

Commune de Vitry-aux-Loges
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version du 23 juillet 2018
V2

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vitry-aux-Loges se compose de 3 axes principaux et d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mettant en œuvre l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

1^{er} axe : Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les générations

2^{ème} 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

3^{ème} axe : La protection d'un paysage rythmé par le canal d'Orléans, la Forêt et la préservation du patrimoine environnemental et bâti

AXE 1

UN PROJET A ECHELLE HUMAINE POUR FEDERER LES HABITANTS AUTOUR DU DYNAMISME DU VILLAGE ASSURANT UN EQUILIBRE ENTRE LES GENERATIONS

Le 1^{er} axe consiste à préserver et valoriser les personnes qui constituent la force du territoire.

Vitry-aux-Loges est une commune rurale, accueillante et calme qui bénéficie d'un cadre de vie de qualité à quelques minutes du cœur d'Orléans. Ces atouts sont connus des habitants qui cherchent à se fixer sur la commune pour bénéficier de cet environnement favorable et paisible.

La commune est bien équipée et dispose d'un tissu associatif diversifié ; les Vitrylogiens sont impliqués dans la vie locale. Vitry-aux-Loges propose également les 1^{ers} services de proximité indispensables au quotidien. Ces atouts doivent être consolidés pour permettre le maintien du dynamisme communal.

L'équilibre entre toutes les générations est un enjeu majeur ; il contribuera à fédérer les habitants et à créer du lien social. Vitry-aux-Loges souhaite valoriser un projet lié à la qualité de vie aussi bien en menant une réflexion sur les équipements scolaires que sur la dynamique du cœur de village en travaillant sur une place publique, sur les cheminements piétons entre les quartiers et les équipements, sur la sécurisation des voies de desserte vers le village.

Le bien-être des habitants s'exprime également par la qualité des quartiers d'habitation proposés. Dans cette perspective, Vitry-aux-Loges souhaite proposer des logements adaptés à tous en fonction des parcours de vie. Ces logements seront dans le respect de l'environnement pour une meilleure gestion du foncier, du paysage, des éléments naturels et contribueront à développer le lien social.

Permettre l'évolution de Vitry-aux-Loges tout en préservant son équilibre

- Maîtriser l'évolution démographique afin de proposer une offre en équipements et services compatible avec l'accroissement de population,
- Continuer l'accueil de nouveaux habitants de manière régulée pour se prémunir d'un urbanisme excessif.
- Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes (familles, personnes seules, toutes catégories socio-professionnelles, ...) en fonction de leurs besoins.
- 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 le dynamisme communal répondant aux préoccupations des citoyens

- Permettre le maintien du tissu associatif pour valoriser les échanges entre les habitants.
- Engager l'amélioration des équipements scolaires sur un même site en plein cœur de village.
- Valoriser la vie du village par l'aménagement d'une place publique et de ses stationnements

- 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, notamment :
 - o La route de Châteauneuf-sur-Loire
 - o La route de Fay-aux-Loges
 - o La route de Seichebrières

Proposer des habitats variés au service de la mixité sociale et urbaine

- 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 (notamment habitats groupés, maisons de ville, logements intermédiaires, ...) Intégrées dans le tissu urbain local.

AXE 2

UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DU VILLAGE QUI ASSURE UN JUSTE EQUILIBRE ENTRE L'IDENTITE DE VITRY-AUX-LOGES ET SA PROXIMITE AVEC LES POLES DE PROXIMITE

Le 2^{ème} axe s'oriente vers les moyens mis en place pour fixer la population sur le territoire de Vitry-aux-Loges. En effet, le caractère attractif de cette orientation s'exerce aussi bien en matière d'emplois, de loisirs que de tourisme.

Vitry-aux-Loges est une commune qui a connu un développement progressif qui a su conserver son caractère paysager. Les nouveaux quartiers sont regroupés majoritairement autour du bourg et du carrefour des 4 Routes. Ces secteurs bénéficient de poumons verts grâce aux espaces naturels encore très présents dans le village. Cet équilibre entre Nature et développement est également un atout pour l'accueil des jeunes ménages qui recherchent une commune à taille humaine où les échanges entre les habitants sont facilités.

Bien que la commune ait connu un développement urbain consommateur d'espaces agricoles, elle souhaite dorénavant s'appuyer sur le resserrement urbain afin de favoriser les contacts humains au plus proche du cœur du village. Ces aspects prendront en compte les enjeux d'économie du foncier, d'investissements liés aux réseaux, de préservation des espaces naturels et agricoles, et de lutte contre l'étalement urbain.

La proximité des pôles d'emploi (Orléans, Montargis Gen, Pithiviers) a entraîné progressivement une mutation de l'identité de la commune ; celle-ci historiquement agricole est devenue plus résidentielle. Par conséquent, elle souhaite favoriser le maintien de ses commerces de proximité et de ses zones artisanales afin de permettre à sa population de se fixer sur son territoire, et de limiter les déplacements d'usage vers les pôles extérieurs.

L'activité agricole est également un enjeu majeur qui porte l'identité historique communale. Les espaces agricoles demeurent une richesse économique et environnementale que Vitry-aux-Loges souhaite préserver pour maintenir et valoriser cette économie locale.

Le projet revêt également un caractère touristique ; économie complémentaire aux activités principales (zones artisanales, commerces de proximité, agriculture). Dans cette perspective, la commune envisage de préserver les sites de qualité et de valoriser les lieux d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes...).

Les dispositifs de communication trouvent tout leur sens au sein du projet communal et permettent les échanges pour le développement des entreprises, des services et le bien-être des personnes

Conforter le tourisme sur le territoire communal

- Contribuer au développement touristique qui valorise durablement les ressources locales et les richesses patrimoniales : petit patrimoine, maisons bourgeoises, espaces paysagers.
- 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, ainsi que les lieux d'hébergement
- 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.

AXE 3

LA PROTECTION D'UN PAYSAGE AUTHENTIQUE RYTHME PAR LE CANAL D'ORLEANS, LA FORET ET LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET BATI

Le 3^{ème} axe s'appuie en grande partie sur le potentiel paysager et environnemental de Vitry-aux-Loges. Ce potentiel porte une grande part de la richesse de la commune avec notamment, la présence du canal en plein centre du village, la forêt d'Orléans, véritable écrin de la commune, des clairières agricoles, des vues préservées, ..., des haies et alignements d'arbres.

Dans cette perspective, les abords du canal d'Orléans sont le socle d'un projet qualitatif d'une portée plus large que les limites communales : valorisation des perceptions depuis le bourg, préservation des ensembles de bâtis remarquables à proximité... A ce titre, il convient de rappeler que la qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis d'intérêt majeur et représentatifs de l'histoire de la commune. Ces constructions de qualité sont le support d'un cadre de vie d'exception reconnu sur le territoire (châteaux, maisons de maître, corps de ferme, ...).

La reconnaissance des milieux naturels constituant les trames verte et bleue, riches en biodiversité, la prise de conscience pour la protection de la ressource en eau, le souhait de préserver les continuités écologiques, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation ainsi que par la préservation de la nature dans le village et par la protection du patrimoine environnemental.

L'environnement comporte la notion de risques, notamment le risque lié aux inondations connues sur Vitry-aux-Loges, dont la prise en compte s'inscrit dans les secteurs à préserver de toute construction. Cela consiste à ne pas générer de nouvelles nuisances dans le cadre des futurs projets et ainsi préserver les populations.

Valoriser le patrimoine bâti et paysager de Vitry-aux-Loges

- Être attentif au patrimoine bâti et paysager en définissant un cadre 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 agricoles, naturelles 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 agricoles et les espaces forestiers.

Prendre en compte le risque inondation

- Rendre le territoire moins vulnérable face aux inondations liées au canal d'Orléans.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Vitry-aux-Loges a défini ses besoins en accueil de population soit environ 280 personnes supplémentaires pour les 10 années à venir pour atteindre une population maximum d'environ 2275 habitants.

Cette évolution est le reflet de la reprise démographique et de la volonté de maîtriser l'accueil de population pour conserver un équilibre avec les capacités des équipements et des services. Elle correspond à la tendance actuelle soit la construction d'une moyenne 12 logements par an.

L'accueil de 280 personnes maximum nécessite un besoin théorique d'environ 120 logements supplémentaires durant 10 ans répartis entre les nouveaux logements (115), les logements vacants remis sur le marché de l'immobilier (5) soit :

- Un besoin foncier théorique de 7.5 ha net soit 9 ha brut.
- Un potentiel de production de 12 logements/an en moyenne.

Toutefois, il est important de rappeler que la consommation d'espace se répartit de la manière suivante :

1. L'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et leur capacité de densification.
2. La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants.
3. La consommation d'espace complémentaire.

1. Les espaces interstitiels :

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 6 ha. L'analyse de l'utilisation du tissu en zone Urbaine depuis 2008, montre que sur 25.5 ha consommés pour l'habitat, environ 6.2 ha l'ont été pour des constructions en dehors des opérations d'aménagement, soit environ 24% sur une masse brute.

La plupart des parcelles recensées se situe sur la Route de Fay-aux-Loges, or c'est également dans ce secteur que les 6.2 ha ont été principalement recensés. Le nombre de permis de construire, isolés d'une opération d'aménagement devrait augmenter pour les prochaines années en vue de l'absence de surface minimale pour la construction.

Par conséquent, nous pouvons augmenter le taux applicable à 50% comme pourcentage d'optimisation des espaces résiduels à appliquer aux besoins en terme de foncier (soit environ 9 ha brut).

Par conséquent, nous pouvons estimer qu'environ 3 ha feront l'objet d'un permis de construire isolé soit environ 35 logements pourraient être construits dans les espaces résiduels d'ici 10 ans (sur la base d'une moyenne de surface de parcelle de 800 m²).

2. La prise en compte du renouvellement des constructions

Le PLH 2012 – 2017 précise le nombre de « logements en réhabilitation envisagés » soit 3 pour la période de ce même PLH (source : audit d'aménagement de la CCL, étude Cambium/NCA ingénierie juin 2010). Nous pouvons porter ce nombre à 5 logements pour les 10 ans venir (période du PLU). Ce sont donc environ 5 logements vacants qui seront remis sur le marché de l'immobilier d'ici 10 ans.

3. La consommation d'espace complémentaire.

Le constat de la consommation de l'espace de 2008 à 2017 est le suivant :

- 77.5 ha/an ont été consommés pour le développement résidentiel, économique et les équipements (2.8 ha/an pour le logement + 5.4 ha/an pour l'économie (activités agricoles comprises et 0.6 ha/an hors activités agricoles)
- Cela représente : 16 logements/an + 1 à 2 activités économiques /2 ans (hors activités agricoles)
- La surface moyenne des parcelles (habitat) pour cette période est estimée à 1750 m².

Le présent projet de PADD prévoit un projet de développement mesuré et compatible avec le PLH, l'utilisation de secteurs en zone urbaine et la réflexion d'un secteur complémentaire sont envisagés.

Le total de ces secteurs (zone à urbaniser et zones urbaines) sur la base d'un besoin foncier estimé à 9 ha brut, représente 7 ha répartis de la manière suivante :

- Secteur Avenue de la Gare : 2200m² soit 0.2 ha (faisant l'objet d'une OAP)
- Secteur AU à l'Est : 5.7 ha (faisant l'objet d'une OAP)
 - o TOTAL : environ 9 ha

A ces surfaces, s'ajoute, le secteur de la zone d'activités de « Guidon », d'une surface globale de XX ha, dédiée aux activités économiques. Un projet d'extension pour l'implantation des nouvelles activités artisanales est envisagé pour une surface de XX ha.

Ces 2 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

| Secteurs en zone urbaine et zone AU faisant l'objet d'une OAP | Les potentialités de foncier constructible pour les 10 prochaines années | | | |
|---|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| | Surface brut | Surface nette | Taille théorique de la parcelle | Nombre de logements estimé |
| ☐ Secteur Avenue de la Gare | 0.22 | VRD : 10% 2000 m ² | 350 m ² | Environ 5 à 6 logements |
| ☐ Secteur AU à l'Est | 5.7 | VRD : 20% 4.5 ha | 650 m ² | Environ 70 à 75 logements |
| Total Secteurs | 6 ha | | | Entre 75 et 81 constructions |
| Espaces interstitiels | | | | |
| ☐ Estimation | 3 | | | |
| Total Secteurs | 3 ha | 3 ha | | Environ 35 logements |
| Renouvellement des constructions | | | | |
| ☐ Logements vacants | | | | Environ 5 logements |
| TOTAL GLOBAL | 9 ha | | | Entre 115 et 121 constructions |

densité moyenne d'environ 15 à 16 log/ha (net) (pm : 12 à 13 log/ha brut)

Par conséquent, pour les 10 prochaines années, Vitry-aux-Loges souhaite organiser sa valorisation de la manière suivante :

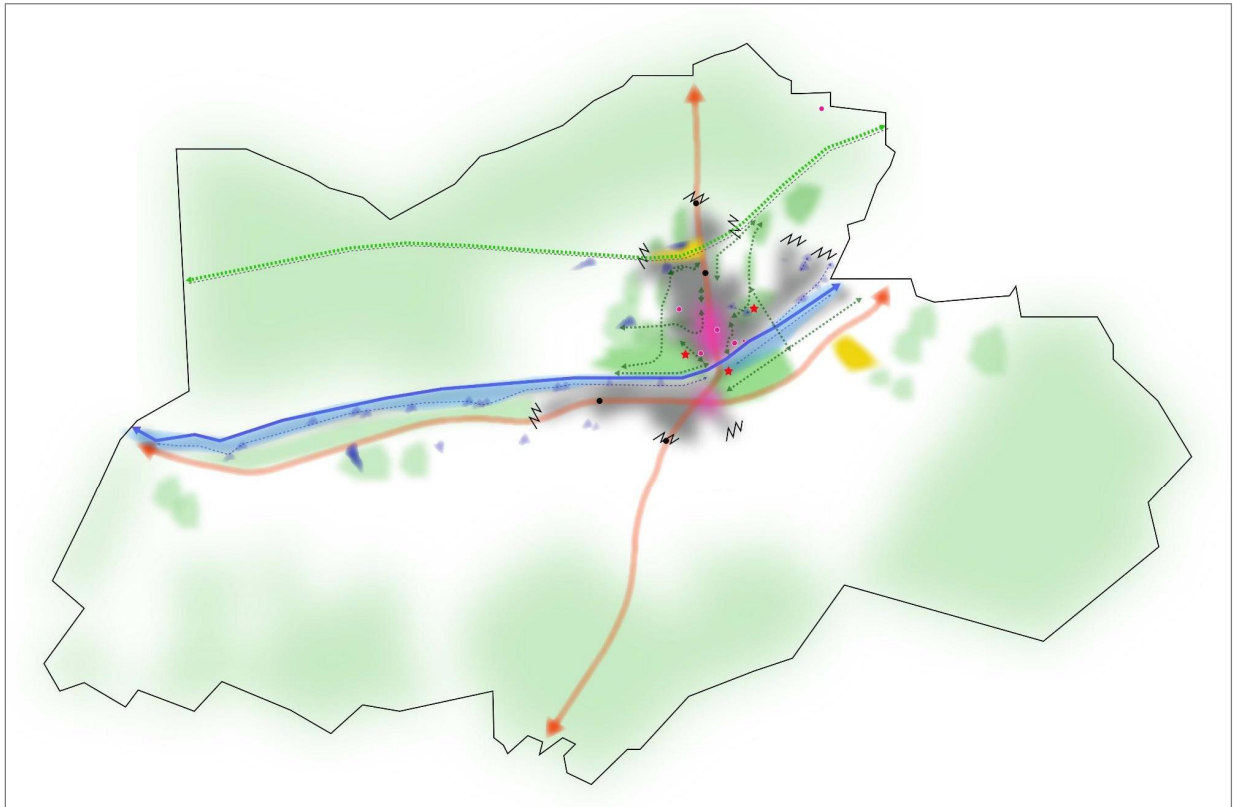
- Concernant les zones AU et U faisant l'objet d'une OAP: 6 ha soit environ 7 à 9 logements/an pourraient être construits.
- Concernant les espaces interstitiels : 3 ha soit environ 3 à 5 logements/an pourraient être construits.

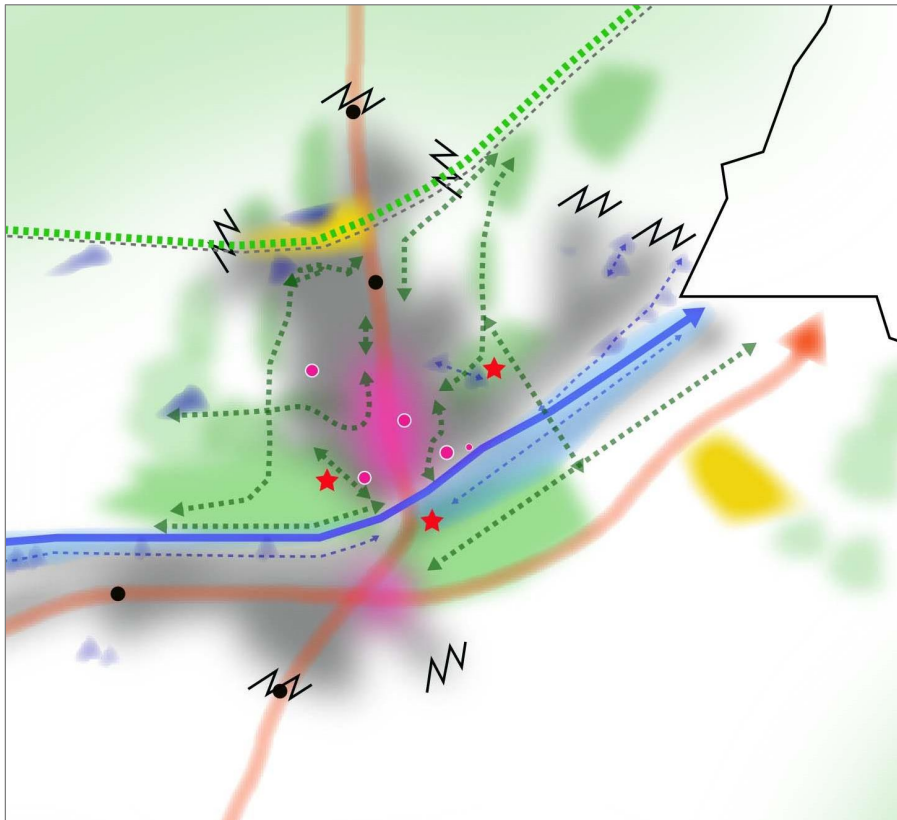
Auxquels s'ajoutent XX ha pour l'extension de la ZA de Guidon.

CONCLUSION

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, Vitry-aux-Loges :

- > Modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en réduisant sa consommation d'espace dans les zones maîtrisées (OAP) de + 40 % pour les constructions d'habitation.
- > Lutte contre l'étalement urbain en prévoyant une urbanisation dans l'épaisseur d'un secteur inscrit dans l'enveloppe urbaine, et 1 secteur situé en limites immédiates de cette enveloppe et en réduisant l'urbanisation linéaire de la route de Fay-aux-Loges et de la Route des Caduels.







Permettre le maintien et le développement des ZA artisanales



Considérer l'enveloppe urbaine et ses limites d'extension



Valoriser le cœur du village, les commerces de proximité, les services et les équipements



Prendre en compte les axes de desserte du village



Stopper l'étalement urbain linéaire



Aménager les entrées de ville



Etre moins vulnérable face au risque d'inondation



Valoriser l'ancienne voie ferrée comme axe de promenade et espace de liaison



Rendre le territoire moins vulnérable face aux inondations liées au canal d'Orléans



Etre attentif au patrimoine bâti et paysager en définissant un cadre de protection pour sa préservation



Préserver les trames vertes et bleues au cœur du village