

# DEPARTEMENT DU LOIRET

## ***ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VITRY-AUX-LOGES***

### ***RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

**Enquête publique du 4 février 2022 au 5 mars 2022**

Ordonnance du Tribunal Administratif d'ORLÉANS n° E21000136/45 du 16 décembre 2021.

Arrêté de Monsieur le Maire de Vitry-aux-Loges du 12 janvier 2022.

Danièle LELONG  
Commissaire enquêteur

**Avril 2022**

# **I -RAPPORT D'ENQUETE.**

## **- CONTEXTE DE L'ENQUETE.**

- 1.1) LE PROJET
- 1.2) LE CADRE JURIDIQUE

## **2) ORGANISATION DE DE L'ENQUETE.**

- 2.1) DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.
- 2.2) PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.
- 2.3) INFORMATION DU PUBLIC
- 2.4) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE
- 2.5) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2.6) INCIDENT PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2.7) ACTIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## **3) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

## **4) OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- 4.1) DECOMPTE DES OBSERVATIONS.
- 4.2) CONTENU DES OBSERVATIONS.
- 4.3) ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## **5) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

- 5.1) CONCERNANT LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.
- 5.2) CONCERNANT LE PROJET.

# **II CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

- CONCLUSIONS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## 1) CONTEXTE DE L'ENQUÊTE.

La commune de VITRY-AUX-LOGES se situe dans le Loiret à 30 km à l'est d'Orléans et à 9 km de Châteauneuf-sur-Loire.

Elle fait partie de la Communauté de communes des Loges qui regroupe 20 communes et 41 000 habitants. Elle fait également partie du pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne et son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT 2020-2040).

Sa **population évaluée à 2216 habitants** lors du recensement de l'INSEE de 2018 est en croissance de même que la communauté de communes des Loges. Historiquement agricole, la population est devenue plus résidentielle.

L'habitat se répartit essentiellement à proximité du cours d'eau et de façon isolé et disséminé dans le territoire agricole.

La **superficie du territoire** de la commune s'élève à **44,06 km<sup>2</sup>** dont plus de la moitié (54,2%) est constituée de forêts mais on y trouve aussi des espaces agricoles.

La commune est traversée par quatre routes départementales (la RD 9, la RD 10, la RD 137 et la RD 143) qui la relie aux villes avoisinantes de l'intercommunalité et est desservie par la ligne 17 du réseau Ulys1, qui va de Beaune-la-Rolande à Orléans.

Le territoire est traversé par le bief de Vitry-aux-Loges, le bief de la Chénetière (3200m) et le bief du Gué Girault (2300m)

Le territoire de la commune de Vitry-aux-Loges accueille:

- deux sites Natura 2000 « Forêt d'Orléans et périphérie » et « Forêt d'Orléans »
- quatre Znieff, trois de type I dénommées « Étang de Morche et mares de Jarnonce », « Prairies humides de la Chénetière » et « Prairies humides du Guidon », et une de type II « Massif forestier d'Orléans ».

Il est traversé au sud par le canal d'Orléans sur 7, 068 km et est bordé par deux massifs de la forêt d'Orléans (massifs de Lorris et d'Ingrannes).

La commune bénéficie, par ailleurs, d'un **patrimoine architectural intéressant** avec des bâtiments et habitations de qualité, trois châteaux, et l'église Saint Médard qui ne fait toutefois pas l'objet d'un classement.

**Le tissu économique** de la commune recense 136 entreprises sur les secteurs du commerce en gros et de détail, transports, hébergements et restauration (38) et construction (28).

On trouve deux zones d'activité sur ce territoire : la zone du Guidon sur 5,53 ha et la zone de la Gare sur 1,9 ha.

Enfin, la commune est pourvue d'un tissu commercial de 50 commerces et services.

L'offre touristique est liée au tourisme vert grâce au canal d'Orléans, de nombreux étangs et la Forêt d'Orléans.

Le **Plan d'Occupation des Sols (POS)** est **devenu caduc en 2015**.

Depuis cette date, c'était le Règlement National d'urbanisme (RNU) qui s'appliquait, la commune ayant pris un certain temps pour élaborer son **Plan local d'urbanisme (PLU)** afin de remplacer son Plan d'occupation des sols (POS).

### **1.1) LE PROJET**

La municipalité de VITRY-AUX-LOGES a, depuis sa délibération en date du **18 décembre 2015** porté sa réflexion et engagé la concertation avec sa population sur l'aménagement de l'espace de la commune pour les années futures en élaborant son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**La concertation avec la population s'est déroulée suivant les modalités suivantes :**

- le 27 février 2018, un entretien avec les agriculteurs
- le 6 avril 2018, une réunion publique
- le 21 septembre 2018, une réunion publique

Ces réunions ont été complétées par des informations régulièrement parues :

- dans la République du centre (31 mars, 9 avril, 24 septembre et 8 octobre 2018)
- dans le bulletin municipal (2017, 2019, 2021)
- sur le site internet de la commune

**La concertation ainsi que la réflexion du conseil municipal ont permis d'aboutir à l'élaboration d'un projet d'aménagement durable (PADD) qui se décline au travers les orientations générales et thématiques suivantes :**

#### **Premier axe : un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les générations**

- Maîtriser l'évolution démographique afin de proposer une offre en équipements et en services compatible avec la croissance de la population
- Continuer l'accueil de nouveaux habitants de manière régulière pour se prémunir d'un urbanisme excessif.
- Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes (familles, personnes seules, toutes catégories socio-professionnelles, ...).
- Permettre le renouvellement de la commune par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale des quartiers et des cœurs d'îlots. Consolider la dynamique communale en répondant aux préoccupations des citoyens.
- Permettre le maintien du tissu associatif afin de valoriser les échanges entre les habitants.
- Engager l'amélioration des équipements scolaires sur un même site en plein cœur de la commune.
- Valoriser la vie du village par l'aménagement d'une place publique, de stationnements et de ses abords.
- Veiller à connecter les quartiers, le centre-bourg et les équipements, grâce à la mise en valeur des cheminements piétonniers.
- Envisager la réalisation d'un projet de sécurisation des entrées de ville,

- Favoriser la diversité des types de logements en proposant des constructions répondant aux besoins de tous et permettant la réalisation du parcours résidentiel pour les jeunes ménages
- Diversifier les formes urbaines intégrées dans le tissu urbain local.

### **Deuxième axe : Une maîtrise du développement de la commune qui assure un juste équilibre entre l'identité de Vitry-aux-Loges et sa proximité avec les pôles de proximité**

- Permettre le développement touristique qui valorise durablement les ressources locales et les richesses patrimoniales, notamment les lieux d'hébergement, les chambres d'hôtes, les gîtes
- Permettre le maintien et l'amélioration des circuits de randonnées.
- Valoriser l'ancienne voie ferrée comme axe de promenade et espace de liaison avec les étangs et la forêt.
- Conforter les équipements touristiques liés au camping.
- Mettre en valeur les abords du canal d'Orléans. Consolider les activités économiques présentes sur le territoire et le développement des nouvelles technologies de communication, au service des particuliers et des entreprises.
- Préserver l'activité agricole comme ressource agro-alimentaire et économique par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés.
- Contribuer au maintien de l'activité agricole en facilitant l'évolution des exploitations agricoles.
- Favoriser la mixité des fonctions dans le bourg par le maintien, la création ou la rénovation de commerces et services.
- Permettre le maintien et le développement de la ZA artisanale de Guidon pour favoriser l'installation locale des artisans, favoriser les emplois de proximité et participer à la réduction des déplacements domicile / travail.
- Permettre le renouvellement des entreprises au sein des zones artisanales existantes.
- Favoriser les initiatives liées au télétravail en contribuant à la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine.
- Favoriser l'accès aux communications numériques sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique.
- Favoriser le développement de la filière bois.
- Permettre la réalisation d'un projet de développement économique en lien avec l'activité agricole.

### **Troisième axe : La protection d'un paysage rythmé par le canal d'Orléans, la Forêt et la préservation du patrimoine environnemental et bâti**

- Être attentif au patrimoine bâti et paysager en définissant un cadre de reconnaissance et de protection pour sa préservation.
- Préserver les cœurs d'îlots, socle de la trame verte et bleue, d'une pression foncière excessive. - Favoriser la place de la nature en ville avec la préservation des éléments de paysages (notamment jardins, potagers, espaces boisés, ...).
- Préserver le visage de Vitry-aux-Loges, en maintenant des perspectives visuelles sur le grand paysage et sur le village. Préserver les trames verte et bleue, les continuités écologiques et les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Limiter l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles, agricoles et forestières.
- Accompagner les projets d'aménagement d'une réflexion sur le traitement des franges urbaines et des transitions avec le paysage naturel et agricole.
- Préserver la trame bleue constituée par le canal ainsi que les sous-trames bleues.
- Favoriser et préserver la trame verte constituée notamment par de la Forêt d'Orléans, les parcs privés, des arbres isolés et des jardins.

- Maintenir les continuités écologiques du territoire, trait d'union entre les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Rendre le territoire moins vulnérable face aux inondations liées au canal d'Orléans.

**Le règlement écrit prévoit cinq zones :**

- **Une zone U** comprend les parties déjà urbanisées, équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone U distingue : une zone U: zone urbaine d'extension du centre bourg, une zone Up : zone urbaine historique du centre-bourg, une zone Ua : zone urbaine d'assainissement non collectif, une zone Uj : zone urbaine composée de jardins.

- **Une zone Uc** est une zone dédiée aux activités économiques non compatibles avec l'habitat. Elle a pour vocation maintenir et poursuivre le développement de l'activité économique, favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, favoriser le renouvellement des entreprises en place.

- **Une zone AU** comprend le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La zone AU est une zone à urbaniser destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble. Elle a pour vocation de permettre la valorisation de la commune, permettre la contribution au maintien de la population, des équipements, commerces et services.

- **Une zone A** est une zone agricole qui recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Elle a pour vocation de pérenniser l'identité rurale du territoire et permettre le maintien et l'extension des activités agricoles

- **Une zone N** qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend également :

- **Une Zone Ni** (zone de crues avérées).
- **Un secteur Npv**, dédié à la réalisation d'un projet photovoltaïque

**Une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été arrêtée au projet de PLU :**

-**Une OAP dénommée « du Bout du Pavé »**. d'une superficie de **32 435 m<sup>2</sup>** est prévue dans la continuité immédiate du centre bourg.

Le site est délimité : au Nord, par le lotissement du Clos de Bois le Roi et par l'ancienne voie SNCF pressentie pour devenir une voie verte, puis des prairies et une haie, au Sud, par le lotissement des Jardins du Château., à l'Ouest, par des fonds de jardins et des constructions. A l'Est, par des espaces boisés de qualité et des espaces agricoles, puis un hameau anciennement agricole.

Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de préserver le cadre de vie harmonieux de la Commune (qualité paysagère, topographie, zones humides, boisements, corridors écologiques) tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants de manière mesurée.

Les parcelles concernées par ce projet d'OAP ont été classées en zone **AU** immédiatement constructible.

**Les objectifs retenus au PADD l'ont été de façon à être compatibles avec les documents supra communaux qui s'imposent réglementairement au PLU de la commune, à savoir :**

- Le SCOT en vigueur du Pays Forêt d'Orléans Loire Sologne
- Le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des Cours d'eau côtiers adopté le 5 novembre 2015
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) LOIRE BRETAGNE
- Le Schéma régional de cohérence territoriale (SRCE) de la Région Centre-Val de Loire adopté par arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2015
- Le Plan Climat Energie régional (PCER) de la Région Centre Val de Loire annexé au SRCE
- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la Région Centre Val de Loire (STRADDET) adopté en date du 4 février 2020.
- Le plan régional agriculture (PRAD) validé le 8 février 2013
- Le Plan Régional pour la qualité de l'air (PRQA) adopté le 26 janvier 2010
- Le Schéma départemental des carrières (SDC) approuvé le 22 octobre 2015
- Le Schéma Régional de gestion Sylvicole (SRGS) en vigueur depuis le 9 février 2005
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019 adopté par arrêté préfectoral du 16 mai 2013 ;

## **1.2) LE CADRE JURIDIQUE**

Le cadre juridique de cette enquête est défini principalement par :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 121-1 et suivants, L123-1 à 1123-20 et R123-1 à 123 25, relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;
  - La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement;
  - La loi portant Engagement National pour l'Environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi «Grenelle II»;
  - La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite «loi ALUR» ainsi que ses décrets d'application;
  - Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013;
  - La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
  - Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques ;
- **Les délibérations** du conseil municipal de VITRY-AUX-LOGES en date du **18 décembre 2015 et 26 octobre 2021** qui arrêtent le projet d'élaboration du PLU et autorisent Monsieur le Maire à lancer l'enquête publique.
  - **L'arrêté** de Monsieur le maire de VITRY-AUX-LOGES en date du **12 janvier 2022** qui prescrit le lancement de l'enquête publique.

## **2) ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1) DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

Monsieur le Maire de VITRY-AUX-LOGES a sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS pour la désignation d'un commissaire enquêteur afin que celui-ci instruisse l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

La soussignée commissaire enquêteur a été désignée par ordonnance du Tribunal Administratif n° E210000136/45 du 16 décembre 2021 pour instruire cette enquête publique.

Le 12 janvier 2022, Monsieur le Maire de VITRY-AUX-LOGES a pris un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique (*Annexe 1*).

**Celui-ci précise :**

- L'objet de l'enquête publique et sa durée.
- Le nom du commissaire enquêteur
- Le lieu où les pièces du dossier et les registres seront mis à disposition du public et les heures de consultation en mairie ainsi que les moyens de formuler ses observations.
- Les dates de permanences du commissaire enquêteur.
- Les conditions de clôture de l'enquête et du dépôt du rapport.
- Les moyens d'information pour cette enquête : avis affiché, presse.
- Les personnes chargées de l'exécution de l'arrêté.

### **2.2) PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, je me suis rendue à VITRY-AUX-LOGES le **mercredi 12 janvier 2022** pour prendre contact avec les représentants de la commune.

Cette visite avait pour objet de rencontrer Monsieur Arnaud de BEAUREGARD , maire de VITRY-AUX-LOGES qui était assisté de Monsieur Jacques CEVOST, adjoint à l'urbanisme et de Madame Claire SICARD, secrétaire générale. Cette réunion m'a permis d'expliquer les modalités de la procédure d'enquête publique.

A cette occasion, le projet de PLU de la commune soumis à enquête publique m'a été présenté dans ses grandes lignes par Monsieur le Maire et le dossier du projet d'élaboration du PLU m'a été remis.

Afin d'obtenir des précisions sur l'avis de la DDT au sujet de la zone Npv, j'ai eu une conversation téléphonique le lundi 7 février 2022 avec Monsieur Régis PIOCHON chargé de ce dossier à la DDT du Loiret.



### **2.3) INFORMATION DU PUBLIC**

La publicité de l'enquête a été assurée :

- par trois **affiches** réglementaires apposées sur les tableaux d'affichage de la commune (*Annexe 3*).
- par **voie de presse** à la rubrique "Annonces Légales", dans les journaux suivants (*Annexe 2*) :
  - ◇ La République du Centre des 22 janvier et 12 février 2022.
  - ◇ Le Journal de Gien des 20 janvier et 10 février 2022.
- sur le **site internet** de la mairie de VITRY-AUX-LOGES à compter du 20 janvier 2022.
- par un encart inséré dans le **journal communal** « Vitry Infos » distribué dans toutes les boîtes à lettres de la commune en janvier et février 2022 (*Annexe 4*).

Au vu de ces précisions, nous pouvons considérer que **l'information du public a été très bien assurée et est conforme à la réglementation.**

### **2.4) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE**

Les pièces suivantes du dossier ont été mises à la disposition du public :

- Le rapport de présentation du projet d'élaboration du PLU
- Le Projet d'aménagement Durable (PADD)
- Le règlement écrit
- Une évaluation environnementale
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un plan de zonage général en A3 au 1/10 000<sup>e</sup>
- Un plan du centre bourg en A4 au 1/2500<sup>e</sup>
- Un plan de localisation des changements de destination en A3 au 1/10 000<sup>e</sup>
- Un tableau récapitulatif de 73 anciens bâtiments agricoles n'ayant plus de vocation agricole.
- Les annexes :
  - Servitudes d'utilité publique
  - Plans des réseaux
- **Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)** qui ont répondu à la saisine de la commune :
- La Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Direction des départementales des territoires (DDT).
- La Chambre d'Agriculture du Loiret
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire. (MRaE)

## **2.5) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Elle s'est régulièrement déroulée **du 4 février 2022 au 5 mars 2022**, soit 30 jours consécutifs en mairie de VITRY-AUX-LOGES.

Les pièces suivantes du dossier ont été mises à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :

- Les délibérations du conseil municipal de VITRY-AUX-LOGES en date des 8 décembre 2015 et 26 octobre 2021.
- L'arrêté de Monsieur le Maire de VITRY-AUX-LOGES prescrivant l'enquête publique, en date du 12 janvier 2022. (*Annexe 1*)
- Le dossier d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du PLU.

**Trois permanences** de 3h chacune ont été assurées par la commissaire enquêteur en mairie de VITRY-AUX-LOGES :

- Le vendredi 4 février 2022 de 14h30 à 17h30
- Le vendredi 18 février 2022 de 14h30 à 17h30
- Le samedi 5 mars de 9h30 à 12h30.

## **2.6) INCIDENT PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête

## **2.7) ACTIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A la fin de l'enquête, j'ai clos et signé les registres d'enquête.

A l'issue de l'enquête, et après dépouillement des observations, j'ai transmis, le 12 mars 2022 à Monsieur le maire de VITRY-AUX-LOGES mon **procès-verbal de synthèse** (*Annexe 4*), comportant un résumé du déroulement de l'enquête, une liste des personnes physiques ayant déposé des observations ainsi qu'un récapitulatif des requêtes et observations.

**Le mémoire en réponse définitif** de la commune de VITRY-AUX-LOGES (*Annexe 6*) daté du 1<sup>er</sup> avril 2022 m'a été transmis par messagerie le **5 avril 2022 et par voie postale le 11 avril 2022**.

Ce mémoire en réponse précise la position de la commune sur les observations et requêtes des personnes privées portées dans mon procès-verbal de synthèse ainsi que ses réponses aux avis des PPA.

Ce mémoire m'a été transmis le **5 avril 2022** alors que, suivant le délai réglementaire, j'en attendais la transmission le 26 mars 2022, soit 10 jours de délai supplémentaire.

De ce fait, le présent rapport sera transmis à la commune de VITRY-AUX-LOGES et au Tribunal Administratif avec un délai de 10 jours supplémentaires par rapport au délai réglementaire d'un mois après la fin de l'enquête (5 avril 2022) soit **au plus tard le 14 avril 2022**.

### **3) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

**La mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire** donne son avis, par courrier en date du **18 février 2022** en indiquant en préambule que son avis vise à améliorer la qualité du rapport de présentation et notamment la restitution de l'évaluation environnementale et sa prise en compte dans le PLU **mais qu'elle ne donne pas d'avis favorable ou défavorable ni de son opportunité.**

**Les personnes publiques associées (PPA)** qui ont été sollicités par courrier du 20 septembre 2021 par la commune de Vitry-aux-Loges sur l'élaboration de son PLU sont les suivantes:

La Préfecture du Loiret, la CDPENAF, la DDT, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Chambre de Commerce et d'industrie, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers, le Centre Régional de la Propriété Forestière, le SDIS, le SCOT, la Direction Régionale de l'Environnement, la Direction Régionale de l'alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'Environnement, l'Agence Régionale de santé, le SIBCCA, la Communauté de Communes des Loges, le SICTOM, les communes de Combreux, Seichebrières, Ingrannes, Sully-la-Chapelle, Fay-aux-Loges, Saint Denis de l'Hôtel, Châteauneuf-sur-Loire, Saint Martin d'Abbat, Sury-aux-Bois.

**La mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire** s'est prononcée sur le projet de PLU par un avis en date du 18 février 2022.

**La MRAe** recommande de compléter l'étude d'impact par l'analyse de scénarios alternatifs, notamment s'agissant de la localisation du projet urbain, et de démontrer que le projet retenu représente le meilleur compromis entre limitation des impacts sur les enjeux principaux identifiés en matière d'environnement et les objectifs de développement.

Elle recommande à la collectivité de réaliser des prospections écologiques aux saisons appropriées, ciblées sur les futures zones urbanisées, afin de compléter le diagnostic de l'état initial de l'environnement et d'étudier l'évitement des éventuelles nouvelles zones patrimoniales identifiées.

Elle recommande également de compléter le dispositif de suivi par la mise en place de valeur de référence et de cibles à atteindre. Le suivi doit porter sur l'ensemble des thématiques à enjeux pour une application concrète du suivi des effets du PLU.

**Les PPA qui ont répondu et donné leur avis sont les suivantes :**

- La Chambre d'Agriculture
- La Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Direction des départementale des territoires (DDT).
- La Chambre des Métiers et Artisanat

Ces avis sont repris dans le **PV de synthèse que j'ai adressé le 12 mars 2022** à Monsieur le Maire de VITRY-AUX-LOGES. (*Annexe 5*)

Un premier mémoire en réponse succinct m'a été transmis par la commune par messagerie le 26 mars 2022 (tableau ci-après).

Suite à ma demande, un mémoire en réponse plus détaillé m'a été transmis le 5 avril 2022.

**Il convient de se reporter à ce mémoire en réponse (partie 2) (Annexe 6) afin de prendre connaissance des réponses détaillées de la commune aux avis des PPA.**

<b>PPA</b>	<b>Date</b>	<b>Avis</b>	<b>Réponse de la commune</b>
<b>CDPENAF</b>	18/01/2022	<p><b>Avis défavorable</b> à la création du secteur Npv pour l'installation d'une centrale photovoltaïque.</p> <p><b>Avis favorable</b> sur le règlement des extensions des habitations dans les zones A et N <b>sous réserve</b> que les abris animaux soient assimilés à des annexes et limitées à 30M2 et à une distance maximale de 70m de l'habitation.</p> <p><b>Avis favorable</b> sur la globalité du PLU <b>sous réserve</b> que l'OAP intègre une zone tampon entre les habitations et les espaces agricoles.</p>	<p><i>La commune propose de classer le secteur en zone A. *</i></p> <p><i>Accord de la commune. *</i></p> <p><i>A intégrer dans le règlement de l'OAP. *</i></p>
<b>DDT</b>	02/02/2022	<p><b>Avis favorable sous réserve de :</b> Expliciter l'objectif de réduction de consommation d'espace.</p> <p>De reconsidérer la définition d'un secteur NPV sur des parcelles à vocation agricole.</p> <p>De justifier le taux de rétention foncière de 50% retenu dans les espaces interstitiels de l'enveloppe urbaine.</p> <p>D'encadrer la construction d'abris pour animaux en fixant une emprise au sol de 30m2 et en spécifiant une distance maximale de l'habitation.</p>	<p><i>La commune propose de classer le secteur en zone A. *</i></p> <p><i>Grande possibilité de division des parcelles existantes. *</i></p> <p><i>Accord de la commune. *</i></p>
<b>CHAMBRE D'AGRICULTURE</b>	20/01/2022	<p><b>Avis favorable sous réserve de :</b> Supprimer le zonage Npv au profit d'un zonage A compte tenu de la valeur agronomique des sols et envisager un zonage APV si le projet évolue vers un projet d'agrivoltaïsme.</p> <p>De se conformer à la réglementation ne permettant pas l'édification d'abris pour animaux en zone A en dehors de STECAL si elle ne procède pas à une activité d'élevage.</p>	<p><i>La commune propose de classer le secteur en zone A. *</i></p> <p><i>Nous nous sommes conformés à l'avis de la CDPENAF*</i></p>
<b>CHAMBRE METIERS ET ARTISANAT</b>	10/11/2021	<b>Avis Favorable</b>	

**\*Il convient de se reporter au mémoire en réponse (partie 2) (Annexe 6) afin de prendre connaissance des réponses détaillées de la commune aux avis des PPA.**

### **3) OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **4.1) DECOMPTE DES OBSERVATIONS.**

**Vingt-quatre personnes** sont venues pendant les trois permanences afin de rencontrer la commissaire enquêteur. Il s'agit de :

- Monsieur Christian LABRETTE (ASSOFALO)
- Monsieur Yannick REGNAULT
- Madame Maryse VIGNELLES
- Madame Marylène BULTE
- Monsieur et Madame GARNIER :
- Monsieur Gérard LEGENDRE
- Monsieur Claude GAU
- Monsieur Jean-Loup GANDON
- Monsieur Jean Louis PERILOT
- Monsieur Xavier VAVASSEUR
- Monsieur Antoine ARNODIN
- Monsieur Vincent PERDREAU
- Madame Lionette CHEGARAY
- Monsieur Olivier ROTURIER
- Monsieur et Madame ROUSSEAU
- Monsieur Jérôme FEUILLETTE
- Monsieur Bertrand PERIQUET
- Monsieur Christophe DARGENT
- Monsieur Damien EUGENE
- Madame Marie-Odile LECOMTE PINSARD
- Madame Jeanne LECOMTE GAUTREAU
- Madame Danielle BARBIER
- Monsieur Michel VACHER

**Trente-quatre** requêtes ont été déposées sur le registre d'enquête concernant **le projet d'élaboration du PLU.**

#### **4.2) CONTENU DES OBSERVATIONS**

##### **Liste nominative des personnes physiques ayant formulé les trente-quatre observations ou requêtes sur les registres d'enquête.**

- 1 Monsieur COTTON
- 2 Madame ROUSSEAU
- 3 Monsieur Yannik REGNAULT
- 4 Monsieur Hubert DROUIN
- 5 Monsieur et Madame Vincent PERDREAU
- 6 Monsieur et Madame Jérémy et Aurélie VAN SPEYBROECK
- 7 Monsieur Claude GAU
- 8 Monsieur et Madame Jérémy et Aurélie VAN SPEYBROECK

- 9 Monsieur G. DUPUY
- 10 L'Association pour la Sauvegarde de la Forêt des Loges (ASSOFALO)
- 11 Madame Lionnette CHEGARAY
- 12 Madame Jeanne LECOMTE
- 13 Monsieur Guillaume HORSTMANN
- 14 Monsieur Olivier RAVISE, président de la société AGRIBIONOVA
- 15 Monsieur Jean-Michel BOUIN
- 16 Monsieur Jean-Michel MACENIN
- 17 Monsieur Bruno COCHENNEC
- 18 Monsieur Michel VACHER
- 19 Monsieur et Madame REGNAULT
- 20 Madame Janine PORTALES
- 21 Monsieur DOISNEAU
- 22 Monsieur Olivier ROTURIER
- 23 Monsieur Bertrand ROUSSEAU et Madame Bernadette ROUSSEAU
- 24 Monsieur Pierre-Yves GARNIER
- 25 Monsieur et Madame Pierre-Yves et Sabine GARNIER
- 26 Monsieur Bertrand PERIQUET
- 27 Monsieur et Madame BELIARD
- 28 Monsieur Christophe DARGENT
- 29 Monsieur Damien EUGENE
- 30 Madame Danielle BARBIER
- 31 Monsieur Michel VACHER
- 32 Monsieur JC NAIZONDARD
- 33 Société BARILLET
- 34 Monsieur Didier PAPET, pour le Conseil d'administration de LOIRET NATURE ENVIRONNEMENT

#### **4.3) ANALYSE DES OBSERVATIONS**

**Les avis de la commune** transmis au commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse (*Annexe 5*) sont repris ci-après **en italique** à la suite de chaque observation ou requête.

A la suite vient **l'avis de la commissaire enquêteur**.

**Observation 1-** Monsieur COTTON, propriétaire des parcelles B2-34-5-14-15-16-1718-19-20-21-22-24-25-26-27-431-489-414-416 au lieu-dit La Grossinière indique qu'il a acquis sa propriété en 2005 auprès de M.VILLARD et qu'il n'a pas le statut d'agriculteur. Il souhaite que sa propriété soit listée parmi celles étant autorisées à changer de destination.

*Avis de la commune :*

*Les références parcellaires de M. Cotton seront ajoutées sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, annexée au règlement écrit et positionnée sur le règlement graphique*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis favorable** à la demande de Monsieur Cotton.

**Observation 2 - Madame ROUSSEAU, propriétaire d'un bien situé au 28 avenue de la Gare, indique que ce terrain a été viabilisé en 2019 et que les frais des travaux d'assainissement ont réglés début 2021. Elle s'étonne que ce terrain soit classé en « zone verte » et demande que cette anomalie soit rectifiée.**

*Avis de la commune :*

*Bien que la parcelle AC05 soit boisée et constitue en entité paysagère avec l'ensemble de la zone Urbaine, elle sera classée en zone U afin de répondre aux enjeux de densité au sein de l'enveloppe urbaine.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis favorable** au classement de ce bien en zone U.

---

**Observation 3 - Monsieur Yannik REGNAULT propriétaire des parcelles N°218-220-223-375-376-382-383 et 385 signale que ces parcelles constituent selon lui, une dent creuse et souhaiterait qu'elles soient à nouveau constructibles.**

*Avis de la commune :*

*L'ensemble constitué par les parcelles n°218-220-223-375-376-382-383 et 385 représente environ 4 ha comme précisé par M. Yannick REGNAULT. Ceci ne correspond pas à la notion de « dent creuse » : c'est une parcelle située entre deux constructions existantes. Généralement, une dent creuse peut permettre 1 à 2 constructions maximum et dépasse rarement la surface de 1500 m2. Elle se situe généralement dans l'enveloppe bâtie ou dans un hameau constitué (équipement, arrêt de TC, un nombre d'habitations consécutives conséquent).*

*De plus, les parcelles de M. Yannick REGNAULT sont situées en dehors de l'enveloppe bâtie principale (zones U) et sont séparées de ces zones U par les zones Agricoles et Naturelles. Encore, la demande de M. Yannick REGNAULT s'oppose aux grandes orientations de PADD, notamment « Limiter l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles, agricoles et forestières. ». Par conséquent, les parcelles n°218-220-223-375-376-382-383 et 385 seront maintenues en zone Agricole.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune

**Avis défavorable** à la demande de Monsieur Yannick Regnault.

Les parcelles N°218-220-223-375-376-382-383 et 385 seront maintenues en zone Agricole.

---

**Observation 4 - Monsieur Hubert DROUIN conteste l'installation d'une ferme voltaïque à la ferme des Vagues. Il constate que le projet prévoit la mise en place de clôtures de 2m de haut autour de la totalité du terrain. Il indique que la clôture empêcherait le passage de la grande faune sauvage qui emprunte ce territoire.**

*Avis de la commune :*

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

---

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 5 - Monsieur et Madame Vincent PERDREAU demandent :**

- **La constructibilité de leur parcelle 494/498 située le long de la RD 9.**
- **Dans la zone A et N ils demandent qu'une superficie de 70 m<sup>2</sup> puisse être retenue pour les annexes. Ils avancent pour cela qu'un box de cheval nécessite une superficie de 36m<sup>2</sup> et autant pour le fourrage. Ils précisent que la commune de Vitry est fortement implantée en écuries.**

*Avis de la commune :*

*Les parcelles 31 et 32 (494/498) sont situées en zone U et Uj permettant ainsi de conserver leur constructibilité. Afin de respecter les grandes orientations du PADD et limiter l'étalement urbain, les fonds de parcelle le long de la D9 sont inscrits en zone Naturelle permettant ainsi de maintenir un corridor vert le long du canal d'Orléans.*

*Par conséquent, les parcelles 31 et 32 seront maintenues en zone U et Uj puis N.*

*Concernant les surfaces des annexes, il est précisé par la DDT (mail du 11/03/2022) 2 – « Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole devront être traités comme des annexes aux habitations, la rédaction proposée convient pour la définition mais devra être complétée par une distance maximale à l'habitation (70 m demandé par la CDPENAF). Pour les d'abris situés à une distance supérieure, seul le STECAL répond juridiquement à ce jour au code de l'urbanisme. »*

*La rédaction proposée et validée est « les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole sont autorisés sous réserve d'être ouverts sur un côté (éléments amovibles possibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>, dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière et que le revêtement de sol retenu ne soit pas imperméabilisé. »*

*Par conséquent, les prescriptions de la DDT seront appliquées.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune

**Avis défavorable** aux deux demandes de Monsieur et Madame Vincent PERDREAU

---

**Observation 6 - Monsieur et Madame Jérémy et Aurélie VAN SPEYBROECK indiquent qu'ils seront bientôt acquéreurs des parcelles AB 238 et AB 240. Ils demandent l'exclusion de ces 2 parcelles de la zone projetée d'activité Uc dans la mesure où sur ces parcelles, se situe une maison de garde qu'ils souhaitent rénover.**

*Avis de la commune :*

*Ces parcelles sont inscrites dans la continuité de la zone artisanale de la Gare. Par conséquent, leur destination sera conservée comme telle.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

**Avis favorable à la sortie de la parcelle AB 238 de la zone Uc pour l'intégrer dans la zone U avec maintien de la parcelle AB 240 dans la zone Uc.**

En effet, il y a un intérêt certain à restaurer la maison de garde barrière qui se situe sur la parcelle AB 238 ; il s'agit d'un bâtiment ancien qui fait partie du patrimoine de la commune et mérite d'être rénové en cohérence avec l'objectif défini ainsi à l'axe 3 du PADD : « Être attentif au patrimoine bâti et paysager en définissant un cadre de reconnaissance et de protection pour sa préservation ». (p.5 du présent rapport).



**Observation 7** - Monsieur Claude GAU indique qu'il est opposé à la création du nouveau lotissement alors que les infrastructures relatives à la circulation ne sont pas prévues pour la traversée du bourg.

Il mentionne que des arbres le long du canal ont été notés comme remarquables alors que récents. Des platanes de plus de 200 ans mériteraient cette appellation. Il demande que l'erreur soit rectifiée.

Il signale que les accès 1 et 8 partant du lotissement débouchent sur un terrain privé qui appartient au château de Vaux et demande une explication sur l'objet de ces accès.

Avis de la commune :

1). La question des déplacements a été appréhendée durant le choix de la zone AU ; les accès ont été vérifiés d'où la mise en place d'emplacement réservé (n°5) et le souhait d'inscrire le futur projet d'aménagement dans la continuité du lotissement existant.

2). Le caractère « récent » des arbres n'enlève pas leur participation au site remarquable du canal d'Orléans. Les arbres contribuent à l'encadrement paysager de ce canal ; ce qui justifie leur inscription en élément de paysage à préserver. De plus, leur inscription favorise la préservation de la trame bleue comme appréciée dans les grandes orientations du PADD page 12 « Préserver la trame bleue constituée par le canal ainsi que les sous trames bleues ».

3). Les emplacements réservés n°1 et 8 débouchent sur les propriétés d'une part de la famille Rousseau (parcelle 48) et d'autre part de la commune (parcelle 98) ; ces emplacements réservés sont prévus pour préserver des possibilités d'accès sur le long terme.

**Avis du Commissaire-enquêteur**

1) La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

2) **Avis favorable** pour noter comme remarquables tous les arbres constituant l'alignement le long du canal, les plus récents comme ceux qui ont plus de 200 ans.

3) La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Les emplacements réservés n°1 et 8 doivent être conservés afin de créer des possibilités d'accès.

---

**Observation 8** - Monsieur et Madame Jérémy et Aurélie VAN SPEYBROECK sont propriétaires de la maison située 39, avenue de la Gare repérée sur la fiche n°1 « Villa Avenue de la Gare D137 ». Ils contestent l'obligation énoncée de « préserver la clôture et ses composantes (matériaux, proportion couleur) excepté sur la largeur nécessaire à la création d'un accès à la parcelle ». Ils avancent pour cela le coût financier d'une rénovation dans ces conditions au vu du prix des matériaux et notamment du bois.

Avis de la commune :

Il s'agit de la fiche 10 de préservation des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui précise : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

L'habitation de Monsieur et Madame Jérémy et Aurélie VAN SPEYBROECK et ses modénatures doivent être préservées pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural car ce type de construction et de clôture sont de plus en plus rares dans les villages car non protégés.

Par conséquent, la fiche n°10 sera conservée en l'état.

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Il convient effectivement de respecter les dispositions retenues dans la fiche n°10.

**Je donne toutefois un avis favorable à l'utilisation de l'aluminium peint, matériau habituellement accepté par les architectes des Bâtiments de France pour les clôtures de bâtiments se situant dans le périmètre rapproché de monuments classés.**

---

**Observation 9 - Monsieur G. DUPUY, agent technique forestier depuis 1975, indique qu'il a constaté que les grands animaux se déplaçaient du massif d'Ingrannes vers le massif de Lorris Châteauneuf via le canton des Cordelières en passant sur les terres des Vagues. Il considère que ce passage doit être maintenu au titre de la biodiversité. Il conteste la création de la zone Npv autorisant la centrale photovoltaïque sur la zone de la Ferme des Vagues.**

*Avis de la commune :*

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 10 – L'Association pour la Sauvegarde de la Forêt des Loges (ASSOFALO) a déposé un document intitulé « Contestation PLU 2022 Commune de Vitry-aux-Loges. Refus de la création d'une zone Npv sur la Ferme des Vagues ».**

**Le document rappelle l'historique du projet de la Ferme des Vagues espace de 78 ha vendue par la SAFER à Monsieur Olivier RAVISE, président de la Société Agribionova domiciliée à Suresnes. Le projet actuel réside en la création de 120 000 m<sup>2</sup> de serres pour cultiver des fruits rouges et des herbes officinales. Il prévoit également une centrale photovoltaïque engrillagée sur 2m de haut**

**L'association conteste la création de la zone Npv et de la centrale photovoltaïque dont l'engrillagement viendrait barrer le couloir écologique Ouest emprunté par la faune sauvage.**

*Avis de la commune :*

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 11** – Madame Lionnette CHEGARAY, adhérente de l'ASSAFOLO, et rédactrice de « Forêt Voisine » éditée par la SAFO « Association des Amis de la Forêt d'Orléans » conteste le changement de la zone N en zone Npv en vue du projet supprimant la libre circulation des animaux entre les massifs d'Ingrannes et ceux de Lorris-Châteauneuf.

*Avis de la commune :*

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 12** – Madame Jeanne LECOMTE, propriétaire de la parcelle 346 AB 14, indique qu'elle a obtenu le 20 juillet 2020 un certificat d'urbanisme pour cette parcelle. Ce terrain se situant en zone N au projet de PLU, elle demande à ce que cette parcelle retrouve son classement en zonage U.

Elle s'appuie sur l'ordonnance n°2020-306 du 20 mars 2020 relative à la prorogation pendant la période sanitaire pur justifier le fait qu'elle n'ait pas demandé la prorogation de ce certificat d'urbanisme .

*Avis de la commune :*

*Au regard de la proximité de la zone U (parcelle limitrophe) et du CU obtenu, la parcelle sera intégrée à la zone U*

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis favorable** pour rattacher la parcelle 346 AB 14 à la zone U.

---

**Observation 13** - Monsieur Guillaume HORSTMANN constate que le projet de zone Npv destinée à accueillir une centrale photovoltaïque est en contradiction avec la définition de la zone N : « *aux secteurs à protéger en raison ... ; soit de leur caractère naturel* ». Il conteste la création de la zone Npv sur autorisant cette centrale et coupant le corridor écologique emprunté par la faune sauvage.

*Avis de la commune :*

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 14 - Monsieur Olivier RAVISE, président de la société AGRIBIONOVA explique le concept AgriBioNova où agriculture et technologie se rencontrent afin de mieux répondre au dérèglement climatique et à la transition écologique et alimentaire actuels.**

Sur le site de « la ferme de la Forêt d'Orléans » située rue du Gué Girault, il se positionne sur le marché des petits fruits rouges sur 12 ha de serres innovantes. N'ayant pas eu l'autorisation de prélèvement en eau suffisante du SDAGE afin d'irriguer d'autres cultures sur les 45 ha restants, il prévoit de développer sur ces terres délaissées depuis plusieurs années un projet de centrale photovoltaïque.

*Avis de la commune :*

La Commune envisage de suivre l'avis de la CDPENAF en classant la Ferme des vagues en zone Agricole.

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Au vu des avis de la CDPENAF, de la DDT et de la Chambre d'Agriculture du Loiret, le projet de Monsieur RAVISE n'est pas acceptable en l'état.

Avis défavorable au projet d'installation d'une centrale photovoltaïque sur le Secteur de la Ferme des Vagues et de la création d'un secteur Npv. En conséquence, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 15 - Monsieur Jean-Michel BOUIN conteste la création d'une zone Npv sur la ferme des Vagues, la centrale photovoltaïque prévue défigurant cet espace et le grillage coupant le couloir écologique. Il signale que les cultures hors-sol n'ont pas droit à l'appellation BIO et évoque également un trafic de camions incompatible avec les dessertes existantes.**

*Avis de la commune :*

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 16 - Monsieur Jean-Michel MACENIN, président de la Fédération des Chasseurs du Loiret indique que le projet de la Ferme des Vagues de 78 ha serait clos d'une clôture de 2 m de haut infranchissable par les grands animaux et stopperait leur circulation. Cet arrêt aurait pour conséquence l'appauvrissement de la souche génétique des espèces et nuirait à la biodiversité. Il s'oppose à tout engrillagement et émet un avis négatif sur le projet.**

*Avis de la commune :*

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 17 -**

**Monsieur Bruno COCHENNEC, responsable de la société BARILLET indique que la parcelle A 539 est découpée en 4 parcelles et que le plan n°6 du PLU n'est pas à jour.**

**Il indique qu'au POS, l'ensemble de la parcelle se situait en zone NAI et qu'en zone N, il n'existe pas de réglementation sur les constructions ou extensions industrielles ou tertiaires.**

**Il demande le classement de sa parcelle en zone A ou de type NA.**

*Avis de la commune :*

*Sauf redécoupage récent dont la commune n'aurait pas encore été notifiée, la parcelle A 539 comprend bien les 4 anciennes parcelles et le plan est à jour.*

*Le régime des POS a été remplacé par celui des PLU en décembre 2000 par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU. Dans ce cadre, les zones NA ou NAI ne sont plus utilisées en ces termes.*

*De plus, la scierie est une activité forestière qui a toute sa place en zone Naturelle dont la définition est : La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*-Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*

*-Soit de l'existence d'une exploitation forestière,*

*-Soit de leur caractère d'espaces naturels,*

*-Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,*

*-Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Par conséquent, le classement en zone Naturelle sera maintenu.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis défavorable** au classement de la parcelle A 539 en zone A. Son classement en zone N sera maintenu.

---

**Observation 18 - Monsieur Michel VACHER, propriétaire de la parcelle 582 de 8000 m2 indique que cette parcelle se trouve dans une dent creuse. Cette parcelle n'ayant aucun avenir en exploitation, il souhaiterait qu'elle soit constructible sachant qu'elle est entourée de parcelles déjà construites.**

*Avis de la commune :*

*La parcelle E 582 de 8000 m2 ne correspond pas à la notion de « dent creuse » : c'est une parcelle située entre deux constructions existantes. Généralement, une dent creuse peut permettre 1 à 2 constructions maximum et dépasse rarement la surface de 1500 m2. Elle se situe généralement dans l'enveloppe bâtie ou dans un hameau constitué (équipement, arrêt de TC, un nombre d'habitations consécutives conséquent).*

*De plus, la parcelle de M. Michel VACHER est située en dehors de l'enveloppe bâtie principale (zones U) et est séparée de ces zones U par les zones Agricoles. Encore, la demande de M. Michel VACHER s'oppose aux grandes orientations de PADD, notamment « Limiter l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles, agricoles et forestières. ». Par conséquent, la parcelle n°582 sera maintenue en zone Agricole*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

---

**Avis défavorable** au classement de ces parcelles en zone constructible.

---

**Observation 19 – Monsieur et Madame REGNAULT sont propriétaires de la parcelle AN6. Sur cette parcelle se trouve une grange, reste d'une ferme. Ils demandent de sortir cette grange du zonage agricole pour l'aménager en habitation.**

*Avis de la commune :*

*Les références parcellaires de Monsieur et Madame REGNAULT seront ajoutées sur la Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, annexée au règlement écrit et positionnée sur le règlement graphique*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis favorable** dans la mesure où la parcelle AN6 sera ajoutée par la commune sur la Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, annexée au règlement écrit et positionnée sur le règlement graphique

---

**Observation 20 - Madame Janine PORTALES demande que les parcelles 527 et 371, en zonage A au projet de PLU, soient rendues constructibles dans la mesure où elles constituent des dents creuses et répondent aux objectifs de densification de l'urbanisation existante.**

**Elle demande que le chemin d'exploitation reliant la route de Nombrun au chemin rural « de Châteauneuf à Combreaux » apparaisse à nouveau sur les plans du PLU puisqu'il donne accès à leurs parcelles 426, 444, 463, 461 et 458.**

**Elle demande que la parcelle 463 soit intégrée en zone N et non A.**

*Avis de la commune :*

*1) Les parcelles 527 et 371 ne sont pas des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. Une dent creuse est une parcelle située entre deux constructions existantes. Généralement, une dent creuse peut permettre 1 à 2 constructions maximum et dépasse rarement la surface de 1500 m<sup>2</sup>. Elle se situe généralement dans l'enveloppe bâtie ou dans un hameau constitué (équipement, arrêt de TC, un nombre d'habitations consécutives conséquent).*

*Leur urbanisation va à l'encontre des principes du SCOT PETR FOLS et des grandes orientations du PADD de Vitry-aux-Loges : notamment « Limiter l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles, agricoles et forestières. ».*

*Par conséquent, ces parcelles seront maintenues en zone Agricole.*

*2) Le plan de zonage est réalisé sur la base du cadastre fourni par le service des impôts. La commune n'a pas le pouvoir de modifier le cadastre*

*3) Cette parcelle peut effectivement être classée en zone Naturelle au regard de son aspect*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

1) La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis défavorable** pour le classement des parcelles 527 et 371 en zone constructible.

2) La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

3) **Avis favorable** au classement de la parcelle 463 en zone N.

---

**Observation 21 - Monsieur DOISNEAU qui possède un terrain de loisirs au croisement de la route de l'Orangerie et du gué Girault, indique qu'il y aperçoit régulièrement du grand gibier.**

**Il considère que le projet d'une centrale photovoltaïque et d'une culture hors sol n'est pas compatible avec les lieux car il s'agit de terres humides propres aux pâtures.**

**Pour lui, les propriétés voisines en seraient dévalorisées.**

---

Avis de la commune :

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

**Observation 22 - Monsieur Olivier ROTURIER propriétaire de la parcelle 346 AC 8 constate que le fond de sa parcelle est passé en zone jardin. Il demande que la partie de zone jardin soit alignée en constructibilité sur l'alignement de la parcelle voisine 346 AC 7.**

Avis de la commune :

*Il est effectivement cohérent d'aligner la limite de zone du nord au sud pour les parcelles AC 05, 08, 09, 10. D'autant plus que cette légère extension permettra un éventuel agrandissement du cabinet médical qui vient de s'installer sur la parcelle AC09.*

*Par conséquent, pour ces 4 parcelles, la limite est de la zone U sera alignée sur la limite est de la zone sur les parcelles 01, 02, 03, 04, 07.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis défavorable** à la demande de Monsieur Olivier ROTURIER pour que sa parcelle 46 AC 8 ainsi que pour les parcelles 46 AC 5, 46 AC 9 et 46 AC 10 soient alignées en constructibilité sur les parcelles 46 AC01, 02, 03, 04 et 07.

En effet, parmi les objectifs définis à l'axe 3 du PADD (p.5 du présent rapport) trois d'entre eux confortent cet avis :

- *Préserver les cœurs d'îlots, socle de la trame verte et bleue, d'une pression foncière excessive.*
- *Favoriser la place de la nature en ville avec la préservation des éléments de paysages (notamment jardins, potagers, espaces boisés, ...).*
- *Préserver le visage de Vitry-aux-Loges, en maintenant des perspectives visuelles sur le grand paysage et sur le village. Préserver les trames verte et bleue, les continuités écologiques et les espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Accéder à cette demande serait incohérent avec ces objectifs du PADD.

D'autre part, on observe que la totalité de zone Uj voisine de ces parcelles s'étend sur une superficie de 21890 m<sup>2</sup>. Diminuer cette zone Uj tel que demandé par M. Roturier pour la parcelle 46 AC 08 et la commune pour les parcelles 46 AC 05, 09, 10 reviendrait à diminuer cette zone Uj de 1636,64 m<sup>2</sup> et à redonner cette même superficie de 1636,64 m<sup>2</sup> en droits à construire, ce qui ne correspond pas à l'esprit du projet de PLU tel que, encore une fois, précisé au PADD.

---

**Observation 23 - Monsieur Bertrand ROUSSEAU et Madame Bernadette ROUSSEAU indiquent que leur parcelle AD 48 a été laissée en friche suite à des difficultés d'accès et le non-respect d'une servitude de passage de 5m de large. Cette parcelle est prévue au PLU en zone N. Ils demandent qu'une partie de cette parcelle soit intégrée dans l'OAP prévue au PLU. En cas d'impossibilité, ils souhaitent que la parcelle reste en zone A.**

Avis de la commune :

*La parcelle AD 48 est un secteur de boisement qui a fait l'objet d'analyses environnementales et paysagères. Son maintien en zone Naturelle permet la conservation de la faune et flore locales. Par conséquent, cette parcelle sera conservée en zone Naturelle.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis défavorable** à la demande, la parcelle sera conservée en zone N dans la mesure où cette parcelle n'est plus cultivée.

---

**Observation 24 - Monsieur Pierre-Yves GARNIER pour l'indivision GARNIER demande que la parcelle B446 dont la maison est utilisée comme logement locatif soit répertoriée dans un zonage non agricole afin d'obtenir un permis de construire non lié avec l'activité agricole. Il demande également que sa parcelle B42 soit classée en zonage Ua.**

**Avis de la commune :**

*1) La maison figure sur la Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination annexée au Règlement écrit du PLU et spécifiée sur le règlement graphique.*

*Afin que M. Pierre-Yves GARNIER tente d'obtenir un accord sur le PC auprès de la CDPENAF, il convient que la parcelle reste en zone Agricole.*

*Par conséquent, la parcelle B446 est maintenue en zone Agricole*

*2) Il s'agit d'une parcelle boisée située en dehors de la zone urbaine, qui doit donc être classée N.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune.

1) La parcelle B 446 sera maintenue en zone Agricole.

Dans la mesure où la maison figure sur la « Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination annexée au Règlement écrit du PLU et spécifiée sur le règlement graphique », un permis de construire pourra être déposé dans ce cadre.

2) **Avis défavorable** à la demande. La parcelle B42 sera maintenue en zone N dans la mesure où cette parcelle est boisée.

---

**Observation 25 - Monsieur et Madame Pierre-Yves et Sabine GARNIER souhaitent que les bâtiments situés sur leurs parcelles B111 et B51 soient « recensés au projet de PLU afin de permettre leur évolution dans le futur. »**

**Ils demandent également que l'habitation située sur la parcelle B 52, rue de la Malloie « soit recensée au projet de PLU et intégrée comme logement pour lui permettre d'évoluer dans le futur».**

**Avis de la commune :**

*1) Il n'y a pas de bâtiment sur la parcelle B51. Les parcelles B111 et B51 sont en zone Agricole où les possibilités de construction sont uniquement liées aux exploitations agricoles. Les possibilités d'extension mesurées et d'annexes sous conditions existent pour les constructions existantes.*

*Par conséquent, les bâtiments existants pourront évoluer comme demandé.*

*2) La maison figure sur la Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination annexée au Règlement écrit du PLU et spécifiée sur le règlement graphique.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune.

**Avis favorable** aux deux demandes de Monsieur et Madame Garnier.

---



**Observation 26 - Monsieur Bertrand PERIQUET, conteste l'emplacement réservé n°2 qui est appliqué sur les parcelles n°208 et 209 lui appartenant.**

*Avis de la commune :*

*Les parcelles 208 et 209 sont constituées en emplacement réservé n°2 afin de permettre le développement de nouveaux équipements communaux dans la continuité des équipements sportifs existants. Cet emplacement garantit également un accès depuis la D143*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.  
L'emplacement réservé n°2 sera conservé afin de constituer un accès

---

**Observation 27 - Monsieur et Madame BELIARD propriétaires des parcelles 1321, 29 et 1324 s'étonnent que ces parcelles soient classées en zone N de manière isolée. Il leur semble qu'il aurait été plus opportun de rattacher ces parcelles à la zone naturelle proche afin d'assurer un corridor écologique. Ils s'étonnent également que les parcelles contigües et notamment le n°1322 ne soient pas proposées en zone N.**

*Avis de la commune :*

*Il est effectivement cohérent de classer cet ensemble en zone Naturelle et de le relier à l'espace Naturel le plus proche.*

*Par conséquent, les parcelles 1321, 29 et 1324 seront maintenues en zone Naturelle et seront relier à l'ensemble Naturel le plus proche par le classement de la parcelle 1322 en zone Naturelle.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.  
**Avis favorable** pour que les parcelles 1321, 29,1324 et **1322** soient classées en zone Naturelle.

---

**Observation 28 – Monsieur Christophe DARGENT indique qu'il loue les terres de M. et Mme CODIACE qui sont destinées à être vendues pour y construire un lotissement. Ces terres lui permettent de faire du foin. Il estime que ce lotissement aurait pu être envisagé route de Châteauneuf.**

**Il pose la question de l'évacuation de l'eau de pluie quand ces terres seront construites. Il considère qu'il est spolié par ce projet.**

*Avis de la commune :*

*Sur la question de l'évacuation des eaux de pluie, il convient de préciser qu'une étude Loi sur l'eau sera réalisée au moment des études relatives à l'aménagement de la zone.*

*De plus, toutes les possibilités d'extension limitrophe à l'enveloppe urbaine ont été analysées. Or, la commune est très contrainte d'un point de vue environnemental. Le seul secteur possible est celui inscrit en OAP.*

*De plus, conformément au PADD et compte tenu des conclusions de l'étude environnementale, la volonté de la commune a été de prolonger et densifier l'enveloppe urbaine en continuité des lotissements existants au Nord-Est de la commune.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

---

**Observation 29 - Monsieur Damien EUGENE indique qu'une erreur s'est glissée sur le plan puisque sa propriété a été notée avec une étoile alors qu'elle n'a pas de forme pittoresque. Il demande la modification.**

---

Avis de la commune :

L'étoile sur le plan est positionnée sur la maison de M Eugène, au n°24 alors que les photos de la fiche ne montrent pas sa façade. Les façades photographiées de la fiche n°4 correspondent aux n°20 et 22.

La correction sera faite.

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Avis favorable** à la suppression de l'étoile apposée sur la propriété de Monsieur Damien EUGENE.

---

**Observation 30** - Madame Danielle BARBIER indique qu'au fond des jardins des propriétés situées avenue de la gare, existait un fossé juré qui n'a pas été entretenu par la commune et a disparu. Les terres agricoles absorbent actuellement le trop plein de précipitations. Elle craint que la construction de maisons n'impacte un peu plus les maisons du 20 et du 36 avenue de la gare.

Elle considère que l'emplacement du futur lotissement n'est pas judicieux en raison de la centaine de véhicules qui vont traverser le village et perturber la circulation actuelle déjà importante.

Elle tient à ce que le caractère rural du village soit conservé.

Avis de la commune :

*Sur la question de l'évacuation des eaux de pluie, il convient de préciser qu'une étude Loi sur l'eau sera réalisée au moment des études relatives à l'aménagement de la zone.*

*De plus, toutes les possibilités d'extension limitrophe à l'enveloppe urbaine ont été analysées. Or, la commune est très contrainte d'un point de vue environnemental. Le seul secteur possible est celui inscrit en OAP.*

*De plus, conformément au PADD et compte tenu des conclusions de l'étude environnementale, la volonté de la commune a été de prolonger et densifier l'enveloppe urbaine en continuité des lotissements existants au Nord-Est de la commune.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune

---

**Observation 31** - Monsieur Michel VACHER indique que les parcelles 346, 236 et 346 E 91 sont incluses dans la ZNIEFF de type 1 n° 2400030709, soumises dans l'avenir à diverses contraintes de la PAC 2023. Il considère que ces parcelles sont vouées à recevoir des panneaux photovoltaïques.

Avis de la commune :

*Si des panneaux photovoltaïques devaient être envisagés, cela ferait l'objet d'étude environnementale et d'impact agricole, ainsi qu'une évolution du PLU permettant cette installation.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

---

**Observation 32** - Monsieur JC NAIZONDARD indique que : - sur le PADD, le développement reposant sur l'OAP, il y aura déséquilibre entre habitat dispersé et regroupé et que les objectifs ne seront pas obtenus.

- sur le zonage, il conteste l'emplacement de l'OAP « du Bout du Pavé » créé sur une zone humide.

Il demande quelle est la destination de la parcelle contigüe au 36 avenue de la gare dont il est propriétaire et reliant l'avenue de la gare à l'OAP.

---

Avis de la commune :

*L'équilibre des constructions est précisé dans le PADD ; il est conforme au SCOT PETR FOLS. Il se construit entre les logements dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) + les locaux vacants + la zone du Bout du Pavé.*

*Les prescriptions correspondent au travail mené en partenariat avec le syndicat du SCOT et les services de l'Etat afin de répondre aux enjeux inscrits par le législateur dans le code de l'urbanisme. La Loi Climat et Résilience venant conforter ces aspects.*

*La zone humide a été repérée par le bureau d'études en charge de l'environnement ; elle a été extraite de l'OAP afin d'être préservée.*

*Pour le 36 avenue de la Gare la demande n'est pas très précise, s'il est fait référence à la parcelle située au 34 avenue de la Gare, c'est la référence AC 2, dont M. Florian BEQUARD est propriétaire.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

---

**Observation 33 - La Société BARILLET dépose le PV cadastral correspondant à la requête N°17.**

**Avis du Commissaire-enquêteur**

Idem réponse observation n°17

---

**Observation 34 - Monsieur Didier PAPET, pour le Conseil d'administration de LOIRET NATURE ENVIRONNEMENT, émet un avis défavorable sur le projet de création d'une zone Npv sur la Ferme des Vagues.**

**En effet, il considère que les impacts sur la biodiversité ne sont pas pris en compte dans le règlement de la zone en ce qui concerne la modification du couvert végétal et l'obstacle aux déplacements des animaux. Il cite également une incidence sur l'alimentation en eau des sols et des prairies.**

**Il indique que le projet agricole ne prévoit pas la création d'une activité d'élevage qui pourrait tirer parti de l'implantation de panneaux.**

**Il rappelle la doctrine de la CDPNAF qui impose une obligation d'une analyse pédologique avant le dépôt d'un tel projet.**

**Il précise que la doctrine de LNE nécessite que le choix d'un site n'impacte pas une zone naturelle de grand intérêt faunistique et floristique et qu'il soit précédé d'une consultation des habitants, des associations de protection de la nature et des élus.**

Avis de la commune :

*Le secteur concerné par la Ferme des Vagues sera maintenu en zone Agricole au regard des avis des Personnes Publiques Associées.*

*En matière de clôture, Titre I - Les Dispositions communes à l'ensemble des zones précisent à la page 9: « Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. »*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

En raison des avis défavorables des PPA, le secteur de la Ferme des Vagues sera classé en zone Agricole.

---

## **5) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

### **5.1) CONCERNANT LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.**

Les documents présentés à l'enquête sont **explicites et conformes au projet**. Nous pouvons considérer qu'ils répondent aux obligations.

Je tiens à souligner l'extrême qualité du **rapport de présentation** réalisé par le bureau d'étude PARENTHÈSE URBAINE ainsi que la qualité de l'**évaluation environnementale** réalisée par le bureau d'étude ECR Environnement.

Néanmoins, **les deux plans** présentés dans le dossier m'ont été transmis en **format A3** pour le plan de zonage général et en **format A4** pour le plan du centre bourg.

Il m'a fallu demander l'agrandissement de ces deux plans afin que le public puisse se repérer aisément, ce qui était impossible sur des formats A4 et A3.

Par ailleurs, sur ces deux plans, n'apparaissent ni les noms des voies communales et départementales, ni celui des mares et étangs, ni des communes limitrophes, ce qui n'a pas facilité la consultation de ces plans par le public.

### **5.2) CONCERNANT LE PROJET.**

Le plan d'occupation des sols (POS) de VITRY-AUX-LOGES est devenu caduc en 2015, c'était le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquait depuis cette date; il était donc devenu urgent que la commune décide d'élaborer son Plan local d'urbanisme (PLU) en remplacement de son Plan d'occupation des sols (POS).

De 2008 à 2017, donc en l'espace de 9 ans, la **consommation foncière** correspondant aux 6 opérations de lotissements réalisées représente **25,5 ha, soit 2,8 ha** par an faite à parts égales en zone limitrophe du bourg et en zone excentrée de l'autre côté du canal.

**Le projet démographique** retenu au projet de PLU induit un besoin de construction d'environ 100 à 110 logements sur 10 ans.

Il en résulte une consommation de **6,8 ha pour les dix prochaines années** répartis ainsi :

- cinquante logements dans l'enveloppe urbaine ;
- une cinquantaine de logements dans l'OAP dénommée « Bout du pavé » de 3,3 ha, avec une densité brute minimale de 15 logements par hectare,
- cinq logements correspondant à des réhabilitations de logements vacants.

**Cette densité est conforme** à celle imposée par le SCoT PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.

En revanche, on remarque que 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 été précisément justifié**, point soulevé par la DDT auquel la commune a donné **une réponse incomplète** dans son mémoire en réponse en date du 1<sup>er</sup> avril 2022.

En outre, il manque dans le projet de PLU, les données relatives à la mixité sociale et au logement social, point soulevé par la MRAe. Seule l'OAP évoque du logement intermédiaire.

**L'OAP du « Bout du Pavé » d'une superficie de 3,3 ha** s'inscrit dans les orientations du PADD en proposant de préserver le cadre harmonieux de la commune tout en accueillant de nouveaux habitants de manière mesurée.

Il est notamment prévu au projet de préserver une qualité paysagère et architecturale, de créer un lien avec les lotissements du Jardin du Château et du Clos du Bois, une mixité sociale, des voies piétonnes et cyclables, de préserver les zones humides ou de les traiter de manière à être préservées.

Concernant les zones humides situées sur le site de l'OAP, la MRAe souligne que « *le dossier se borne à conclure qu'elles devront être prises en compte durant les aménagements* » et « *qu'une seule zone humide sur les trois présentes sur le site fait l'objet d'une éviction* ». La MRAe indique également que « *le PLU devrait donc prévoir un dispositif plus strict de préservation des zones humides en priorisant l'évitement de ces milieux ou, à défaut, en édictant des mesures de réduction, voire de compensation* ».

**La commune n'a pas répondu pas sur ce point dans son mémoire en réponse.** Elle devra donc le prendre en compte lors de l'aménagement de l'OAP.

**La consommation pour les activités économiques**, quant à elle, s'est traduite par la création des deux zones d'activité dénommées « La Gare » d'une superficie de 1,9 ha occupée en totalité, et « Le Guidon » de 5,53 ha disposant encore d'une surface disponible d'environ 1,75 ha. **Aucune extension n'est donc prévue.**

#### **Le Secteur de la Ferme des Vagues**

La commune de VITRY-AUX-LOGES a porté au projet de PLU le projet de la société AGRIBIONOVA en classant en zone Npv le secteur de la Ferme des Vagues d'une superficie d'environ 78ha.

Pour rappel, le projet de la société AGRIBIONOVA consiste en la production de petits fruits rouges sur 12 ha de serres innovantes. Ce projet agricole était complété sur 45 ha par l'installation d'une centrale photovoltaïque « en grillagée » d'une clôture de 2m de haut.

Ce projet a fait l'objet **d'avis défavorables des PPA** : DDT, CDPNAF, Chambre d'Agriculture. Cette dernière propose toutefois la possibilité de classement du secteur en zone Apv dans la mesure où le projet évoluerait vers un projet d'agrovoltaïsme, concept alliant l'agriculture à l'utilisation de panneaux photovoltaïques.

Ce projet a également suscité une vive inquiétude, voire opposition, des membres de l'Association pour la Sauvegarde de la Forêt des Loges (ASSOFALO) ainsi que de l'Association LOIRE NATURE ENVIRONNEMENT (LNE) qui indiquent que « l'en grillagement » de la ferme solaire viendrait barrer le couloir écologique Ouest emprunté par la faune sauvage et que les impacts sur la biodiversité ne sont pas pris en compte dans le projet.

En raison de ces avis défavorables des PPA, la commune indique dans son mémoire en réponse **qu'elle classera le secteur de la Ferme des Vagues en zone Agricole.**

En retravaillant son projet dans un cadre d'agrovoltaïsme, la société AGRIBIONOVA pourrait recevoir l'adhésion des PPA. Un accord devra également être trouvé avec les membres de l'ASSOFALO et de LNE.

**Le projet de PLU préserve les espaces naturels**, en les classant en zone N.

La superficie de la zone Naturelle a significativement augmenté puisqu'elle est passée de **276,53 ha** dans le précédent POS à **2856,09 ha** dans le présent projet de PLU, en raison notamment du reclassement de zones agricoles A en zone N.

La biodiversité ainsi que les continuités écologiques sont assurées sur ces secteurs naturels mais aussi par la **création de nombreux secteurs de jardin (Uj)** notamment en fond de parcelles prévus à de l'urbanisation.

**Concernant les énergies renouvelables.**

Comme l'indique la MRAe dans son avis, « l'encouragement à développer les **énergies renouvelables** est absent du PADD. Le PLU et notamment le projet d'OAP « du Bout du Pavé » aurait ainsi pu être complété par des recommandations en faveur d'un habitat durable, de recours aux énergies renouvelables et de l'usage de matériaux énergétiquement performants ».

**La réponse de la commune dans son mémoire en réponse est sibylline et incomplète.** En effet, même si la réglementation environnementale (RNE) 2020 s'applique, il conviendra de compléter le PADD et le Règlement du PLU dans ce sens afin de prendre en compte l'avis de la MRAe.

**En conséquence, dans la mesure où la commune s'engage, après enquête publique, à respecter les avis des PPA pour lesquels elle n'a pas répondu ou émis des réponses incomplètes dans son mémoire en réponse, le projet m'apparaît justifié dans sa globalité.**

A La Chapelle-Saint-Mesmin, le 12 avril 2022.

**La Commissaire enquêteur,**

**Danièle LELONG**



## **PIECES JOINTES AU RAPPORT.**

**Annexe 1** - Arrêté d'ouverture d'enquête publique.

**Annexe 2** – Publicité légale presse.

**Annexe 3** - Affiche réglementaire.

**Annexe 4** - Encart inséré dans le journal communal « *Vitry Info* ».

**Annexe 5**- Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 12 mars 2022.

**Annexe 6** - Mémoire en réponse de la commune de Vitry-aux-Loges en date 1<sup>er</sup> avril 2022.