

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

## COMITE DE PILOTAGE Compte-Rendu n°14

---

|                                |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Objet de la réunion<br>CP 11   | Date réunion<br>Le 02 mai 2019 | Heure – lieu<br>18h00 – mairie |
| Rédacteur<br>Virginie DUCHIRON | Date prochaine réunion         | Heure – lieu                   |

---

### Participants

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Jean-Claude NAIZONDARD | Maire de Vitry-aux-Loges |
| Jacques CEVOST         | 1 <sup>er</sup> Adjoint  |
| Marie-France DENIS     | 4 <sup>e</sup> Adjoint   |
| Arnaud De BEAUREGARD   | 5 <sup>e</sup> Adjoint   |
| Chantal LEJARRE        | Conseillère municipale   |
| Didier AUGER           | Conseiller municipal     |
| Christophe BOURILLON   | Conseiller municipal     |
| Virginie DUCHIRON      | Parentèses Urbaines      |
| Sébastien BONDOUX      | Parentèses Urbaines      |

Synthèse des échanges

| Objet                    | Thème                     | Echanges et Intervenant   | Actions                               | Porteurs | Délais   |
|--------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|----------|----------|
| PLU                      | Changement de destination | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les élus se chargent de rencontrer les propriétaires fonciers pour le montage des dossiers</li> </ul>  | Rencontres des propriétaires fonciers | Les élus | Mai/juin |
|                          |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Virginie DUCHIRON renvoie l'exemple de dossier à M. CEVOST</li> </ul>  | Transmission par mail                 | PURBS    | Mai      |
| Procédure opérationnelle | Zone AU et ZAC            | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone d'Aménagement Concerté</b></li> </ul> <p>Virginie DUCHIRON explique le contenu et notamment les dossiers de création et de réalisation :</p> <p><u>Objet :</u><br/>Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.</p> <p>La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé.</p> <p>Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.</p> <p>Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.</p> <p>Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. Il s'agit alors d'une ZAC multisites.</p> |                                       |          |          |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | <p><u>La procédure comprend quatre étapes principales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La concertation du public et les études préalables :</b><br/>La collectivité annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur et précise par délibération les conditions de cette concertation.</li> <li>• <b>La création de la ZAC :</b><br/>Elle est précédée d'une étude préalable éclairant l'autorité qui prendra la décision sur l'opportunité du projet.</li> </ul> <p>La personne publique prenant l'initiative de la ZAC doit constituer un dossier de création comportant (Art. R311-7 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un rapport de présentation</li> <li>- un plan de localisation et de situation de la zone</li> <li>- le mode de réalisation choisi (la régie, le mandat, la convention d'aménagement public ou privé)</li> <li>- le régime financier applicable</li> <li>- une étude d'impact</li> </ul> <p>La décision de création de la ZAC est prise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI</li> </ul> <p><b>La réalisation de la ZAC :</b><br/>La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue ensuite un dossier de réalisation, qui comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet de programme des équipements publics et constructions à réaliser dans la zone</li> <li>- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps</li> <li>- éventuellement un complément à l'étude d'impact et un dossier loi sur l'eau</li> </ul> <p>Le conseil municipal approuve ensuite ce dossier de réalisation, qui fait l'objet de mesures de publicité et de présentation et mises à jour annuels.</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

|  |   |   |  |  |  |
|--|---|---|--|--|--|
|  |   | <p><b>La clôture de la ZAC :</b><br/>         Le projet de ZAC doit être compatible avec l'économie générale du PLU, ce qui peut entraîner une procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme si le PLU n'a pas prévu la procédure de ZAC. Celle-ci doit être menée simultanément à la phase d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et approuvée avant ce dernier.</p> <p>Une enquête publique est nécessaire pour modifier le PLU et y intégrer les éléments de la ZAC.</p> <p>Cette enquête vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur de la ZAC, si besoin.</p>  |  |  |  |
|  | <p>Article R.151.8 du Code de l'Urbanisme</p> | <p>Cet article oblige la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation pour les zones U et AU dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires.</p> <p><u>Article R.151.8 du Code de l'Urbanisme :</u><br/> <i>« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs <b>de zones urbaines ou de zones à urbaniser</b> mentionnées au deuxième alinéa du <b>R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires</b> garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.</i><br/> <i>Elles portent au moins sur :</i><br/> <i>1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;</i><br/> <i>2° La mixité fonctionnelle et sociale ;</i><br/> <i>3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;</i><br/> <i>4° Les besoins en matière de stationnement ;</i><br/> <i>5° La desserte par les transports en commun ;</i><br/> <i>6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.</i></p> |  |  |  |

|            |   |  |       |     |
|------------|---|--|-------|-----|
|            | <p>Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».</p> <p>✓ Les élus valident la zone AU de 6,4ha présentée.</p> <p>Le Bureau d'Etude (Parenthèses Urbaines) demande si l'intégration de l'ancien site d'exploitation est envisageable.</p> <p>✓ Les élus valident l'intégration de l'ancien site d'exploitation, aujourd'hui loué pour des logements.</p> |  |       |     |
| Zone Ua    | <p>Le bureau d'études a créé une zone Ua pour l'assainissement non collectif.</p> <p>✓ Les élus valident la zone Ua correspondant à une zone d'assainissement non collectif.</p> <p>A titre d'information, il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schéma d'assainissement : la transformation de la zone Ua en zone U nécessite un engagement de la collectivité pour la réalisation des travaux.</li> </ul>   |  |       |     |
| SCoT       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revoir les prescriptions en zone d'activité et s'y conformer pour le règlement écrit du PLU</li> </ul>   |  | PURBS | Mai |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU devra être approuvé en Février 2020 en référence aux élections municipales</li> </ul>   |  |       |     |