les réseaux s'arrêtent. Extraire les dents creuses qui ne sont pas raccordées aux réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Précision des élus sur le développement urbain de la commune</u> : Le village est au Nord du Canal. Le hameau des 4 routes est un « coup partie » qu'il ne faut pas développer car le développement futur n'est pas au Sud du canal.</p>			
	<p><b>Zones humides</b> Mme Barbier</p> <p>Virginie : PURBS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Est-ce que la commune peut être mise à mal par un pétitionnaire qui estime qu'un secteur devient humide par manque d'entretien (exemples des fossés) ? concrètement, y a-t-il antériorité ?</li> <li>• Pour les ZH, les investigations sont faites à l'instant « t » ; il n'y a donc pas de question d'antériorité pour une ZH qui ne l'était pas précédemment.</li> <li>• De plus, les ZH recensées par ECR basculeront en zone N.</li> </ul>			
	<p><b>La ou les futures zones AU</b></p>	<p>Pour l'instant, deux secteurs potentiels sont pressentis. Des investigations ont été faites sur la partie à l'Est. Il serait peut-être nécessaire de faire de nouvelles investigations sur la partie à l'Ouest afin de préciser si le secteur est confirmé comme zones humides.</p>			

		PURBS demandera à ECR environnement si des investigations complémentaires sont comprises dans le forfait. Dans le cas contraire, demander à ECR de fournir un devis pour le 13/12.			
PLANNING	M. Le Maire	<p>Le contenu de la réunion de ce jour sera exposée au conseil municipal du 14/12.</p> <p>Le conseil devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valider le principe de constructibilité du future PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit une zone Urbaine avec des dents creuses mais une problématique liées à l'existence des réseaux</li> <li>o soit une zone urbaine réduite en conséquence (moins de dents creuses) et une zone AU adaptée au besoin.</li> </ul> </li> <li>- Valider des investigations sur la partie Ouest.</li> </ul>			
	Prochaines étapes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Décembre/janvier :</b></li> <li>• Suite au retour du conseil municipal : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Adaptation du zonage</li> <li>o Réalisation des OAP</li> </ul> </li> <li>• <b>Au plus tard, début Janvier :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Retour des élus sur le projet de règlement (les élus devront se réunir plusieurs fois afin de synthétiser leurs demandes et les transmettre à PURBS)</li> <li>o</li> </ul> </li> <li>• <b>23/01/2018 – 18h00 :</b> COPll sur les OAP, le zonage et le règlement</li> <li>• Une réunion PPA et envisagée entre le 25/02 et le 01/03, une fois que les élus seront fixés sur le projet.</li> </ul>	<p>Zonage + OAP</p> <p>Règlement</p>	<p>PURBS</p> <p>Les ELUS</p>	<p>12/2018 + 01/2019</p> <p>12/2018 + 01/2019</p>