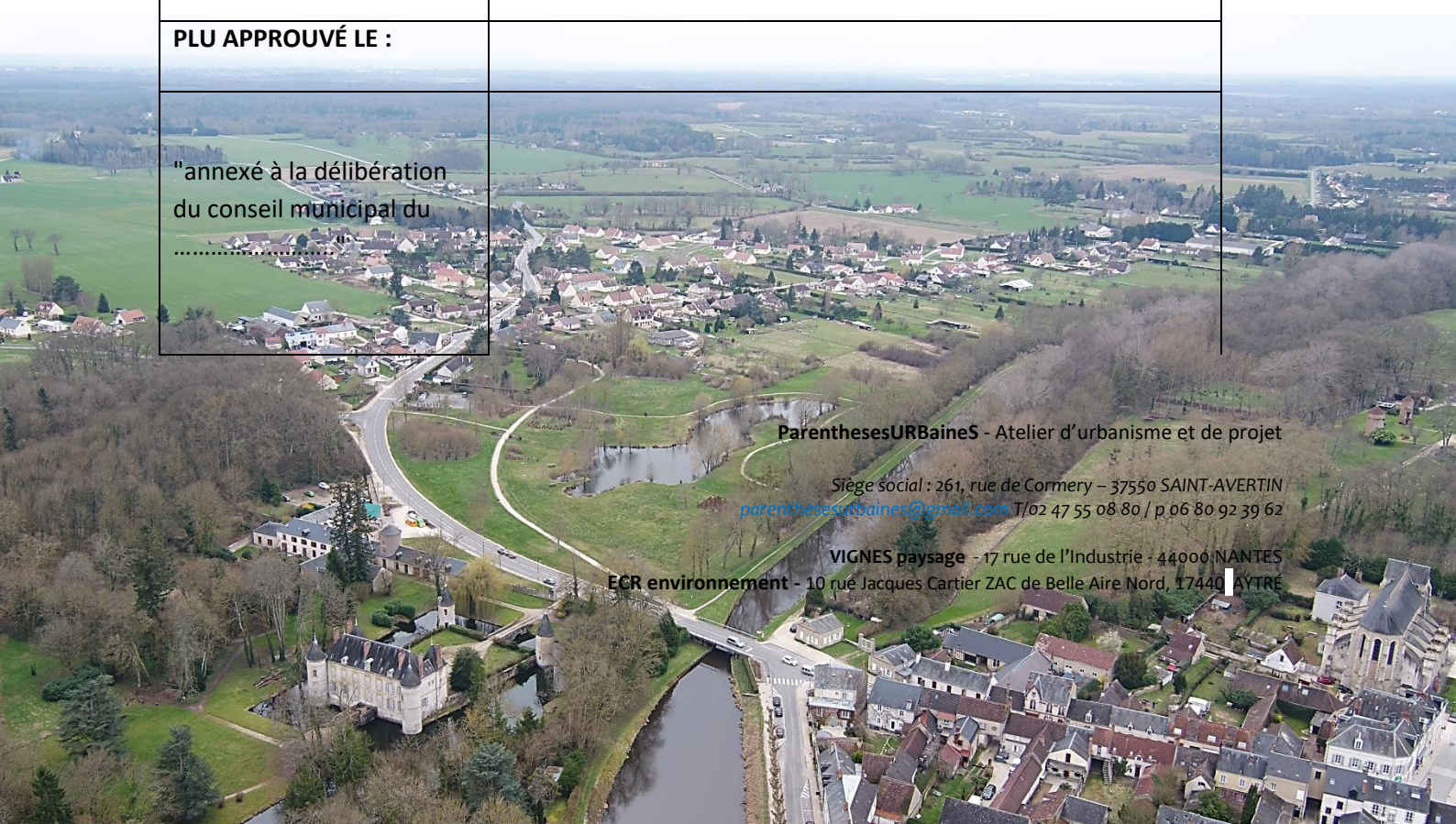


# VITRY-AUX-LOGES

## PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce N°1

RÉVISION PRESCRITE LE :	18 DECEMBRE 2015
PROJET ARRÊTÉ LE :	26 octobre 2021
PLU APPROUVÉ LE :	
"annexé à la délibération du conseil municipal du ....."	



ParenthesesURBaineS - Atelier d'urbanisme et de projet

Siège social : 261, rue de Cormery - 37550 SAINT-AVERTIN  
[parenthesesurbaines@gmail.com](mailto:parenthesesurbaines@gmail.com) T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62

VIGNES paysage - 17 rue de l'Industrie - 44000 NANTES  
ECR environnement - 10 rue Jacques Cartier ZAC de Belle Aire Nord, 17440 AYTRÉ

## SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>6</b>
MOTIF DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	7
<b>Partie 1 - Situation géographique et administrative.....</b>	<b>10</b>
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	11
REPERES ADMINISTRATIFS .....	14
La Communauté de Communes des Loges .....	14
PETR Forêt d'Orléans – Loire - Sologne .....	16
Le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR Forêt d'Orléans – Loire - Sologne .....	17
<b>Partie 2 - Profil social et économique .....</b>	<b>18</b>
DEMOGRAPHIE.....	19
Evolution de la population : une croissance continue depuis plus de 20 ans.....	19
Une population qui demeure dynamique .....	21
Une taille des ménages qui se stabilise.....	22
POPULATION ACTIVE.....	24
Une population active communale travaillant majoritairement dans le secteur tertiaire .....	24
LES DEPLACEMENTS .....	26
La voiture comme moyen de transport majoritaire.....	26
LOGEMENT .....	28
Composition du parc : une majorité de résidences principales.....	28
Une offre en logement locatif aidé .....	30
Un parc ancien construit avant la 1 <sup>ère</sup> Règlementation Thermique.....	31
Une stabilité des ménages sur la commune .....	32
ACTIVITE ECONOMIQUE.....	33
Démographie des entreprises .....	33
Un tissu commercial et artisanal de qualité.....	36
TOURISME ET LOISIRS .....	37
Une offre touristique liée au tourisme vert .....	37
<b>Partie 3 : Agriculture / Sylviculture .....</b>	<b>38</b>
OCCUPATION DES SOLS DE VITRY-AUX-LOGES .....	39
L'AGRICULTURE .....	40
Types de cultures et élevage .....	40
La Surface Agricole Utile.....	42
Structures des exploitations agricoles.....	43
Localisation des exploitations agricoles sur le territoire communal.....	43
Affectation des bâtiments liées aux exploitations agricoles .....	46
LA SYLVICULTURE .....	49
Contexte forestier .....	49
La production sylvicole et les entreprises sylvicoles .....	51
UN PROJET DE PRODUCTION AGRONOMIQUE HIGH TECH SUR LE TERRITOIRE DE VITRY-AUX-LOGES .....	54
Le projet .....	54
Constats.....	56
Objectifs.....	56
<b>Partie 4 - Services à la population .....</b>	<b>58</b>
EQUIPEMENTS POUR L'ACCUEIL DES ENFANTS .....	59
Les écoles et enseignement .....	59

EQUIPEMENTS POUR LES LOISIRS ET LE SPORT .....	60
L'OFFRE CULTURELLE, CULTUELS ET SERVICE .....	60
LES EQUIPEMENTS RECENSES POUR L'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES .....	60
<b>Partie 5 –mobilités et transports .....</b>	<b>62</b>
Réseau viaire général .....	63
Réseau viaire principal .....	63
Réseau secondaire.....	63
Cheminements doux .....	64
Inventaire du stationnement au sein de l'enveloppe bâti .....	65
Covoiturage .....	65
Desserte en transports en commun .....	67
Trafic routier.....	67
Aménagement numérique .....	67
Constats .....	68
Objectifs.....	68
<b>Partie 6 : patrimoine paysager, architectural et urbain.....</b>	<b>69</b>
PREALABLE : DEFINITION DE L'ENTITE PAYSAGERE.....	70
LA FORET D'ORLEANS.....	70
Le saviez-vous ? .....	72
LE PAYSAGE DE VITRY-AUX-LOGES : UNE « CLAIRIERE » AU CŒUR DU MASSIF D'ORLEANS.....	73
Le saviez-vous ? .....	75
Les motifs du paysage de Vitry-aux-Loges .....	76
DES HORIZONS DELIMITES PAR LA FORET DOMANIALE .....	76
L'armature végétale du grand paysage .....	76
Au cœur de la clairière, l'effet gigogne : une diversité de l'écriture végétale qui se décline en « sous-clairière » .....	76
La nature des peuplements.....	77
L'évolution des surfaces boisées .....	78
LA VALLEE DE L'OUSSANCE COMME FONDEMENT DU PAYSAGE .....	79
Les nuances du paysage hydrographique .....	79
Les motifs hydrographiques .....	82
Le saviez-vous ? .....	83
LES ESPACES SEMI-OUVERTS DES SURFACES AGRICOLES .....	83
LE PAYSAGE HABITE .....	84
Une ville à proximité de l'Oussance et un mitage agricole .....	84
Une dynamique urbaine sous l'influence d'Orléans .....	86
La ville dans le paysage.....	87
Le paysage comme loisir .....	89
Constats .....	91
Objectifs.....	91
PATRIMOINE ET ARCHITECTURE .....	92
Les éléments de paysage .....	92
Les éléments bâtis et ensembles urbains.....	93
FONCTIONNEMENT ET EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN .....	96
Développement urbain de Vitry-aux-Loges.....	96
Attractivité et fonctionnement du bourg.....	100
Intensification urbaine .....	102
TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS .....	107
Caractéristiques du tissu bâti ancien.....	107
Caractéristiques du tissu bâti pavillonnaire .....	108
Les espaces publics principaux .....	109
Constats .....	110

Objectifs.....	110
<b>Partie 7 - Bilan sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....</b>	<b>111</b>
LE BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NAF.....	112
<b>Partie 8 – capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales....</b>	<b>115</b>
METHODOLOGIE ISSUE DU SCOT PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE-SOLOGNE.....	116
METHODE APPLIQUEE ET COMPLEMENTAIRE AU SCOT PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE-SOLOGNE.....	118
<b>Partie 9 - prévisions démographiques et économiques.....</b>	<b>134</b>
RAPPEL DU CADRE SUPRA COMMUNAL .....	135
Le Programme Local de l'Habitat .....	135
Le SCOT du PETR de la Forêt d'Orléans-Loire-Sologne .....	135
EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	136
Préambule .....	136
Le calcul du point mort.....	136
Scénario d'évolution de la population et du parc de logement et objectifs.....	136
L'objectif communal retenu .....	137
EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENT RETENU PAR LES ELUS ET REPARTITION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE .....	137
Les espaces interstitiels.....	138
La prise en compte du renouvellement des constructions .....	138
La consommation d'espace complémentaire limitrophe à l'enveloppe urbaine .....	138
Synthèse des surfaces et du nombre de logements .....	139
<b>Partie 10 - Justification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>140</b>
CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	141
Axe 1 – Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme du village, assurant un équilibre entre les générations.....	141
Axe 2 – Une maîtrise du développement du village qui assure un juste équilibre entre l'identité de Vitry-aux-Loges et sa proximité avec les pôles de proximité .....	143
Axe 3 La protection d'un paysage authentique rythmé par le canal d'Orléans, la Forêt et la préservation du patrimoine environnemental et bâti .....	144
COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	147
Cohérence avec les objectifs et orientations du PADD .....	147
COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	150
JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL: JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT.....	160
Mise en forme du règlement.....	160
Dispositions applicables à la démarche de développement durable.....	161
Dispositions pour la protection des éléments du paysage .....	161
Dispositions applicables aux éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et aux éléments de bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.....	162
Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés .....	163
Dispositions applicables aux emplacements réservés .....	163
Dispositions applicables aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et forestière .....	165
Les annexes du règlement.....	165
Dispositions applicables aux zones .....	165

Principes règlementaires pour les articles des zones.....	169
LES EVOLUTIONS COMPLEMENTAIRES EN TERME DE ZONAGE.....	176
Les évolutions de la zone urbaine à vocation dominante d'habitat .....	176
Les évolutions des zones à ouvrir à l'urbanisation.....	176
Les évolutions de la zone agricole .....	176
Les évolutions de la zone naturelle .....	176
Les autres évolutions figurent sur les extraits de plan de zonage ci-dessous :.....	176
Zonage du POS 1995.....	177
Zonage du PLU 2021.....	180
APPRECIATIONS DU ZONAGE DU PLU ET DE LA CARTOGRAPHIE DE L'ENVELOPPE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE-SOLOGNE .....	182
TABLEAU DE SURFACES DES ZONES PLU (HA) .....	184
Synthèse : .....	184

## **Partie 11 - Compatibilité et Prise en compte des documents supra**

### **communaux .....186**

SCOT DU PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE-SOLOGNE.....	187
LE SDAGE LOIRE BRETAGNE 2016-2021 .....	189
LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) LOIRE BRETAGNE 2016-2021 .....	190
LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) .....	191
LE PLAN CLIMAT ENERGIE REGIONAL (PCER) DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE.....	192
LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITÉ DES TERRITOIRES – SRADDET .....	193
LE PLAN REGIONAL AGRICULTURE DURABLE (PRAD).....	194
LE PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR (PRQA).....	194
LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (SDC) .....	195
LE SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE (SRGS) .....	195
LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE 2013-2019 .....	195
LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT NUMERIQUE (SDAN) DU LOIRET.....	196

### **Partie 12 - Les servitudes d'utilité publique .....197**

## PRÉAMBULE

## MOTIF DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU est issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003. Il constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La loi ENL portant Engagement National pour l'Environnement a été adoptée par l'Assemblée Nationale le mardi 29 juin 2010, et complète le dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un projet d'aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune et ceci en intégrant les évolutions législatives récentes.

Les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme définissent le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents d'urbanisme :

L.101-1 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

L.101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

L. 101-3 : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, (...) »

Vitry-aux-Loges a décidé, par délibération en date du 18 décembre 2015 de procéder à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette révision concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de mettre en conformité le document d'urbanisme avec les dispositions des législatives.

D'autre part, il apparaît nécessaire de considérer les orientations de développement de la commune et de définir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs éléments justifient la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Maîtriser le développement démographique ;
- Conforter et développer les équipements et espaces publics ;
- Maîtriser l'organisation de l'espace communal et l'étalement urbain en favorisant la densification du bourg, tout en conservant son caractère rural et sa qualité de vie ;
- Favoriser les liaisons entre les différents quartiers, aménager les entrées de bourg ;
- Créer les conditions favorables au développement de l'économie locale dont l'agriculture, l'artisanat, le commerce, les services, le tourisme ;
- Préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels ;
- Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle I et 2 et ALUR, des documents de portée supra communale tels que le Programme Local de l'Habitat, les directives européennes de protection de l'environnement (Natura 2000) et le SCOT du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire ;
- Préserver la qualité de l'environnement, notamment de l'air, de l'eau, et l'harmonie des paysages.

Dans le cadre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la commune de Vitry-aux-Loges a engagé une concertation avec la population sur la base des modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion publique ;
- Information du public sur le ou les sites internet existants et les bulletins ou brochures municipaux ;
- Mise à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :
  - o D'une note développant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU ;
  - o D'un registre pour les observations du public ;
  - o Et au fur et à mesure de leur parution, les études préalables et les comptes rendus des réunions de travail.



Par délibérations du 13 septembre 2019 et du 22 juin 2021, la commune a débattu sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune est soumise à évaluation environnementale car deux sites Natura 2000 sont présents sur le territoire communal, ce qui impose la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale stratégique du PLU.

L'évaluation environnementale du PLU a été établie au titre de :

- De l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, précisant « font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 les plans locaux d'urbanisme :
  - a) qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
- De l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, précisant que les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 font l'objet d'une évaluation environnementale ;
- De l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise que le rapport de présentation : « (...) 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » ;

Par ailleurs, l'évaluation environnementale constitue également l'étude d'incidences sur Natura 2000 conformément à l'article R.414-4 du Code de l'Environnement stipulant :

« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (...) :

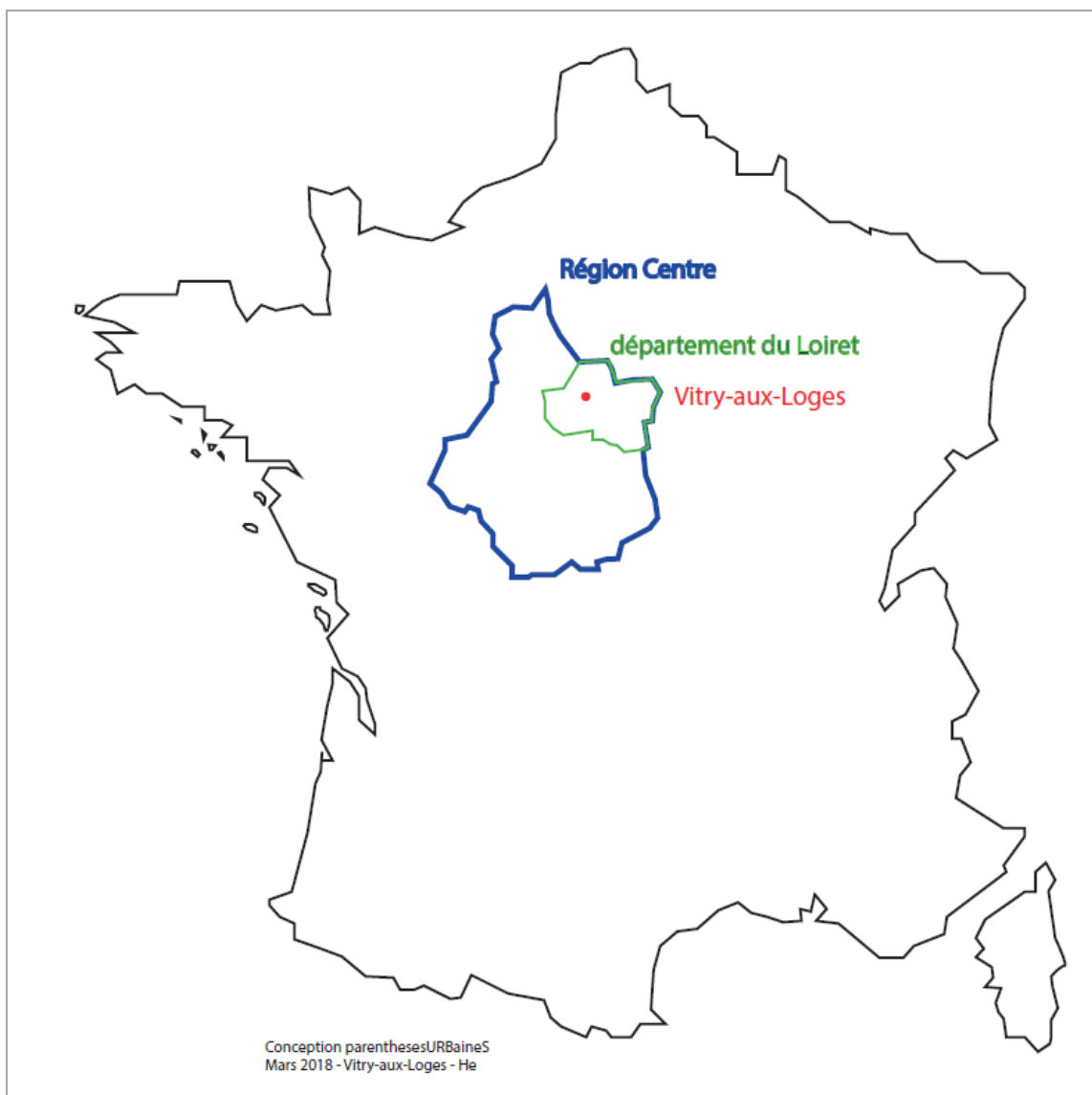
1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ».

## PARTIE 1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

## CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

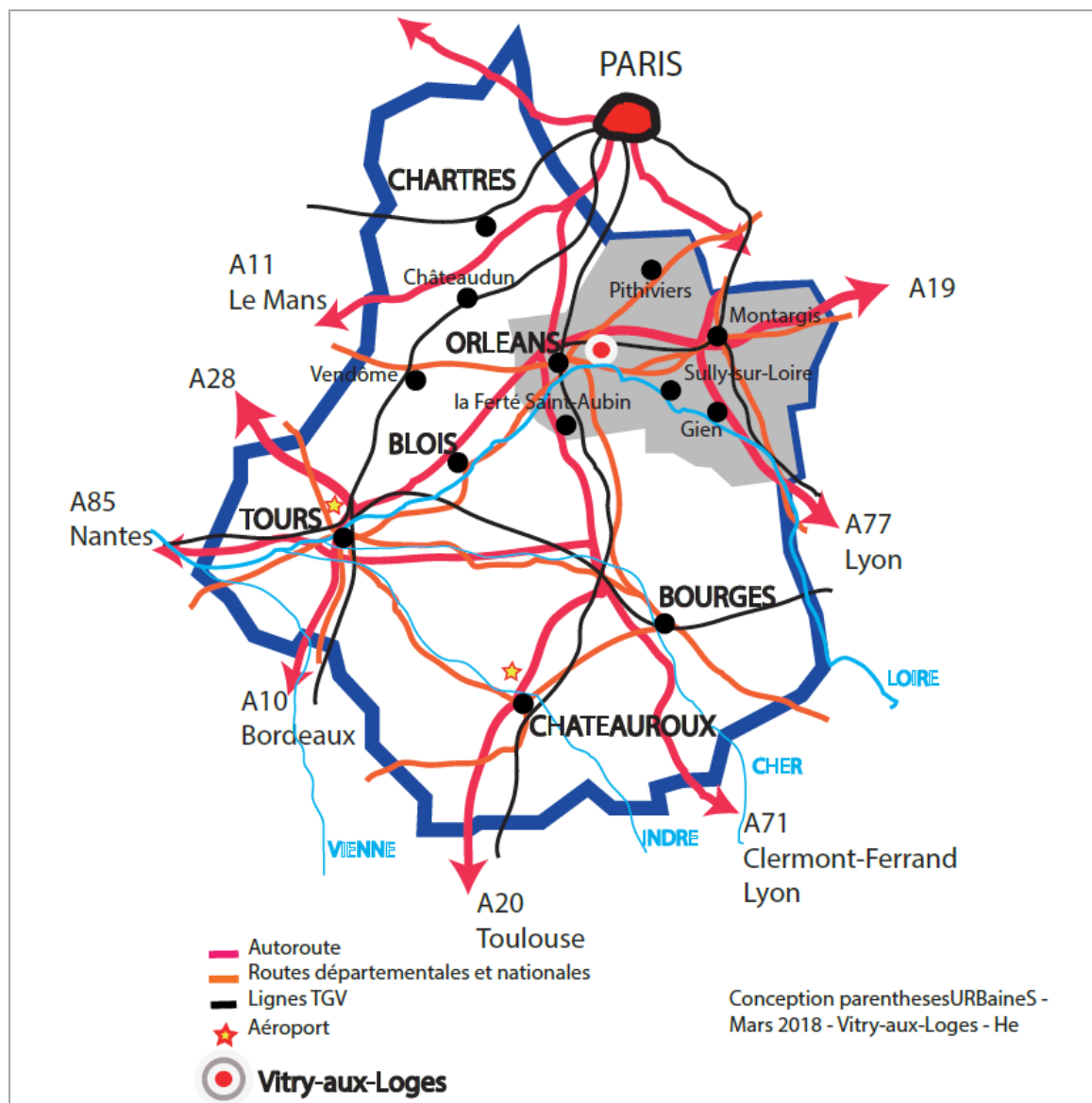
Vitry-aux-Loges est située dans le département du Loiret au sein de la Région Centre-Val de Loire. Située à moins de 30 km de l'agglomération Orléanaise ; elle s'inscrit dans la région agricole de l'Orléanais et de l'aire urbaine d'Orléans. Elle se situe entre deux massifs de la forêt d'Orléans : ceux d'Orléans et d'Ingrannes.

La commune fait partie de la Communauté de Communes des Loges et du bassin de vie de Châteauneuf-sur-Loire<sup>1</sup>, dont elle est distante d'environ 9 km.



*Vitry-aux Loges au sein de la région Centre-Val de Loire*

<sup>1</sup> Bassin de vie de Châteauneuf-sur-Loire : 8 175 habitants – source : site de la CC des Loges



*Vitry-aux Loges au sein de la région Centre-Val de Loire et du département du Loiret – contexte routier*

Vitry-aux-Loges se situe à environ :

- 30 km d'Orléans
- 20 km de la prise de l'A19
- 25 km de l'A10
- 110 km de Paris

Commune de 2 216 habitants<sup>2</sup> elle s'étend sur une superficie de 44.06 km<sup>2</sup>.

Son territoire est composé d'une entité urbaine qui s'étend selon un axe Est-Ouest. Le territoire communal se compose également d'espaces agricoles et sylvicoles dont la forêt d'Orléans majoritairement.

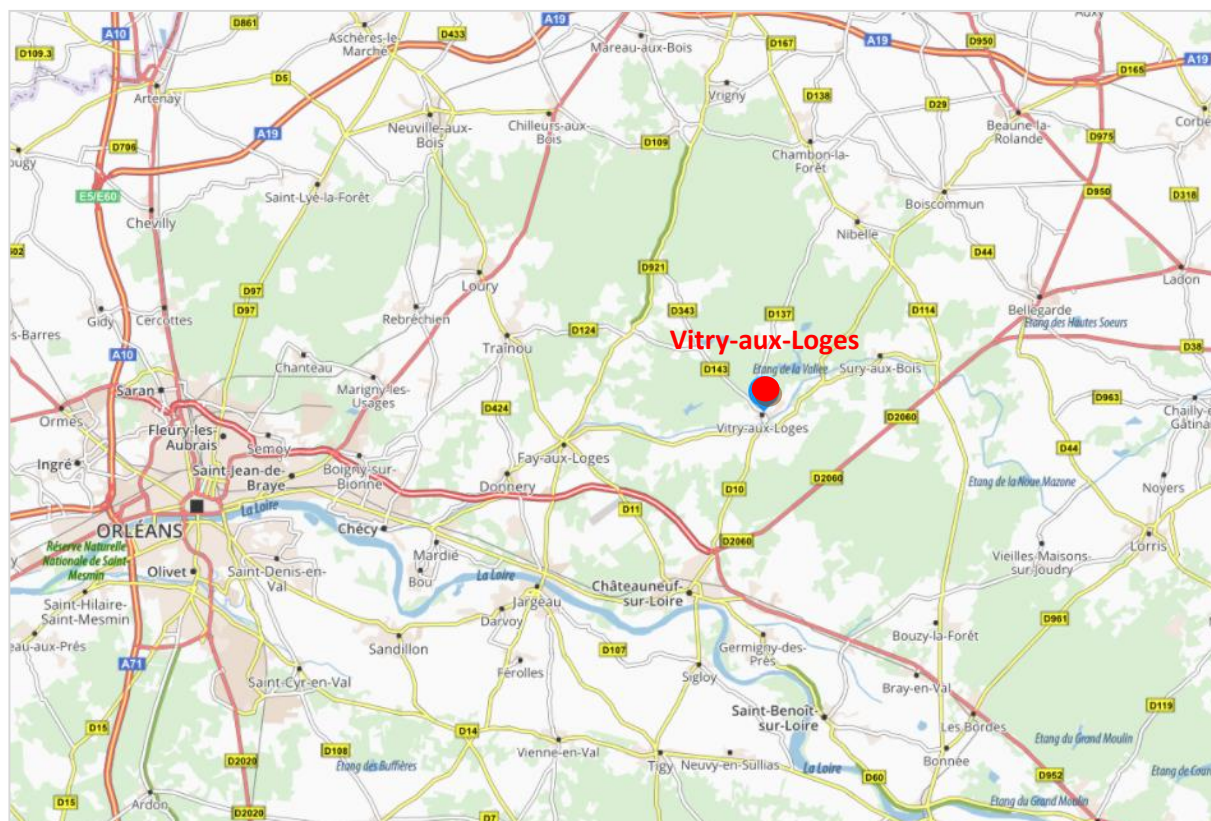
La commune est traversée par le Canal d'Orléans (7,068 km). Le réseau hydrographique communal, d'une longueur totale de 33,35 km, comprend également divers petits cours d'eau dont l'Oussance (4,66 km).

La commune de Vitry-aux-Loges est traversée par le bief de Vitry-aux-Loges (1 340 m), le bief de la Chênetière (3 200 m) et le bief du Gué Girault (2 300 m).

Deux étangs complètent le réseau hydrographique : les étangs de Jarnonce (environ 3,74 ha) et de Morches, tous deux constituant une ZNIEFF.

Les communes les plus proches sont :

- Châteauneuf-sur-Loire
- Combreux
- Fay-aux-Loges
- Ingrannes
- Saint-Denis-de-l'Hôtel
- Saint-Martin d'Abbat
- Seichebrières
- Sully-la-Chapelle
- Sury-aux-Bois



Situation géographique de Vitry-aux Loges - source : via michelin

<sup>2</sup> population totale en 2018 – source INSEE

## REPÈRES ADMINISTRATIFS

### La Communauté de Communes des Loges

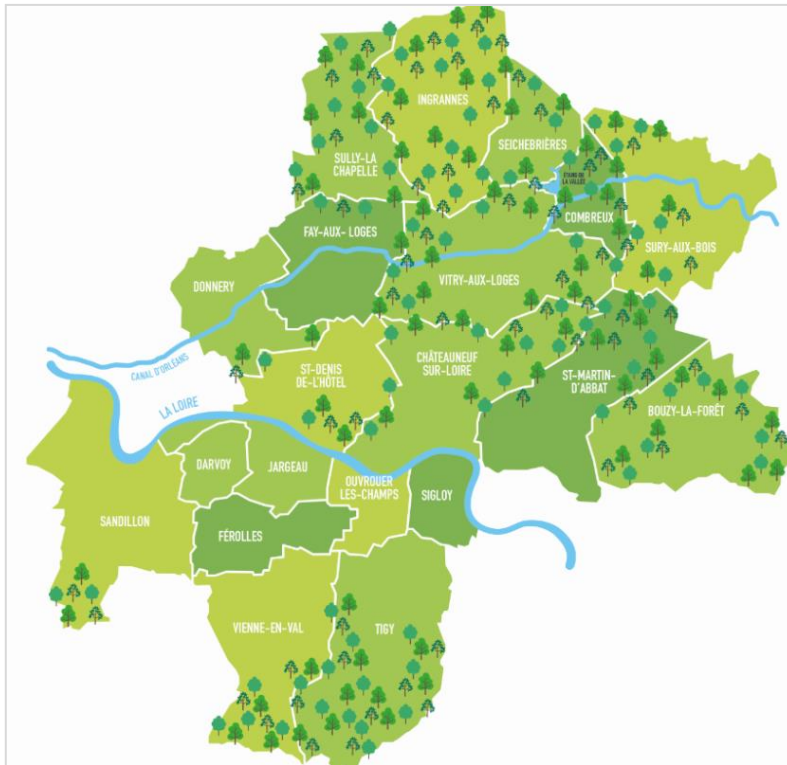
Les Communautés de Communes des Loges a été constituée e, 1996. Depuis sa création, celle-ci n'a cessé d'évoluer et compte actuellement 20 communes.

- Bouzy-la-Forêt,
- Châteauneuf-sur-Loire,
- Combreux,
- Darvoy,
- Donnery,
- Fay-aux-Loges,
- Férolles,
- Ingrannes,
- Jargeau,
- Ouvrouer-les-Champs,
- Saint-Denis de l'Hôtel,
- Saint-Martin d'Abbat,
- Sandillon,
- Seichebrières,
- Sigloy,
- Sully-la-Chapelle,
- Sury-aux-bois,
- Tigy,
- Vienne-en-Val
- **Vitry-aux-Loges**

Ce territoire situé à l'Est de l'agglomération orléanaise, s'étend sur une superficie de l'ordre de 50 000 hectares, et représente un bassin de vie d'environ 41 000 habitants.

La Communauté de Communes s'organise autour de 4 pôles de compétences :

- Pôle Services à la population :
- Pôle Développement du territoire
- Patrimoine
- Environnement



Territoire de la Communauté de Communes des Loges - source : <https://www.cc-loges.fr/presentation/>

## LES COMPETENCES

**DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

**URBANISME**

- Définir les objectifs de développement du territoire dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Instruire, pour le compte des communes, les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- Accompagner les chefs d'entreprises dans l'implantation et le développement de leurs activités
- Promouvoir l'offre foncière à vocation économique
- Soutenir les activités de proximité : commerce, artisanat, services et circuits courts

**TOURISME**

- Soutenir les actions de l'office intercommunal de tourisme
- Promouvoir le territoire en lien avec les professionnels du tourisme

**LOGEMENT**

- Accompagner financièrement les propriétaires pour la rénovation énergétique des logements
- Apporter la garantie financière aux bailleurs sociaux pour la réalisation de nouveaux logements

**CADRE DE VIE**

Valoriser les centres-bourgs des communes de la Communauté de Communes des Loges par des aménagements urbains et paysagers

**SERVICES À LA POPULATION**

**PETITE ENFANCE**

- Accueillir collectivement les enfants de 0 à 4 ans au sein d'équipements dédiés au jeune public
- Informer, orienter et accompagner les familles et les assistants maternels dans le cadre des RAM

**SANTÉ**

- Renforcer l'offre de santé sur le territoire de la Communauté de Communes des Loges
- Financer des maisons pluridisciplinaires de santé pour favoriser l'installation de professionnels libéraux
- Assurer le fonctionnement du centre intercommunal de santé

**ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

Construire, entretenir et garantir le bon fonctionnement des salles de sports et des piscines

**ENVIRONNEMENT**

**SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

- Conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en œuvre de leur installation
- Contrôler le bon fonctionnement des installations

**GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET DU RISQUE INONDATION**

- Assurer l'entretien des digues de la Loire
- Restaurer et entretenir les cours d'eau. Cette mission est déléguée aux syndicats de rivière

**GESTION DES DÉCHETS**

Cette mission est déléguée au SICTOM de la région de Châteauneuf-sur-Loire

**PATRIMOINE**

**VOIRIE**

Rénover, réaménager et entretenir les voiries d'intérêt communautaire

**BÂTIMENTS**

- Définir les programmes de construction, suivre la réalisation
- Assurer l'entretien des bâtiments communaux

**GENS DU VOYAGE**

Gérer l'aire d'accueil de Châteauneuf-sur-Loire

Source : <https://www.cc-loges.fr/liste-des-competences/>

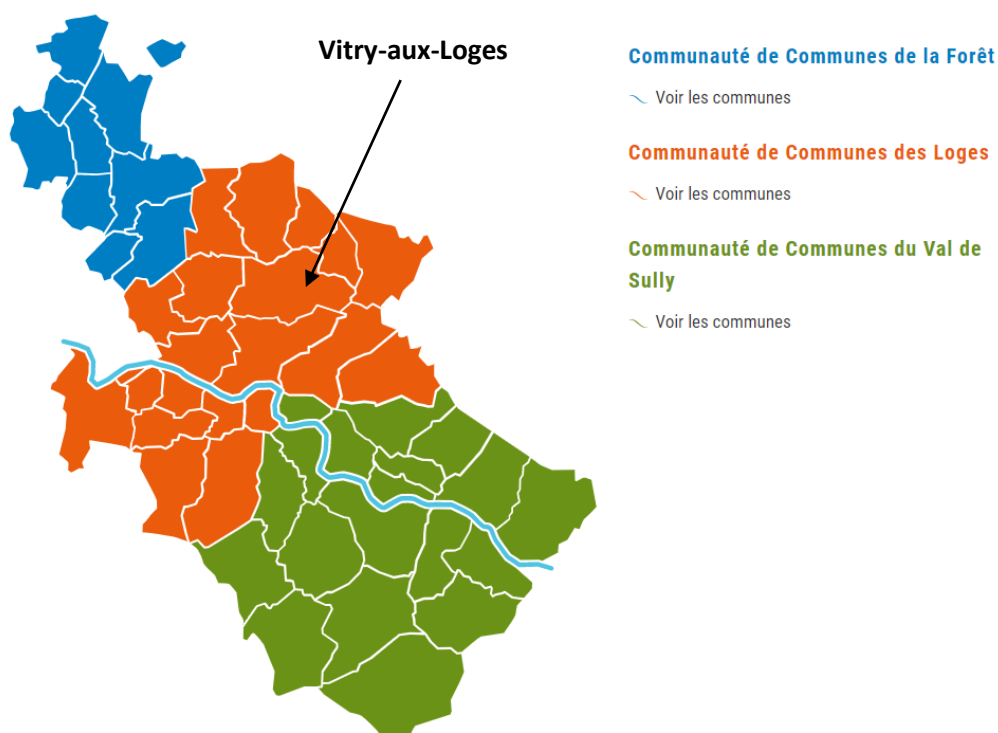
### PETR<sup>3</sup> Forêt d'Orléans – Loire - Sologne

Situé en région Centre-Val de Loire, dans le département du Loiret, le PETER Forêt d'Orléans-Loire-Sologne est un Syndicat Mixte composé de 3 communautés de communes rassemblant 49 communes pour une population de plus de 83 000 habitants.

- La communauté de communes de la Forêt
- La communauté de communes des Loges, dont fait partie **Vitry-aux-Loges**
- La communauté de communes du Val de Sully

Le PETER Forêt d'Orléans-Loire-Sologne a pour objet de définir les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social sur son périmètre. A cet effet, le PETER Forêt d'Orléans-Loire-Sologne constitue le cadre de contractualisation départementale, régionale, nationale ou européenne des politiques publiques de développement, d'aménagement et de solidarité entre les territoires.

Outil de développement local, le PETER accompagne les porteurs de projets et favorise l'émergence des projets des acteurs locaux, qu'ils soient publics, privés ou associatifs. Il assure le suivi de différentes missions d'études et de prospectives dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de la biodiversité, du paysage, de l'énergie, de la santé, de l'agriculture ou encore des services à la population.<sup>4</sup>



Périmètre du PETER - Source : <https://foretorleans-loire-sologne.fr/carte>

<sup>3</sup> Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

<sup>4</sup> Source : <https://foretorleans-loire-sologne.fr/le-petr/territoire/presentation-du-petr-foret-dorleans-loire-sologne>



## Le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR Forêt d'Orléans – Loire - Sologne

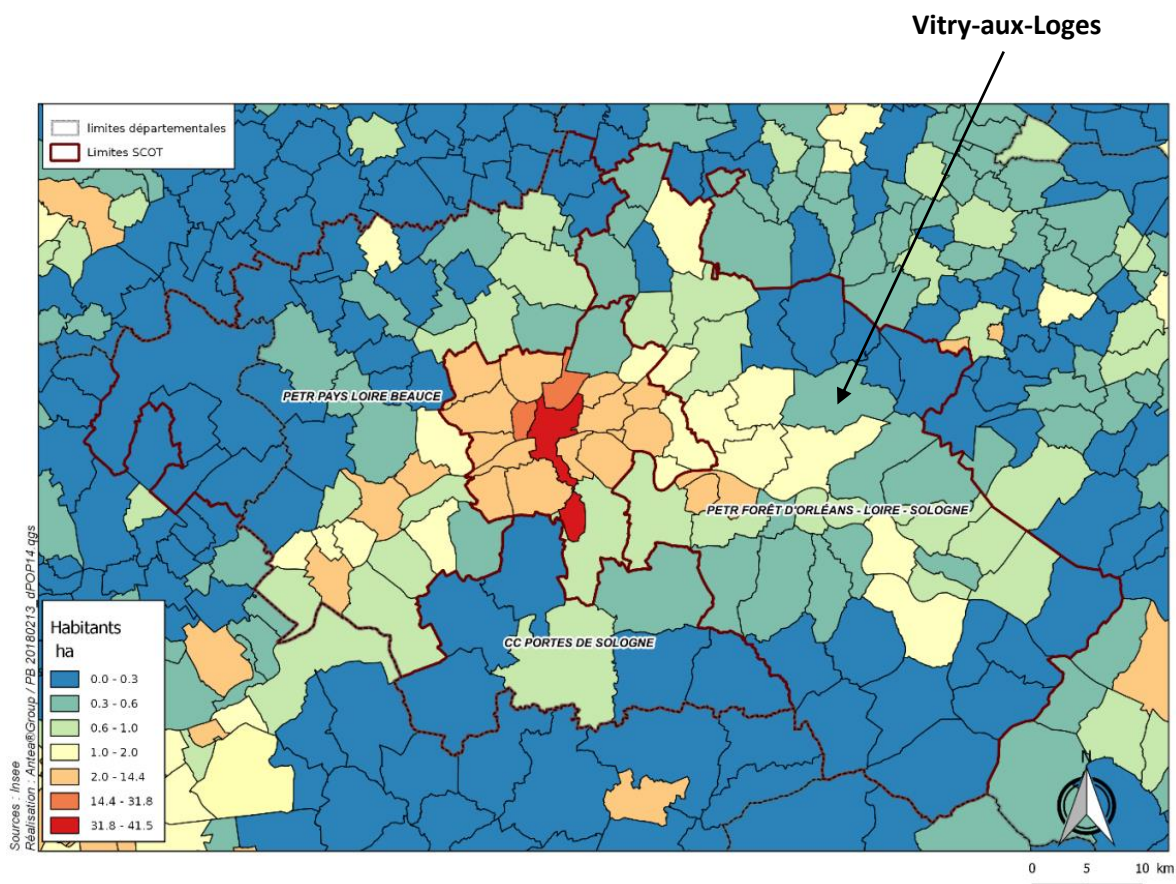
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, incluant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) a été approuvé par le Comité Syndical le 12 mars 2020.

Le SCoT du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne planifie l'aménagement et le développement du territoire à 20 ans. C'est un document important qui s'impose au PLU de Vitry-aux-Loges.

Au titre de l'article L.143-24 du code de l'urbanisme, le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne approuvé lors du Comité Syndical du 12 mars 2020 a été transmis à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Ce SCoT a été mené concomitamment avec le SCoT du PETR Pays Loire Beauce et le SCoT de la CC des Portes de Sologne.

Le territoire du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne compte 81 912 habitants répartis sur 49 communes), soit 50,7 % des habitants des trois territoires de SCoT menés.



Localisation des 3 SCoT et nombre d'habitants à l'hectare - Source: SCoT du PETR FOLS / Rapport de présentation page 6.

## PARTIE 2 - PROFIL SOCIAL ET ECONOMIQUE

## DEMOGRAPHIE

### Evolution de la population : une croissance continue depuis plus de 20 ans

La commune de Vitry-aux-Loges connaît depuis 2000, une croissance démographique positive et régulière, rythmée par des augmentations accentuées sur les périodes 2008/2013 et 2013/2018. La commune a gagné de 2009 à 2018 : + 492 habitants soit une moyenne de + 25 hab/an répartie sur 19 ans. La commune connaît sa plus forte augmentation depuis 2013 avec un taux de variation annuelle qui a quasiment doublé passant de 1.4% (2008/2013) à 2.6% (2013/2018).

En 2018, la commune de Vitry-aux-Loges comptait 2 216 habitants.

### Population historique depuis 1968 commune de Vitry-aux-Loges

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population communale	1 187	1 357	1 518	1 622	1 724	1 811	1 946	2 216
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	26.9	30.8	34.5	36.8	39.1	41.1	44.2	50.3

Source : INSEE 2021

Sur ces mêmes périodes (2008/2013 et 2013/2018), la CC des Loges connaît une diminution de sa variation annuelle de population passant de 1.4% en 2008 à 0.6% en 2018. L'apport démographique reste quant à la positif mais ne suffit pas à renouveler la population.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,9	1,6	0,8	0,7	0,5	1,4	2,6
due au solde naturel en %	0,1	-0,0	0,1	-0,0	0,2	0,3	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	1,6	0,8	0,7	0,4	1,1	2,2
Taux de natalité (‰)	13,8	10,4	12,9	10,9	11,7	14,1	13,2
Taux de mortalité (‰)	13,2	10,6	12,2	10,9	9,8	10,8	8,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

commune de Vitry-aux-Loges Source : insee 2021

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,5	3,4	1,2	1,0	1,4	0,9	0,6
due au solde naturel en %	0,2	0,3	0,3	0,3	0,6	0,6	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,3	3,2	0,9	0,7	0,8	0,3	0,2
Taux de natalité (‰)	15,0	13,6	12,8	11,6	13,9	13,6	11,7
Taux de mortalité (‰)	13,1	11,0	9,9	8,9	8,1	7,5	7,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

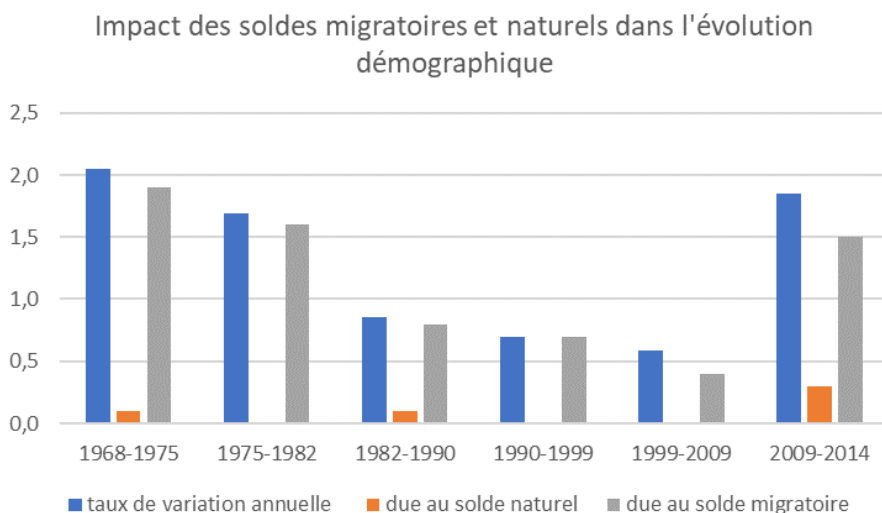
CC des Loges Source : INSEE 2021

L'analyse du taux d'évolution globale de la population communale indique que la croissance est due majoritairement au solde migratoire, tendance qui ne cesse d'évoluer depuis 2008 passant de 0.4% à 2.2% en 2018, ce sont donc les entrées sur le territoire qui ont permis d'augmenter la population.

Les naissances continuent également d'augmenter plus lentement et prennent 0.1 point par période intercensitaire depuis 2000.

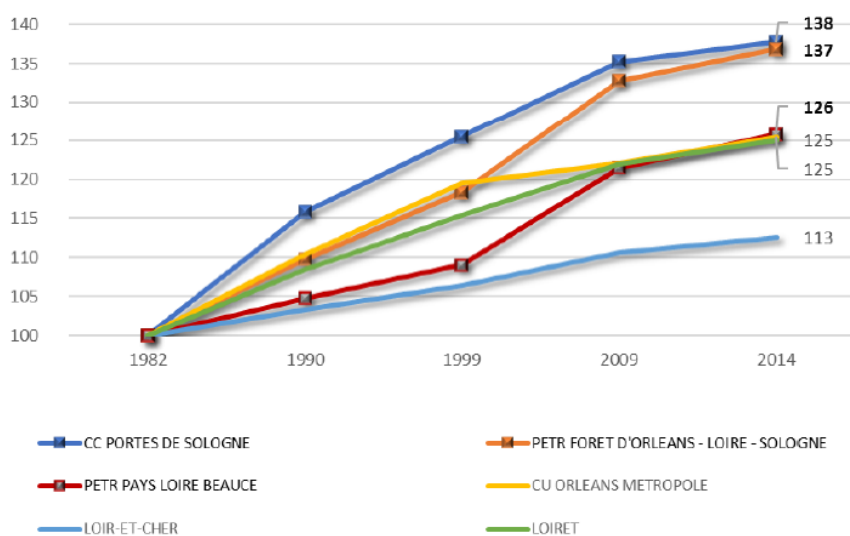
Il convient de préciser que les deux indicateurs entrées/sorties et solde naturel sont en augmentation.

Cette croissance démographique ne s'applique pas à la CC des Loges qui fait état de résultats en diminution sur ces mêmes statistiques.



commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2017

A l'échelle du SCoT du PETR FOLS, la croissance démographique persiste mais tend à diminuer en suivant une croissance moyenne annuelle de 0.6% entre 2009 et 2014 contre 1.16%/an entre 1999 et 2009.<sup>5</sup>



*Graphique 1 : Evolution de la population en base 100 entre 1982 et 2014.*

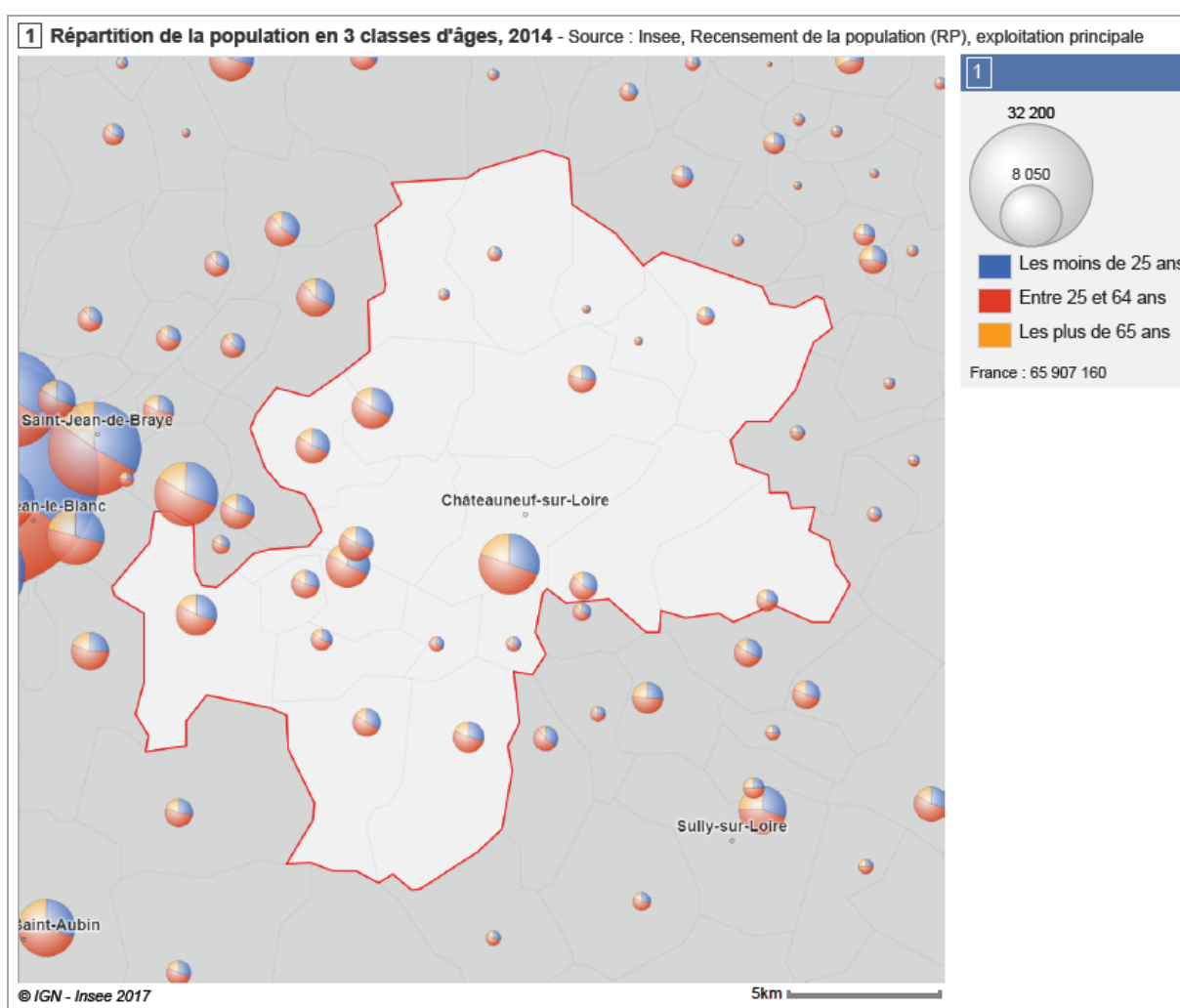
<sup>5</sup> Source : PETR SCoT FOLS – rapport de présentation page 8

## Une population qui demeure dynamique

La population communale présente un profil assez variable mais encore dynamique : 59% de la population est âgée de moins de 45 ans et les actifs entre 30 et 60 ans représentent environ 41% de la population. Pour autant, un vieillissement de la population s'amorce avec la diminution des tranches d'âge de 15 à 29 ans, s'expliquant par les études supérieures menées sur les agglomérations, et les 45 à 59 ans.

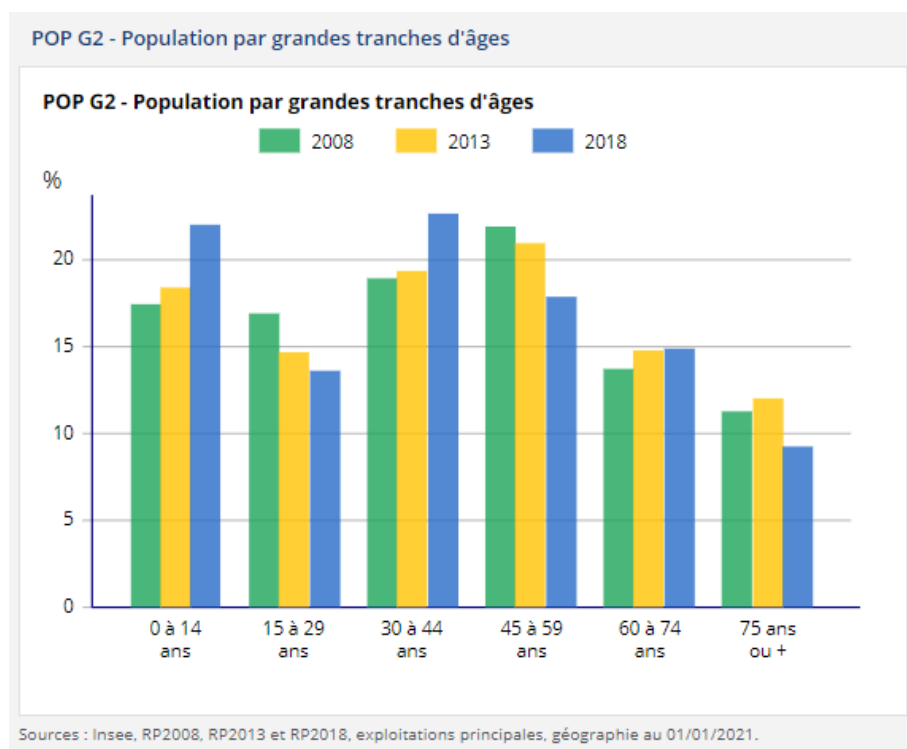
La tranche d'âge qui connaît la hausse la plus significative est celle des 30 à 44 ans, relative à l'augmentation du solde migratoire.

Ce dynamisme de la population est confirmé par l'indice de jeunesse<sup>6</sup> qui est de 1,5 en 2018 expliquant le renouvellement de la population ; indicateur supérieur à celui de la CC des Loges (1.3).



Commune de Vitry-aux-Loges au sein de la CC des Loges

<sup>6</sup> L'indice de jeunesse : population des moins de 20 ans divisée par celle des plus de 60 ans



commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

La densité moyenne de population de Vitry-aux-Loges, mesurant le nombre de personnes par Km<sup>2</sup>, est passée de 44.2 hab/km<sup>2</sup> en 2013 à 50.3 hab/km<sup>2</sup> en 2018 soit une augmentation de 6.1 point en 5 ans soit 1.22 point par an.

La CC des Loges fait état d'une densité de 50.3 hab/km<sup>2</sup> en 2018, soit équivalente à Vitry-aux-Loges.

A titre d'information, la densité moyenne du département du Loiret est de 103.7 hab/km<sup>2</sup> en 2018 soit plus de 2 fois supérieure à la CC des Loges.

### Une taille des ménages qui se stabilise

Contrairement à l'échelle départementale<sup>7</sup> et de manière similaire à la CC des Loges<sup>8</sup>, la taille moyenne des ménages de Vitry-aux-Loges augmente depuis 2013 et passe de 2,26 personnes à 2.35 personnes en 2018.

Pour autant, la part des ménages composée d'une seule personne est en augmentation sur la commune depuis 2013 mais en diminution depuis 2008.

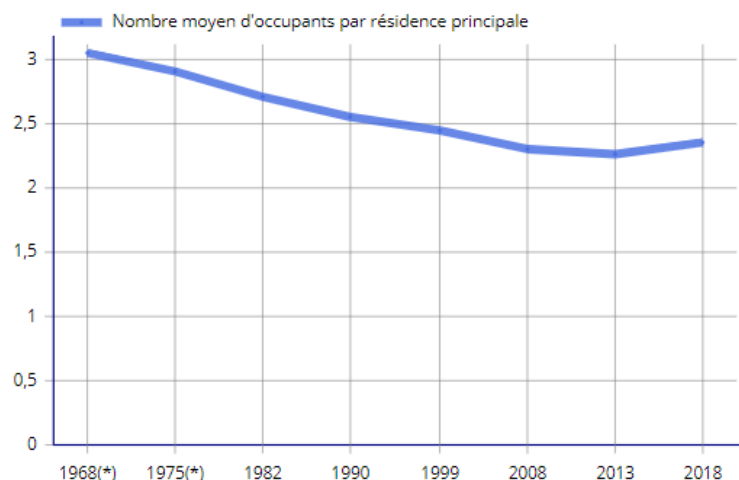
Proportionnellement, le nombre de ménages avec famille ne cesse d'augmenter depuis 2008, accentuant ainsi la hausse de la taille des ménages.

<sup>7</sup> Taille des ménages du Loiret : 2.22 en 2018 – source Insee 2021

<sup>8</sup> Taille des ménages de la CC des Loges : 2.38 en 2018 – source Insee 2021

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>789</b>	<b>100,0</b>	<b>864</b>	<b>100,0</b>	<b>937</b>	<b>100,0</b>	<b>1 804</b>	<b>1 950</b>	<b>2 190</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>242</b>	<b>30,7</b>	<b>262</b>	<b>30,3</b>	<b>278</b>	<b>29,7</b>	<b>242</b>	<b>262</b>	<b>278</b>
Hommes seuls	103	13,1	90	10,4	119	12,7	103	90	119
Femmes seules	139	17,6	172	19,9	159	17,0	139	172	159
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>16</b>	<b>2,0</b>	<b>12</b>	<b>1,4</b>	<b>15</b>	<b>1,6</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>30</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>531</b>	<b>67,3</b>	<b>590</b>	<b>68,2</b>	<b>643</b>	<b>68,7</b>	<b>1 530</b>	<b>1 659</b>	<b>1 881</b>
Un couple sans enfant	266	33,7	311	36,0	286	30,6	567	655	583
Un couple avec enfant(s)	222	28,1	238	27,5	291	31,1	829	901	1 126
Une famille monoparentale	44	5,5	41	4,7	66	7,0	135	102	172

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

## POPULATION ACTIVE

### Une population active communale travaillant majoritairement dans le secteur tertiaire

La population active communale ne cesse d'augmenter, en 2013, elle représente 77.7% de la population et en 2018, elle représente 81.1%. les actifs ayant un emploi représentant 74.4%.

Le taux de chômage est quant à lui de 6.8% et se maintient depuis 2013.

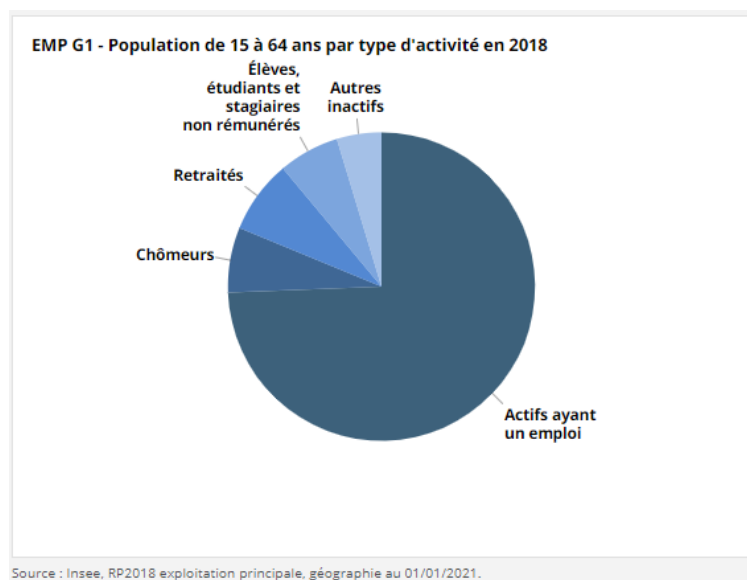
Les 25 à 54 ans représentent le taux d'actifs le plus élevé avec 95.8% en 2018

**EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>1 128</b>	<b>1 194</b>	<b>1 339</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>77,4</b>	<b>77,7</b>	<b>81,1</b>
Actifs ayant un emploi en %	72,9	70,8	74,4
Chômeurs en %	4,5	6,9	6,8
<b>Inactifs en %</b>	<b>22,6</b>	<b>22,3</b>	<b>18,9</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,1	5,2	6,4
Retraités ou préretraités en %	9,0	11,1	7,7
Autres inactifs en %	6,5	5,9	4,7

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021



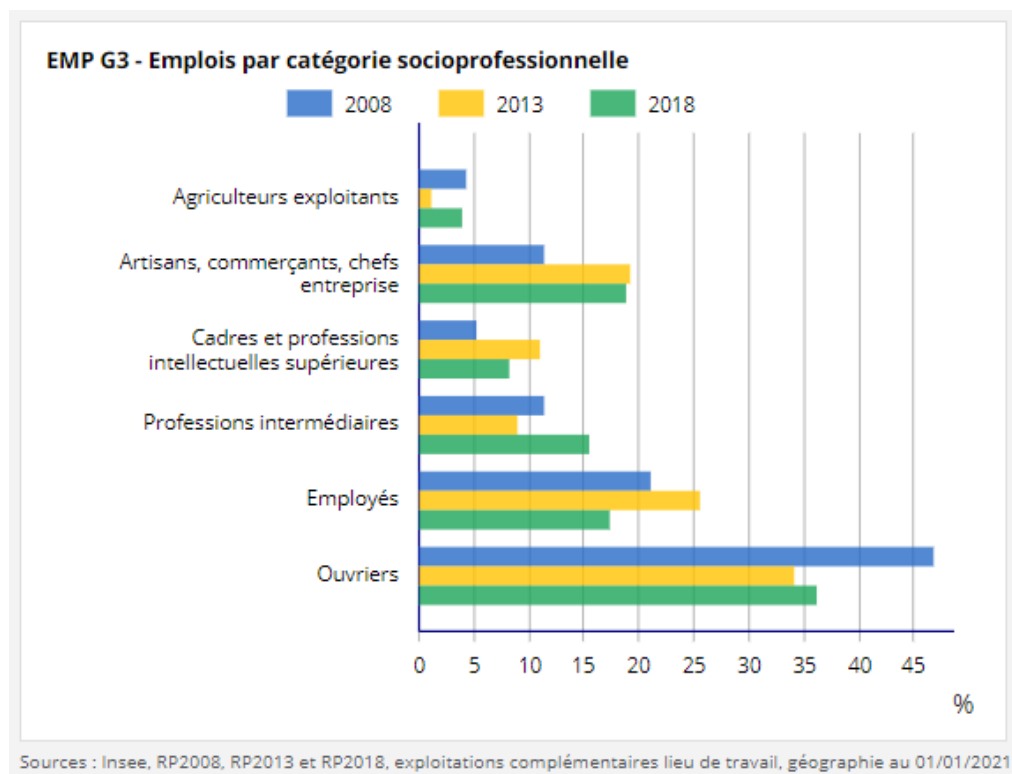
commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

Les ouvriers et les professions sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées et totalisent 627 actifs sur 1 094 en 2018, puis les employés avec 223 actifs sur la même période. Sont peu représentés, les exploitants agricoles (15) et les commerçants, artisans, chefs d'entreprises (81).



La répartition selon les Catégories Socio-Professionnelles traduit la forte représentation au sein de la population active de la part d'ouvriers et d'employés et de profession intermédiaires relatif au secteur tertiaire comme mentionné ci-dessus.

En 2018, c'est la part des ouvriers qui a le plus augmentée passant de 34% en 2013 à 47% en 2018. Au sein de la CC des Loges, les constats sont quasi identiques au profil de Vitry-aux-Loges.



commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

## LES DEPLACEMENTS

### La voiture comme moyen de transport majoritaire

78% de la population active travaillent hors de la commune de Vitry-aux-Loges. Cette tendance est en légère diminution depuis le recensement de 2013, probablement due à la hausse du télétravail. La voiture reste le moyen majeur en termes de déplacement avec 89.2% dans la part des moyens de transports à Vitry-aux-Loges en 2018.

Les transports en commun ne représentent que 1.1%.

La voiture reste l'équipement automobile des ménages le plus utilisé avec 2 voitures ou plus. Cette donnée est en augmentation depuis 2008, passant de 45.5% à 50.4%. Pour mémoire, les communes rurales font état d'une utilisation de 82 à 85% de la voiture individuelle.

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>825</b>	<b>100</b>	<b>851</b>	<b>100</b>	<b>1 006</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	187	22,7	178	20,9	221	22,0
dans une commune autre que la commune de résidence	637	77,3	673	79,1	784	78,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

#### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>788</b>	<b>100,0</b>	<b>862</b>	<b>100,0</b>	<b>943</b>	<b>100,0</b>
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	<b>642</b>	<b>81,5</b>	<b>700</b>	<b>81,1</b>	<b>784</b>	<b>83,1</b>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>691</b>	<b>87,7</b>	<b>772</b>	<b>89,5</b>	<b>861</b>	<b>91,3</b>
1 voiture	332	42,1	365	42,3	386	41,0
2 voitures ou plus	359	45,5	408	47,3	475	50,4

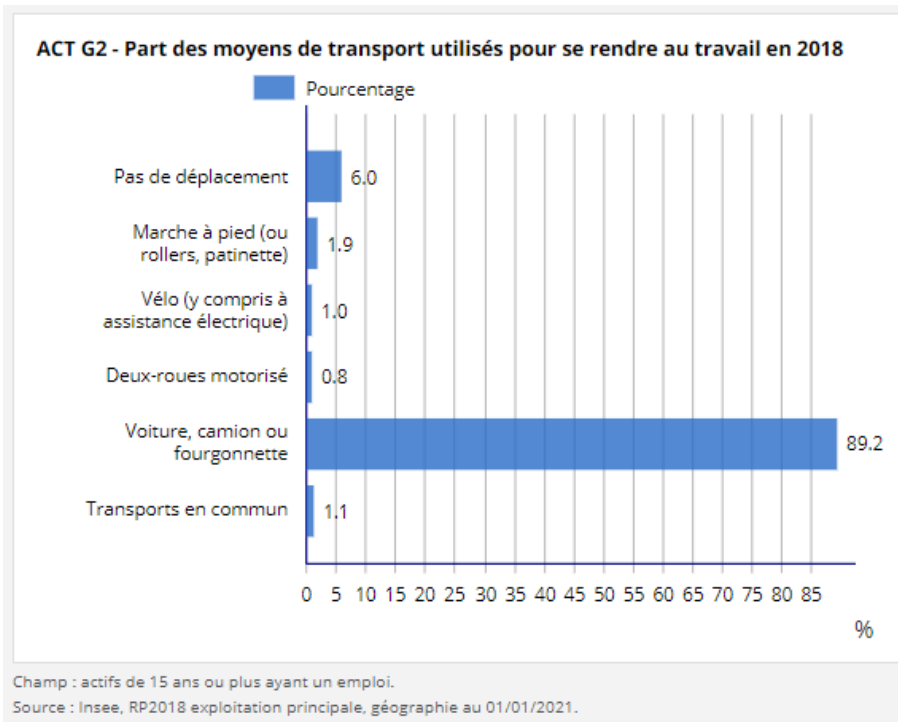
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

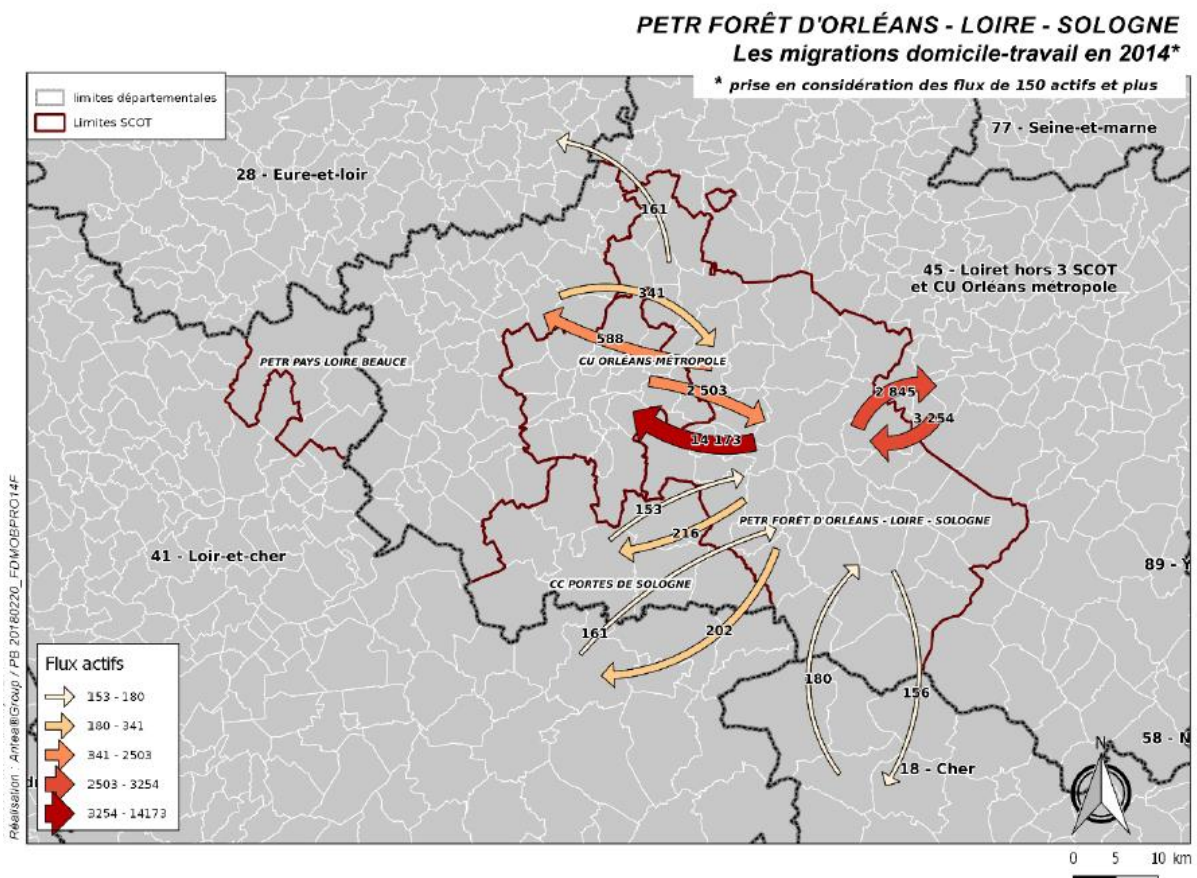
Il est possible d'identifier les lieux de destination de la majorité de la population active résidant à Vitry-aux-Loges, il s'agit de l'agglomération Orléanaise et de la zone d'emploi de Châteauneuf-sur-Loire.

En effet, l'agglomération d'Orléans constitue le pôle majeur des migrations alternantes rayonnant largement sur l'Ouest. Il s'agit du 1<sup>er</sup> pôle de migrations alternantes vers l'Île de France dans le sens essentiellement sortant. Les trajets sont réalisés avec des véhicules particuliers et rarement en co-voiturage.

A l'échelle du SCoT, ce sont 40% des actifs qui travaillent dans la Métropole d'Orléans. Pour autant 46.1% des actifs travaillent au sein du PETR.



commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021



## LOGEMENT

### Composition du parc : une majorité de résidences principales

L'évolution du parc de logements suit la croissance démographique de la commune. Le parc de logements en 2018 est de 1 119 logements composé majoritairement de résidences principales (85%), chiffre en augmentation de 2 points par rapport au recensement de 2013.

Le nombre de logements vacants augmente également pour atteindre 6.9% en 2018 contre 6.2% en 2013, mais reste moindre par rapport à la CC des Loges (7.4% en 2018).

La vacance peut s'expliquer de deux manières :

- soit par la vétusté des logements : absence de confort, consommation énergétique plus importante due à la vétusté des bâtiments,
- soit par l'inadéquation entre l'offre et la demande.

Le nombre de résidences secondaires est quant à lui en diminution et perd quasiment 2.3 point entre 2013 et 2018. Ceci explique en partie, la diminution de la tranche d'âge des 45 – 59 ans au bénéfice des 30 – 44 ans. Il peut être envisagé qu'une partie des résidences secondaires est devenue de nouvelles résidences principales.

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

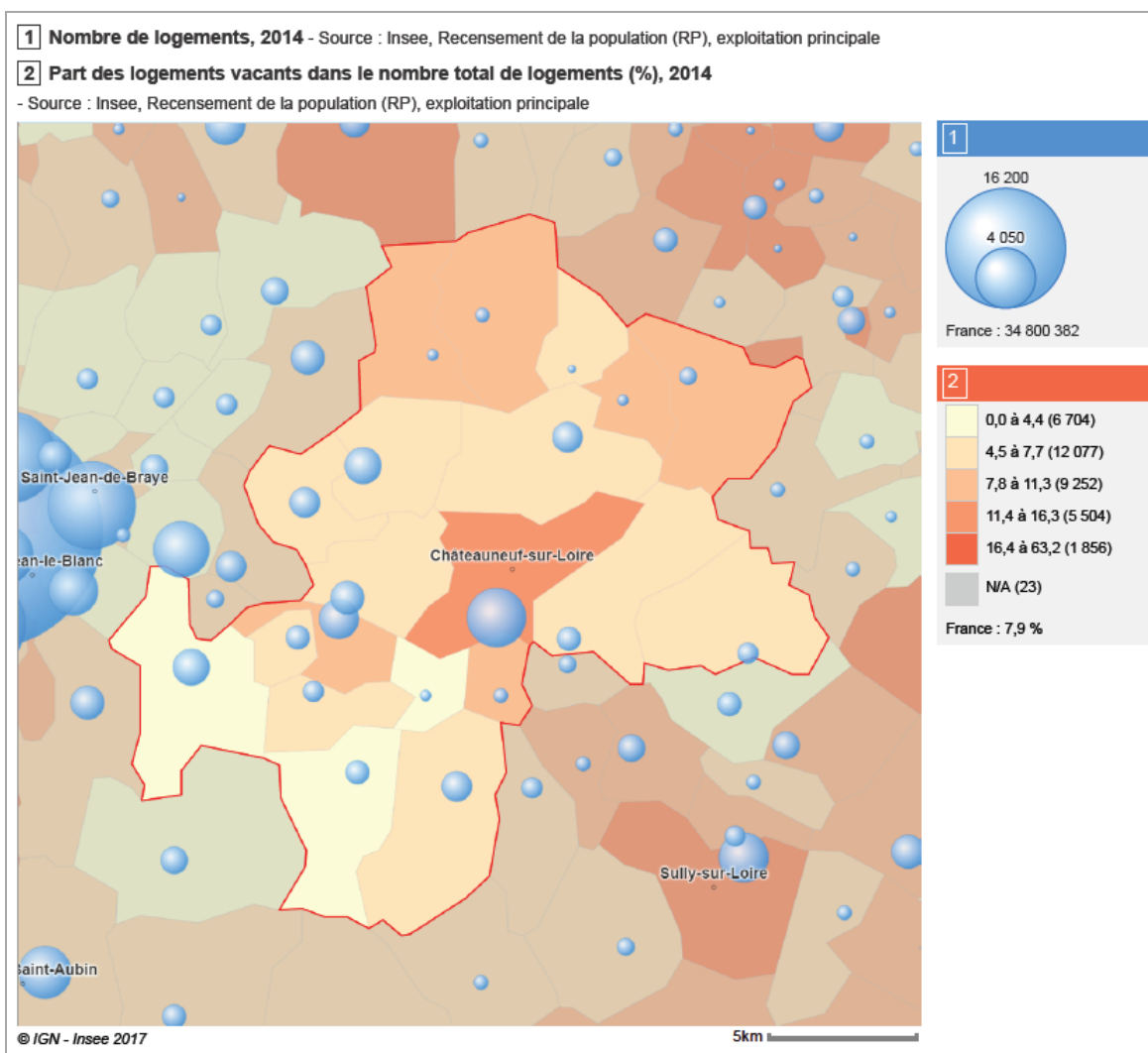
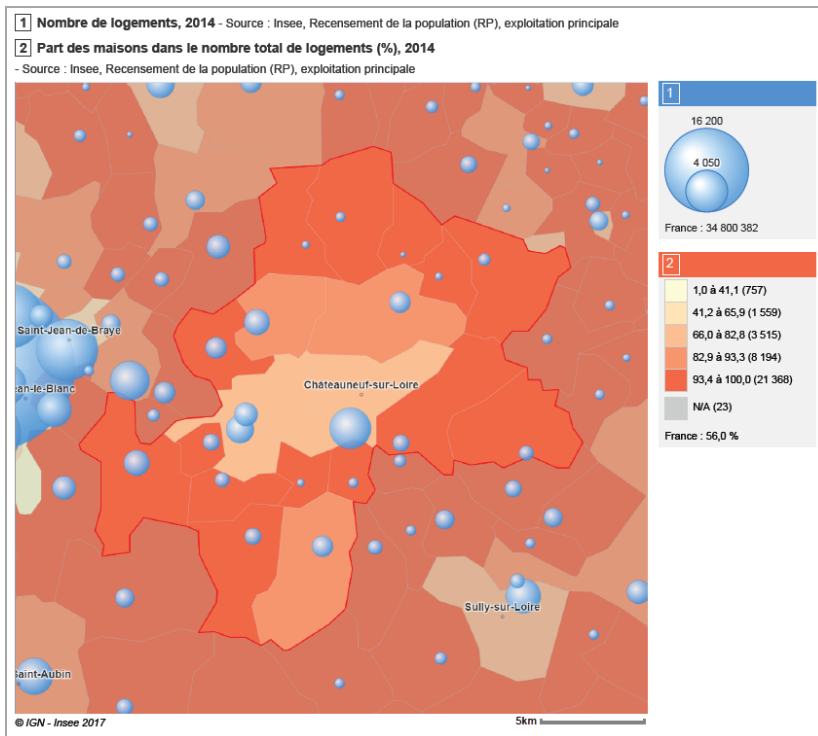
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>514</b>	<b>656</b>	<b>791</b>	<b>837</b>	<b>883</b>	<b>957</b>	<b>1 043</b>	<b>1 119</b>
Résidences principales	384	463	558	635	706	788	862	943
Résidences secondaires et logements occasionnels	89	156	185	171	127	114	116	99
Logements vacants	41	37	48	31	50	55	65	78

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM  
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.  
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

La part des maisons reste majoritaire par rapport aux appartements qui représentent 4.5% du parc de logements en 2018. Cette faible représentation se retrouve au niveau de la CC des Loges (11.2% en 2018).

La croissance du parc de logements traduit le dynamisme que connaît la commune de Vitry-aux-Loges en terme de constructions et donc d'installations nouvelles. En effet, sa proximité avec la zone d'emploi de Châteauneuf-sur-Loire et de l'agglomération d'Orléans, qui ne sont situées qu'à environ 20 kms permet d'expliquer en partie l'évolution actuelle.



### Une offre en logement locatif aidé

S'inscrivant dans le SCOT PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, le parc social semble relativement bien développé sur ce territoire à dominante rurale représentant 9,4% des résidences principales<sup>9</sup>.

La commune de Vitry-aux-Loges compte 4,5% de logements locatifs aidés au sein des résidences principales en 2017.

Territoires	Nombre de collectifs	Nombre d'individuels	Total logements	Taux de logements locatifs aidés en 2017 *
<b>PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne</b>				
CC de la Forêt	322	206	528	8,4
CC des Loges	827	721	1548	9,1
CC du Val de Sully	425	665	1090	10,3
<b>Total</b>	<b>1574</b>	<b>1592</b>	<b>3166</b>	<b>9,4</b>
<b>PETR Pays Loire Beauce</b>				
CC Beauce loirétaine	422	177	599	9,4
CC des Terres du Val de Loire	1008	501	1509	7,7
<b>Total</b>	<b>1430</b>	<b>678</b>	<b>2108</b>	<b>8,2</b>
<b>CC des Portes de Sologne</b>				
<b>Total</b>	<b>221</b>	<b>475</b>	<b>696</b>	<b>10,8</b>

Source : RPLS 2017

\* Taux rapporté au nombre de résidences principales (INSEE 2015)

Tableau 13 : Logements locatifs aidés en 2017.

Les logements locatifs aidés en 2017 sur le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, par communautés de communes et selon l'armature urbaine :

Communes	Nb de collectifs	Nb d'individuels	Total logements	Taux de logements locatifs aidés en 2017 (en %)
<b>Neuville-aux-Bois</b>	<b>231</b>	<b>130</b>	<b>361</b>	<b>20,2</b>
Loury	60	21	81	8,3
Trainou	21	39	60	5,0
Aschères-le-Marché	4	10	14	3,0
Saint-Lyé-la-Forêt	0	6	6	1,4
Rebréchien	6	0	6	1,1
Vennecy	0	0	0	0,0
Bougy-lez-Neuville	0	0	0	0,0
Montigny	0	0	0	0,0
Villereau	0	0	0	0,0
<b>Saint-Denis-de-l'Hôtel</b>	<b>176</b>	<b>87</b>	<b>263</b>	<b>21</b>
Jargeau	182	112	294	15
<b>Châteauneuf-sur-Loire</b>	<b>321</b>	<b>206</b>	<b>527</b>	<b>15</b>
Fay-aux-Loges	60	91	151	10,3
Saint-Martin-d'Abbat	4	50	54	8,0
Donnery	24	48	72	6,9
Vitry-aux-Loges	0	40	40	4,5

<sup>9</sup> Données SCOT PETR FOLS – rapport de présentation page 29

### Un parc ancien construit avant la 1<sup>ère</sup> Règlementation Thermique

La dynamique d'évolution du parc de logements sur la commune, montre que plus de 42% du parc a été construit avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique<sup>10</sup> impliquant des travaux d'amélioration de l'habitat pour améliorer les possibles déperditions thermiques. Ce constat explique en partie que 41% des résidences principales sont chauffées au « tout électrique ».

De plus, une grande partie du parc recensé sur la commune a été construit entre les années 70 et 1990, correspondant au contexte de crise économique et sociale, particulièrement sensibles dans les périphéries des agglomérations ou les aménageurs cherchent la constructibilité dans des secteurs à moindre coût.

LOG T5 - Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2016</b>	<b>930</b>	<b>100,0</b>
<i>Avant 1919</i>	212	22,8
<i>De 1919 à 1945</i>	61	6,6
<i>De 1946 à 1970</i>	117	12,5
<i>De 1971 à 1990</i>	305	32,9
<i>De 1991 à 2005</i>	97	10,4
<i>De 2006 à 2015</i>	137	14,8

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

Une des caractéristiques du parc de logements de Vitry-aux-Loges est qu'il est composé essentiellement de grands logements, toutes époques de construction confondues : les résidences principales correspondent majoritairement à des logements de 4 pièces et 5 pièces et plus, ce qui représente 71.6% du parc des résidences principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>788</b>	<b>100,0</b>	<b>862</b>	<b>100,0</b>	<b>943</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	20	2,5	38	4,4	38	4,0
2 pièces	77	9,8	61	7,1	46	4,9
3 pièces	167	21,1	177	20,5	184	19,6
4 pièces	205	26,0	229	26,6	251	26,6
5 pièces ou plus	319	40,5	356	41,3	424	45,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

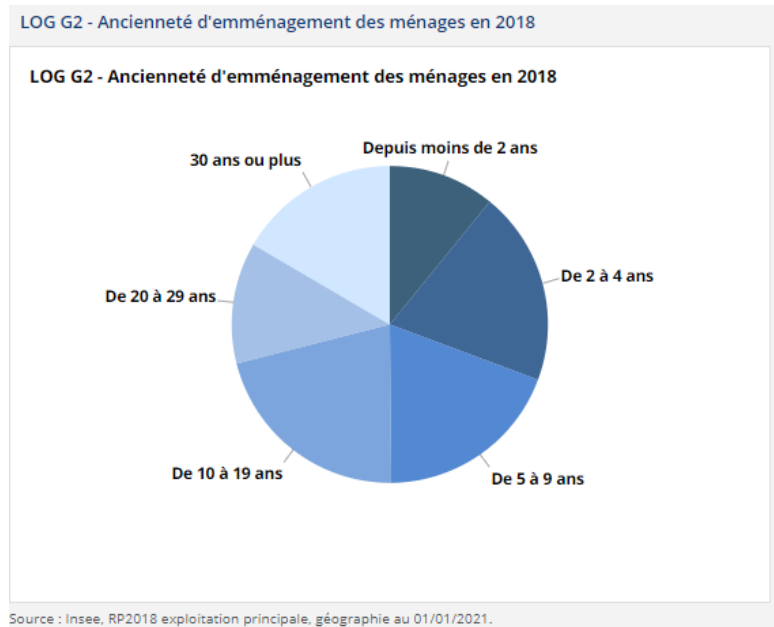
commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

<sup>10</sup> 1974

### Une stabilité des ménages sur la commune

On constate une certaine stabilité des ménages : 50.2 % des ménages sont installés depuis plus de 10 ans en 2018.

La rotation en matière d'occupation des logements est davantage marquée dans le logement locatif privé (8.8% en 2014).



commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021



## ACTIVITE ECONOMIQUE

### Démographie des entreprises

Le tissu économique de Vitry-aux-Loges se compose de PME, d'artisans et de professions libérales. 136 entreprises sont recensées sur la territoire communale au 31/12/2019.

Les principaux secteurs étant :

- commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (38)
- construction (28)

La création d'entreprise s'oriente majoritairement vers des entreprises individuelles dans le domaine de l'administration publique, la santé, l'action sociale et l'enseignement

**DEN T3 - Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2019**

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>130</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	10	7,7
Construction	28	21,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	38	29,2
Information et communication	1	0,8
Activités financières et d'assurance	3	2,3
Activités immobilières	1	0,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	20	15,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	12	9,2
Autres activités de services	17	13,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

**DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2020**

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	<b>15</b>	<b>83,3</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	2	11,1	2	100,0
Construction	3	16,7	2	66,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	2	11,1	1	50,0
Information et communication	0	0,0	0	
Activités financières et d'assurance	0	0,0	0	
Activités immobilières	0	0,0	0	
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	3	16,7	3	100,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	6	33,3	6	100,0
Autres activités de services	2	11,1	1	50,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

Commune de Vitry-aux-Loges Source : INSEE 2021

## Deux Zones d'activités dimensionnées pour Vitry-aux-Loges

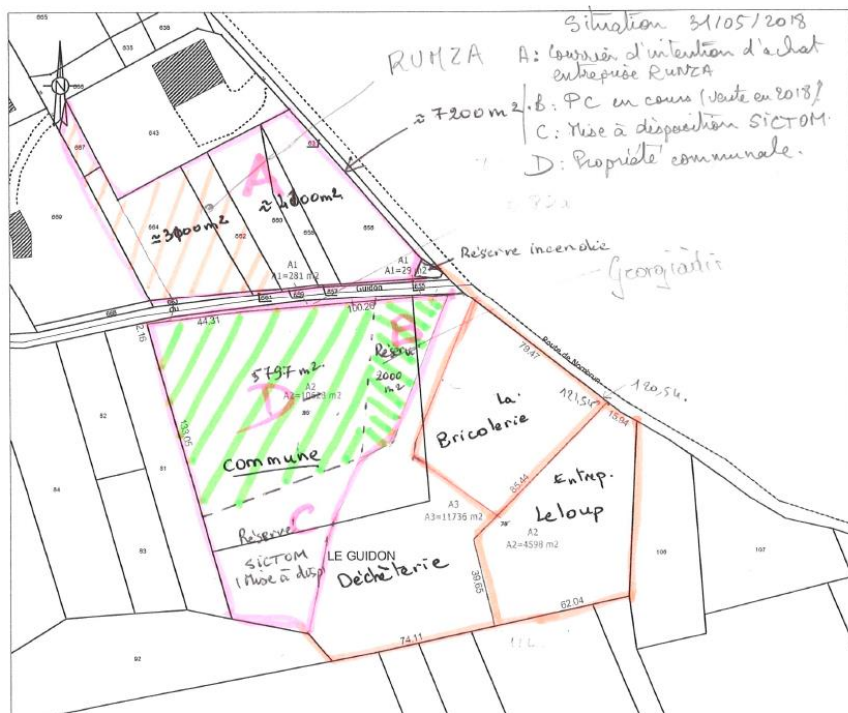
Vitry-aux-Loges bénéficie de 2 zones d'activités sur son territoire :

- 1 - **La ZA du Guidon** : d'une surface de 5.53 ha dont 1.75 ha sont viabilisés et non occupés. Elle se situe route de Nembrun. Les terrains appartiennent à la commune. Elle compte actuellement 4 entreprises, et la déchèterie, et fait l'objet de projets de nouvelles entreprises.



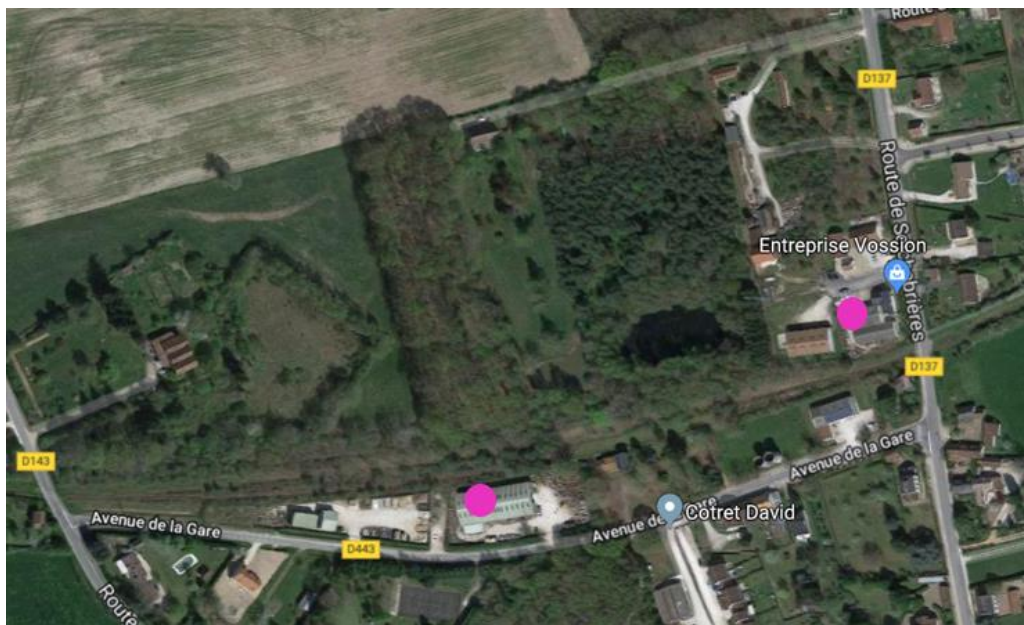
		Zone artisanale du Guidon: VITRY-aux-LOGES		
		Urbanisé m2	En cours m2	Non urbanisé m2
	Nom			
Tranche 1	Gervais	4 766		1 545
	Odion	9 152		7 176
	Alpi	4 270		
	Accès (commune)	1 247		
	Rés incendie (commune)	219		
Tranche 2	Leloup	4 598	2 000	3 000
	Bricolerie	4 307		
	Déchèterie (commune)	7 259		5 800
<b>TOTAL</b>		<b>35 818</b>	<b>2 000</b>	<b>17 521</b>
	Total zone 2 tranches			<b>55 339</b>

Source : commune - 2018



Source : commune – 2018

- 2 - La ZA de la Gare : d'une surface de 1.9 ha occupée en totalité. Elle se situe route de Seichebrières, au sud de la voie ferrée. Elle est occupée par 2 entreprise du bâtiment.



Ces 2 zones d'activités sont répertoriées dans le SCoT du PETR FOLS<sup>11</sup>

#### 4.1.2 Les ZAE sur la Communauté de Communes des Loges

Communes	Nom de la zone d'activités	ZAE existantes	
		Surface totale viabilisée	Dont viabilisée non occupée
		<i>En hectares</i>	<i>En hectares</i>
Fay-aux-Loges	ZAC des Loges	72,0	2,7
	Evangile	8,0	
Châteauneuf-sur-Loire	Marigny		
Jargeau	Clos des Cailloux	12,8	
Châteauneuf-sur-Loire	Saint Barthélémy	39,4	
Saint-Martin d'Abbat	Aigrefin	9,8	
Vitry-aux-Loges	La Gare	1,9	
	Le Guidon	3,9	1,6
Donnery	Clos des Cochardières	3,1	
Donnery	ZI Terre de Flein (Européenne d'Embouteillage)	22,4	
Sandillon	Z.A.C. du Bois Vert	11,0	
Tigy	Zone d'activités de Tigy	1,1	0,1
Vienne-en-val	Zone d'activités de Saint-Germain	14,0	5,0
<b>Total CC des Loges</b>		<b>199,3</b>	<b>9,4</b>

Ces zones sont destinées à recevoir des entreprises artisanales, industrielles ou commerciales, des entrepôts, des bureaux, à l'exclusion de l'habitat non lié à ces activités. Les projets engagés et l'inscription de ces 2 ZA au sein du SCoT, expriment la nécessité de confirmer et pérenniser ces ZA, pour le maintien des activités et des emplois sur le territoire

#### Un tissu commercial et artisanal de qualité

Vitry-aux-Loges est pourvu d'un tissu commercial d'environ 50 commerces et services de proximité. Ce tissu est cohérent et représentatif du positionnement de Vitry au sein de la CC des Loges et du PETR.

Les activités concernées sont : commerces de bouche (boulangerie, charcutier, petite surface de proximité), tabac-presses, artisanats du bâtiment, ... service médical (médecin généraliste, cabinet d'infirmières, pharmacie), commerces services (coiffeur, taxi, ...)

Ces commerces et services sont implantés en majorité : rue Gambetta, en amorce de la rue Jules Ferry, rue de l'Abbé Visage, Route de Fay-aux-Loges / route de la Chapelle, + dispersion sur le reste de la commune.

L'offre commerciale alimentaire sur la commune se répartit entre : des petits commerçants/artisans (boulangeries, boucherie-charcuterie-traiteur, restaurants), des producteurs locaux en fruits et légumes, 1 marché.

D'autres types de commerces sont disponibles sur la commune ce qui garantit une offre de proximité : coiffeurs, esthétique, pharmacie, artisans du bâtiment, café brasserie, etc

<sup>11</sup> Source SCoT PETR FOLS rapport de présentation page 115

## TOURISME ET LOISIRS

### **Une offre touristique liée au tourisme vert**

Vitry-aux-Loges possède sur son territoire des éléments indéniables à son développement touristique :

- Le canal d'Orléans, troisième canal à bief de partage du monde (entre deux grands bassins versants, Loire et Seine) s'étire sur 78 km de long ; il compte une dizaine d'écluses et communique avec plusieurs étangs ; certains, dont l'étang de la Vallée ou celui des Bois, accueillent des bases de plein air très fréquentées en cœur de forêt.
- La forêt d'Orléans apporte dans l'arc Nord du Pays ses sites naturels, ses cheminements et clairières, ses nombreux étangs. Le GR3 la parcourt.

La pratique des randonnées se diffuse grâce aux chemins ruraux et allées forestières ainsi que la pratique des sports de plein air. Le tourisme vert est donc bien développé sur la commune de Vitry-aux-Loges.

De plus, la commune propose :

- 5 gîtes d'une capacité de 47 places
- 2 chambres d'hôtes d'une capacité de 15 places
- 2 étangs : étang du Pradis et étang à l'entrée du bourg
- une aire d'accueil de camping proche du canal d'Orléans
- un camping avec mobil home ; l'étang de la Vallée
- des activités de loisirs (pêche, randonnée cyclotourisme, activités équestres, ...)

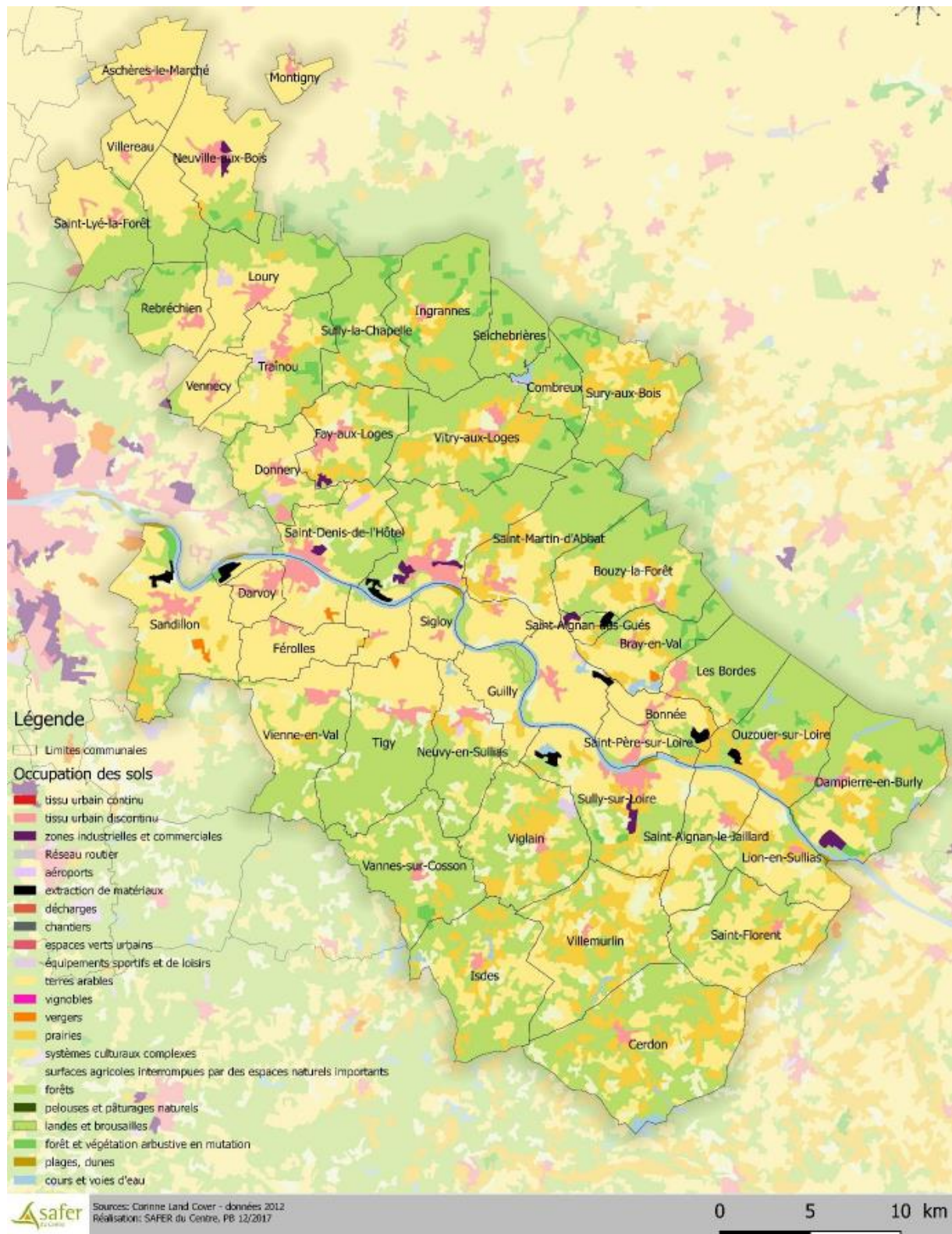
En 2012-2017, le Pays avait défini un Contrat Régional de Pays mettant en évidence les points suivants :

- L'importance du tourisme vert avec des chemins de grande randonnée et les loisirs de nature
- La présence du Val de Loire, du patrimoine Mondial de l'Unesco, de la Forêt d'Orléans et du Canal d'Orléans,

## PARTIE 3 : AGRICULTURE / SYLVICULTURE

## OCCUPATION DES SOLS DE VITRY-AUX-LOGES

La commune de Vitry-aux-Loges est occupée par : La forêt et des végétations arbustives en mutation, des prairies, des surfaces agricoles.



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR

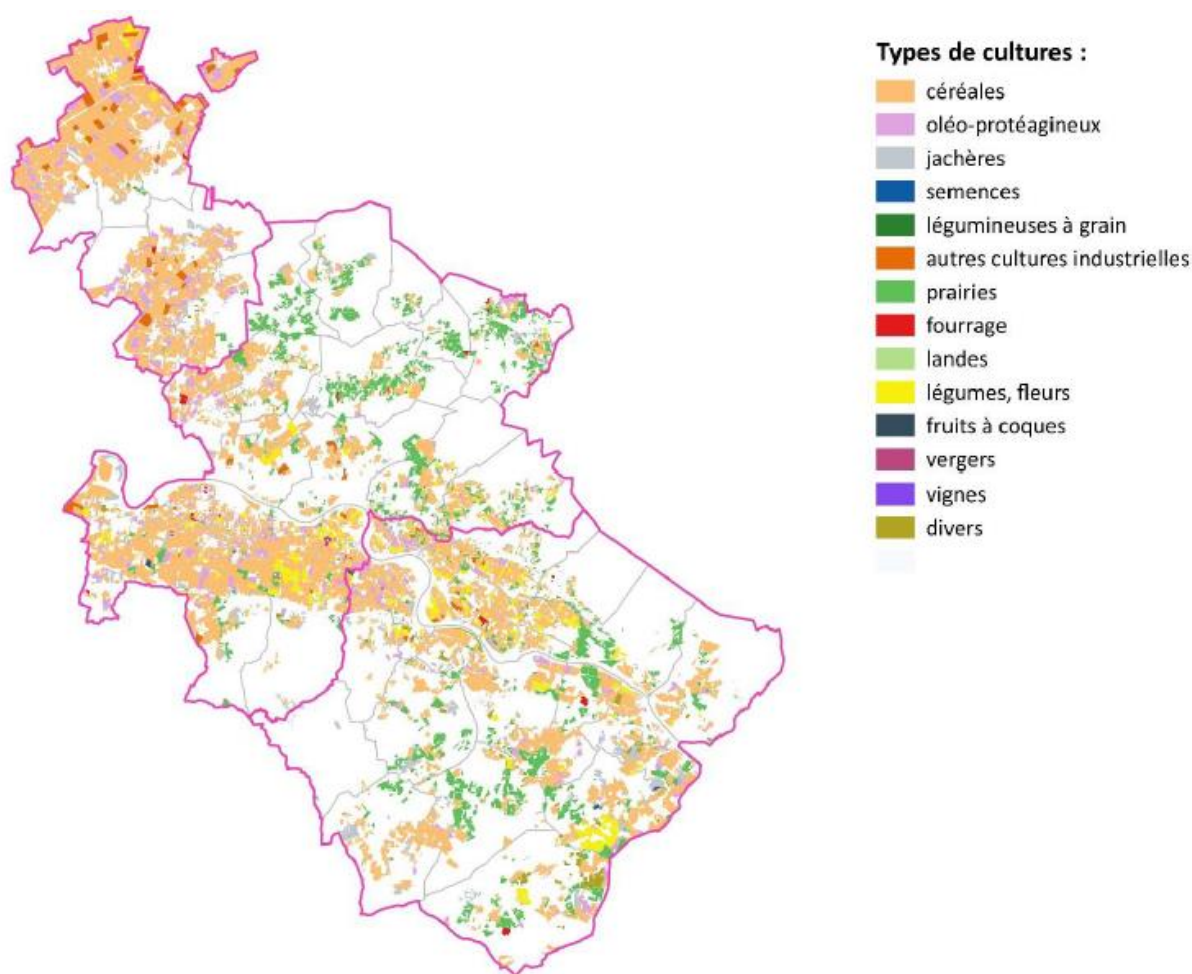
## L'AGRICULTURE

L'agriculture tient une part importante du territoire du SCoT avec plus de 50% de ses surfaces cadastrées. Vitry-aux-Loges est quant à elle, est fortement impactée par la forêt d'Orléans comme le met en évidence la carte d'occupation des sols.

### Types de cultures et élevage

En 2014, les cultures les plus représentées à Vitry-aux-Loges sont :

- Les prairies,
- Les autres cultures : blé, maïs, orge, ...



Sources : ASP 2015, © les contributeurs d'OpenStreetMap sous licence ODbL

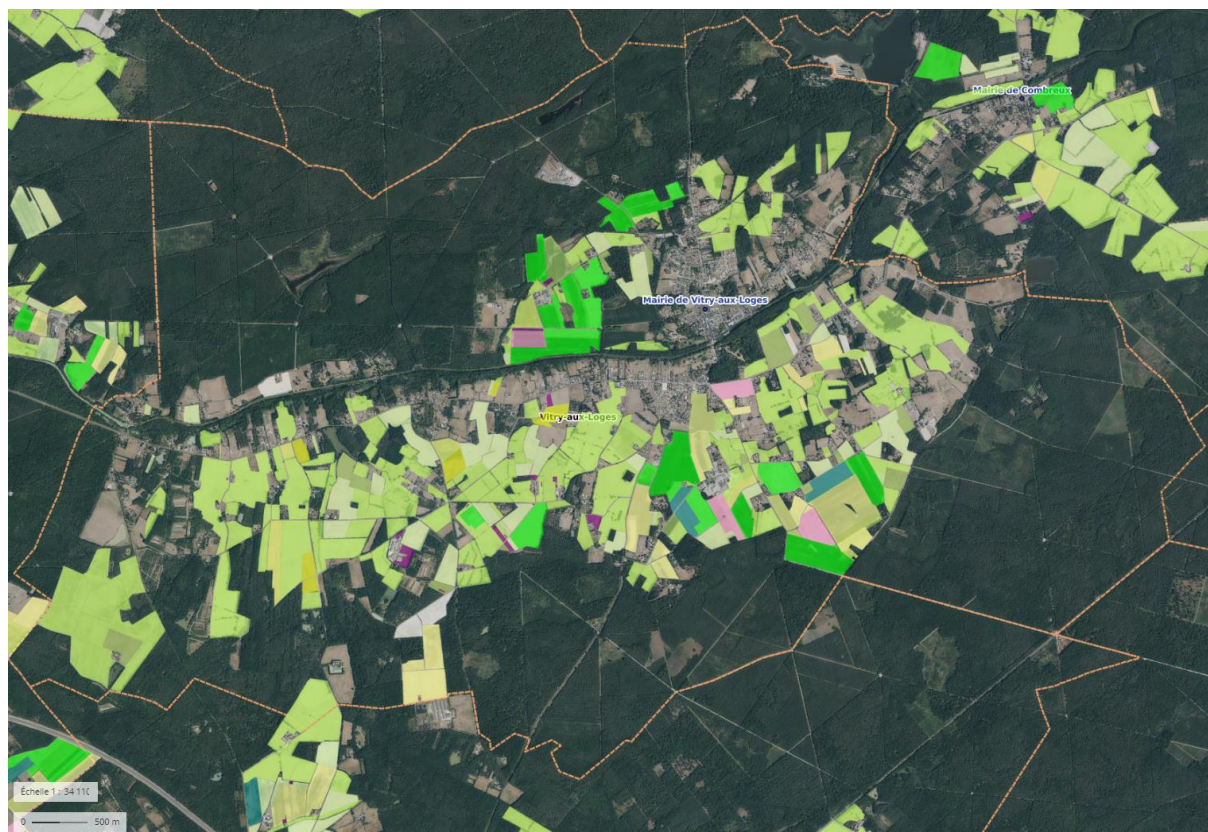
0 5 10 km



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR



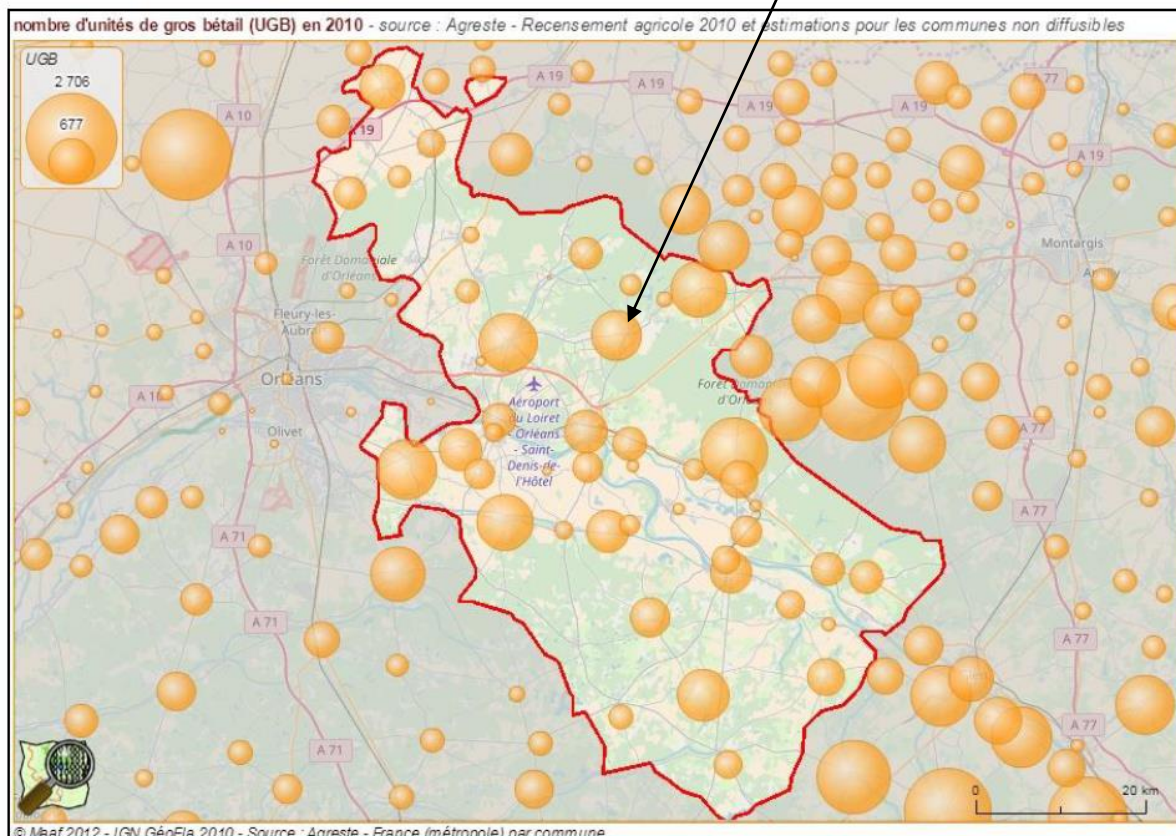
La cartographie issue du Géoportail précise davantage le type de cultures recensé. S'ajoute alors, la culture des légumes ou fleurs, la distinction entre prairies temporaires ou permanentes, autres cultures industrielles, des parcelles en gel et encore des parcelles cultivées pour d'autres céréales.



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte> - Registre parcellaire graphique 2019.

Nombre d'Unités de gros bétail en 2010

**Vitry-aux-Loges**



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR

L'élevage à Vitry-aux-Loges est principalement représenté par le secteur bovin, avec l'élevage de vaches laitières et vaches allaitantes.

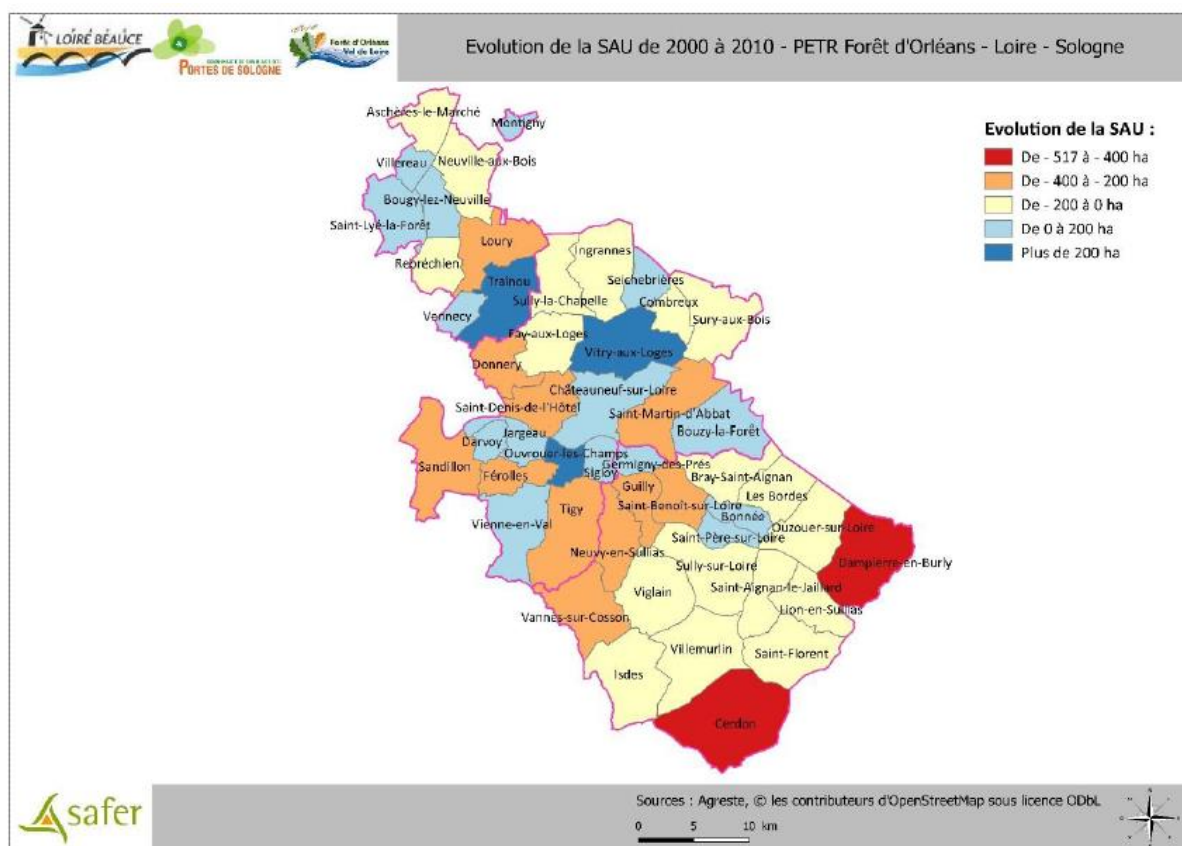
**La Surface Agricole Utile**

Les productions céréalières représentent la majorité de la Surface Agricole Utile. Les prairies s'entremêlent avec les espaces forestiers et sont caractérisées par la polyculture et l'élevage. La SAU a diminué sur les dernières années ; à l'échelle du SCoT, cela représente -3,39% en 10 ans.

Cette tendance s'explique notamment par :

- Une forte pression du fait de la proximité de l'agglomération d'Orléans
- Une déprise et un contexte agricole économique agricole difficile
- Une concurrence avec les activités cynégétiques dans le secteur de la Sologne.
- Une moindre qualité des terres, excepté sur le nord-ouest du territoire et le long du Val de Loire où le sol est adapté aux cultures spécialisées.

Pour autant, Vitry-aux-Loges n'a pas été impacté par cette diminution avec plus de 200 ha de SAU.



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR

### Structures des exploitations agricoles

Depuis plus de 40 ans, l'activité agricole connaît une forte restructuration avec des stratégies économiques qui s'appuient sur l'agrandissement des surfaces d'exploitation, un machinisme agricole plus performant et plus rentable et la mise en œuvre des nouvelles technologies pour la gestion des exploitations.

Par ailleurs, une corrélation forte entre la baisse du nombre d'établissements agricoles et la pression foncière a été relevée. En effet, les communes proches d'Orléans Métropole et celles situées à proximité des grands axes de communication sont les premières touchées par l'urbanisation et donc par une perte de foncier agricole.

Néanmoins, à l'échelle du PETR, on peut noter une baisse de près de 28 % de chefs d'exploitation entre 2000 et 2010.

Le nombre d'exploitations agricoles de Vitry-aux-Loges a fortement diminué depuis les années 1970.

1978	1986	1991	2018
43 exploitations	25 exploitations	18 exploitations	12 exploitations

Source POS de Vitry-aux-Loges 1995

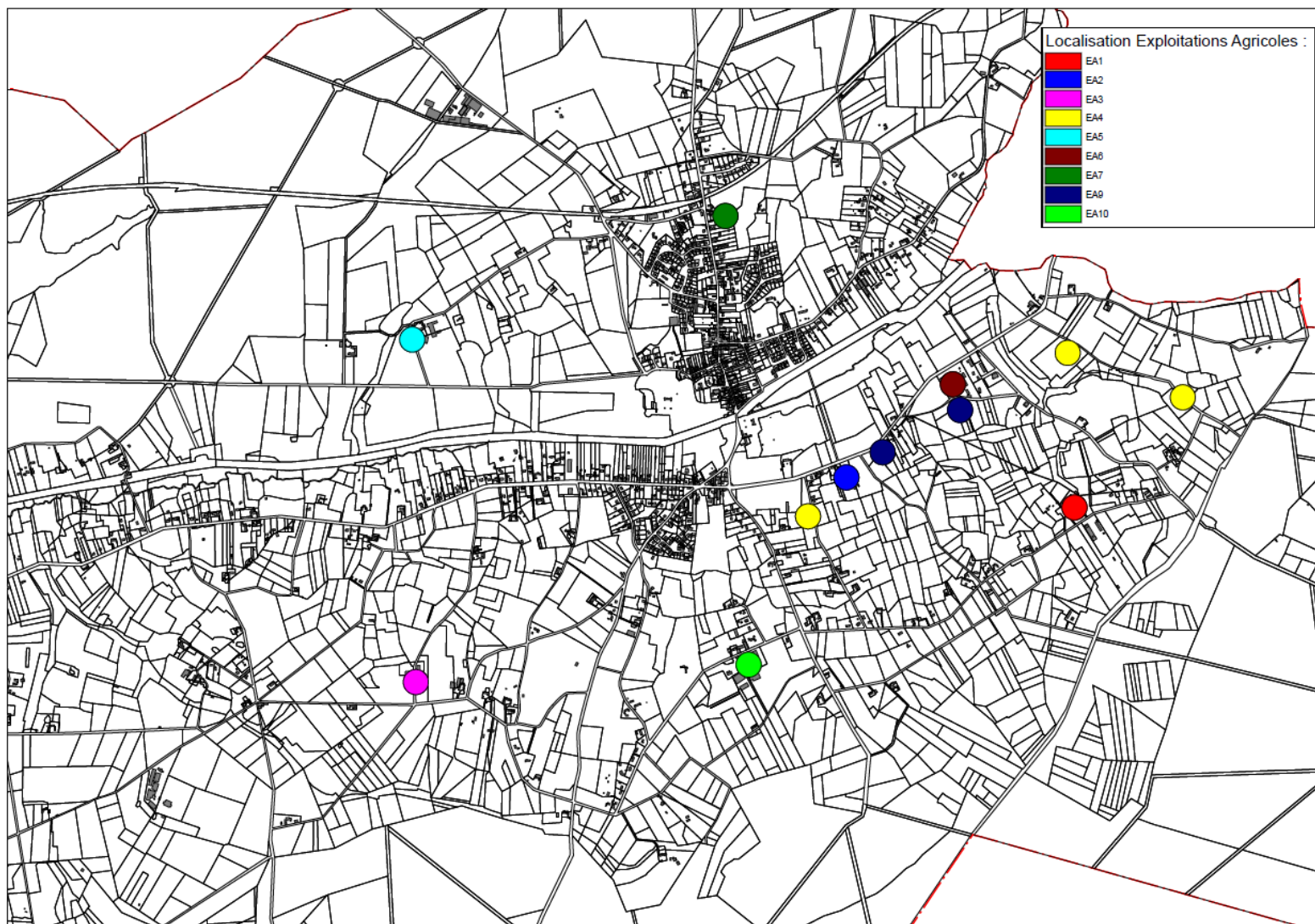
### Localisation des exploitations agricoles sur le territoire communal

Dans le cas des enquêtes agricoles menées durant la révision du PLU, 12 exploitants agricoles se sont déplacés, permettant ainsi de localiser les bâtiments agricoles et définir avec eux, les perspectives de zonage les mieux adaptées à leur activité.

Le tableau ci-dessous présente la liste des exploitations agricoles sur la commune de Vitry-aux-Loges. Ce tableau a été élaboré lors d'une réunion de travail spécifique, le 27 février 2018.

Plan Local d'Urbanisme de Vitry-aux-Loges – Rapport de présentation

N°	Nom Prénom	Adresse	En activité (A)/ Retraité (R)	Activité/Production	Projet de développement + diversification
1	EARL le Petit Houssat – Vincent Chipault	168 route de Nombrun	A	Écurie de propriétaires – Maréchal Ferrand.	Projet de chambre d'hôtes qui existant déjà mais qui nécessite d'être reconstruit
2	Philippe Preteux	58 route de Combreaux	A	Paysagiste : parcs et jardins – inscrit à la MSA	/
3	Jean Louis Periot	02 rte de la Justice lieu dit « La Justice »	A	Grandes cultures, jachères, prairies Vaches nourrices 10 à 20 + jeunes Brebis race à viande : 100 à 205 + jeunes	Bergerie Local de surveillance
4	Alex Regnault		R		Souhaite vendre certains de ses bâtiments. Projet de gîte + maison d'habitation
5	GAEC du Colombier Stéphane Garnier et Anthony Lemaire	Le Colombier 109 rte de la Malloie	A	Grandes cultures, jachères, prairies Vaches laitières 223	Réaménagement d'une grange et 2 gîtes qui existent. Projet de hangar
6	Jean Yves Gervais	138 rte de Combreaux	A	Pépinière, horticulture	/
7	EURL Entre maison et jardin Eric Leblanc	40 av de la Gare	A	Paysagiste : parcs et jardins – inscrit à la MSA	/
8	Gaec Chaudronnerie	La Chaudronnerie Seichebrières	A	Grandes cultures, jachères	/
9	Michel Vacher	Chemin du Guidon	A	Grandes cultures, jachères	Aménagement d'une grange et écurie en maison d'habitation + nouveau siège d'exploitation Projet : production de volaille bio en circuit court Ferme avec panneaux solaires
10	Gaec Boullier	36 rte du Grand Orme	A	Grandes cultures, jachères, prairies, légumes de plein champ Vaches laitières + vaches allaitantes soit 870.	Méthaniseur Projet d'extension Habitation pour salarié
11	Mme Garnier	Le Colombier	R	/	Bâtiments agricoles qui servent de débarras.
12	M Gilbert Legendre	84 la Rossignolière	R	/ le Gaec Boullier reprend l'exploitation	/

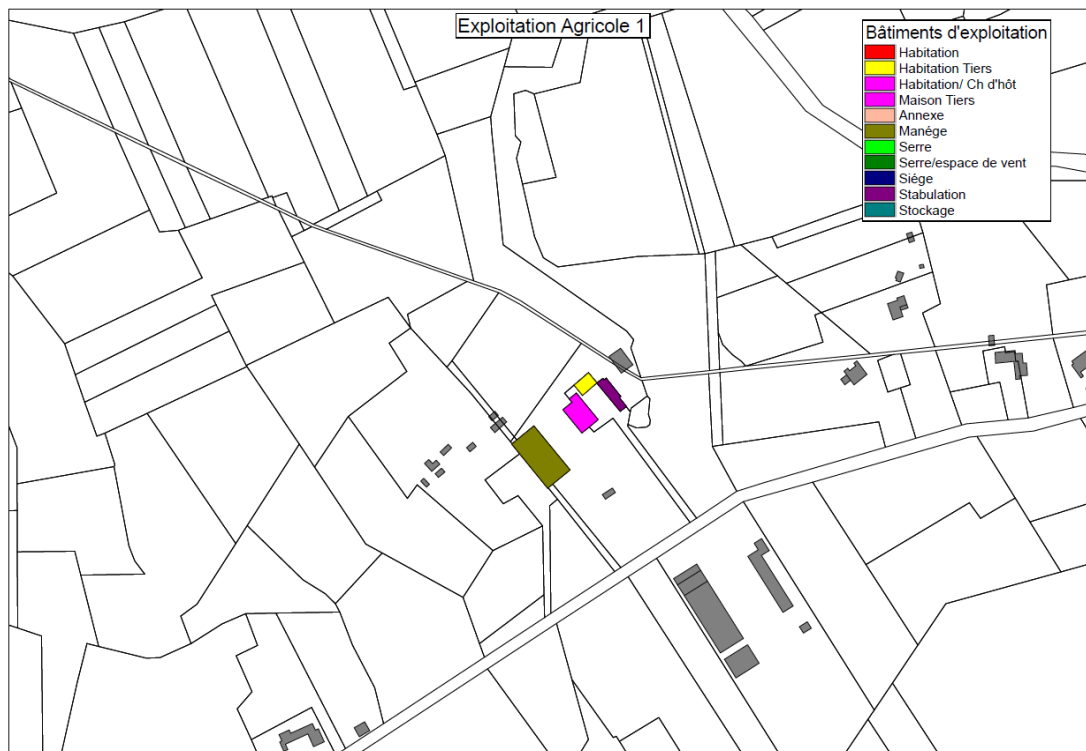


Localisation des exploitations agricoles sur le territoire communal en 2018 – source : entretiens avec les exploitants agricoles – conception PURBS 2018

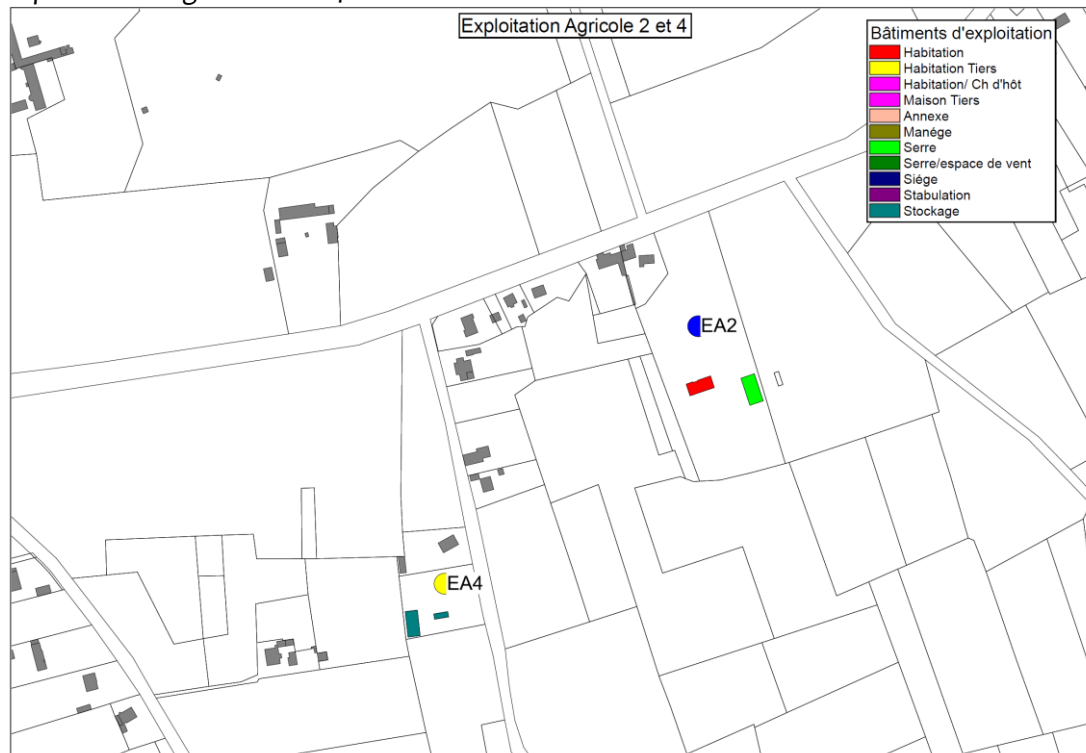
### Affectation des bâtiments liés aux exploitations agricoles

La localisation est à considérer avec la cartographie « Localisation des exploitations agricoles sur le territoire communal en 2018 ». Les exploitations 8, 11, 12 se sont pas représentées sur les cartes car les données non pas été fournies.

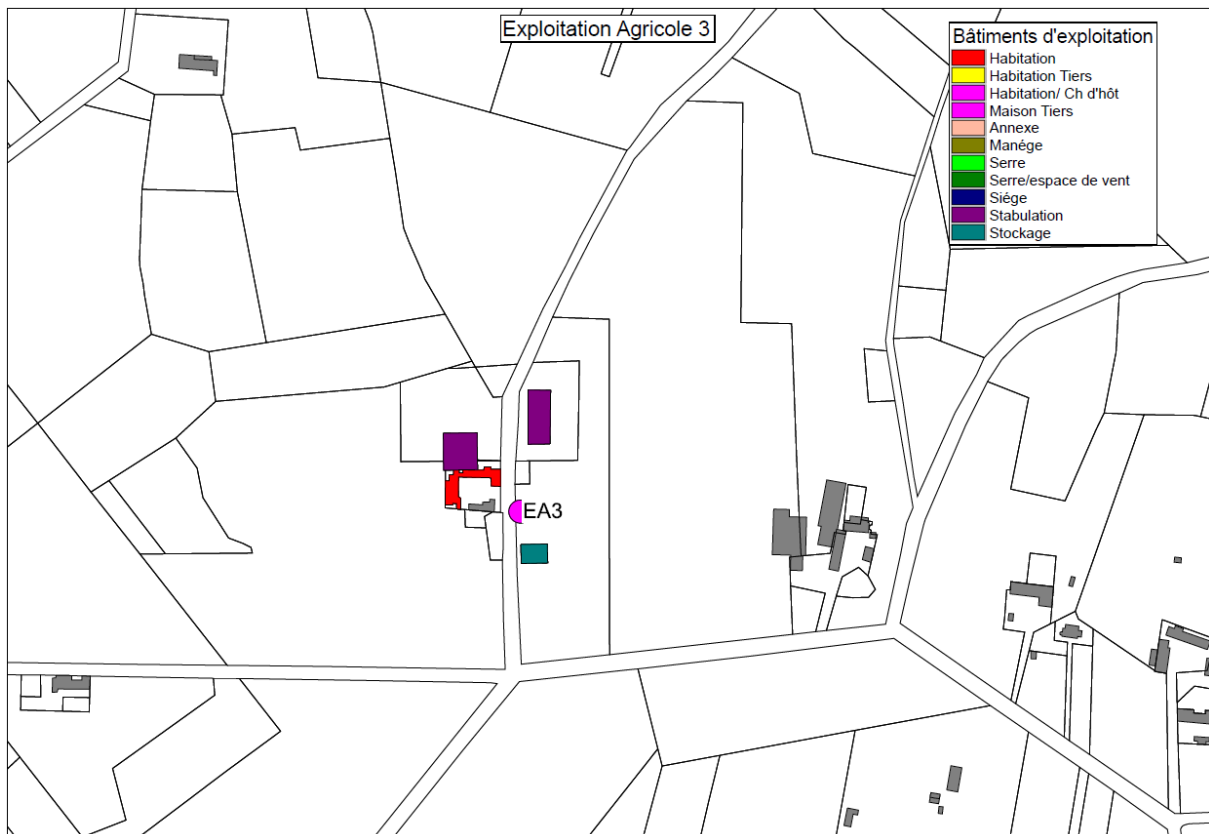
#### Exploitation agricole 1



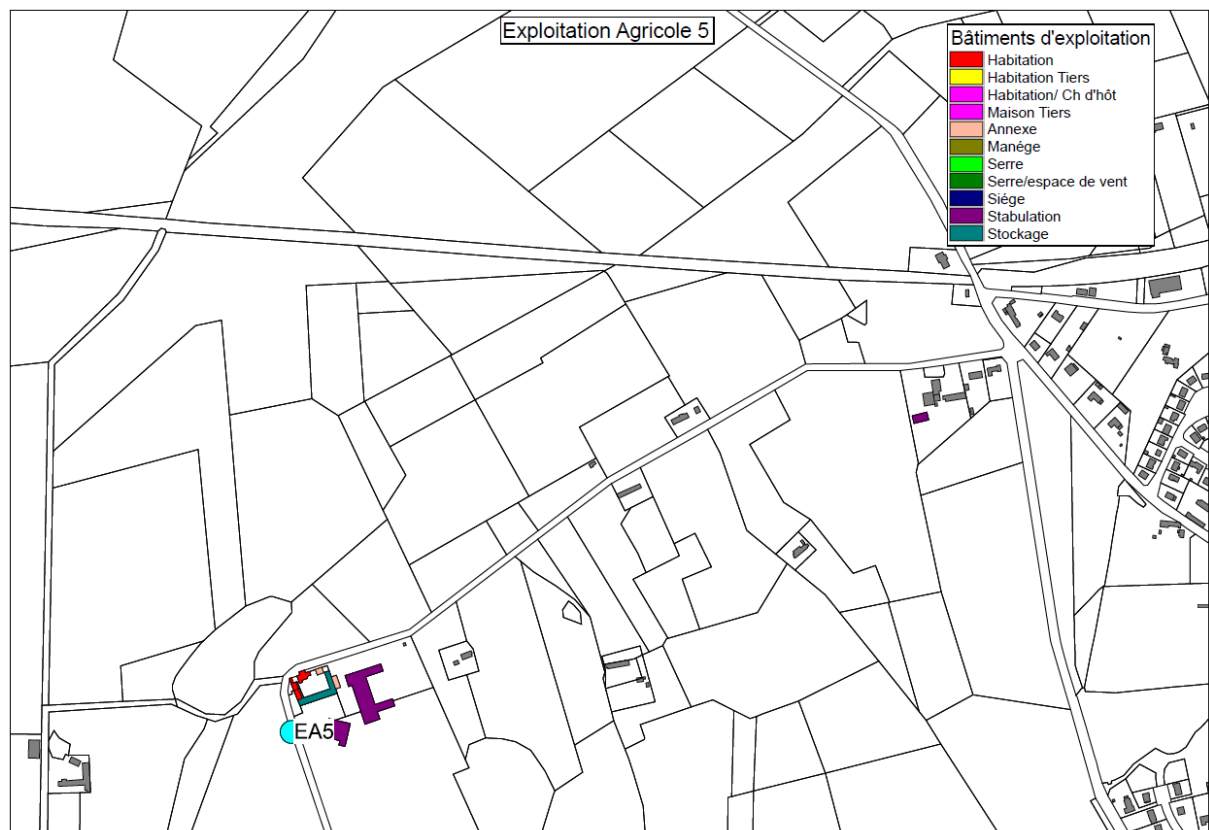
#### Exploitations agricoles 2 et 4



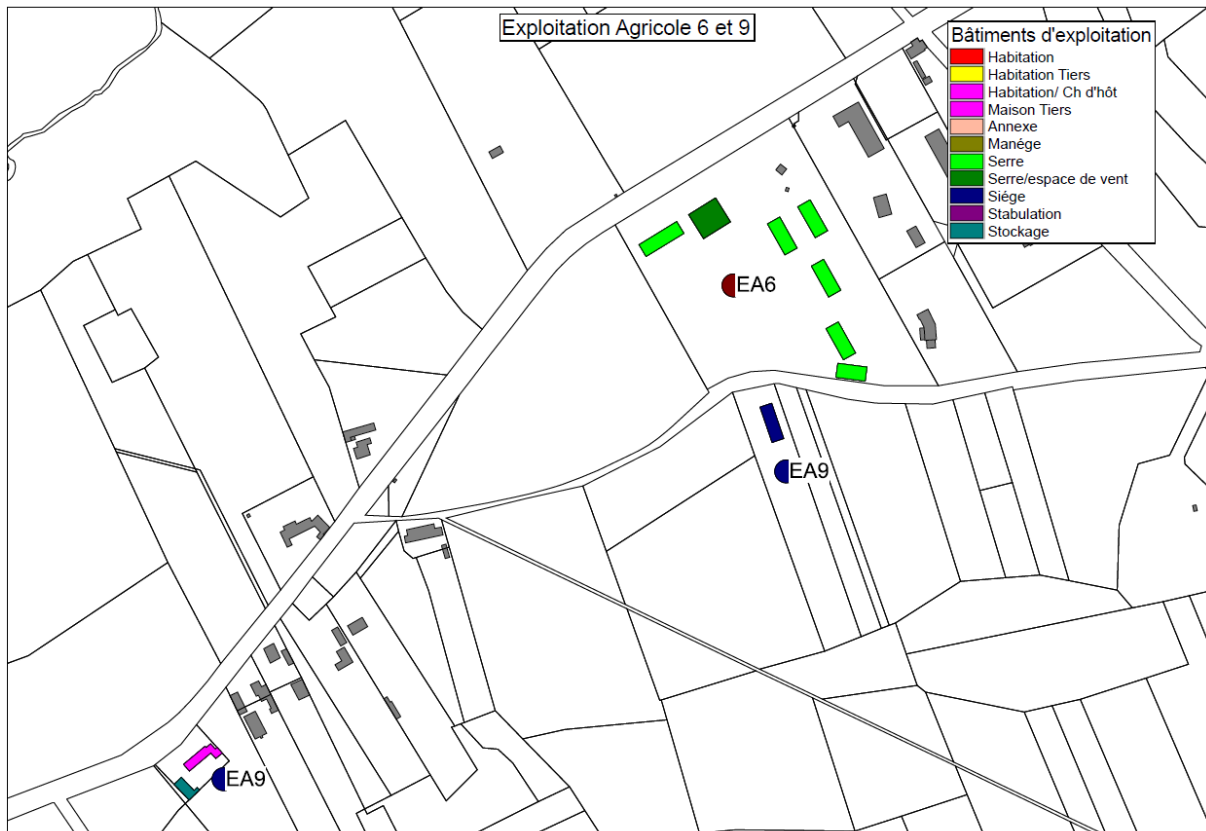
Exploitation agricole 3



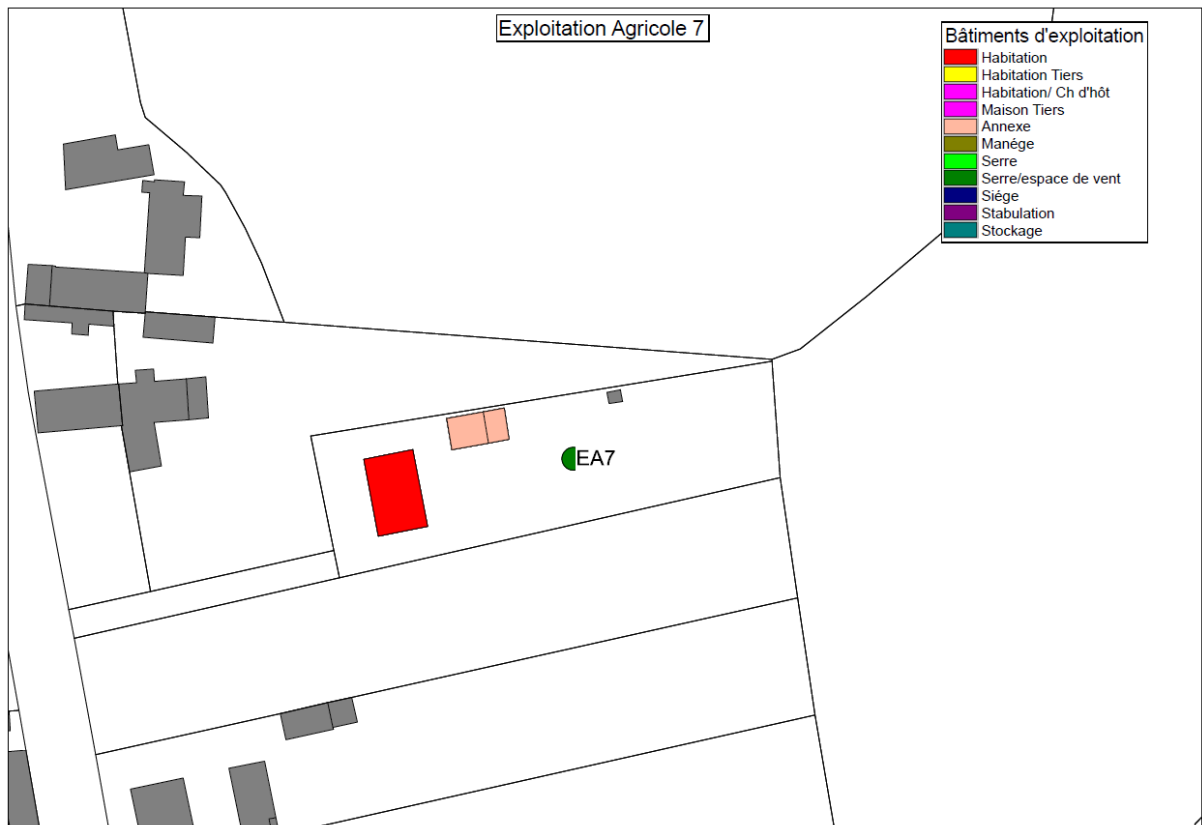
Exploitation agricole 5



Exploitations agricoles 6 et 9

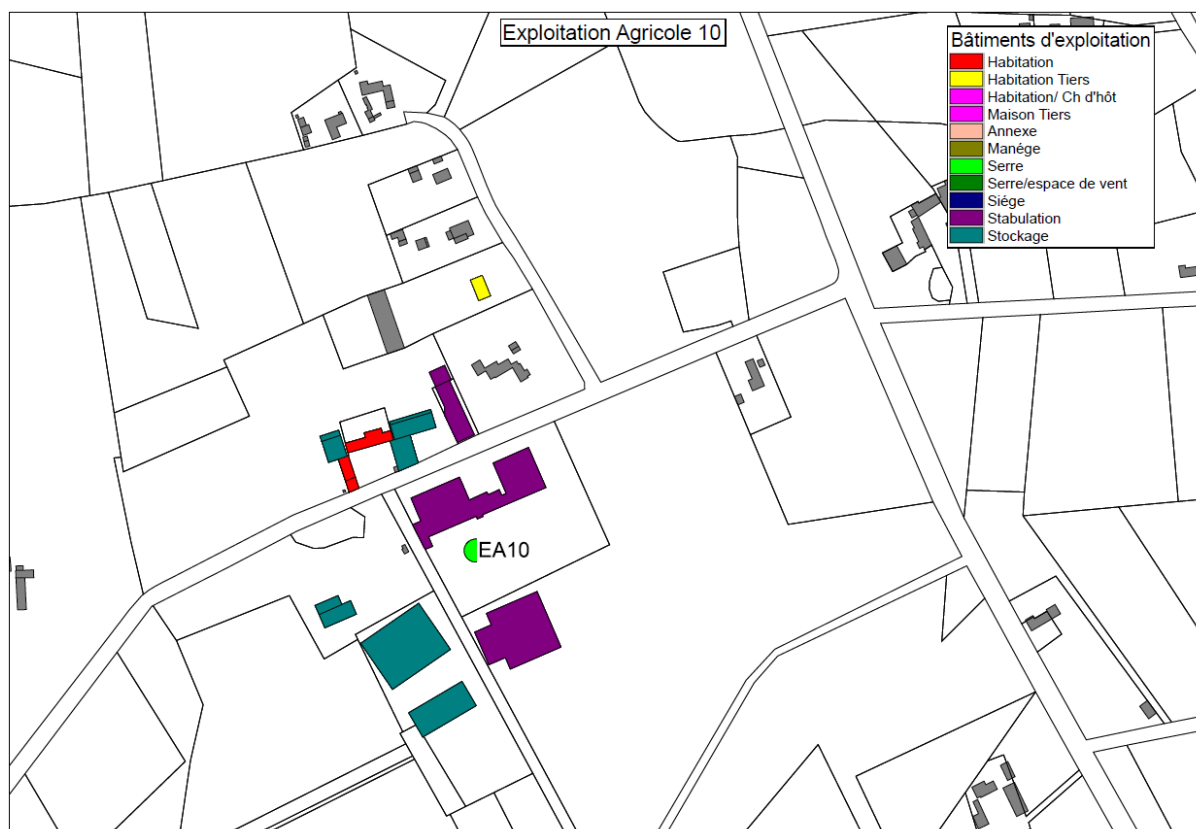


Exploitation agricole 7





### Exploitation agricole 10



## LA SYLVICULTURE

### Contexte forestier

L'Orléanais est la Région forestière la plus boisée du Loiret. Elle comprend une vaste surface de forêt publique avec la forêt domaniale d'Orléans, massif boisé compact contrastant avec la Beauce et le Gâtinais voisins.

Il s'agit de la plus grande forêt domaniale de France métropolitaine (60 km de longueur et 5 à 20 km de largeur, soit 50 000 ha dont 35 000 ha de forêt domaniale).

La forêt au sein du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne recouvre de multiples usages : chasse, exploitation du bois, randonnées et loisirs sont autant d'activités pratiquées sur le territoire.

Le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne est réparti sur 3 Régions forestières très différentes :

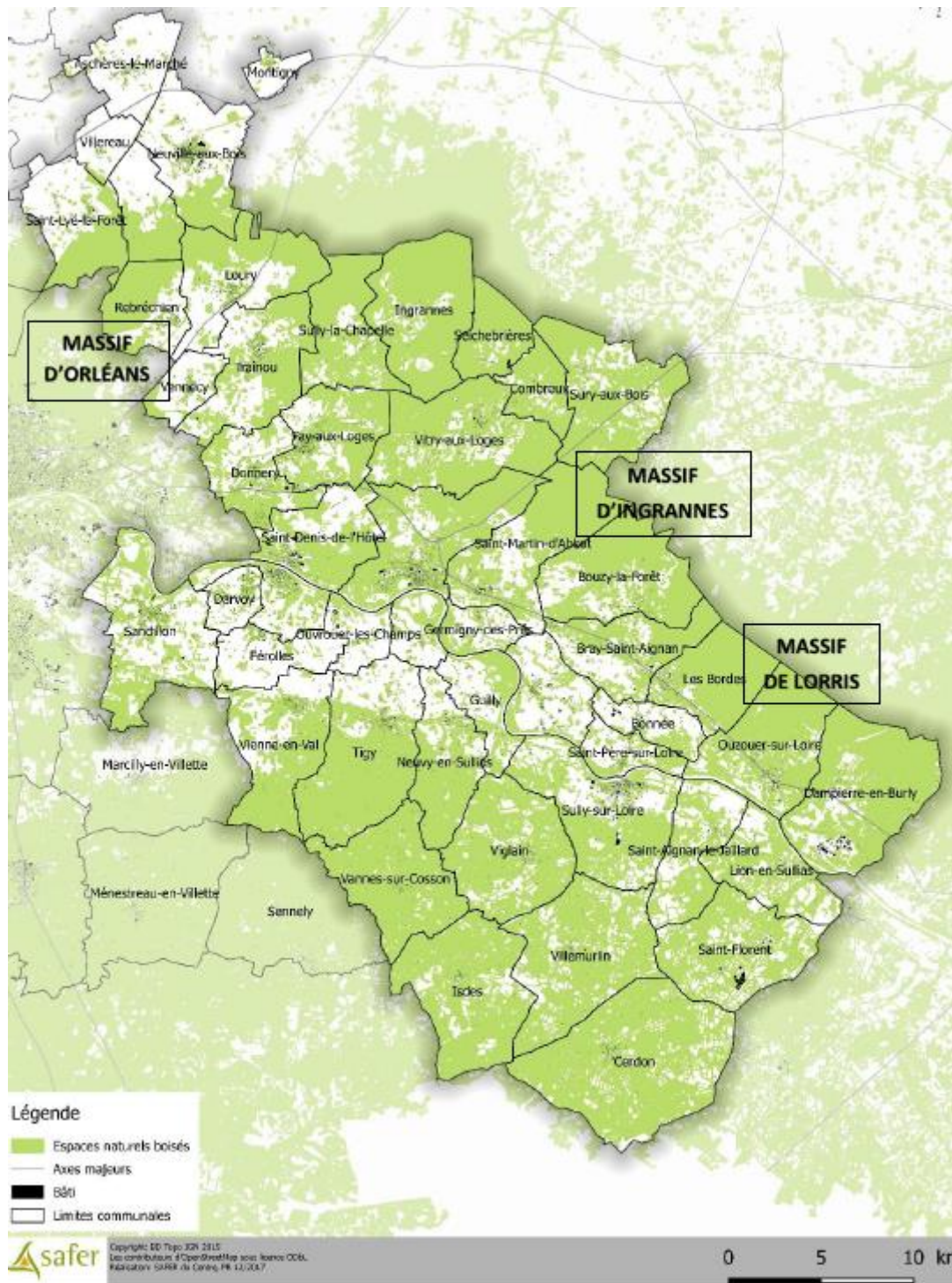
- la Beauce,
- la Sologne
- l'Orléanais.

La Forêt domaniale d'Orléans occupe 20 096 hectares sur le PETR, gérés par l'ONF et répartis sur 3 massifs :

- à l'Est : Lorris = 56%
- au Centre : Ingrannes = 27%
- à l'Ouest : Orléans = 17%

Vitry-aux Loges s'inscrit dans les massifs de Lorris et d'Ingrannes et d'Orléans.

*Carte des espaces boisés et des massifs*



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR FOLS

Le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne a adopté une Charte Forestière de Territoire (CFT) pour une durée de 5 années entre 2010 et 2014.

Le programme d'actions est le suivant :

ACTIONS ANIMATION/COMMUNICATION :

- Enjeu n°1 : assurer la dynamique et le fonctionnement de la Charte Forestière
- Enjeu n°2 : faire de la forêt d'Orléans un outil de sensibilisation
- Enjeu n°3 : créer une image digne de la plus grande forêt domaniale métropolitaine

ACTIONS FORÊT / FILIERE BOIS

- Enjeu n°4 : faire de la forêt d'Orléans une vitrine de la gestion forestière
- Enjeu n°5 : développer et structurer la filière bois

ACTIONS ENVIRONNEMENT/CADRE DE VIE

- Enjeu n°6 : protéger les espaces naturels
- Enjeu n°7 : connaître le milieu naturel forestier

### La production sylvicole et les entreprises sylvicoles

La politique concernant la filière bois ne peut être menée uniquement à l'échelle du PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne. Elle doit s'appuyer sur la politique régionale et départementale pour se développer et bénéficier notamment des aides pour mener certaines actions.

En effet, les efforts pour moderniser l'appareil productif ou améliorer la desserte pour la mobilisation du bois sont très coûteux et nécessitent un appui financier et un appui technique aux acteurs de la filière

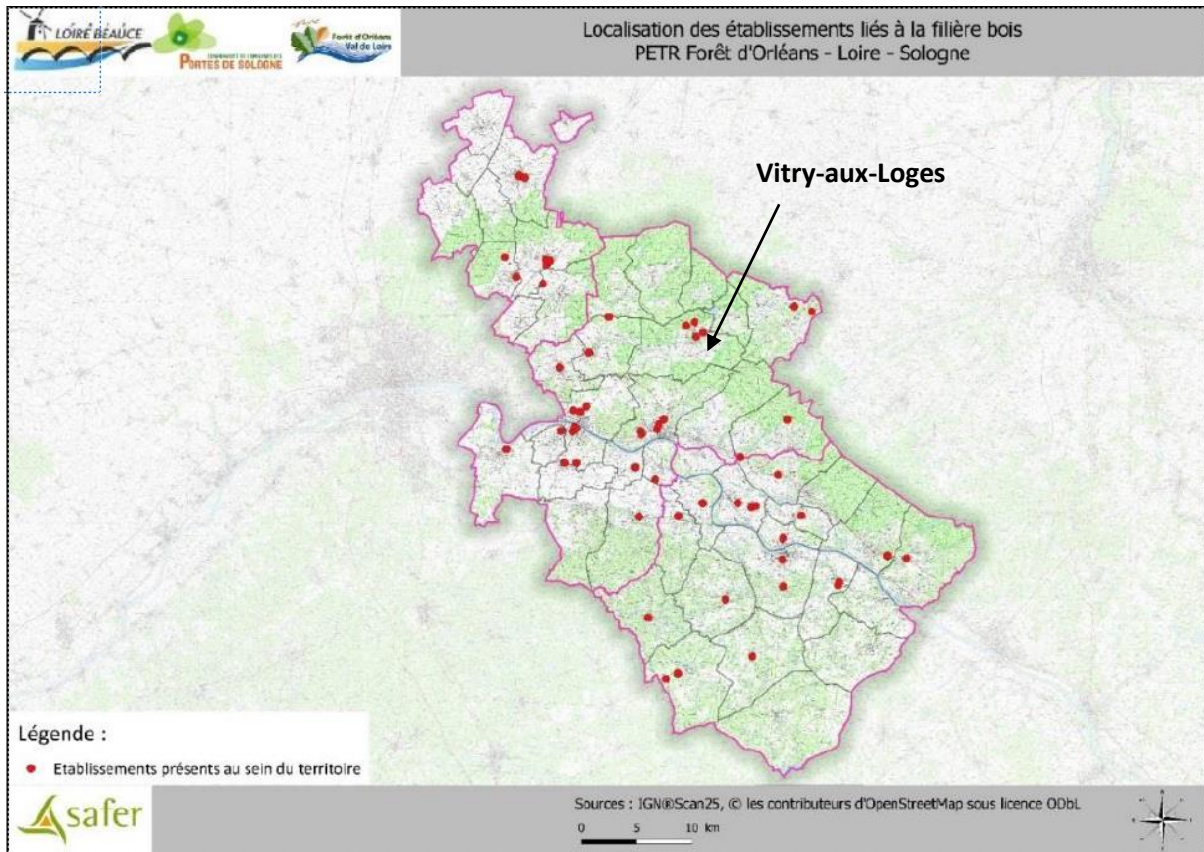
Dans le Loiret, selon l'annuaire de la filière diffusée par Arbocentre, 510 entreprises travaillent dans la filière bois (2005 à l'échelle de la région), représentant près de 5 000 emplois, de l'exploitation à la transformation ou la construction. Des entreprises majeures sont implantées sur le territoire de l'InterSCoT : Kronofrance à Sully-sur-Loire (351 emplois, panneaux de particules), Barillet à Châteauneuf-sur-Loire, **Vitry-aux-Loges** et Ouzouer-sur-Loire (174 emplois), Entreprise Roger à Patay et Ingrannes (75 emplois).

Seuls 50 % des bois produits sont récoltés en bois d'œuvre (charpente, menuiserie, tonnellerie), en bois d'industrie (panneaux de bois reconstitué) ou en bois énergie (bûches, plaquettes...). La transformation du bois est majoritairement réalisée en dehors de la région.

A l'échelle du PETR, les données issues de l'annuaire de la filière bois réalisé par Arbocentre en 2012 font état de 86 structures (partiellement ou totalement). Un tiers des établissements interviennent de la gestion à l'exploitation en passant par les travaux forestiers (abattage, débardage...). Les filières du bois d'œuvre et d'industrie sont également présentes. Il est à noter qu'un établissement peut intervenir sur plusieurs corps de métiers.<sup>12</sup>

---

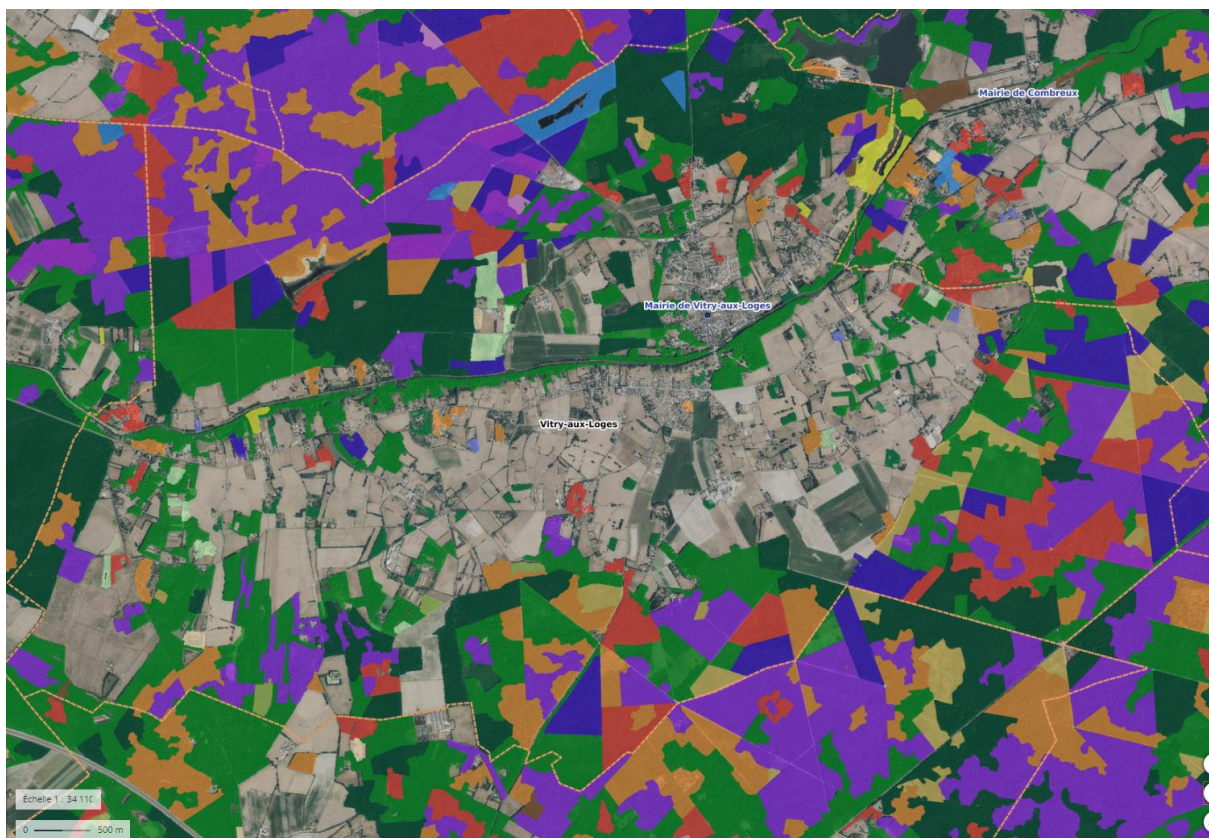
<sup>12</sup> Source : Diagnostic agricole SCoT du PETR FOLS






Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR FOLS



Localisation des entreprises recensées dans le cadre des filières bois à Vitry-aux-Loges - 2021



Source : géoportail

- |                                                                                     |                                                  |                                                                                     |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | Forêt fermée sans couvert arboré                 |  | Forêt fermée d'un autre conifère pur autre que pin            |
|  | Forêt fermée de feuillus purs en îlots           |  | Forêt fermée à mélange de conifères                           |
|  | Forêt fermée de chênes décidus purs              |  | Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères |
|  | Forêt fermée de chênes sempervirents purs        |  | Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus |
|  | Forêt fermée de hêtre pur                        |  | Forêt ouverte sans couvert arboré                             |
|  | Forêt fermée de châtaignier pur                  |  | Forêt ouverte de feuillus purs                                |
|  | Forêt fermée de robinier pur                     |  | Forêt ouverte de conifères purs                               |
|  | Forêt fermée d'un autre feuillu pur              |  | Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères              |
|  | Forêt fermée à mélange de feuillus               |  | Peupleraie                                                    |
|  | Forêt fermée de conifères purs en îlots          |  | Lande                                                         |
|  | Forêt fermée de pin maritime pur                 |  | Formation herbacée                                            |
|  | Forêt fermée de pin sylvestre pur                |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur      |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée de pin d'Alep pur                   |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée d'un autre pin pur                  |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée à mélange de pins purs              |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée de sapin ou épicéa                  |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée de mélèze pur                       |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée de douglas pur                      |                                                                                     |                                                               |
|  | Forêt fermée à mélange d'autres conifères        |                                                                                     |                                                               |

## UN PROJET DE PRODUCTION AGRONOMIQUE HIGH TECH SUR LE TERRITOIRE DE VITRY-AUX-LOGES

La commune de Vitry-aux-Loges est sollicitée pour accueillir sur son territoire un projet de hub agritech dont le but est de répondre efficacement au défi de la transition alimentaire.

L'objectif est de produire à l'abri des insectes ravageurs, des aléas climatiques et de la pollution, des variétés gustatives de fruits, de légumes et d'autres types de végétaux de qualité, sans résidu de pesticide de fongicide ni d'herbicide à la consommation, tout en étant à proximité des consommateurs.

Les fruits et légumes pousseront dans des jardins protégés et seront ensuite cueillis à maturité puis livrés quelques heures après directement aux clients avec un caractère d'ultra fraîcheur ce qui permettra d'en préserver le goût et les qualités nutritives.

Ce principe utilise une approche systémique de jardins protégés avec de cultures hydroponiques sous serres en verre semi-étanches permettant une gestion entièrement intégrée avec :

- Protection efficace contre les aléas climatiques, la pollution, les insectes ravageurs et les risques pathogènes
- Optimisation du rayonnement solaire et de la lumière naturelle avec des verres diffusants et complément éclairage artificiel quand nécessaire
- Contrôle permanent du climat, de l'atmosphère par zones compartimentées
- Irrigation avec des solutions nutritives (sels minéraux, oligo-éléments, intrants)

Les objectifs de hub agritech sont :

- De développer une agriculture sans pesticide, fongicide, herbicide
- De proposer un rendement supérieur à l'agriculture conventionnelle de plein champs
- De réduire de manière importante la consommation d'eau pour la production
- D'être entièrement respectueux de l'environnement

### Le projet

- Le projet est envisagé sur le site des vagues sous le nom de la Ferme de la Forêt d'Orléans (FFO). Il est situé à 112 km de Paris, 35 km d'Orléans avec la proximité des principaux axes logistiques A19, A10, A6, A77 et N20.

- La surface totale du site est d'environ 78 ha sur lesquels il est prévu de construire plus de 12 ha de serres en verre, en 2 tranches, entièrement dédiées à la production haut de gamme de petits fruits rouges.

- Les serres seront divisées en 8 compartiments de 15000 m<sup>2</sup> chacun entièrement indépendants. Chaque serre de 1.5ha est entièrement indépendant avec des équipes dédiées, une station électrique, une station de traitement des eaux, 8 stations d'irrigation et une salle de pilotage à distance

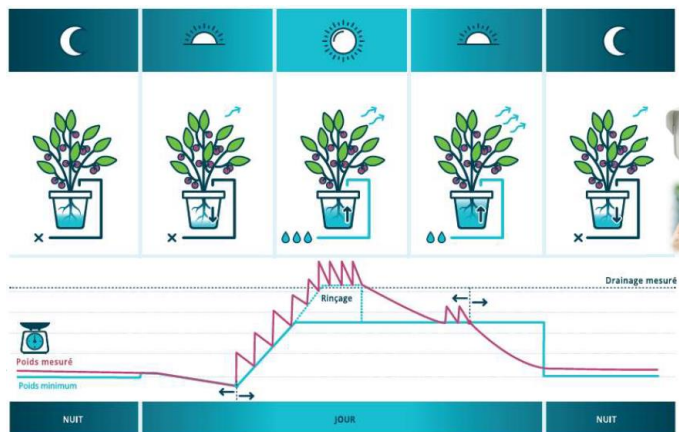
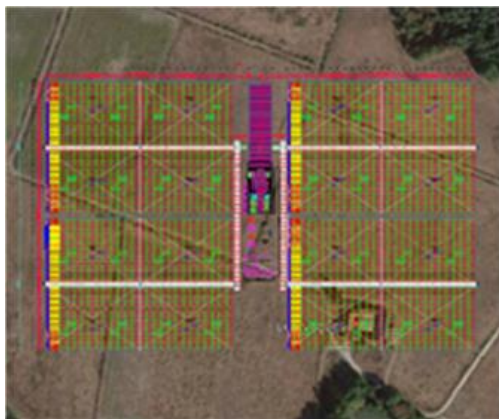
- Une ferme solaire avec des panneaux photovoltaïques sera installée sur la partie non occupée du terrain classée en friche agricole afin de répondre aux besoins en matière d'énergie.

### Stratégie d'irrigation

- Le système de contrôle mis en place permet d'agir sur l'irrigation, les éléments nutritifs, l'équilibre de la plante, l'évapotranspiration, la balance énergétique, la photosynthèse.

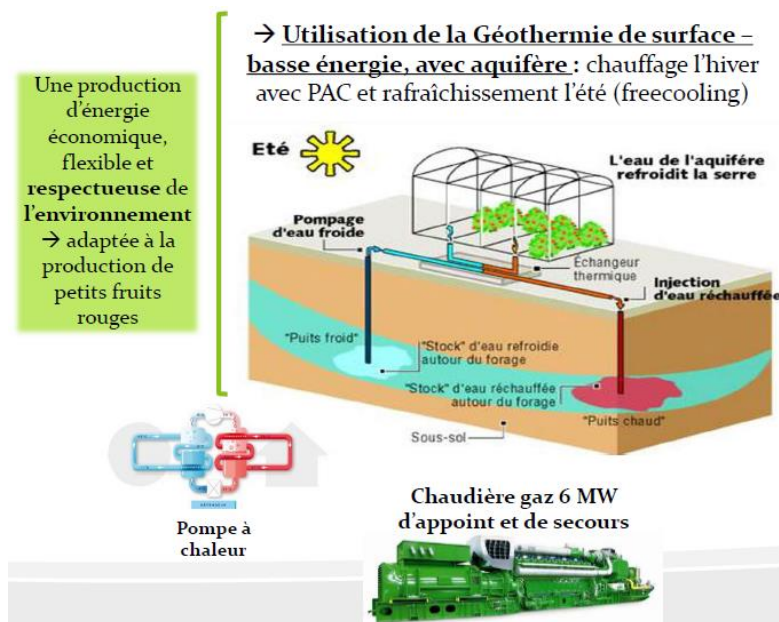
### Production d'énergie

- La production d'énergie utilisera la géothermie de surface.

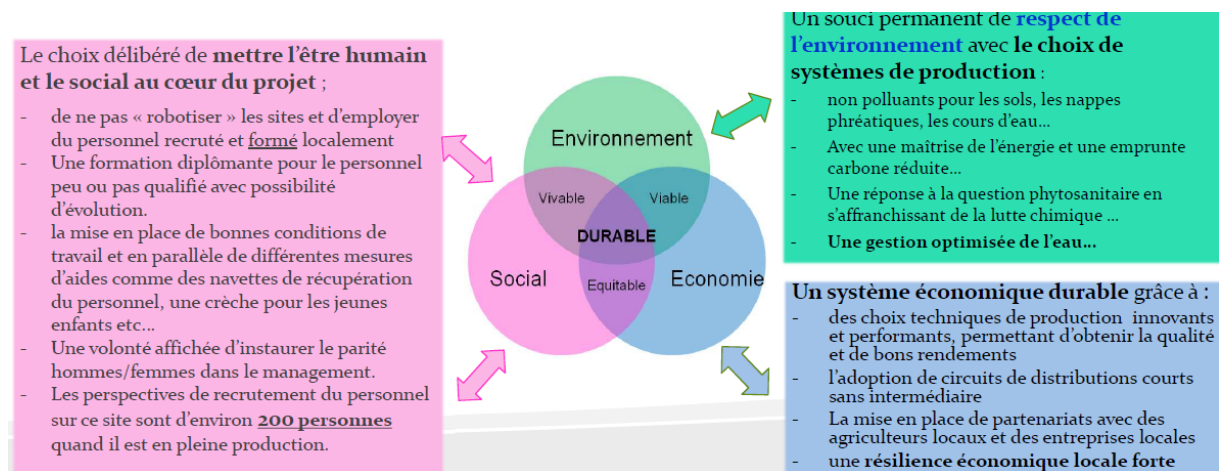


Compartimentation des serres en 8 unités – source AgriBioNova 02022021

Principe du système de contrôle en eau - source AgriBioNova 02022021



Principe de géothermie - source AgriBioNova 02022021



Objectifs de développement durable lié au projet d'une production agricole high tech- source AgriBioNova 02022021

<b>Constats</b>
Une commune dans un territoire dynamique aux portes de l'agglomération d'Orléans
Une population en constante augmentation
Une commune qui contribue à maintenir l'évolution démographique de la Communauté de Communes des Loges
Une hausse démographique due en partie par un apport de population extérieur (de nouveaux arrivants, de Nouvelles familles, ...)
Une population dynamique qui tend vers un léger vieillissement
Une taille des ménages qui augmente
Une hausse du parc résidentiel au profit des résidences principales
Une légère augmentation du nombre de logements vacants
Un parc de logement qui se régénère avec une partie identitaire et patrimoniale de qualité
Une commune à la population active dominante
Deux zones d'activités, des commerces de proximité et des services qui contribuent à la stabilité des emplois et de la population
Une agriculture toujours présente mais en perte de vitesse
Un territoire dont la ressource en bois est majoritaire
Un tourisme vert présent grâce aux structures d'accueil, aux sites naturels et à l'identité forestière du territoire.
<b>Objectifs</b>
S'appuyer sur les pôles d'attraction constitués par Châteauneuf-sur-Loire et l'agglomération d'Orléans
Consolider la croissance démographique en renforçant la mixité sociale
Attirer de jeunes ménages pour maintenir les équipements en place et continuer la dynamique de territoire
Conforter l'attractivité du territoire tout en permettant à tous les types de population de s'implanter (jeunes, familles, seniors)
S'inscrire dans une politique de rénovation des logements et se donner les moyens d'investir les logements vacants
Proposer des logements adaptés à tous les types d'habitants ; âge et statuts
Conforter les zones d'activités, permettre le maintien des commerces de proximité dans l'enveloppe urbaine
Préserver les secteurs agricoles comme ressource agroalimentaire
Permettre le développement de la ressource en bois
Valoriser l'identité patrimoniale de la commune aussi bien à l'échelle du paysage que du bâti



## **SYNTHESE**

**Vitry-aux-Loges s'inscrit dans un territoire rural représenté par la forêt et l'agriculture. La commune est représentative d'espace forestiers et de prairies qui s'entremêlent afin de constituer des réservoirs de biodiversité.**

**Loisirs, chasses, exploitation du bois sont au cœur des activités forestières de Vitry-aux-Loges.**

**Sur le territoire global du massif de la Forêt d'Orléans, 150 000 m<sup>3</sup> de bois sont exploités annuellement à l'échelle du PETR FOLS. L'enjeu de production est de taille car il génère un chiffre d'affaires de 5 à 6 millions d'euros. Parallèlement, les volumes exploités en forêt privées sont estimés à près de 22 000 ha. Cela nécessite des actions qui tentent de mobiliser le gisement disponible en forêt privée.**

## PARTIE 4 - SERVICES A LA POPULATION

## EQUIPEMENTS POUR L'ACCUEIL DES ENFANTS

### Les écoles et enseignement <sup>13</sup>

Vitry-aux-Loges dispose de 3 écoles qui regroupent 296 enfants en 2021 :

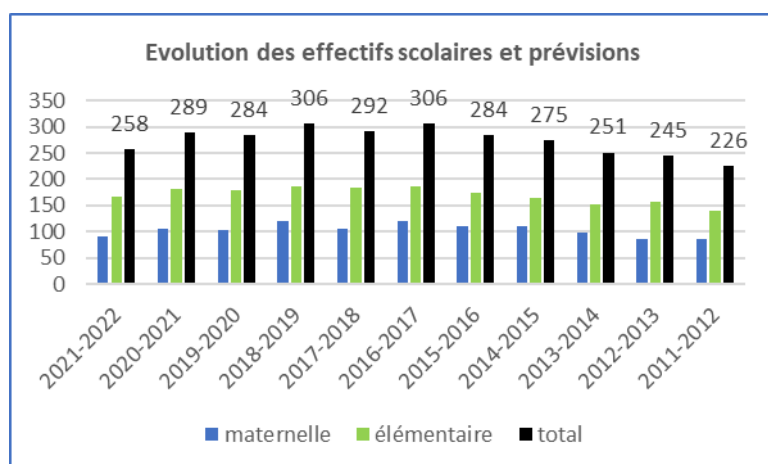
- Une école maternelle Octave Dupont : 4 classes
- Une école élémentaire des Petits : 4 classes
- Une école élémentaire des Grands : 4 classes
- Une restauration scolaire
- L'accueil périscolaire :
  - o Une garderie en période scolaire
  - o Un accueil de loisirs le mercredi
  - o Un centre de loisirs (ALSH)

Le RIIS (Regroupement Intercommunal d'Intérêt Scolaire) entre les communes de Vitry-aux-Loges, Combreux et Seichebrières a été créé en 1990 pour gérer le financement des services scolaires et périscolaires. Les enfants des 3 communes bénéficient des mêmes services (école, garderie, TAP, loisirs du mercredis, centre aéré, ...)

Les établissements de rattachement sont :

- Collège : Châteauneuf-sur-Loire
- Lycée : Saint- Jean-de-Braye et Orléans

Effectifs scolaires	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013	2011-2012
Ecole maternelle	91	107	104	120	107	120	110	110	98	87	87
École élémentaire	167	182	180	186	185	186	174	165	153	158	139
<b>TOTAL</b>	<b>258</b>	<b>289</b>	<b>284</b>	<b>306</b>	<b>292</b>	<b>306</b>	<b>284</b>	<b>275</b>	<b>251</b>	<b>245</b>	<b>226</b>



<sup>13</sup> Source communale et site internet de la commune de Vitry-aux-Loges 2018 et 2021

## EQUIPEMENTS POUR LES LOISIRS ET LE SPORT

Vitry-aux-Loges dispose des équipements suivants :

- Salle de sport Gymnase – dojo
- Rampe de skate
- Terrain de tennis
- Terrain de sport extérieur

## L'OFFRE CULTURELLE, CULTUELS ET SERVICE

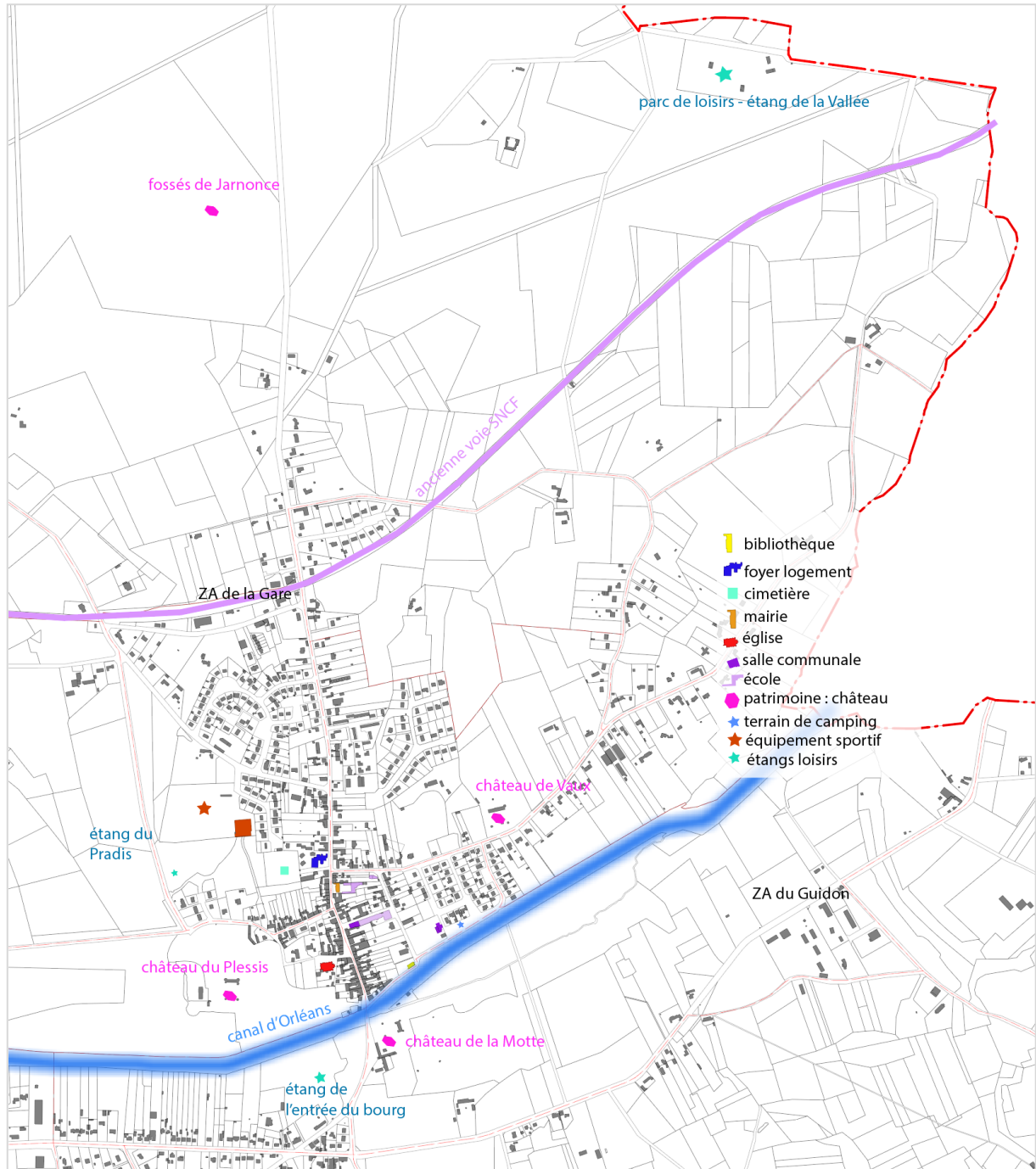
Vitry-aux-Loges dispose des équipements suivants :

- ACT bibliothèque
- 3 salles des fêtes ou associatives : La Loge du Canal (capacité de 20 à 30 personnes), salle des fêtes (capacité de 180 personnes), salle Pasteur (capacité de 30 à 40 personnes)
- Eglise Saint Ménard
- Cimetière
- Mairie
- Camping Etang de la Vallée

## LES EQUIPEMENTS RECENSES POUR L'ACCUEIL DES PERSONNES

### AGEES

- Le foyer d'hébergement (maison de retraite, foyer-logement public) situé rue Ferdinand BUISSON.



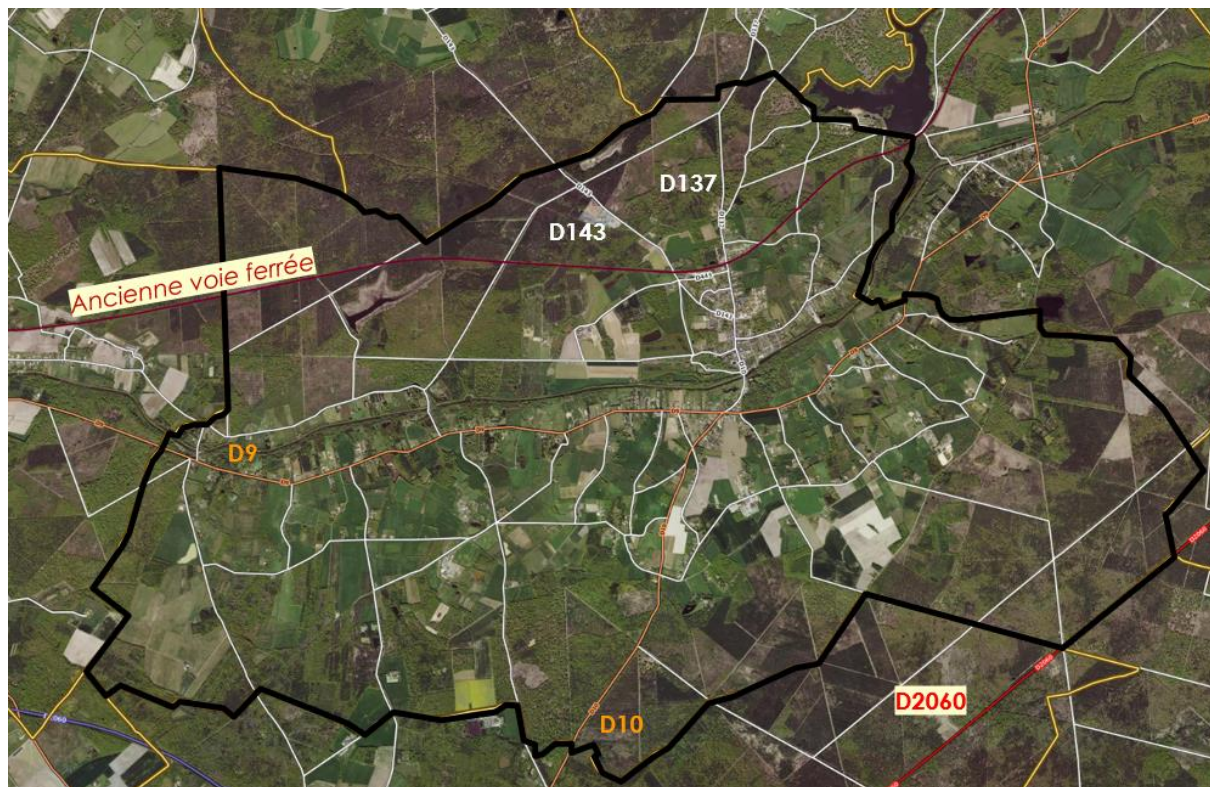
Carte de synthèse de localisation des équipements et services à la population – conception PURBS 2020

## PARTIE 5 – MOBILITES ET TRANSPORTS

### Réseau viaire général

La commune de Vitry-aux-Loges est traversée par :

- La D9 d'Est en Ouest, parallèle au Canal d'Orléans
- La D10 au Sud vers le centre-bourg prolongée par le D137 vers le Nord
- La D143 au Nord Ouest
- La D2060 en limite communale Sud Est
- Une ancienne voie ferrée qui n'est plus en usage



Réseau viaire de Vitry-aux-Loges – conception PURBS 2018

### Réseau viaire principal

Le réseau viaire de la commune se structure sous la forme linéaire à partir de deux axes principaux la D10 (rue Gambetta et rue Ferdinand Buisson) et la route de Fay-aux-Loges (D9) :

- La structure de la D10 s'organise selon des ramifications à l'image de branchages. Cette voie est la partie historique et centrale de la commune, le long de laquelle les services, commerces et espaces publics sont disposés majoritairement.
- La route de Fay-aux-Loges est quant à elle, un axe secondaire au développement de la commune. Son rôle est davantage celui d'un axe de transit, ce qui implique un trafic journalier non négligeable. C'est également un axe de desserte locale majeur pour Vitry-aux-Loges. Cette voie s'est urbanisée au gré des opportunités. Elle est déconnectée du bourg par la présence naturelle du canal d'Orléans et des boisements.

### Réseau secondaire

Sur ce réseau principal vient se greffer un réseau secondaire qui assure la desserte du bourg et de l'ensemble du territoire communal. Cette trame viaire secondaire présente un aspect facilement praticable, le gabarit des voies est de bonne posture. Les parties les plus anciennes du bourg présentent des voies plus sinueuses. Les voies secondaires permettent de desservir les quartiers résidentiels situés en second plan du bourg centre.





## Inventaire du stationnement au sein de l'enveloppe bâti

Nombres de stationnements	Localisation	Descriptif
16 places VL	Quartier Genevoix, Bruyères	3 espaces différenciés
10 places VL	Quartier Châteauneuf	2 espaces différenciés
10 places VL	Rue de l'Abbé Visage	Parking
30 places VL + 4 stat vélos	Canal d'Orléans / quai Briand	4 espaces différenciés
6 places VL	Rue des Rosiers	/
4 places VL	Rue des Erables	/
59 places VL + PMR	Rue des Moulins	Parking
44 places VL + PMR + 29 stat vélos	Quartier Gambetta / Ferry	3 espaces différenciés
8 places VL	Quartier Fondrières	/
25 places VL	Quartier Gambetta / Buisson	3 espaces différenciés
49 places VL + PMR + 6 stat vélos	Equipements sportifs rue du Stade / cimetière	3 espaces différenciés
19 places VL	Quartier Alouettes / Calduels	4 espaces différenciés
43 places VL	Quartier rue de la Gare / Chardonnerets	4 espaces différenciés
4 places VL	ZA	A l'intérieur de l'entreprise
14 places VL	Quartier Bois le Roi	/
<b>TOTAL</b>	<b>341 places pour les véhicules motorisés + 3 places PMR soit environ 8 624 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*</b>	

\* base : stationnement VL : 25 m<sup>2</sup> avec dégagement / stationnement PMR : 33m<sup>2</sup> avec dégagement.

Source communale

L'inventaire des places de stationnement fait état de :

- 341 places pour les véhicules légers
- 3 places pour les personnes à mobilité réduite
- 39 stationnements vélos

Les 344 places représentent 8 624 m<sup>2</sup>. La majeure partie des places sont utilisées, certaines sont d'ordre publique ou privé.

En matière de parking public, la commune dispose de 69 places.

Se référer à la cartographie page suivante.

## Covoiturage

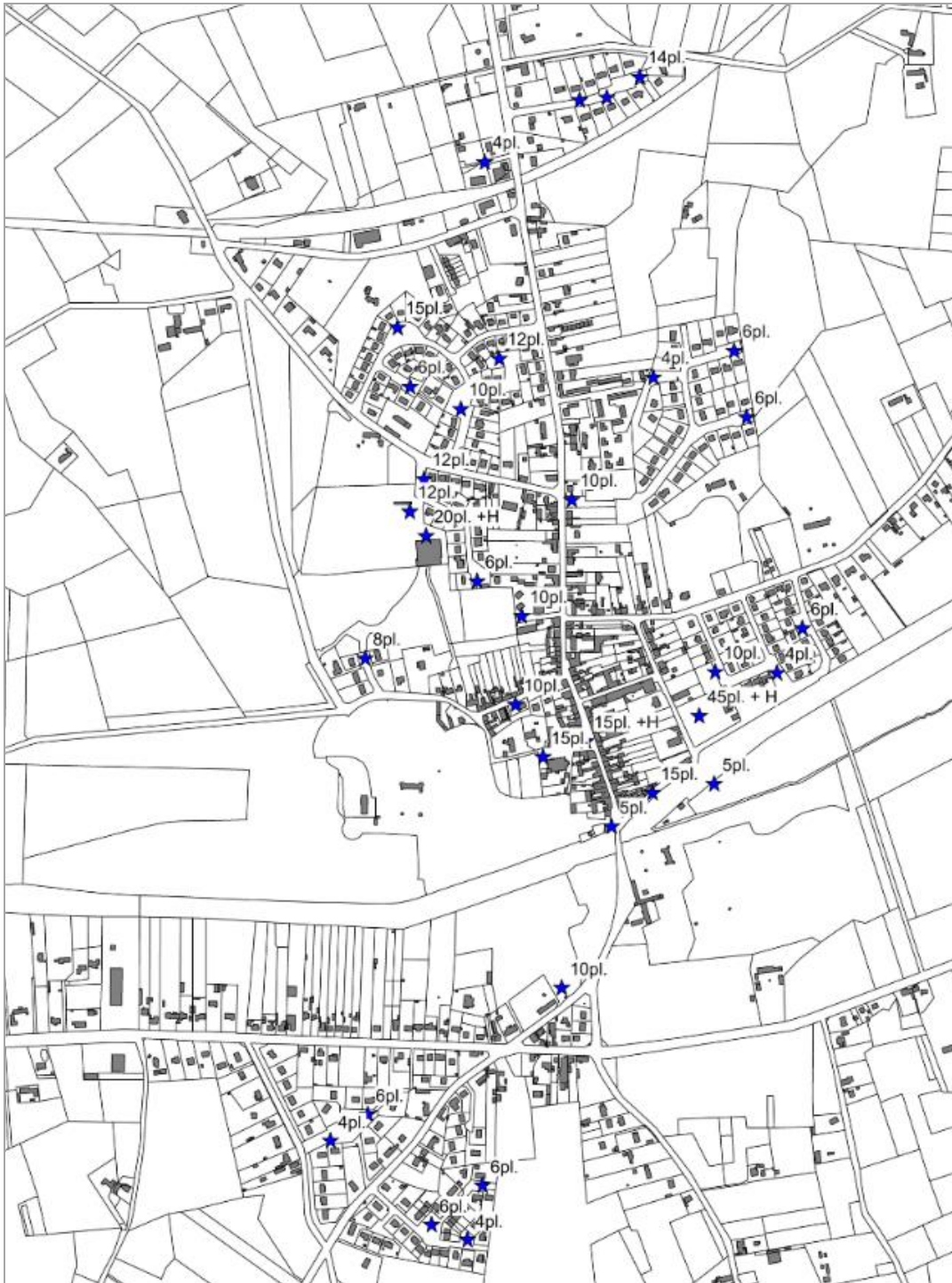
La commune ne dispose pas de parking relais, bien qu'une réflexion soit en cours.

Un axe d'intervention du schéma des déplacements 2011 – 2025 du Loiret sur le covoiturage a été mis en œuvre. Le Conseil Départemental a décidé de mettre en place un projet à l'échelle départementale, visant notamment à structurer l'offre en zone rurale.

Il s'agit, à terme, de réaliser un plan de déploiement cohérent pour les aires de covoiturage dans le Loiret.

L'aire de covoiturage la plus proche de Vitry-aux-Loges est située à Châteauneuf-sur-Loire à l'échangeur D2060, D952 et D10, une 2<sup>nde</sup> est située à Fay-aux-Loges (parking de la ZAC des Loges) située à environ 15 km.

Vitry-aux-Loges possède le parking des Coccinelles à l'entrée du village qui n'est pas matérialisé comme parking de covoiturage mais qui est utilisé comme tel.



Localisation des stationnements de Vitry-aux-Loges – conception PURBS 2018 – source communale

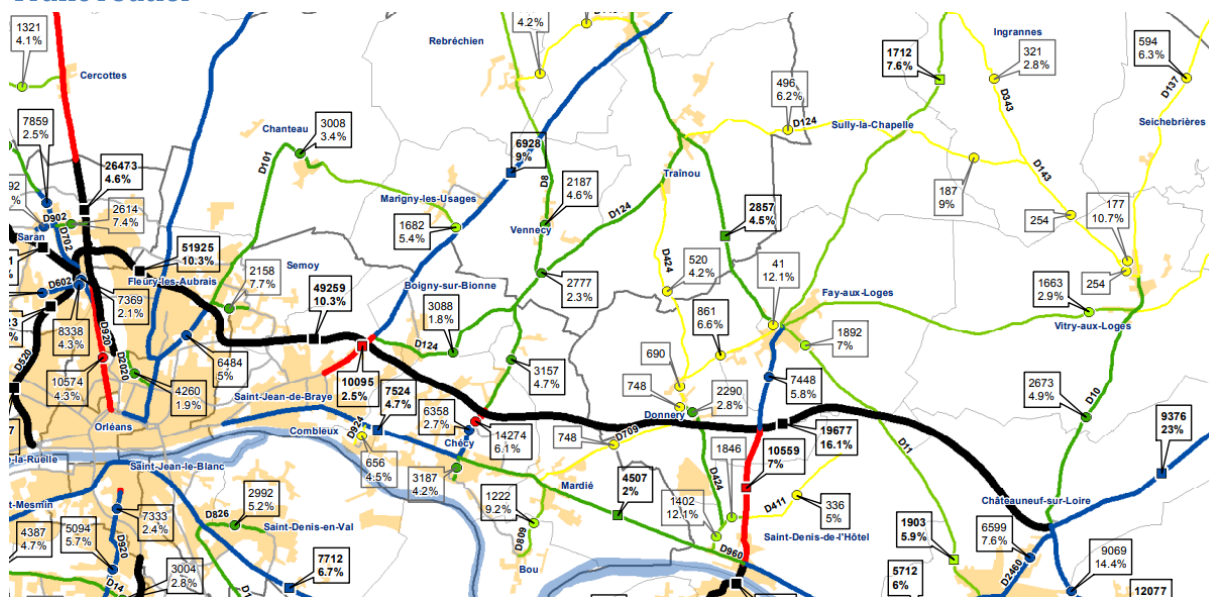
## Desserte en transports en commun

La desserte des transports est assurée par le Conseil départemental par un service appelé Rémi. Ce service permet aux habitants de se déplacer pour toutes les activités quotidiennes.

Vitry-aux-Loges est desservie par la ligne 17 Beune La Rolande/Orléans. 2 arrêts de bus sont proposés sur la commune (Square et Ecole de Vitry-aux-Loges).

Un service Rémi à la demande permet aux usagers de prévoir leur déplacement pour appel téléphonique. Ce service est ouvert à tous.

## Trafic routier



Extrait carte du trafic routier du Loiret – source

<https://www.loiret.fr/sites/loiret/files/media/documents/2018/01/loiret-traffic-2014-carte.pdf>

Les axes principaux qui traversent Vitry-aux-Loges (D10 et D9) supportent peu de trafic au regard de la catégorisation effectuée par le Département. Le tronçon le plus emprunté est celui en direction de Fay-aux-Loges, puis d'Orléans à l'Ouest.

## Aménagement numérique

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit la prise en compte des enjeux relatifs à l'aménagement numérique dans les documents d'urbanisme. Les collectivités locales disposent maintenant d'un cadre leur permettant d'inscrire une stratégie, des orientations et des dispositions opérationnelles au sein de documents opposables.

Le département du Loiret a sur la base des dispositions de la loi du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique arrêté son schéma directeur territorial d'aménagement numérique en novembre 2009.

En janvier 2020, l'Assemblée départementale a décidé d'accélérer le déploiement du très haut débit sur son territoire afin de répondre rapidement aux attentes des habitants. La collectivité s'engage sur deux grands jalons : un bon haut débit pour tous à fin 2020 et la fibre pour tous à fin 2022. Le Département du Loiret a ainsi pour objectif d'accompagner le besoin croissant d'usage de l'ensemble des habitants.

<b>Constats</b>
Un niveau d'équipement très satisfaisant et permettant l'installation de nouveaux arrivants
Des projets d'agrandissement des écoles qui permettent de valoriser l'équipement
Des projets de nouveaux équipements pour conforter les populations en place (aménagements paysagers, réserve pour équipement public, ...)
Une mobilité due principalement aux migrations domicile / travail avec une utilisation majoritaire de la voiture pas les ménages
Une structure en transport en commun qui a le mérite d'exister mais pas suffisamment performante pour répondre aux besoins des actifs
Un maillage routier hiérarchisé et bien structuré à l'échelle communale
Peu de proposition en matière de modes de déplacement alternatifs à la voiture

<b>Objectifs</b>
Conforter le niveau d'équipement pour de nouveaux projets ou la valorisation de ceux existants
Favoriser l'aménagement des voies douces en centre bourg et dans les quartiers de proximité afin d'inciter les habitants à réduire leur utilisation de la voiture pour les trajets du quotidien au sein de l'enveloppe urbaine
Prévoir des aménagements des entrées de ville et des routes comme la route de Fay-aux-Loges afin de réduire la vitesse des véhicules et inscrire ces voies dans un réseau urbain et non routier

## **SYNTHESE**

**Vitry-aux-Loges propose un tissu associatif et un niveau d'équipement de qualité avec des écoles de la maternelle au primaire permettant d'attirer les jeunes ménages.  
En matière de mobilité, la voiture reste dominante avec 2 véhicules en moyenne par famille ; ce qui correspond au profil de communes rurales.**

## PARTIE 6 : PATRIMOINE PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET URBAIN

## PRELABLE : DEFINITION DE L'ENTITE PAYSAGERE

Les ensembles paysagers permettent de comprendre comment s'organise et se structure le paysage.

Une entité paysagère est une unité spatiale dont l'ensemble des caractères présentent une homogénéité d'aspect, sans qu'il y ait uniformité systématique. Ces caractères s'apprécient notamment à travers : le relief, l'hydrographie, l'occupation du sol, les formes d'habitat, les formes de végétation, la nature des visions, les ambiances, les frontières régionales géographiques et/ou historiques.

Elle se distingue des entités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de ces caractères. Une entité paysagère peut être divisée en sous-entités paysagères, celles-ci se distinguant les unes des autres par une légère différence d'organisation ou de forme de leurs composantes par rapport aux unités elles-mêmes.

Les entités paysagères regroupent plusieurs communes et sont souvent de grande dimension, entre l'échelle régionale et locale. Elles comprennent la plupart du temps un ou deux pôles urbains importants.

## LA FORET D'ORLEANS

La commune de Vitry-aux-Loges appartient à l'entité paysagère de la Forêt d'Orléans. Elle se présente comme un massif compact qui s'étend sur environ 60 kilomètres de long et qui, au sein du Loiret, contraste avec deux autres grands ensembles paysagers situés au nord du département, à savoir la Beauce et le Gâtinais.

Orienté dans un axe nord-ouest/sud-est, cet ensemble forestier quasi continu suit le tracé de la Loire sur sa partie nord et délimite le bassin versant de cette dernière et celui de la Seine.

Le sous-sol de la forêt d'Orléans est constitué de sables et d'argiles de l'ère tertiaire disposés en couches superposées. Les sols sont généralement pauvres et très acides, convenant souvent mieux aux résineux qu'aux feuillus.

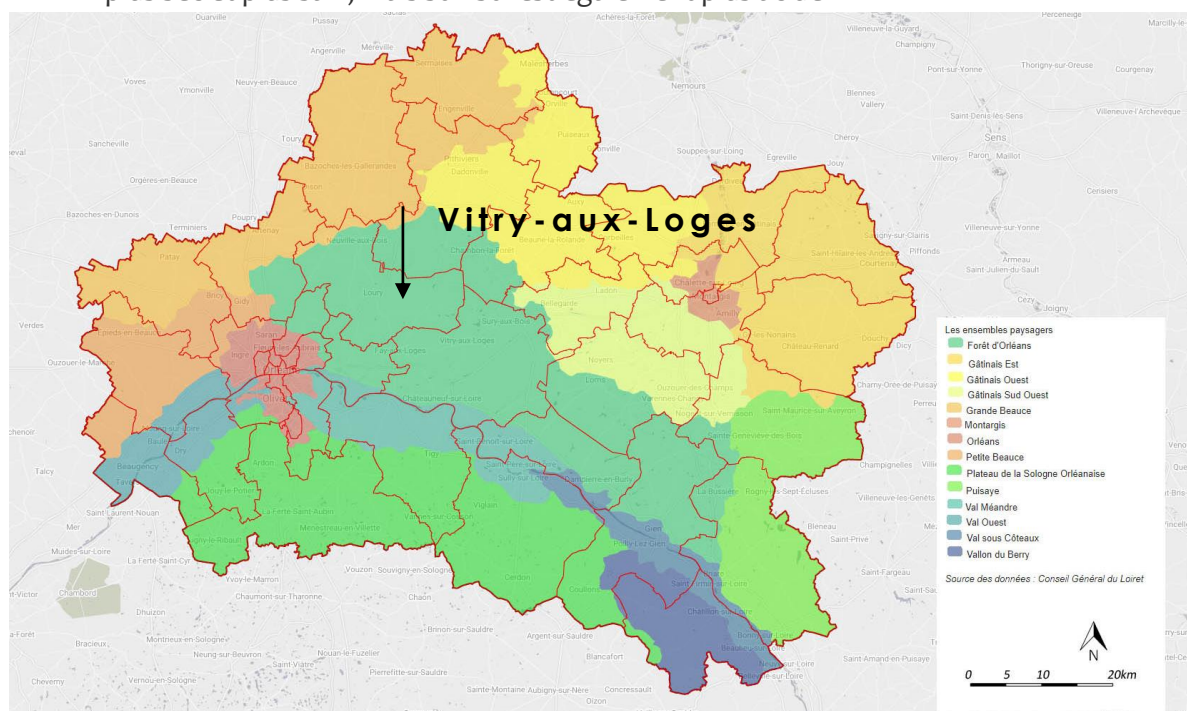
La Forêt domaniale d'Orléans comprend quatre grands massifs : le massif d'Orléans, le massif d'Ingrannes, le massif de Lorris-Châteauneuf et le massif Lorris - Les Bordes. Avec presque 35.000 ha, elle constitue la plus grande forêt domaniale de France et ses lisières engendrent de grandes continuités boisées qui marquent l'horizon.

Sur une épaisseur variant de 5 à 20 km de large, elle s'organise en une succession de boisements et de clairières qui en font son originalité. Les dimensions des clairières sont assez variables. Les villages se sont installés au sein de ces clairières ou en périphérie du massif forestier, le long des voies de communication.

La présence de la forêt crée un paysage spécifique, typique de nombreuses communes du département. L'identité de la forêt d'Orléans est fortement liée à son image de forêt domaniale, de grandes futaies d'arbres de taille remarquable, peuplée d'un gibier abondant et sillonnée par de nombreuses routes forestières empierrées et de grandes allées cavalières pour la chasse à cours.

En résumé, la forêt d'Orléans revêt les caractéristiques suivantes :

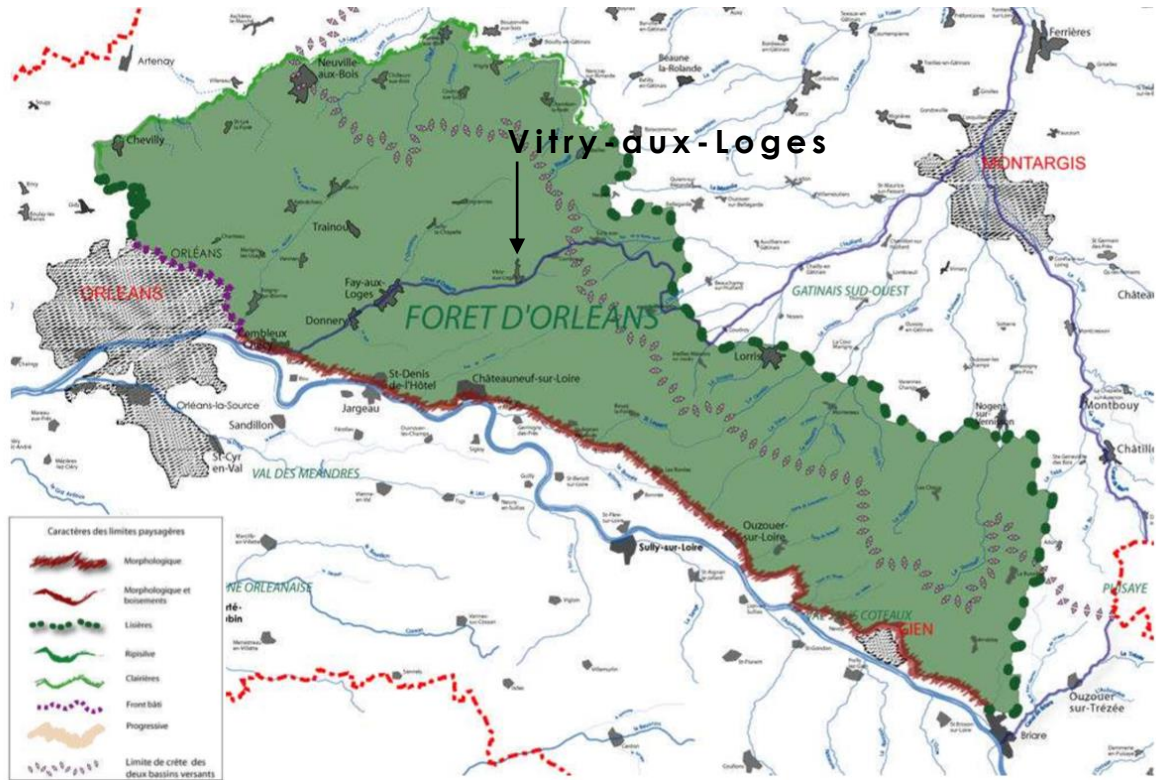
- Un paysage homogène, fermé et très soigné, remarquable par la diversité de ses essences mêlant feuillus et résineux (principalement chênes et Pins sylvestres) que chaque saison revisite et modifie.
- Un relief très modéré qui rencontre peu d'obstacle.
- La forêt occupe une place primordiale dans le paysage Orléanais. Visible de partout dès que les perspectives sont dégagées, en vues rapprochées ou lointaines, elle structure et anime les horizons.
- L'agriculture et les espaces ouverts forment des clairières où les lisières limitent les vues à plus courte distance. Ces clairières correspondent au réseau hydrographique.
- Un réseau viaire et de routes forestières qui structurent le cœur de la forêt.
- Un sol pauvre et de plus en plus sableux et sain au fur et à mesure qu'on s'éloigne d'Orléans pour se diriger vers l'est : alors que le massif d'Orléans présente de nombreuses zones mouilleuses ou argileuses difficilement accessibles en hiver, le massif de Lorris est plus sec et plus sain, mais son sol est également plus acide.



Carte des entités des paysages du Loiret. Vitry-aux-Loges se dissimule dans une clairière de l'entité de la « Forêt d'Orléans » - Source @ Géoloiret



Photos 1 et 2 : Route du Gué Girault et route de Morche – Photos Juliette Vignes.



Carte de l'entité paysagère de la Forêt d'Orléans – Source Atlas des Paysages du Loiret

### Le saviez-vous ?

La forêt d'Orléans formait autrefois un immense massif boisé de plus de 150.000 ha qui recouvrait une partie de la Beauce et du Gâtinais, et la quasi-totalité de l'Orléanais. Devenue royale à l'avènement des Capétiens, l'ancienne "Forêt des Loges" fit l'objet de donations au profit des communautés religieuses, d'usurpations, et de défrichements divers... Si bien qu'à la Révolution, sa surface était considérablement réduite. La forêt devient domaniale en 1848 et une politique d'acquisition est engagée à partir de 1880.



Cartes 1 et 2 : Région de Donnery en 1662 (Carte de Joan Blauer) ; Carte du Duché d'Orléans au moyen-âge (extrait).



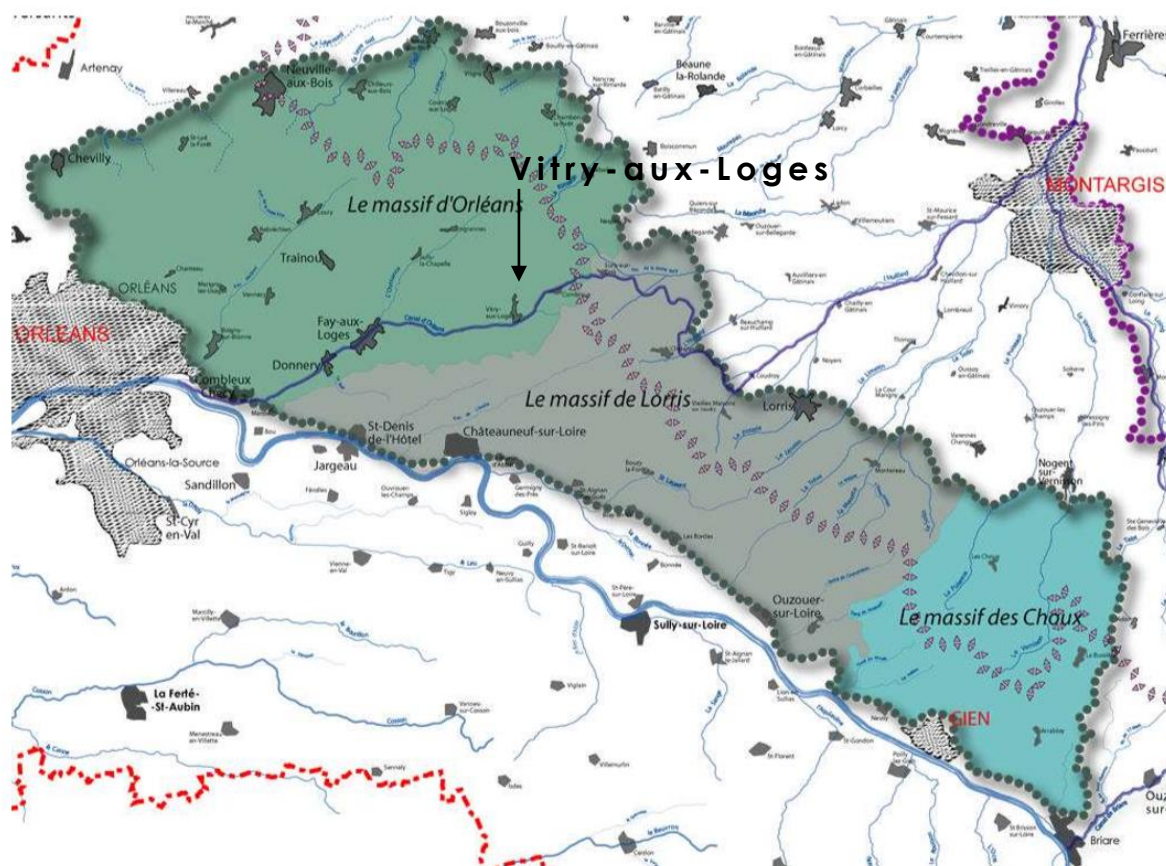
## LE PAYSAGE DE VITRY-AUX-LOGES : UNE « CLAIRIERE » AU CŒUR DU MASSIF D'ORLÉANS

Situé en plaine, l'ensemble paysager de la forêt d'Orléans se divise en trois sous-entités paysagères : le massif d'Orléans, le massif de Lorris et le massif de Choux au sud.

Appartenant à la sous-entité paysagère du massif d'Orléans, Vitry-aux-Loges se distingue de ce contexte forestier en offrant une vaste trouée autour d'un cours d'eau. Occupant l'une des clairières du massif d'Orléans, Vitry-aux-Loges illustre parfaitement ce qui caractérise cette sous-unité, à savoir un massif forestier constitué de clairières de tailles variables.

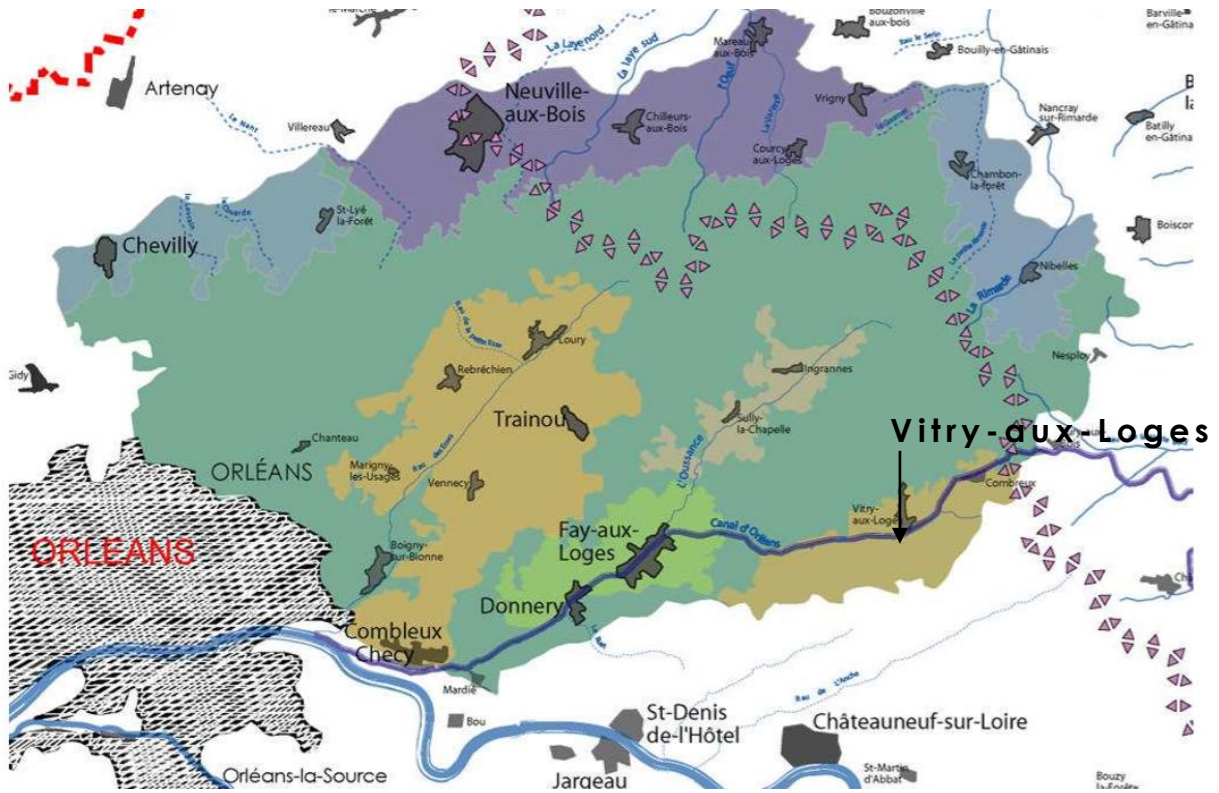
A l'échelle de la clairière, Vitry-aux-Loges est cernée par cette grande armature boisée qui s'étire sur les reliefs imperceptibles des coteaux de l'Oussance. Véritables masques visuels, elle confine Vitry-aux-Loges dans un écrin de verdure. Opérant comme une frontière visuelle, elle conditionne le sentiment d'appartenance à un paysage.

L'entité du massif d'Orléans est liée à la proximité de l'agglomération d'Orléans.

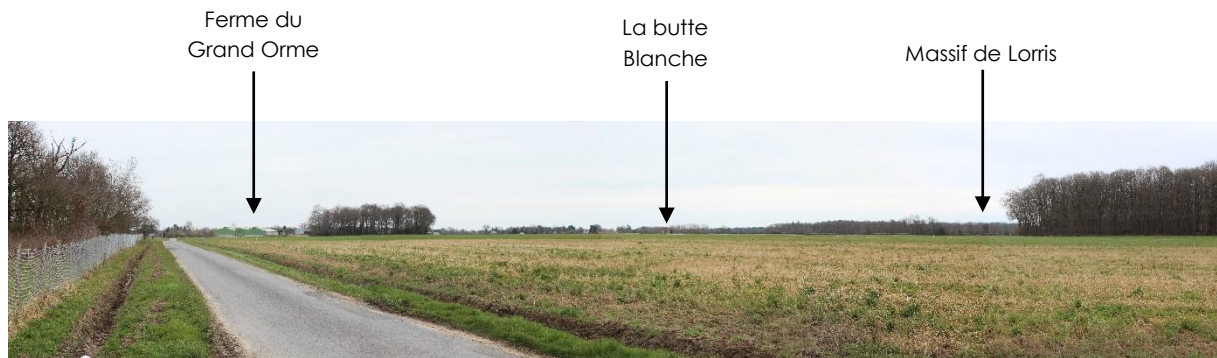


Les trois entités de la forêt d'Orléans – Source Atlas des Paysages du Loiret

Plan Local d'Urbanisme de Vitry-aux-Loges – Rapport de présentation



Carte des sous-unités paysagères du massif d'Orléans : chaque clairière s'apparente à une sous unité paysagère – Source Atlas des Paysages du Loiret



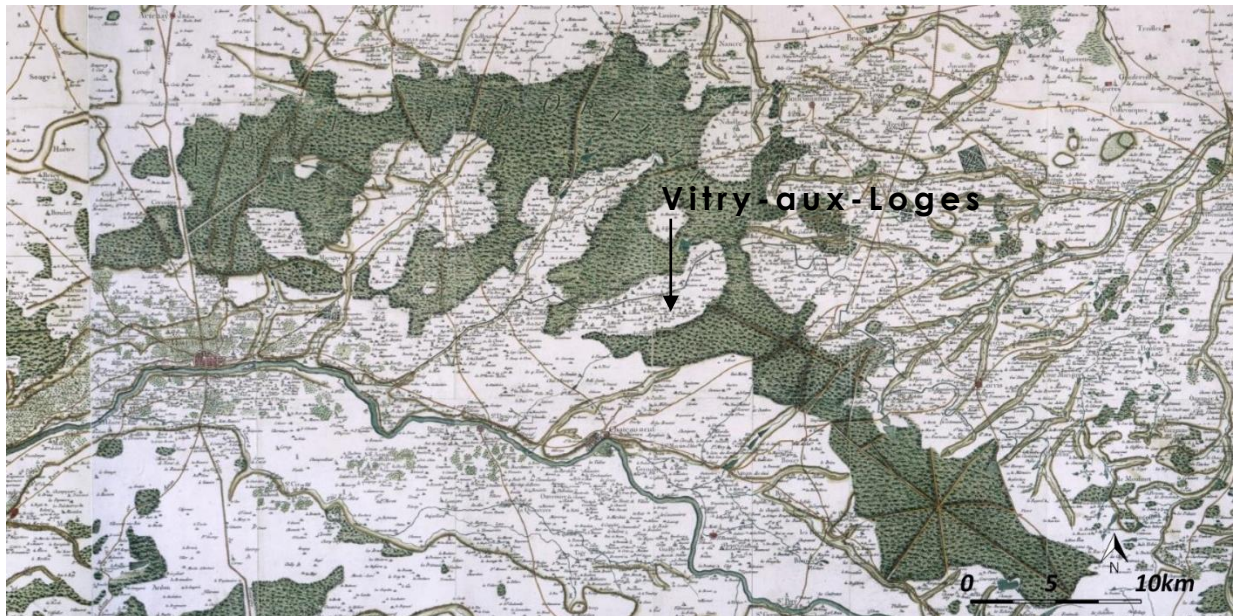
Photos 3 : Les lisières de la Forêt domaniale d'Orléans se superposent et créent de la profondeur de champ. Vue depuis le croisement du chemin du Replat et de la route du Grand Orme – Photo Juliette Vignes.



Dessin 1 : Alternance de masses boisées denses et d'arbres isolés dans la clairière – Dessin Juliette Vignes.

### Le saviez-vous ?

A en juger par les différentes interprétations étymologiques du nom de la commune, il s'embrerait qu'il s'agisse d'une clairière de défrichement. « Vitry » du bas latin « Victoriacus » (Victor = le vainqueur) et « Loges » serait le nom primitif de la forêt d'Orléans ou le nom donné à l'habitat précaire des bucherons qui vivaient sur leur lieu de travail.



Carte de Cassini – 1740 - Source Géoportail.



Carte d'État-major – 1866 - Source Géoportail.

### **Les motifs du paysage de Vitry-aux-Loges**

Quatre grands motifs paysagers peuvent se distinguer à l'échelle communale :

- Les boisements, avec la forêt domaniale d'Orléans, les boisements résiduels et les haies ;
- La vallée de l'Oussance avec le canal d'Orléans ;
- Les espaces ouverts des surfaces agricoles, essentiellement composés de cultures (blé, maïs et autres céréales), de prairies et de fourrages, sont ponctués d'habitations et d'exploitations agricoles, de boisements résiduels, de haies. Ils sont aussi constellés de plans d'eau (étangs, mares, etc.) ;
- Le paysage urbain constitué par le bourg et les axes viaires fortement influencé par la proximité de l'agglomération d'Orléans.

## **DES HORIZONS DELIMITES PAR LA FORET DOMANIALE**

### **L'armature végétale du grand paysage**

Au sein de l'ensemble paysager de la forêt d'Orléans, la forêt est bien évidemment très prégnante. Elle recouvre le territoire comme un gigantesque océan de verdure dont les lisières ourlent les horizons. Elle est très visible, que cela soit en vues rapprochées ou lointaines. Elle structure les horizons et anime l'espace en fonction des saisons et des couleurs prises par les feuillages et notamment grâce au contraste existant entre les boisements feuillus et résineux  
*Photo 7)*

En vue interne (au cœur de la forêt), les paysages sont moins diversifiés et les vues à plus courte distance. Les éléments les plus remarquables sont associés aux grandes voies traversant la forêt, aux routes forestières et aux clairières agricoles.

### **Au cœur de la clairière, l'effet gigogne : une diversité de l'écriture végétale qui se décline en « sous-clairière »**

La clairière se définit comme un espace ouvert entouré de boisements. Cette alternance entre les espaces ouverts des espaces fermés crée une rupture dans la continuité des espaces. Pourtant cette rupture n'est pas aussi nette et la clairière de Vitry-aux-Loges observe un entrelacs d'une multitude de petits boisements qui structurent le territoire. Ainsi, dans cette clairière semi-ouverte les épaisses masses boisées en arrière-plan sont rehaussées par la présence d'une écriture végétale très variée : bosquets, boqueteaux, ripisylve, haies, arbres isolés s'interpénètrent et fabriquent un paysage tout en glissement entre opacités et ouvertures.

Les séquences boisées se superposent, dégagant des aires visuelles et des espaces de respirations qui s'apparentent à des « sous-clairières », elles-mêmes agrémentées de motifs boisés secondaires comme des haies, des arbres isolés, des bosquets, des fruitiers. Ces sous-clairières sont de natures différentes. Plus ouvertes au sud de l'Oussance et plus boisées et fermées au nord du cours d'eau.



Photos 3, 4 et 5 : Vieux chênes à proximité du Grand Orme, haies taillées en bordure de route à proximité de Nombrun et verger au lieu-dit Morche avec la ripisylve en arrière-plan – Photos Juliette Vignes.

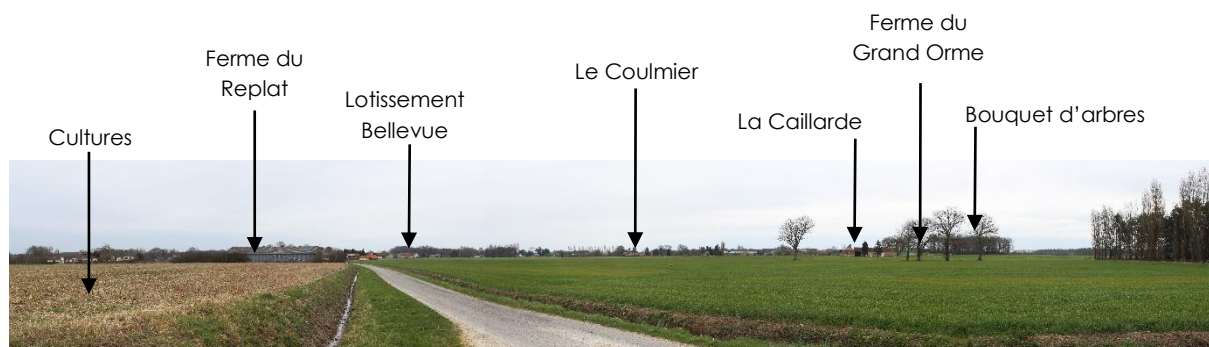


Photo 6 : La « sous-Clairière » cultivée du Grand Orme. Vue depuis le chemin du Replat – Photo Juliette Vignes.

### La nature des peuplements

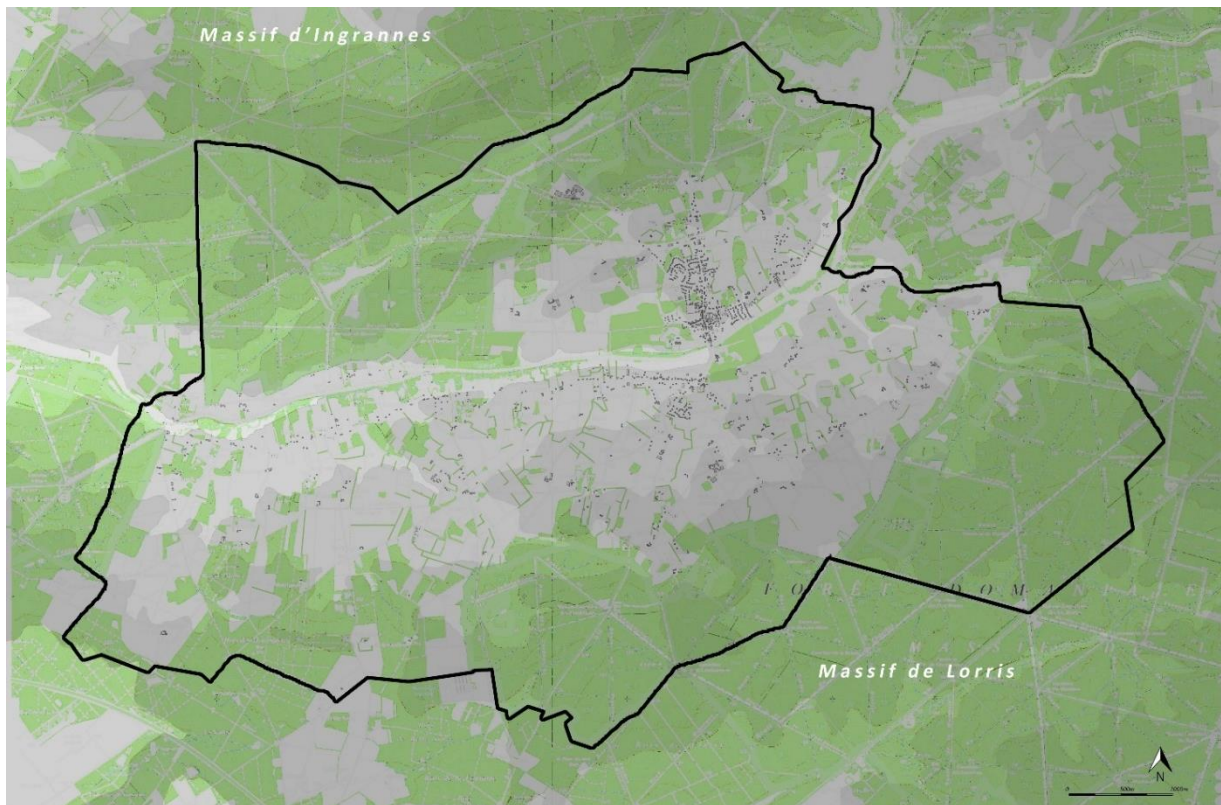
Avec une superficie de 44.06 km<sup>2</sup>, la commune de Vitry-aux-Loges est recouverte de bois à plus de 50%. Ceux-ci sont de natures différentes tant dans leurs statuts, leurs modes de gestions que dans leurs tailles ou leurs essences.

Si la forêt domaniale gérée principalement en futaie régulière occupe une surface relativement importante, les boisements privés sont traités sous forme de taillis ou taillis sous futaies aux sous-bois souvent denses.

Si le pin sylvestre et le chêne sessile sont les principaux arbres représentés, la forêt domaniale est également composée d'un mélange de feuillus (hêtre, charme, abondamment accompagnés d'essences secondaires variées : Tremble, Bouleau, Alisier torminal...) et de résineux (pin laricio de Corse et pin maritime).



Photo 7 : La lisière bigarrée de la forêt domaniale d'Orléans. Vue depuis la route de Nombrun, à proximité du Petit Houssat – Photo Juliette Vignes.



Carte de la couverture boisée. Quoiqu'imperceptibles, les reliefs sont soulignés par le couvert végétal - Source IGN.

### L'évolution des surfaces boisées

Avec le remembrement et l'évolution des pratiques agricoles, forestières et urbaines le territoire se transforme et tend à se fermer. Il est à constater que :

- La forêt a progressé sur les parcelles cultivées ;
- Au sein de la clairière, de petits boisements ont vu le jour avec la création de plans d'eau, d'autres par manque d'entretien, d'autres encore en épaulement d'habitations ;
- De nature horticole, la végétation qui accompagne les habitations contraste avec la végétation d'essence indigène ;
- La ripisylve s'est étoffée.



Photo 8 : Ripisylve de la vallée de l'Oussance. Vue depuis la route de la Chênetière, à proximité du lieu-dit Pont Tournant – Photo Juliette Vignes.



Photo 9 : Mare ornée d'une végétation de type horticole : thuyas, bambous, saule pleureur... Vue depuis le lieu-dit Nombrun – Photo Juliette Vignes.



Cartes 3 et 4 : Photos aériennes comparées de la couverture boisée entre aujourd'hui et 1950-1965 - Source Géoportail.

## LA VALLEE DE L'OUSSANCE COMME FONDEMENT DU PAYSAGE

### Les nuances du paysage hydrographique

Dans ce contexte de plaine, la commune de Vitry-aux-Loges se distingue par un évènement topographique presque imperceptible mais singulier : la vallée de l'Oussance, affluent du Cens qui alimente la Loire à une dizaine de kilomètres en aval de leur confluence.

Traversée dans un axe quasi est-ouest par la vallée, la commune de Vitry-aux-Loges présente un relief plat avec un dénivelé très faible et une altimétrie de 25 mètres d'amplitudes (109 m NGF au point le plus bas, le long de l'Oussance ouest de la commune, à 134 m NGF au point le plus haut au sud-est de la commune, au carrefour de Nonfourche dans le massif de Lorris).

Les moindres nuances topographiques dessinent l'occupation du sol et le paysage :

- sur les « hauteurs », les boisements ;
- des ambiances bocagères et humides dans les dépressions topographiques ;
- des cultures sur les surfaces planes et saines.

En outre, l'analyse topographique du territoire élargie donne à voir un grand relief de transition dont l'origine est la présence de la ligne de partage des eaux entre le bassin versant de la Loire, au sud et celui de la Seine, au nord-est. Les mouvements topographiques vers ces deux bassins versants sont invisibles à l'œil nu, et l'impression d'une vaste plaine uniforme domine.



*Photo 10 : Ambiance bocagère dans le secteur de dépression topographique du Coulmier. Vue depuis l'impasse du Coulmier – Photo Juliette Vignes.*

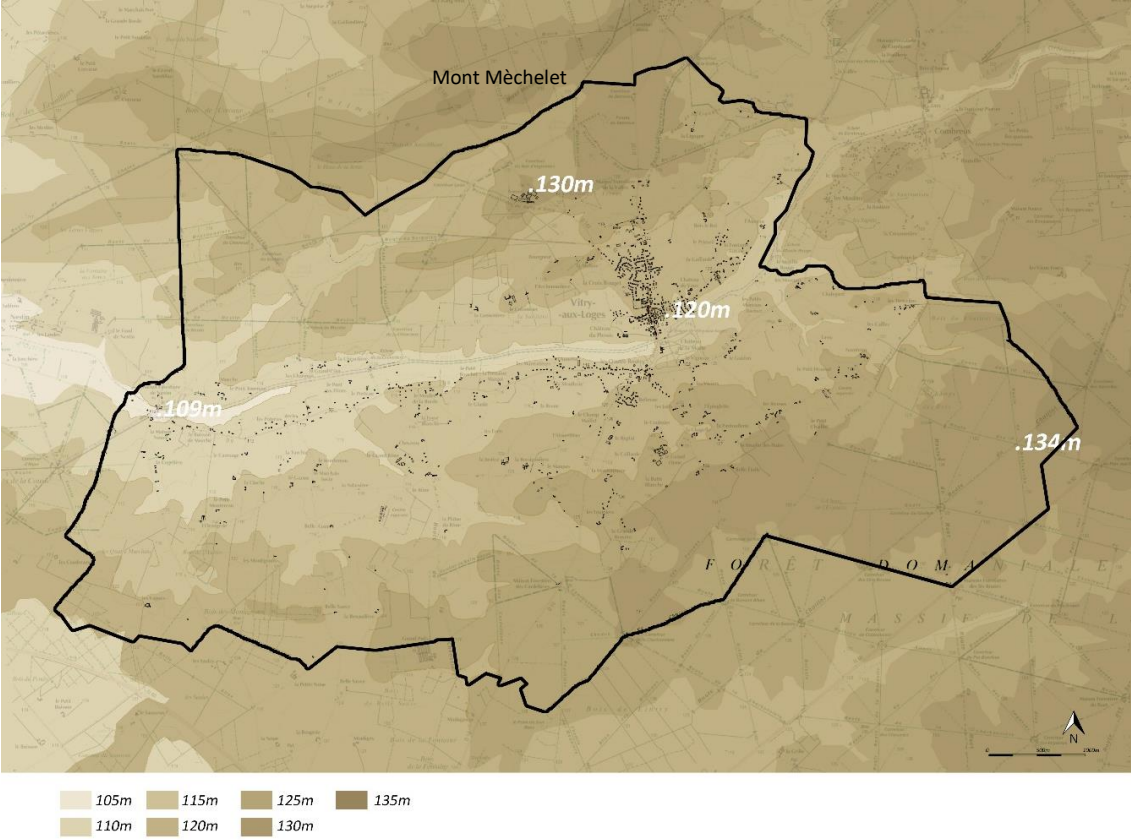


*Photo 11 : Vallon d'un affluent de l'Oussance, parallèle de la route de Nombrun, à proximité du lieu-dit les Petits Moreaux – Photo Juliette Vignes.*

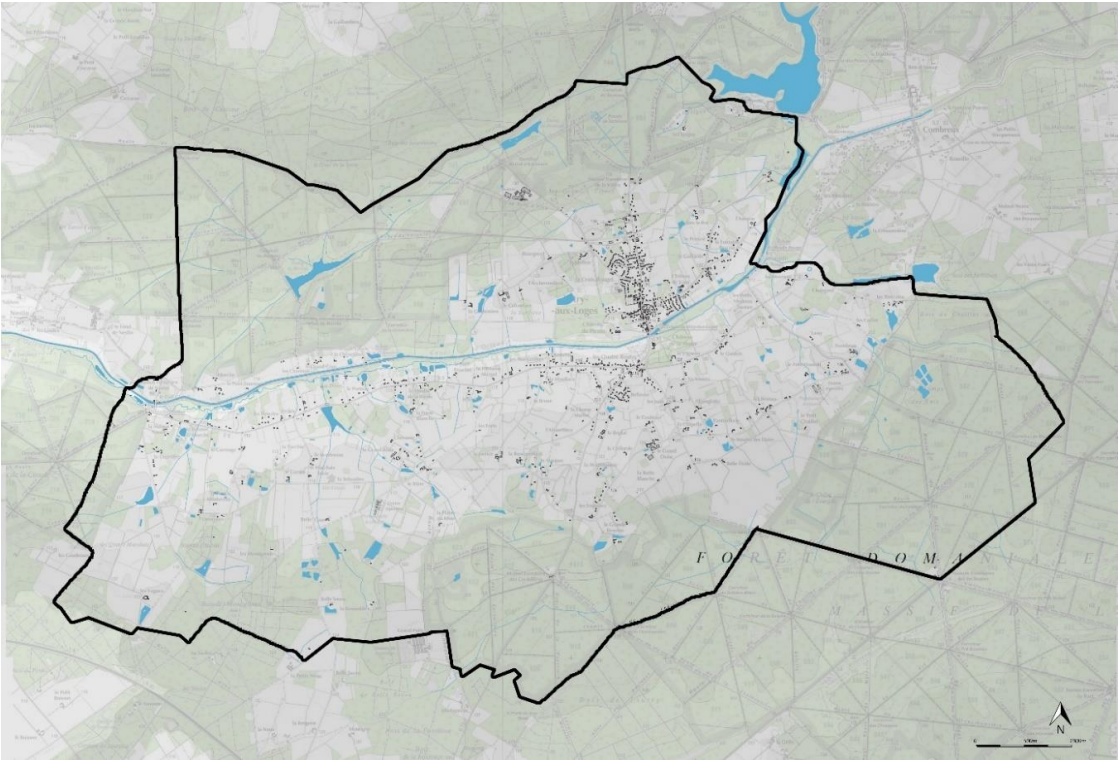


*Photo 12 : Vallon et fossé au lieu-dit le Rône, chemin de St-Denis – Photo Juliette Vignes.*





Carte relief. Au cœur de la plaine, le village de Vitry-aux-Loges s'implante sur une légère ondulation des versants de l'Oussance - Source IGN.



Carte hydrographique- Source IGN.

### Les motifs hydrographiques

La vallée de L'Oussance abrite le canal d'Orléans qui puise près de 70 % du bassin versant de l'Oussance. La rivière en tant que telle capte surtout ses petits affluents de la rive gauche entre Vitry-aux-Loges et Fay-aux-Loges.



Photos 13 et 14 : L'Oussance à la Chênetière. Vue depuis la route de la Chênetière ; L'Oussance en contre-bas du Canal au Gué Girault – Photos Juliette Vignes.

L'absence de relief, alliée à l'imperméabilité du sous-sol, constitue un obstacle à l'écoulement naturel des eaux de pluie et explique l'humidité du terrain. Le territoire de la commune est constellé de mares et d'étangs. Deux d'entre eux font l'objet d'un classement ZNIEFF type 1. Il s'agit de l'étang de Morche et des mares de Jarbonne. Deux prairies humides sont également classées en ZNIEFF type 1. Il s'agit des Prairies humides de la Chênetière et des prairies humides du Guidon. De nombreux fossés participent à l'assainissement du réseau hydrographique.

Le motif hydrographique le plus populaire de la commune reste le canal d'Orléans, bordé sur la commune, en amont, par l'écluse de Moulin-Rouge et, en aval, par l'écluse du Gué Girault. Chaque écluse est événement qui anime le paysage hydrographique.



Photos 15 et 16 : La prairie humide de la Chênetière. Vue depuis la route de la Chênetière en direction du Pont aux Dions ; et la zone humide du Gué Girault – Photos Juliette Vignes.



Photo 17 : Etang de Morche – Photo Juliette Vignes.



Photos 18 et 19 : Mare à Coulmier et fossé le long du Sentier du Guidon – Photos Juliette Vignes.

### Le saviez-vous ?

C'est en 1676, que Robert Mathieu, négociant en bois, puis le Duc d'Orléans créent le canal d'Orléans qui relie la Loire au Loing. Il assure ainsi la continuité par voie d'eau entre Orléans et Paris vers le nord, et Briare et les canaux du Centre vers le sud.



Photos 20, 21 et 22 : Le canal comme patrimoine. Ecluse du Moulin Rouge, écluse de la Chênetière et canal avec mail planté dans Vitry-aux-Loges – Photos Juliette Vignes.

## LES ESPACES SEMI-OUVERTS DES SURFACES AGRICOLES

Si la grande masse boisée de la forêt d'Orléans structure le grand paysage, créant un ensemble homogène et des limites visuelles opaques, le paysage semi-ouvert de la clairière, ponctué d'habitations, de mares, ou de boisements (...), offre un visage plus diversifié, plus nuancé et plus souple à l'échelle du quotidien.

Dans ce contexte de polyculture-élevage, plusieurs ambiances se succèdent et se mélangent sur l'ensemble de la clairière :

- De grands espaces cultivés aux lignes horizontales, guidant le regard,
- De petites parcelles fermées, isolées,
- Des espaces bocagers, boisés, fermant le paysage ou créant des perspectives. Ils peuvent créer des espaces délimités et plus intimes, où les étangs et mares sont parfois présents,
- Des surfaces en eau plus intimes (mares, étangs, etc.),
- Des espaces prairiaux,
- Des habitations et/ou hangars d'exploitation isolés,
- Des haies, des arbres isolés...

A l'instar des surfaces boisées, le territoire agricole a évolué au gré des pratiques agricoles favorisant un découpage parcellaire plus homogène et plus vaste.

## LE PAYSAGE HABITE

### Une ville à proximité de l'Oussance et un mitage agricole

Vitry-aux-Loges observe à l'origine deux formes d'habitats :

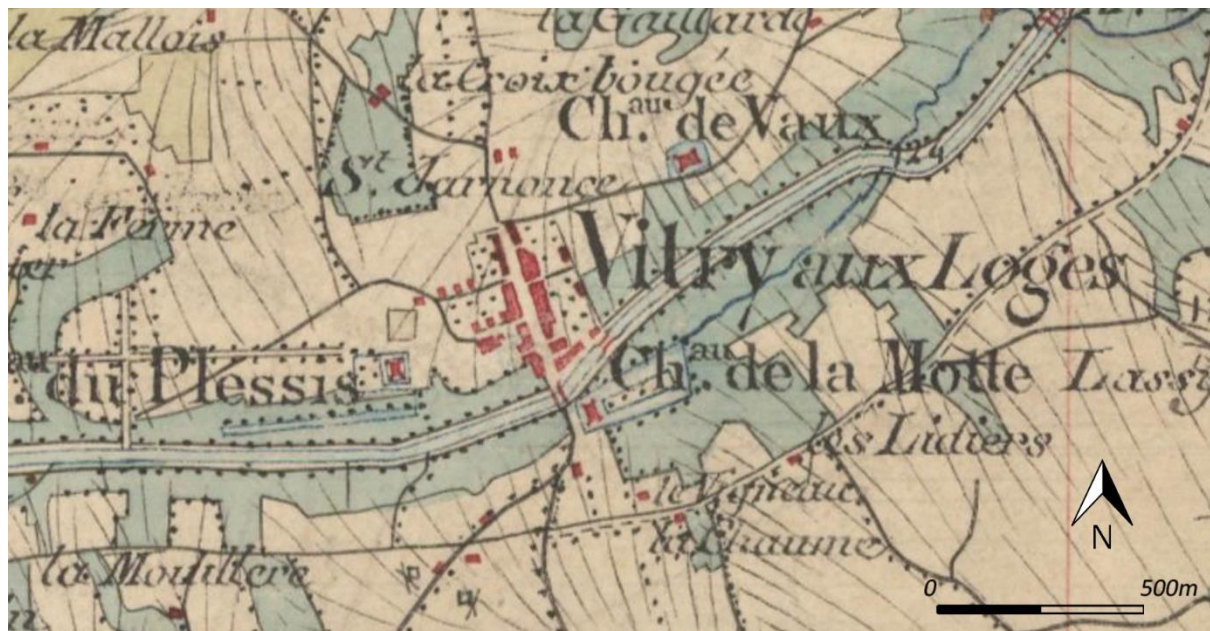
- un habitat groupé à proximité du cours d'eau ;
- un habitat isolé et disséminé dans le territoire agricole.

Au sein de la clairière semi-ouverte, le versant nord de vallée de l'Oussance opère comme un abri naturel où s'est implanté le noyau historique de Vitry-aux-Loges.

Sur un léger remous proéminent de la rive exposée au sud, la ville s'est originellement installée à proximité de l'eau, perpendiculairement à celui-ci. Dans une composition soignée, elle fait face au château de la Motte, établi le long du cours d'eau, en rive gauche. Les maisons sont à l'alignement rue Gambetta. Le bâti est continu et compact. Des murets ferment les jardins en fond de parcelles. Des axes parallèles à la voie d'eau desservent l'église Saint-Médard, le Château du Plessis et le château de Vaux.

La ville s'est ensuite petit à petit développée dans le prolongement de la rue Gambetta, avenue de la gare, perpendiculairement à la pente, et de manière plus lâche.

Les habitations isolées sont quant à elles disséminées dans le territoire agricole, comme un semi régulier.



Carte d'état-major (1820-1866) – Une implantation originelle perpendiculaire au cours d'eau - Source Géoportail.

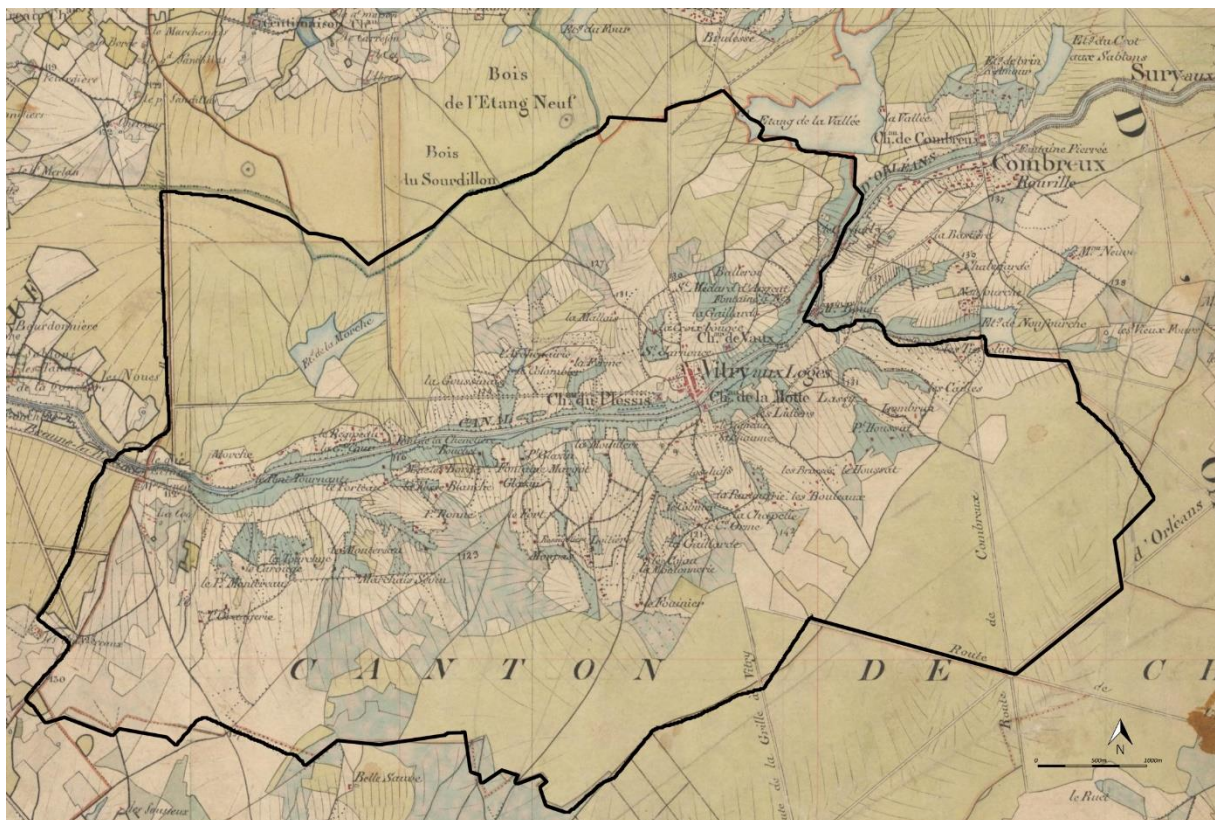
## Plan Local d'Urbanisme de Vitry-aux-Loges – Rapport de présentation



Photos 23, 24 et 25 : différentes vues vers le sud rue Gambetta puis rue Ferdinand Buisson – Photos Juliette Vignes.



Photos 26, 27 et 28 : Muret en fond de parcelles, portail du château du Plessis et château de la Motte – Photos Juliette Vignes.



Carte d'état-major (1820-1866) - Source Géoportail.

## Une dynamique urbaine sous l'influence d'Orléans

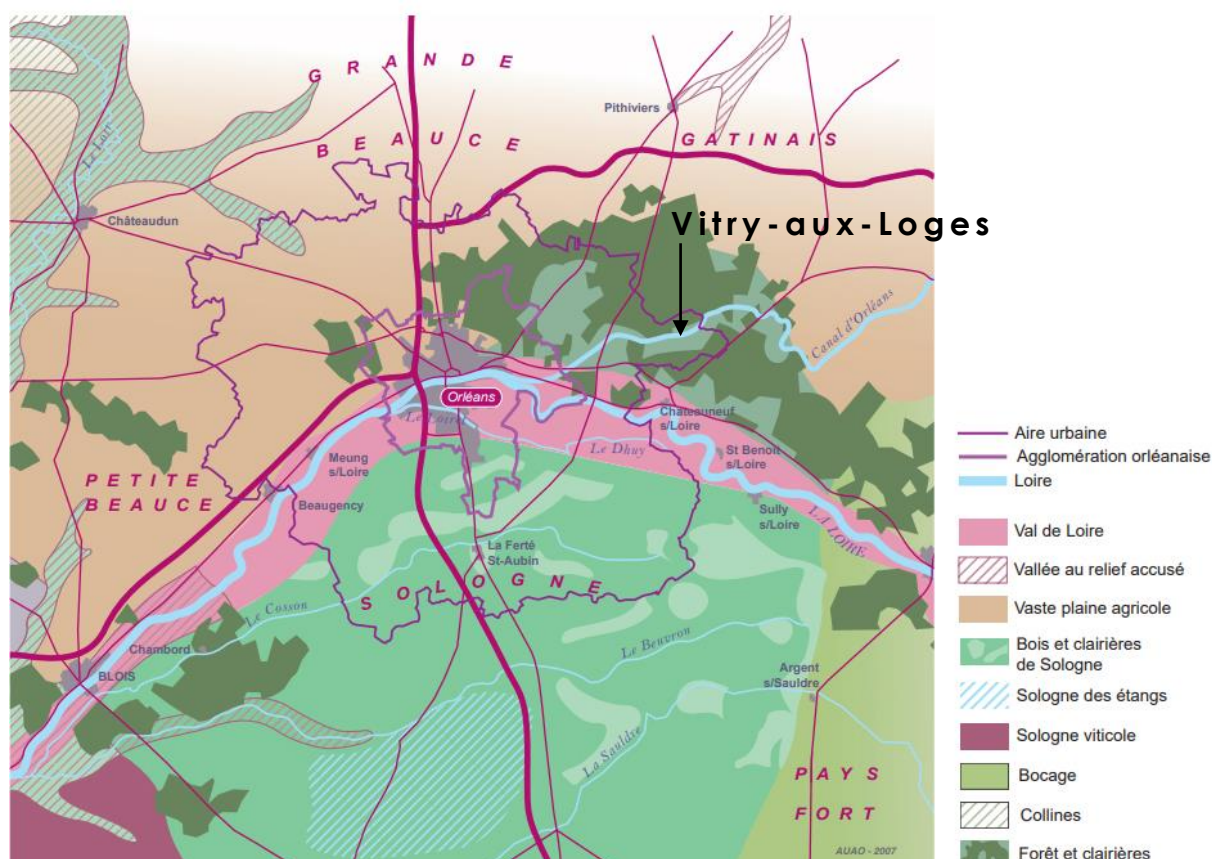
A seulement 27,1 kilomètre d'Orléans, Vitry-aux-Loges se situe dans l'aire urbaine d'Orléans et son évolution urbaine est fortement liée à la proximité de l'agglomération orléanaise.

Aujourd'hui Vitry-aux-Loges s'étend à ses extrémités, en maisons individuelles le long des axes viaires, ou sous forme de lotissements au gré des opportunités foncières, comme à la Croix Bouget, venant augmenter la surface de la ville.

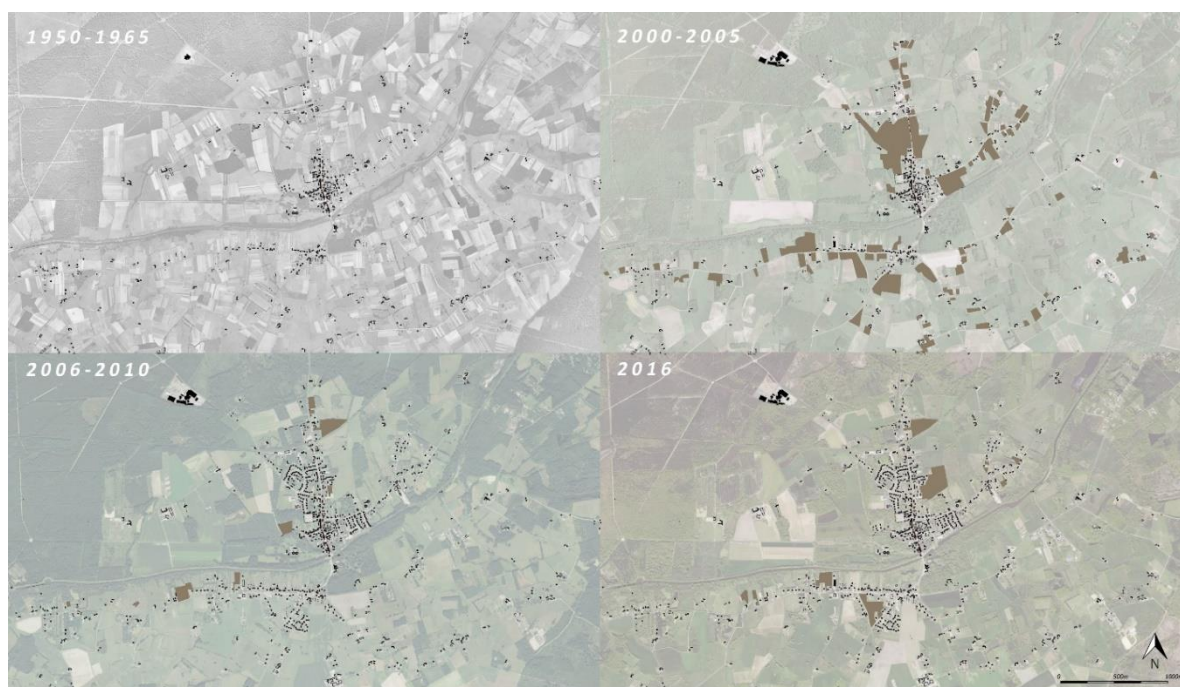
La ville a aussi beaucoup progressé au sud de l'Oussance, le long des axes qui relient Vitry-aux-Loges à Orléans ou Châteauneuf-sur-Loire. L'habitat s'y est développé sur les parcelles en lanière le long de la RD9 ou en extension pavillonnaire le long de la RD10.

Si certaines des premières extensions résidentielles se sont d'abord greffées sur les noyaux historiques comme du côté des lieux-dits Les Quatre Routes, Le Guidon ou encore Le Prieuré, les différentes extensions se sont petits à petits rejointes pour ne former qu'un seul chapelé de maisons continu.

Toutefois, à l'exception de bâtiments de fermes ou de maisons individuelles, les unités d'habitations isolées ont dans l'ensemble peu évolué.



Les grandes régions naturelles de l'aire urbaine d'Orléans – source portrait de l'aire urbaine d'Orléans, agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise.



Cartes 5 et 6 : Photos aériennes comparées entre 2016 et 1950-1965 : extension du bâti autour de Vitry-aux-Loges et le long des grands axes, réductions de la taille des parcelles, progression des surfaces boisées, créations de plans d'eau - Source Géoportail.



Photos 29, 30, 31, 32, 33 et 34 : Des extensions pavillonnaires fermées sur elles-mêmes, aux constructions le long des voies de circulation en passant par la maison isolée ou greffées sur un ancien noyau d'habitation, les formes de développement urbain sont multiples et d'époques très variées – Photos Juliette Vignes.

### La ville dans le paysage

Au milieu de ce paysage semi-ouvert et dénué de relief, l'habitat est omniprésent mais peu prégnant, vite dissimulé derrière un filtre boisé.

La partie de la ville de Vitry-aux-Loges située au nord de l'Oussance est entourée de boisements qui la confinent (cf. Photo 35) ou la rendent imperceptible à l'échelle du grand paysage. La ville ne permet pas non plus des vues lointaines vers l'extérieur. Dissimulée derrière des filtres boisés, elle ne se devine qu'à son approche. Cette particularité lui procure une certaine intimité.

Au sein de la plus grande poche agricole de la commune, le quartier des Quatre Routes, flanqué d'extensions pavillonnaires, est à l'inverse beaucoup plus visible (cf. Photo 36).

Dans une ambiance jardinée, les maisons qui longent la RD9 sont quant à elles noyées dans la structure boisée préexistante qui les rend moins prégnantes.

Les maisons isolées du territoire agricoles jouent à cache-cache avec les motifs boisés et leurs influences sont en général vite limitées.



Photo 35 : Une fenêtre entre les masses boisées laisse apercevoir le nouveau lotissement desservi par la rue de la Lainerie. Vue depuis la route de Bois le Roi – Photo Juliette Vignes.



Photo 36 : Vue sur les extensions urbaines au contact des zones cultivées et ouvertes. Bellevue vue depuis le Grand Orme – Photo Juliette Vignes.



Photos 37 et 38 : Les boisements et le relief plat limitent les vues lointaines et les repères paysagers. L'église et le château d'eau ne sont perceptibles qu'à l'approche de la ville – Photos Juliette Vignes.





Photos 39, 40 et 41 : Quand elles ne sont pas à découvert, les parcelles habitées sont comprises dans une végétation bigarrée qui combine à des degrés différents des essences indigènes et des essences horticoles – Photos Juliette Vignes.

### Le paysage comme loisir

Entre son patrimoine bâti et son patrimoine naturel, Vitry-aux-Loges offre diverses possibilités de loisirs : promenade à vélo, à pied ou à cheval, chasse, pêche, camping...

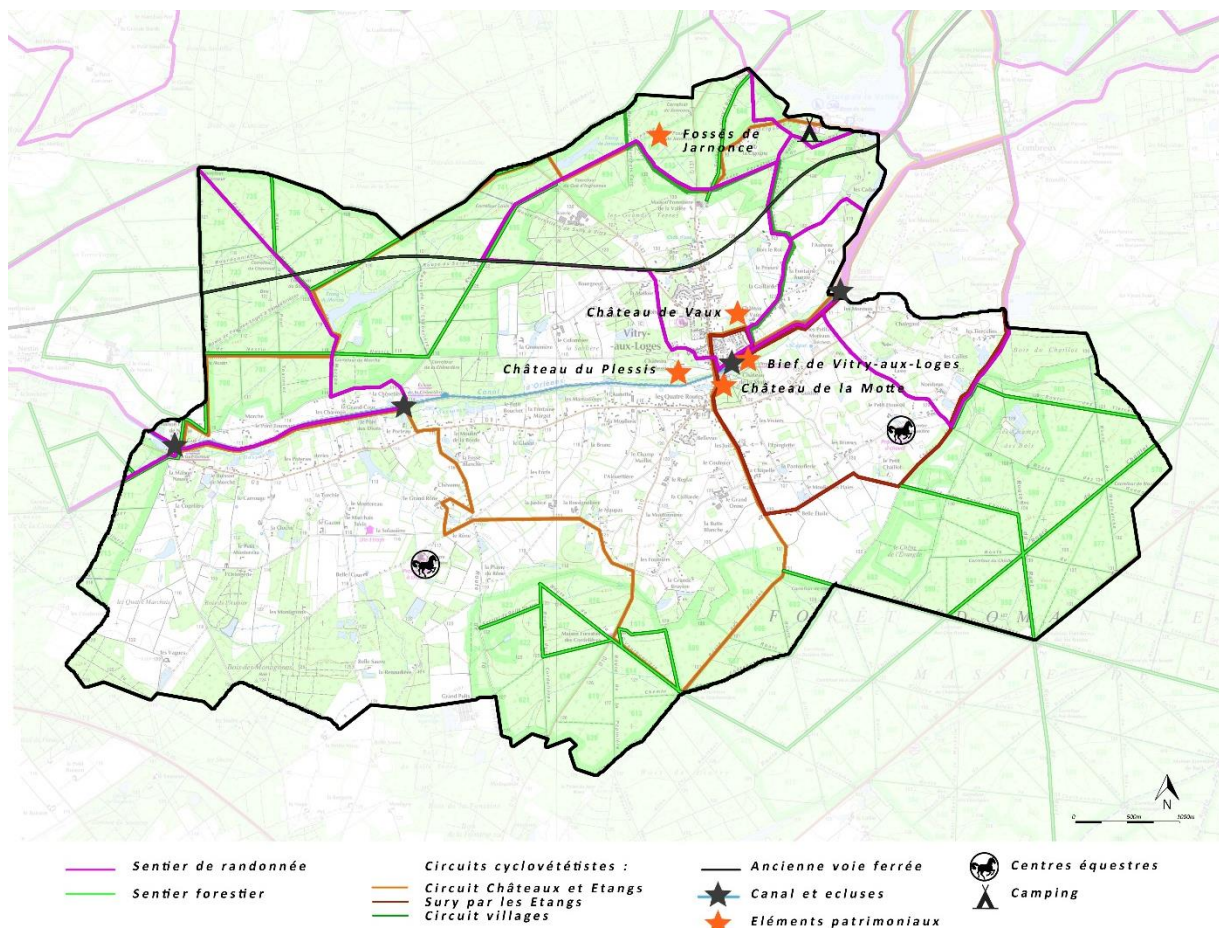
La forêt et le canal sont les deux éléments qui relient Vitry-aux-Loges aux communes voisines et au grand paysage. S'il s'agit pour la plupart de circuits de proximité, les sentiers de randonnées de Vitry-aux-Loges se rattachent aux PR et GR de la Forêt d'Orléans. Ces circuits contribuent à l'entretien des chemins et des haies.

La chasse, quant à elle, se manifeste par la présence de miradors. Elle organise fortement le paysage avec les domaines de chasse, les enclos grillagés, les miradors, l'élevage de gibiers, les percées rectilignes...

Enfin, sans pour autant receler de Monuments Historiques, Vitry-aux-Loges compte un certain nombre d'éléments patrimoniaux : les écluses et le canal, le château de la Motte, le château du Plessis, le château de Vaux, l'Eglise St-Médard ou encore la villa Reymond.



Photos 42, 43, 44, 45 : Non loin de la ferme équestre du Krouge, un cavalier sur une route communale ; Mirador route de Bois le Roi ; Ancienne voie ferrée ; Signalisation d'itinéraire de randonnée pédestre le long du canal – Photos Juliette Vignes.



Loisirs et patrimoines – source IGN

## SYNTHESE

L'identité de Vitry-aux-Loges réside dans la manière dont la clairière semi-ouverte fut historiquement habitée, à savoir avec :

- un bourg compact sur la rive droite de l'Oussance
- un mitage agricole

Alors que la conquête de la plaine par les aménagements récents banalise le paysage et met à mal l'intégration paysagère des habitations dans le territoire, l'enjeu aujourd'hui pour Vitry-aux-Loges est de renouer avec son identité.

Consciente de la valeur de son patrimoine bâti et environnemental, sa problématique est d'imaginer son avenir, son évolution en préservant son intégrité et en s'appropriant les principes de développement durable.

<b>Constats</b>
<p>Les nuances topographiques dessinent l'occupation du sol et le paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les « hauteurs », les boisements</li> <li>- des ambiances bocagères et humides dans les dépressions topographiques ; des cultures sur les surfaces planes et saines</li> </ul>
<p>L'absence de relief, alliée à l'imperméabilité du sous-sol, constitue un obstacle à l'écoulement naturel des eaux de pluie et explique l'humidité du terrain</p>
<p>Un paysage en mutation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le territoire agricole a évolué au gré des pratiques agricoles favorisant un découpage parcellaire plus homogène et plus vaste.</li> <li>- avec le remembrement et l'évolution des pratiques agricoles, forestières et urbaines le territoire se transforme et tend à se fermer</li> </ul>
<p>La ville de Vitry-aux-Loges qui ne distinguait à l'origine que deux formes d'habitats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un habitat groupé et un habitat isolé et disséminé dans le territoire agricole</li> <li>- voit aujourd'hui de nouvelles constructions pastiller le territoire avec des extensions pavillonnaires ou des maisons individuelles.</li> </ul>
<p>Alors que le noyau historique de Vitry-aux-Loges présente un tissu urbain homogène, compact, minéral et à l'alignement sur la rue, les extensions urbaines s'affranchissent des codes de l'habitat vernaculaire et affichent un parcellaire plus étendu avec une maison individuelle en milieu de parcelle et une végétation horticole persistante en bordure de celle-ci.</p>
<p>L'habitat situé en bord de route dégagent une ambiance jardinée.</p>
<p>L'habitat isolé, disséminé sur le territoire agricole est quant à lui vite dissimulé derrière des masques boisés.</p>
<p>La partie de la ville située au nord de l'Oussance est discrète à l'échelle du grand paysage et se dissimule aisément derrière de grandes masses boisées. Il n'y a pas de vue d'ensemble de la silhouette urbaine.</p>
<b>Objectifs</b>
<p>Requalifier les abords du village en s'appuyant sur la structure végétale traditionnelle pour intégrer les dernières constructions</p>
<p>Planifier les futures extensions urbaines pour qu'elles s'intègrent davantage au tissu villageois vernaculaire (matériaux, alignement en limite de propriété, densité, couleurs, volumes, palette végétale)</p>
<p>Encourager une agriculture plurielle pour consolider la diversité des ambiances paysagères : parcelles agricoles ouvertes avec des vues lointaines, espaces bocagers avec de l'élevage...</p>
<p>Encourager des vues sur le clocher pour consolider son rôle de repère paysager</p>
<p>Valoriser l'Oussance et ses zones humides (phyto-épuration de l'eau)</p>
<p>Valoriser le canal et ses ouvrages</p>
<p>Intégrer les maisons récentes en prolongeant la structure végétale originelle (haies champêtres, arbres isolés, bosquet, forêt)</p>
<p>Encourager l'usage d'une palette végétale indigène et une gestion moins rigide</p>
<p>Préserver la/les clairière(s), leurs diversités, les perspectives qui sont les attributs du paysage de Vitry-aux-Loges</p>
<p>Valoriser les éléments du patrimoine vernaculaire comme éléments fédérateurs et porteurs de sens paysager pour les futures habitations (notamment les mares)</p>
<p>Créer des intensités dans entre paysage habité et paysage agricole et forestier en densifiant les zones bâties et conserver les zones ouvertes</p>

## PATRIMOINE ET ARCHITECTURE

La commune de Vitry-aux-Loges ne comporte aucun monument historique inscrit ou classé. Pour autant, la commune fait état des bâtiments, d'ensembles urbains et d'éléments paysagers de qualité qu'il convient de recenser et protéger au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Un récapitulatif a donc été effectué et proposé à la commune de Vitry-aux-Loges. Le patrimoine recensé est le suivant :

### Les éléments de paysage

**1 - Jardin Quai Aristide Briand :** Jardin avec présence d'un puits en fond de parcelle. Jardin « charmant » qui accompagne les constructions et ouvre sur l'intérieur de l'îlot. Terrain à préserver pour sa qualité paysagère et son inondabilité en partie due à sa proximité avec le canal d'Orléans.



**2 - Alignement d'arbres Quai Aristide Briand :** Alignement d'arbres qui accompagne le canal d'Orléans.



**3 – Arbre isolé Route de Châteauneuf-sur-Loire :** Arbre qui apporte un signal au croisement des voies. Il permet un ralentissement naturel par sa forme imposante.



### Les éléments bâtis et ensembles urbains

**4 – Façades Rue Gambetta – D10 :** façades composées d'éléments d'ornements, d'encadrements de porte et de fenêtres, de chainages d'angle, bandeaux et corniche identitaires (ornements en brique et céramique, lucarne à fronton.)



**5 – Villa Rue Gambetta – D10 :** villa aux formes pittoresques. Préservation de la composition et des détails. Villa des années 50 avec appareillage en pierre polygonal, composée d'ornements en brique et céramique et d'une toiture à demi-croupe et ardoises.



**6 – Villa Rue Gambetta – D10 :** villa aux formes semi-pittoresques. Préservation de la composition et des détails. Villa des années 50 avec enduit, composée d'ornements en brique et d'un soubassement en appareillage polygonal, et d'une toiture à demi-croupe et ardoises.



**7 – Ensemble urbain Place de la République :** front urbain composé d'immeubles à façade ordonnancée. Le front urbain est homogène dans sa composition ; il est constitué de façades disposant de thèmes communs sur une succession de constructions différentes.



**8 – Villa classique Rue Ferdinand Buisson – D10 :** villa aux formes classiques. Recherche de la préservation de la composition et des détails architecturaux. La villa présente un volume cubique et une façade et des ouvertures ordonnancées. La travée centrale axiale est mise en scène avec des ornements en brique et céramique repris par les linteaux.



**9 – Villa Avenue de la Gare – D137:** villa aux formes pittoresques. Préservation de la composition et des détails. La villa présente un volume complexe avec une façade et des ouvertures ordonnancées, ornées en brique et céramique.

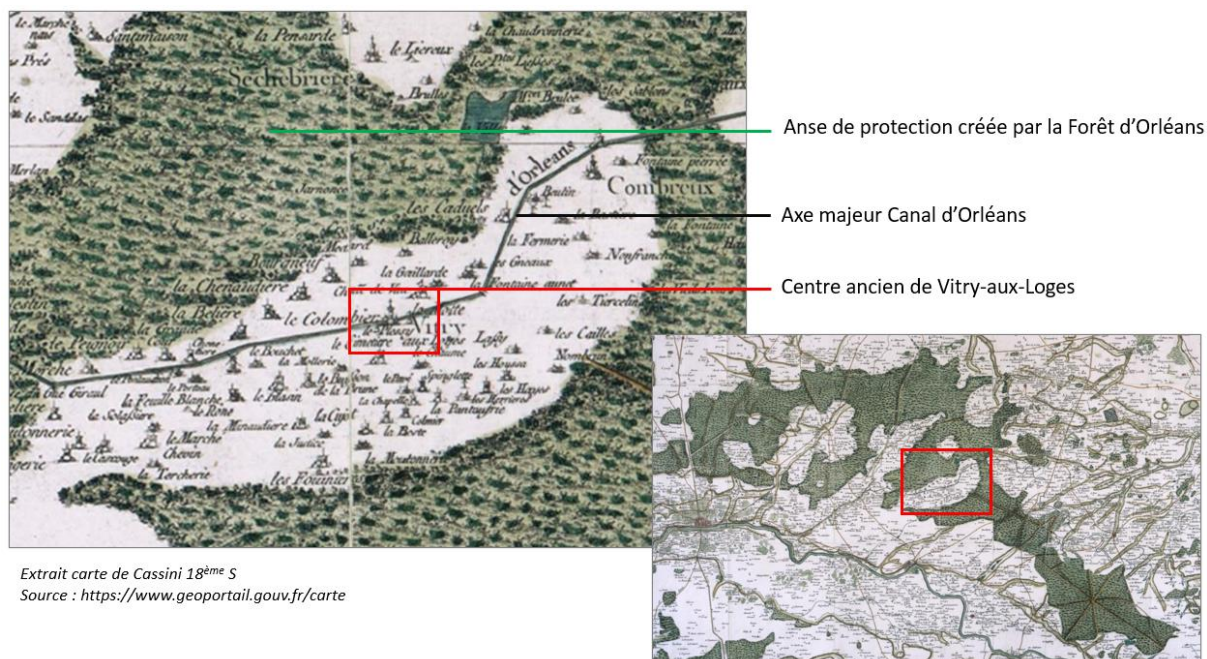


**10 – Villa Avenue de la Gare – D137:** villa aux formes pittoresques. Préservation de la composition et des détails. La villa présente un volume simple sur base cubique avec une façade et des ouvertures ordonnancées, ornées en brique et céramique



## FONCTIONNEMENT ET ÉVOLUTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

### Développement urbain de Vitry-aux-Loges



Conception PURBS 2018

La commune de Vitry-aux-Loges s'est développée autour des Châteaux de la Motte et du Plessis, au sein de l'anse naturelle et protectrice formée par la Forêt d'Orléans, le long du canal d'Orléans.

### Morphologie urbaine

Il existe 4 grandes familles de répartition des densités : étalement concentrique, structure en doigt de gant, développement par unités satellites, développement linéaire.

Elles sont toujours rattachées à l'espace central de la ville qui est leur référence.

L'espace central de la ville est le lieu dynamique où sont concentrés les équipements d'un niveau supérieur, les services et les commerces. Ces espaces sont attractifs et donnent au logement une dimension qualitative.

Vitry-aux-Loges s'est constituée en cohérence avec le canal d'Orléans, et le long de la D10 par un développement linéaire et un front urbain marqué. De nombreuses unités satellites se sont développées.

La commune connaît une extension de son urbanisation essentiellement linéaire avec des ramifications le long de l'axe principal formé par la D10.

L'analyse des cartographies anciennes (État major et carte de Cassini font état :

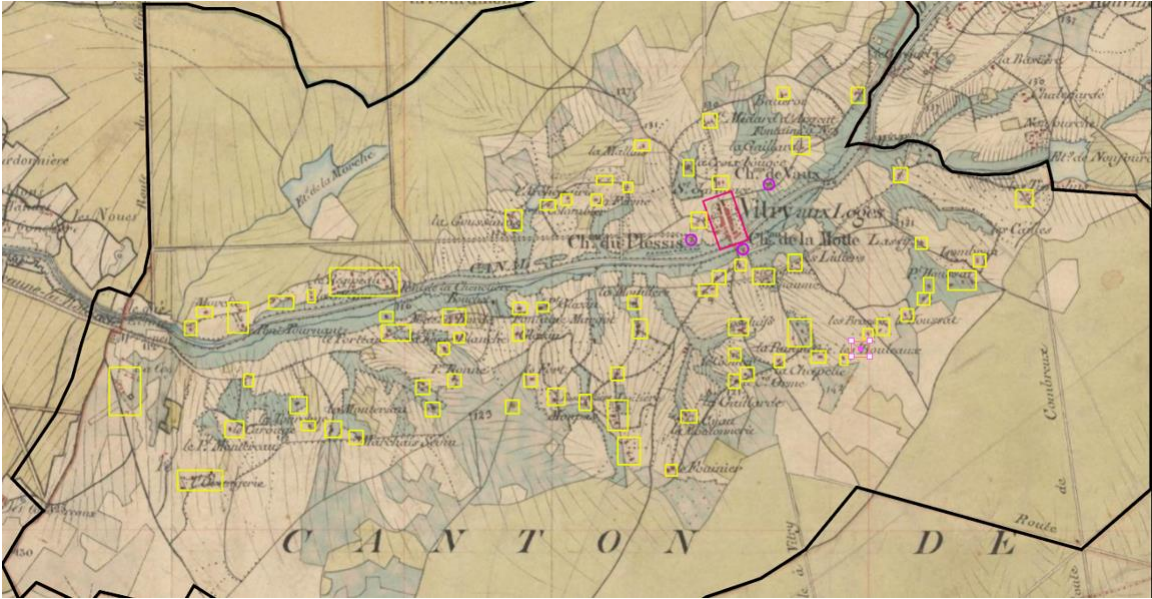
- de présence de vergers, de jardins et de boisements,
- de la présence d'étangs,
- de la présence majoritaire de cultures mais aussi de quelques prairies,

Vitry-aux-Loges s'est constituée autour du triptyque des 3 châteaux historiques :

- le Château du Plessis
- le Château de la Motte
- le Château de Vaux

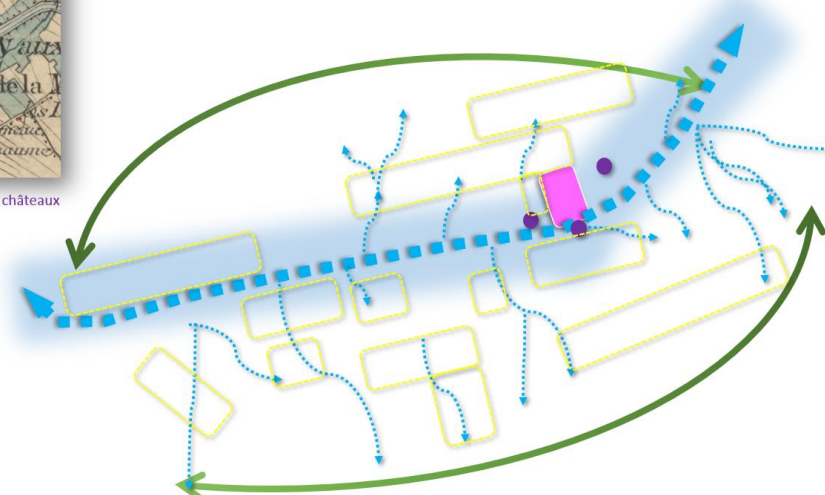
avec de nombreuses unités satellites (en jaune), situées à proximité de bras d'eau et des zones de cultures. Une cohabitation des fonctions : fonction commerciale, fonction identitaire, fonction culturelle, puis les équipements, ... s'est organisée au fur-et-à-mesure des décennies.





Triangle de développement = 3 châteaux

Schématisation du développement initial de Vitry aux Loges



-  Voie de communication  
Axe canal d'Orléans
-  Développement d'origine
-  Développement linéaire
-  Voies de communication



Évolutions visuelles de l'empreinte urbaine depuis 1820-1866 jusqu'à nos jours - Source : carte Etat major – conception PURBS

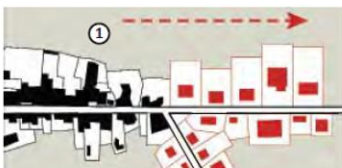
### Empreinte urbaine par superposition des cartes et cadastres

4 analyses de l'évolution de l'empreinte urbaine ont été réalisées par superposition des cartes historiques et des cadastres afin de montrer l'ampleur des extensions urbaines.

Les 4 secteurs choisis sont représentés sur le plan cartographié ci-dessous).



#### Secteur n°1



##### 1 - Extensions linéaires de l'urbanisation :

- le développement le long des voies existantes.
- développement de l'étalement urbain
- développement des extensions de réseaux
- tendance à relier les hameaux et écarts entre eux.



Le secteur n°1 est une extension linéaire de la commune le long de la D10. Elle représente des constructions réalisées au gré des opportunités. Les formes urbaines sont lâches (grandes parcelles) et les constructions sont disposées sans réflexion commune.

## Secteur n°2

### 2 - Extensions dites « lotissements » :

- participent à l'extension de la commune en créant de nouveaux axes de voirie.
- parfois, vie en autonomie ce qui ne favorise pas l'attractivité communale.



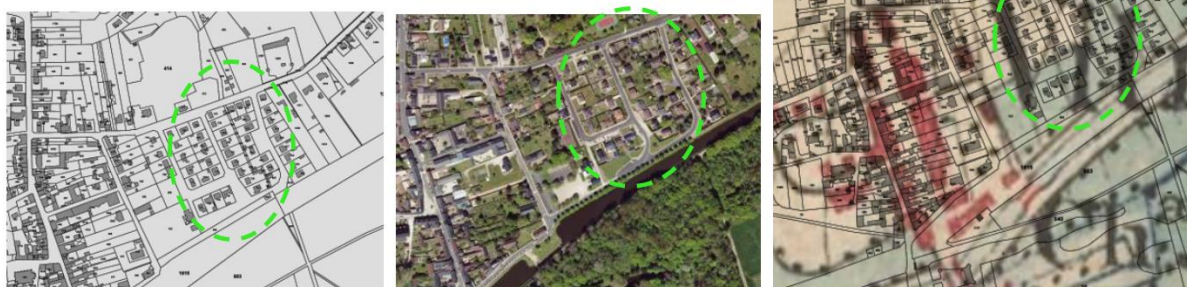
Le secteur n°2 est venu s'implanter dans une anse créée par le canal d'Orléans et ses bras ; ceci est représentatif sur la carte de l'état major où la trame agricole est apparente en dessous de la trame cadastrale plus récente. Ce lotissement est venu « s'accrocher » à quelques anciennes unités de vie (en rouge sur la carte de l'état major) mais il contribue à l'extension du bourg.

## Secteur n°3



### 3 - Extensions structurantes « lotissements » :

- participent à l'extension de la commune en créant de nouveaux axes de voirie.
- parfois, vie en autonomie ce qui ne favorise pas l'attractivité communale.



Le secteur n°3 est venu s'implanter sur des parcelles repérées comme étant humides (voir carte de l'état major). Pour autant, elle se situe à proximité immédiate du cœur de l'identité de la commune.

## Secteur n°4



### 4 - Extensions en impasse « lotissements » :

- participent à l'extension de la commune en créant de nouveaux axes de voirie.
- parfois, vie en autonomie ce qui ne favorise pas l'attractivité communale.



10

Le secteur n°4 correspond à l'une des plus récentes zones aménagées sur la commune. Cet aménagement a généré un quartier en impasse qu'il conviendra de rattacher à de futurs projets.

## Attractivité et fonctionnement du bourg

Plusieurs secteurs constituent des lieux de « polarités » pour la commune. On entend par « polarité » un lieu créant une certaine dynamique spécifique aux usages et pratiques de la population du fait des équipements, services... qu'ils regroupent.

Sont recensés :





- le centre bourg de Vitry-aux-Loges, qui s'étend le long de la D10 : fréquentation régulière et diverse par les usagers.
- les pôles d'équipements scolaires : fréquentation ponctuelle.
- le pôle d'équipements sportifs : fréquentation régulière.
- la place centrale : fréquentation régulière avec la présence des commerces.
- les zones d'activité de la gare et du Guidon : à vocation commerciale, artisanale et industrielle est une polarité importante pour l'économie de la commune.

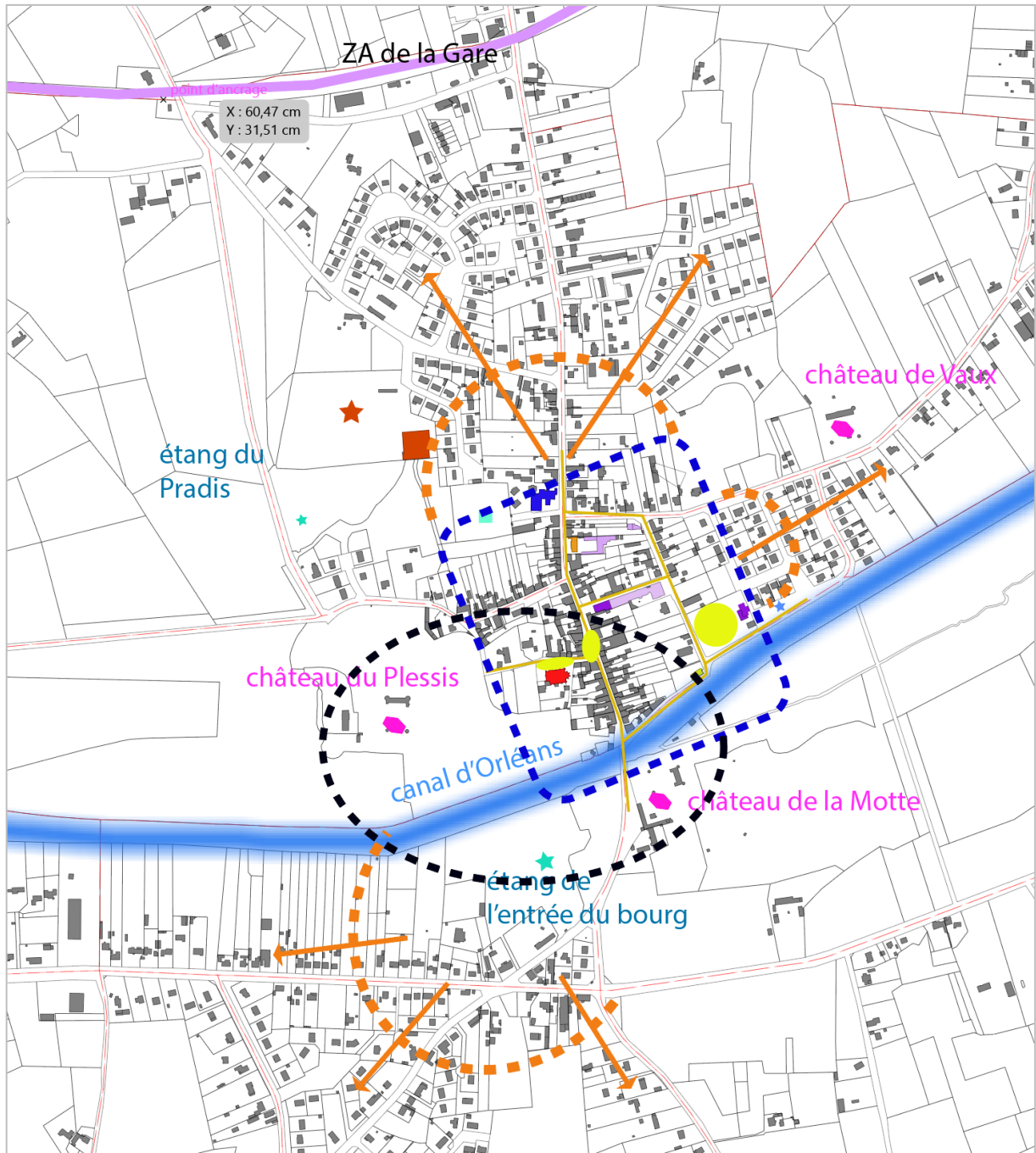
L'identification de ces « polarités » permet d'appréhender, à travers la fréquentation de ces lieux, les déplacements des usagers.

- Le noyau ancien est marqué par la centralité de l'Eglise et de la place centrale.
- Le centre bourg élargi est délimité par les équipements scolaires, associatifs et sportifs, et la zone de commerces qui s'étend le long des axes.

L'enveloppe urbaine est alors définie par les trames viaires et les développements urbains successifs où cohabitent les fonctions :

- fonction commerciale,
- fonction identitaire,
- fonction culturelle,
- fonction équipements et loisirs.

La cartographie ci-dessous met en évidence le fait que le développement de la commune de Vitry-aux-Loges s'est effectué en dehors de son berceau historique située entre les Châteaux du Plessis et de la Motte (  ). Pour autant le développement se situe bien au cœur du triptyque constitué avec le Château de Vaux (  ). Le centre-bourg, quant à lui a conservé son rapport au canal d'Orléans mais il s'est étiré de manière naturelle vers le secteur de la gare afin de limiter les problématiques liées aux inondations (  ). Indépendamment du centre bourg et par facilité de déplacement, la partie au Nord et située le long de la route de Fay-aux-Loges s'est développée en prenant sa source auprès de petits ensembles isolés, tels des écarts (  ).



Carte du principe schématique appliqué à Vitry-aux-Loges permettant de définir l'enveloppe urbaine – conception PURBS 2018

### Intensification urbaine

La notion de densité prend différente forme selon les territoires. Elle se calcule en « habitant/hectare » (rapport habitant/km<sup>2</sup>) = densité de population et/ou en « logement/hectare » = densité résidentielle.

Les caractéristiques de la densité sur le territoire de Vitry-aux-Loges mettent en évidence l'évolution des formes urbaines et des extensions depuis le centre-bourg et les villages (unités satellites). Cette compréhension permet d'envisager par la suite, les projets urbains pour le territoire afin d'être en cohérence avec l'existant.

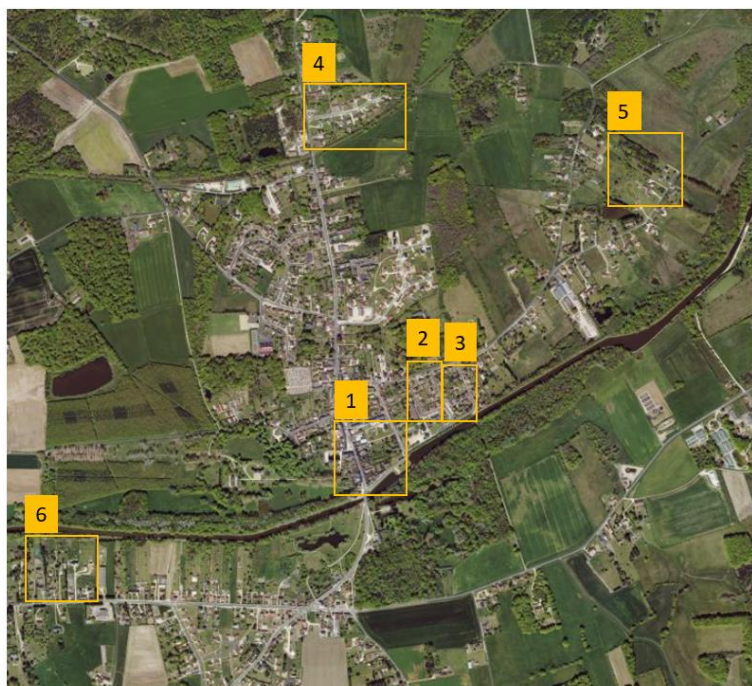
La densité est alors utilisée comme un indicateur pour :

- Répondre à la demande en logements, et favoriser la mixité.
- Économiser le foncier.
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestier (NAF).
- Lutter contre l'étalement urbain et économiser les investissements liés aux réseaux.

Afin d'appréhender les entités urbaines, des îlots ont été étudiés depuis les critères suivants :

- Surface bâtie,
- Nombre de log/ha
- Taille de parcelle moyenne
- Nombre moyen d'habitant/ha

Les îlots étudiés sont les suivants :



#### 7 îlots test dans les unités urbaines :

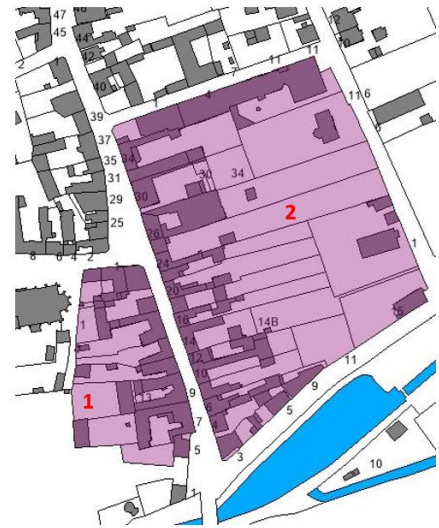
1. Le centre ancien : rue de Gambetta (RD10) : 2 îlots
2. Le centre ancien et ses 1<sup>ères</sup> extensions : rue des Moulins et rue des Pensées
3. Les lotissements : rue des Erables et rue des Rosiers
4. Le lotissement : une forme d'habitat diffus « Le Clos de Bois le Roi
5. Habitat linéaire et diffus : Route de Bois le Roi et Route des Caduels
6. Habitat linéaire : la RD9 Route de Fay-aux-Loges

1 - Le centre ancien : rue de Gambetta (RD10)



**Îlot 1**  
**Caractéristiques et densité du bâti**  
Surface foncière : 5876 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 43 %  
Environ 20 Log/ha  
Taille moyenne de parcelle : 490 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 46

**Îlot 2**  
**Caractéristiques et densité du bâti**  
Surface foncière : 23341 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 28,5 %  
Environ 10 Log/ha  
Taille moyenne de parcelle : 972,5 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 23



- Bâti moyennement dense – présence de commerces – logements en étage au-dessus des commerces

2 - Le centre ancien et ses 1<sup>ères</sup> extensions : rue des Moulins et rue des Pensées



**Caractéristiques et densité du bâti**

Surface foncière : 8609 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 17,23 %  
Environ 11,5 Log/ha  
Taille moyenne de parcelle : 860 m<sup>2</sup>  
Nombre moyen d'habitant/ha : 26,45

### 3 - Les lotissements : rue des Erables et rue des Rosiers



#### Caractéristiques et densité du bâti

Surface foncière : 10611 m<sup>2</sup>

Surface bâtie : 19,5 %

Environ 18 Log/ha

Taille moyenne de parcelle : 560 m<sup>2</sup>

Nombre moyen d'habitant/ha : 41,4

### 4 - Le lotissement : une forme d'habitat diffus « Le Clos de Bois le Roi »



#### Caractéristiques et densité du bâti

Surface foncière : 19170 m<sup>2</sup>

Surface bâtie : 10 %

Environ 7 Log/ha

Taille moyenne de parcelle : 1370 m<sup>2</sup>

Nombre moyen d'habitant/ha : 16,1



### 5 - Habitat linéaire et diffus : Route de Bois le Roi et Route des Caduels



#### **Caractéristiques et densité du bâti**

Surface foncière : 28192 m<sup>2</sup>

Surface bâtie : 4 %

Environ 1,7 Log/ha

Taille moyenne de parcelle : 5638 m<sup>2</sup>

Nombre moyen d'habitant/ha : 4



### 6 - Habitat linéaire : la RD9 Route de Fay-aux-Loges



#### **Caractéristiques et densité du bâti**

Surface foncière : 42391 m<sup>2</sup>

Surface bâtie : 5 %

Environ 2,8 Log/ha

Taille moyenne de parcelle : 3532 m<sup>2</sup>

Nombre moyen d'habitant/ha : 6,4

**Tableau récapitulatif**

<b>Ilot test</b>	<b>Surface bâtie</b>	<b>Log/ha</b>	<b>Taille moy de parcelle</b>
Le centre ancien : rue de Gambetta ilot 1	43 %	20 Log/ha	490 m2
Le centre ancien : rue de Gambetta ilot 2	28,5 %	10 Log/ha	972,5 m2
Le centre ancien et ses 1 <sup>ères</sup> extensions : rue des Moulins et rue des Pensées	17,23%	11,5 Log/ha	860 m2
Les lotissements : rue des Erables et rue des Rosiers	19,5%	18 Log/ha	560 m2
Le lotissement : une forme d'habitat diffus « Le Clos de Bois le Roi »	10%	7 Log/ha	1370 m2
Habitat linéaire et diffus : Route de Bois le Roi et Route des Caduels	4%	1,7 Log/ha	5638 m2
Habitat linéaire : la D9 Route de Fay-aux-Loges	5%	2,8 Log/ha	3532 m2

**SYNTHÈSE**

**Le calcul des densités a été réalisé sur la base des îlots répertoriés ci-dessus et du rapport entre les surfaces libres et les surfaces occupées.**

**Le calcul des densités concernant la répartition du bâti montre une densité très variable selon le type d'habitat et les périodes de construction. Cela met en évidence une forme de mixité d'habitat déjà présente sur le territoire. La plus forte densité correspond au centre bourg Rue de Gambetta. Les extensions linéaires ou plus diffuses sont naturellement, celles qui consomment davantage d'espace. Il paraît évident que les nouvelles constructions sur le territoire devront s'implanter sur des parcelles économes en foncier afin de répondre aux enjeux du SCOT du PETR FOLS approuvé.**

## TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

### Caractéristiques du tissu bâti ancien

Implantation du bâti sur une parcellaire parfois en forme de « lanière », la construction principale est donc implantée à l'alignement de la voie présentant une façade plus ou moins étroite. Les annexes se situent en arrière sur la parcelle. Les habitations sont dotées d'un jardin attenant, situé à l'arrière de l'habitation. Le tissu comprend à la fois des constructions à vocation d'habitat et de commerces, souvent installés en rez-de-chaussée. La hauteur du bâti est variable, plutôt haute aux alentours de l'église (RDC+1+combles aménagées), plutôt basse en périphérie de la Place principale, à savoir une hauteur caractérisée majoritairement par un RDC + combles aménagés ou RDC + 1 niveau + combles non aménageables. Les deux types de hauteur sont alternées. Autres éléments caractéristiques de « l'esprit village » de Vitry-aux-Loges, qui participent à la composition urbaine et à son identité :

- L'angle des rues / les intersections sont matérialisées majoritairement par l'implantation du bâti principal à l'alignement ou par un mur de clôture d'une hauteur pouvant dépasser les 2 mètres.
- Présence de vignes vierge sur les façades, sur les pignons, ou murs de clôture.
- Présence de petits jardins cultivés attenants ou non à la construction principale.
- Sortis de la place principale, la hauteur du bâti est basse : RDC + combles aménagés ou non.



**Mur traditionnel en pierres**



**Caractéristiques du tissu bâti pavillonnaire**

Le tissu pavillonnaire de Vitry-aux-Loges est caractérisé par une hétérogénéité d'implantation des constructions sur la parcelle. La construction principale est implantée majoritairement en retrait sur la parcelle et ce retrait est variable d'une parcelle à l'autre et surtout en fonction des lotissements.

Ce tissu pavillonnaire s'est développé par poches aux alentours du tissu bâti ancien, de part et d'autre des axes de communication secondaires.

Les constructions sont en majorité isolées les unes des autres (pas de mitoyenneté).

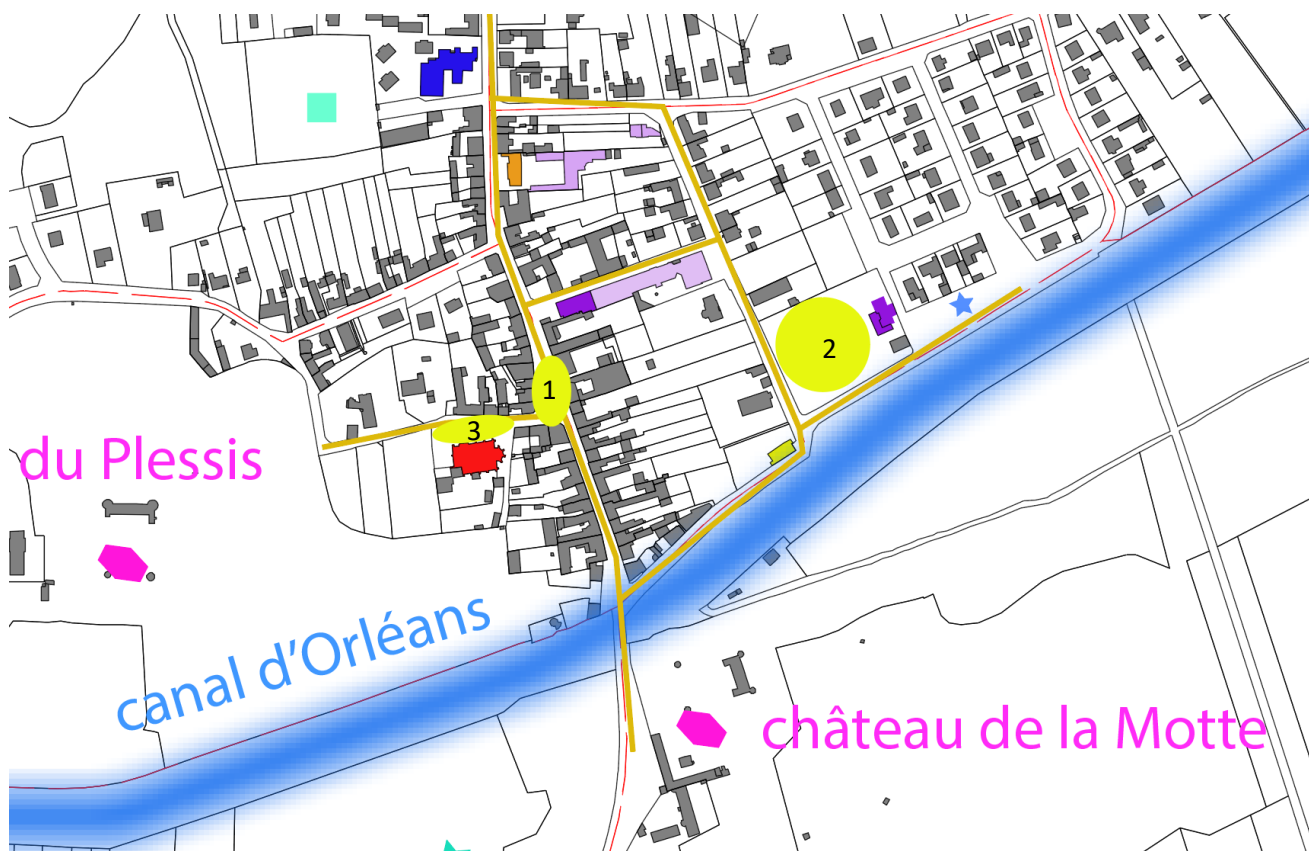
Certaines opérations d'aménagement favorisent les déplacements doux et les connexions aussi bien avec le centre-bourg que les autres quartiers. Des amorces pour connexions véhicules sont également prévues afin de relier les quartiers entre eux.

Les constructions sont de faible hauteur (RDC + combles). Les formes sont simples : toiture à 2 pans, gabarit cubique.

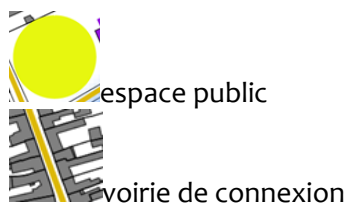
**Constructions de type traditionnel récentes et successives en fonction des années de construction**



## Les espaces publics principaux



Localisation des espaces publics principaux en relation avec les voies constituant le centre bourg de Vitry-aux-Loges – conception PURBS 2020



- 1 – Place de la République
- 2 – Espace public situé devant la salle polyvalente et aux abords du canal d'Orléans
- 3 – Place de l'Église

<b>Constats</b>
Un patrimoine bâti très urbain dans le centre bourg (place de la République)
Des habitations de caractère et typique dans la centralité
Une centralité marquée par la présence de 3 châteaux et du canal d'Orléans
Une commune implantée entre eau et forêt
Un contexte environnemental omniprésent dans le centre bourg et dans l'enveloppe urbaine
Des densités assez variables selon les typologies, les années de construction et les types d'aménagement
Des constructions favorisant l'étalement urbain
Des constructions diffuses sur des parcelles de très grandes tailles

<b>Objectifs</b>
Préserver le patrimoine bâti, trace identitaire et historique de la commune
Valoriser les atouts patrimoniaux de Vitry-aux-Loges
Préserver l'environnement, la trame verte et bleue dans le cœur communal
Revenir à des tailles de parcelle moins consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Réduire voire stopper l'étalement urbain

## PARTIE 7 - BILAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## LE BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NAF

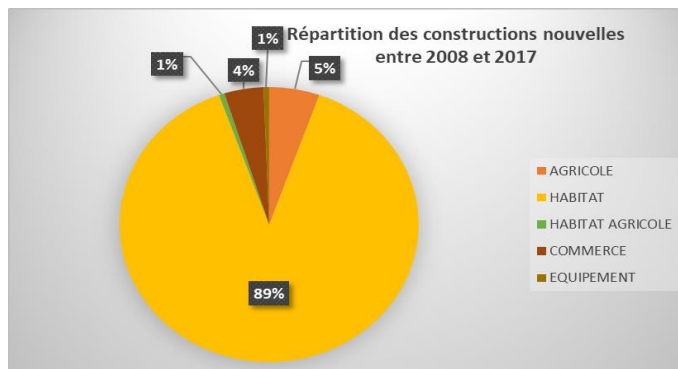
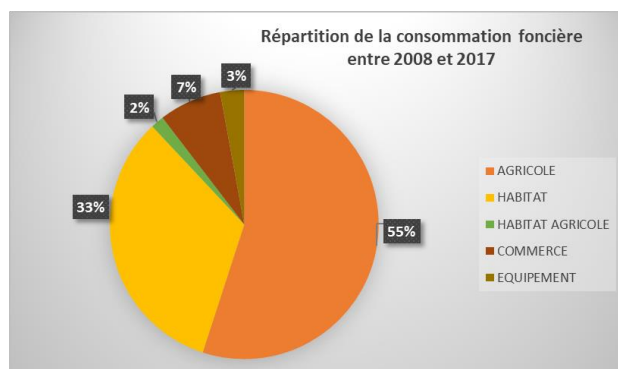
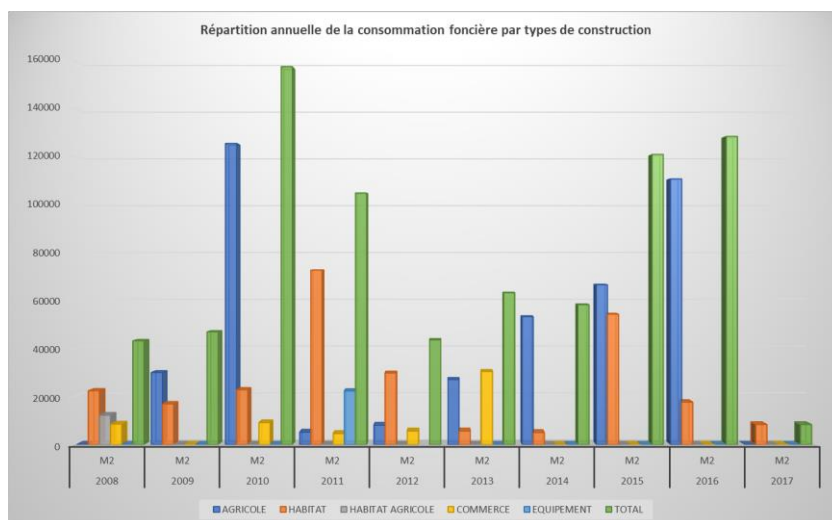
Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été effectué aux cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan (de 2008 à 2017)<sup>14</sup>.

Les chiffres ci-dessous ont été établis à partir des données transmises par la mairie (autorisation de construire). Elles ne prennent pas en compte les extensions et les annexes. Les résultats prennent en compte la totalité de la surface de la parcelle concernée expliquant la forte part de l'agriculture au regard de la faible part de constructions (voir carte page suivante).

Surface totale consommée en 9 ans	77.5 ha
Surface totale consommée par an	8.6 ha
Surface consommée par l'habitat en 9 ans	25.5 ha
Surface consommée par l'habitat par an	2.8 ha

Sur cette même période 147 constructions réservées à l'habitat ont été réalisées, soit 16 constructions/annuelle

	m2	constructions
AGRICOLE	426195	9
HABITAT	255615	147
HABITAT AGRICOLE	12274	1
COMMERCE	58379	7
EQUIPEMENT	22364	1
<b>TOTAL</b>	<b>774827</b>	<b>165</b>

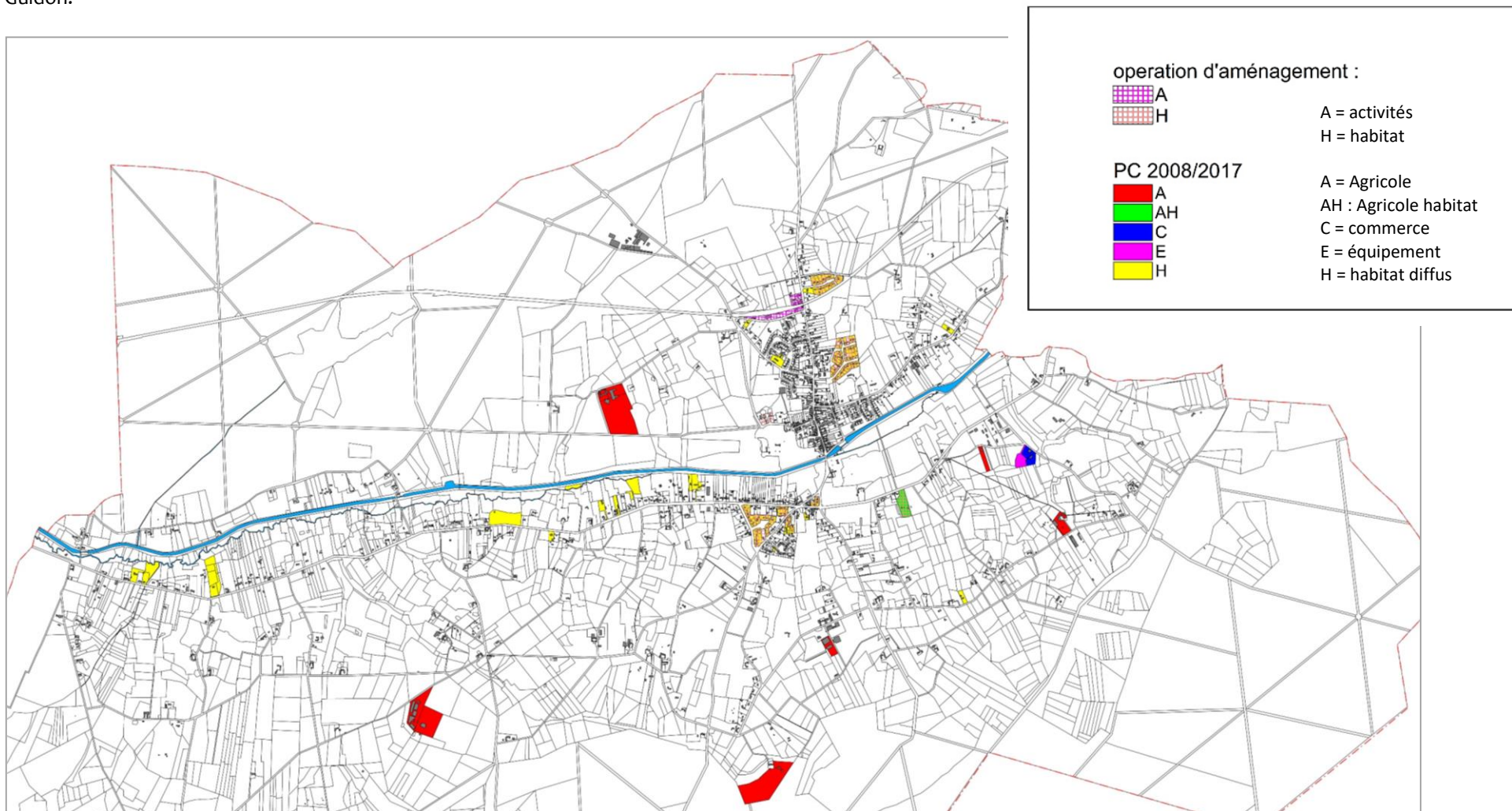


Source communale – conception PURBS 2018

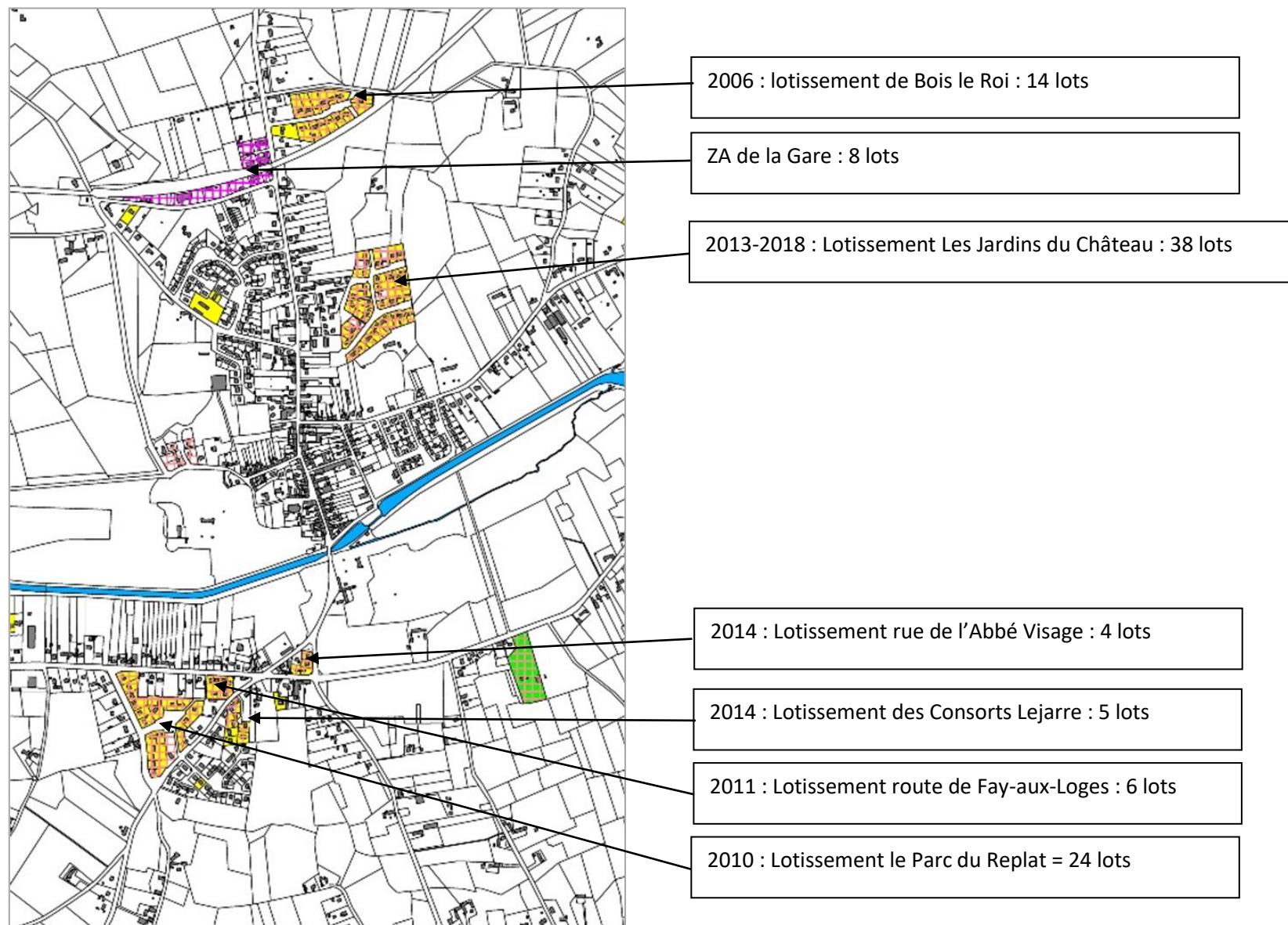
<sup>14</sup> Article L.151-4 du code de l'urbanisme : « (...) Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. (...)» – source Légifrance 2021



Les opérations répertoriées sont d'ordre privé ou public, individuelles ou faisant l'objet d'une opération d'aménagement. On observe essentiellement les derniers lotissements et quelques opérations diffuses situées le long de la route de Fay-aux-Loges. La part en commerce reste non négligeable et correspond à la ZA du Guidon.



Cartographie du bilan des surfaces consommées par l'urbanisation depuis 2008 – source communale - conception PURBS 2018



Localisation des opérations d'aménagement au sein du bourg et de ses extensions – source communal – conception PURBS 2018

PARTIE 8 – CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE  
MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS EN  
TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET  
ARCHITECTURALES

## METHODOLOGIE ISSUE DU SCOT PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE-SOLOGNE

Le SCoT a élaboré une cartographie pour chaque commune définissant les contours de l'enveloppe urbaine et permettant de localiser les opérations d'aménagement qui seront réalisées en densification de l'enveloppe urbaine existante et celles relevant d'une extension de l'enveloppe urbaine existante.

Cette approche permet de :

- mieux connaître le potentiel d'accueil et le prioriser lorsque les conditions le permettent ;
- travailler sur la densité dans les enveloppes urbaines existantes, dans le respect des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver ;
- accueillir 50 % minimum des nouveaux logements programmés dans le SCoT sur 20 ans en densification des enveloppes urbaines existantes.<sup>15</sup>

Le PLU de Vitry-aux-Loges s'appuie sur les informations contenues dans l'annexe du SCoT pour approfondir l'analyse des capacités de densification des enveloppes urbaines existantes, qui est complétée par une approche du potentiel de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Le PLU de Vitry-aux-Loges analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et tient compte des indications graphiques figurant dans l'annexe du SCoT (contours de l'enveloppe urbaine existante, approche du potentiel d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes).

Les cartographies issues du SCoT PETR Foret d'Orléans-Loire-Sologne faisant état de l'enveloppe urbaine de Vitry-aux-Loges selon la méthode du Cerema, sont disponibles ci-dessous.

Ces cartographies mettent en évidence certaines dents creuses qui ne sont pas issues de la réalité de terrain, ni d'une analyse urbaine particulière à la commune de Vitry-aux-Loges.

Par conséquent, la méthode de réparation des dents creuses pour Vitry-aux-Loges s'est effectuée de manière plus précise ; elle a été affinée sur la base de terrains et de travail avec les élus communaux. De nombreuses dents creuses supplémentaires au relevé du SCoT ont été répertoriées. Elles sont argumentées dans la partie « Méthode appliquée et complémentaire au SCOT PETR Foret d'Orléans-Loire-Sologne » située aux pages suivantes.

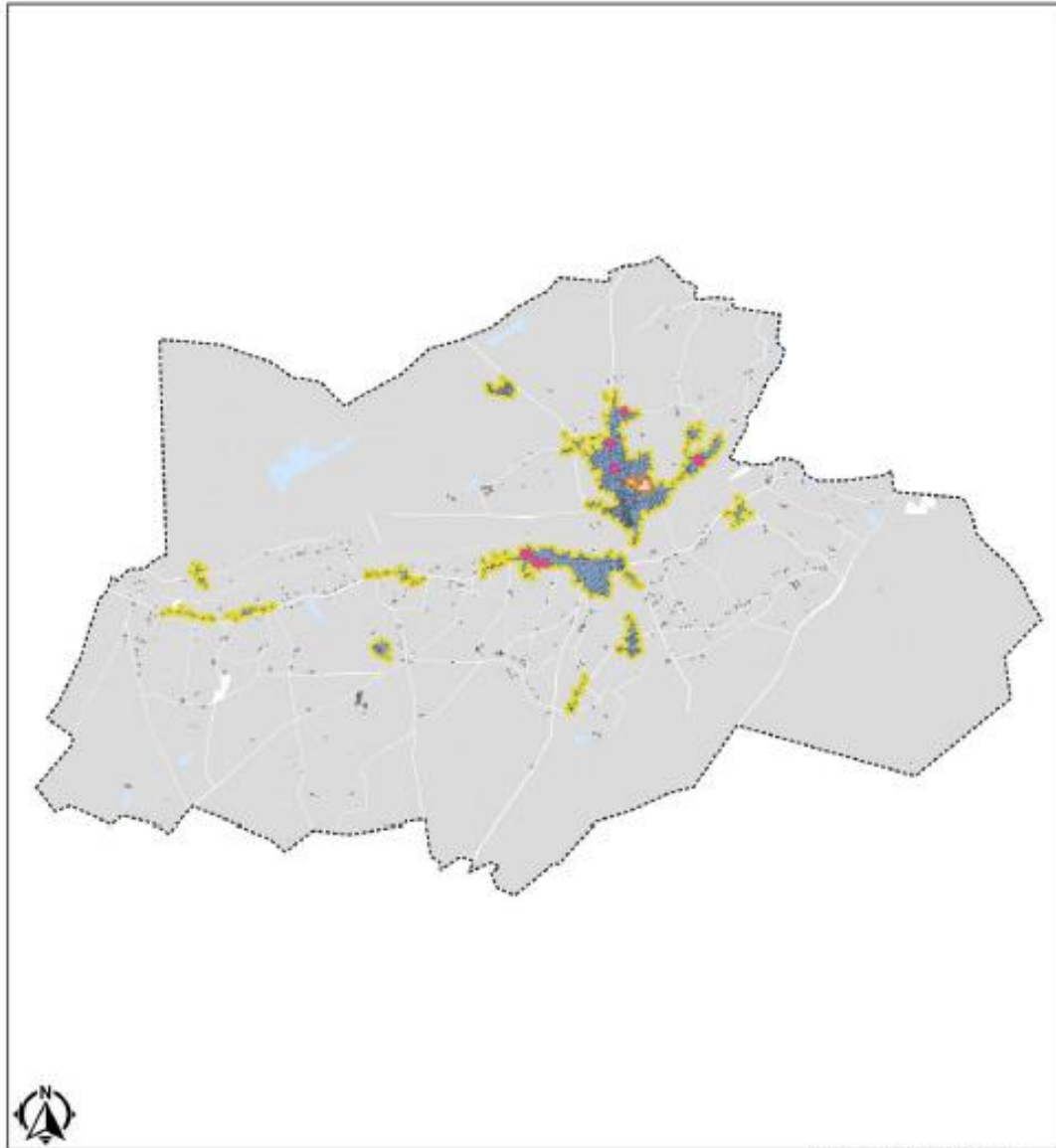
---

<sup>15</sup> Source : SCoT PETR Foret d'Orléans-Loire-Sologne annexe 1 page 107 et 108

## 49 VITRY-AUX-LOGES

### Enveloppe urbaine en 2019 VITRY-AUX-LOGES

Extension + 40 m / Regression - 25 m



0 1000 2000 m

-  Limite communale
-  Tâche urbaine
-  Enveloppe urbaine
-  Coeur ilots
-  Dent creuse

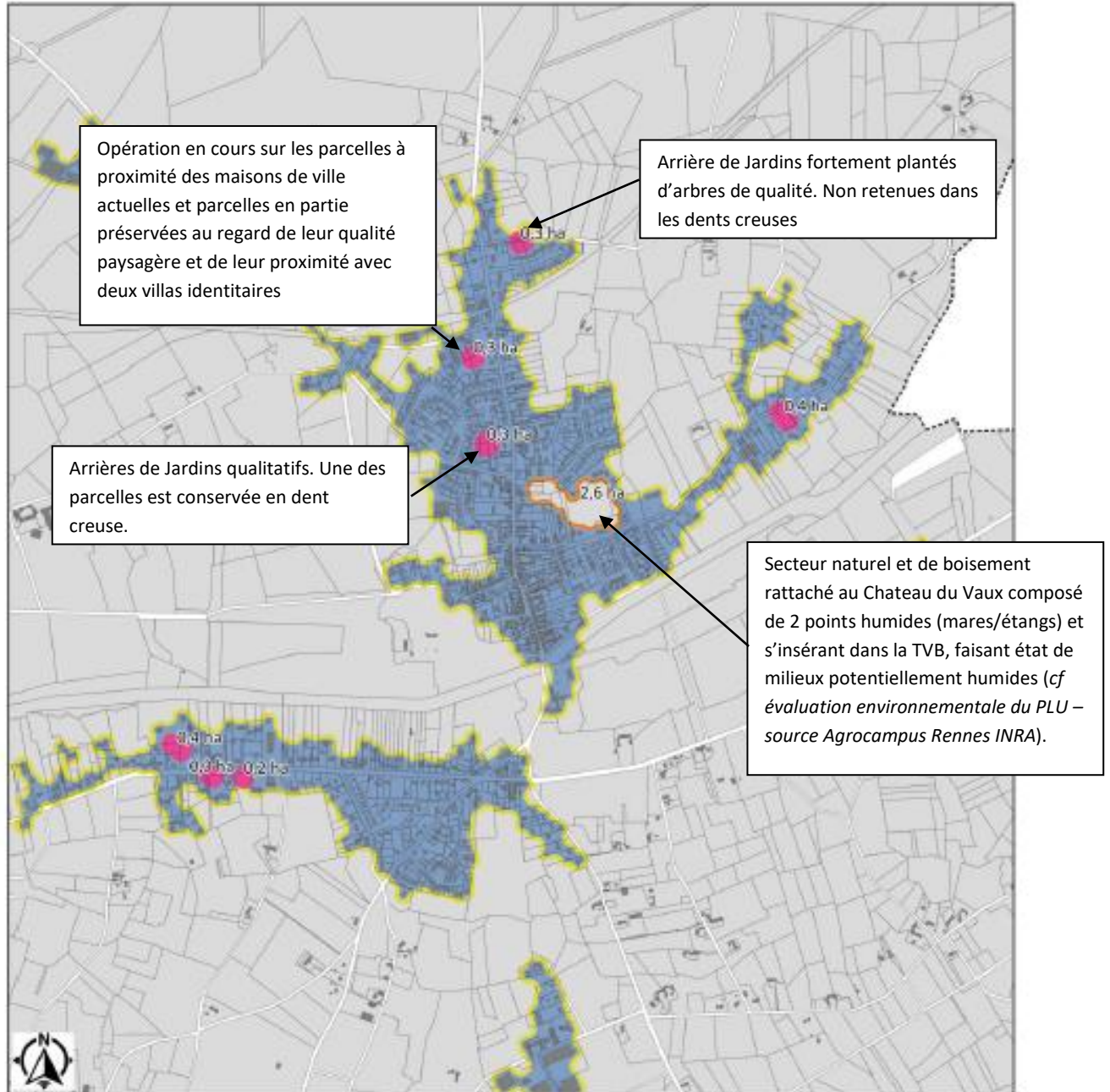
Sources BDTopo 2019 IGN  
Traitements : Antea@Group  
20200217\_TU\_COMM

#### Surfaces cumulées au niveau communal

Enveloppe urbaine	142,4 ha
Coeur ilots	2,6 ha
Dent creuse	2,2 ha

## Enveloppe urbaine en 2019 VITRY-AUX-LOGES

Extension + 40 m / Regression - 25 m



Sources BDTopo 2019 IGN  
Traitements : Antea@Group  
20200226\_TU\_ZOOM

- Bâti
- Tâche urbaine
- Enveloppe urbaine
  
- TYPO
- Coeur ilots
- Dent creuse

## METHODE APPLIQUEE ET COMPLEMENTAIRE AU SCOT PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE-SOLOGNE

Dans l'application du cadre législatif, la valorisation des secteurs situés dans les espaces bâtis et non construits doit prendre en compte la maîtrise énergétique et la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

Dans cette perspective, la mise en place d'une urbanisation dans l'épaisseur du tissu existant contribue à :

- optimiser le réseau viaire dans les zones urbaines en favorisant l'utilisation des voies existantes,
- optimiser le réseau de voies douces pour limiter l'utilisation de l'automobile,
- organiser une urbanisation de manière à créer un maillage à l'échelle des quartiers de vie en évitant la création de voies en impasse,
- prendre en compte les objectifs de desserte en transports en commun,
- envisager une organisation urbaine moins consommatrice d'espace en favorisant les implantations mitoyennes des habitations afin de réduire également les besoins énergétiques de l'habitat (amélioration de l'isolation par la mitoyenneté).

L'analyse des capacités de densification de Vitry-aux-Loges a été réalisée selon plusieurs critères qui ont permis de conserver ou non des parcelles comme potentiel de densification. Ils permettent de concilier :

- valorisation urbaine,
- protection de l'environnement et des paysages,
- prise en compte des aspects liés à l'agriculture,
- respect du cadre de vie communal,
- prise en compte des nuisances et de la sécurité des personnes.

Ces critères appliqués pour l'identification des espaces non bâtis ou en cours de mutation au sein de l'enveloppe urbaine précisent que pour être comptabilisées comme capacité de densification et de mutation, les parcelles analysées doivent présenter :

- un accès direct ou facilité depuis une voirie existante et des arrières de parcelles (foncier potentiel),
- une urbanisation dans les espaces bâtis,
- des objectifs de préservation des zones naturelles et agricoles.

Elles ne doivent pas :

- porter atteinte à l'environnement existant qu'il soit paysager, naturel ou bâti,
- créer une insécurité pour les riverains,
- porter atteinte à l'espace agricole et forestier.

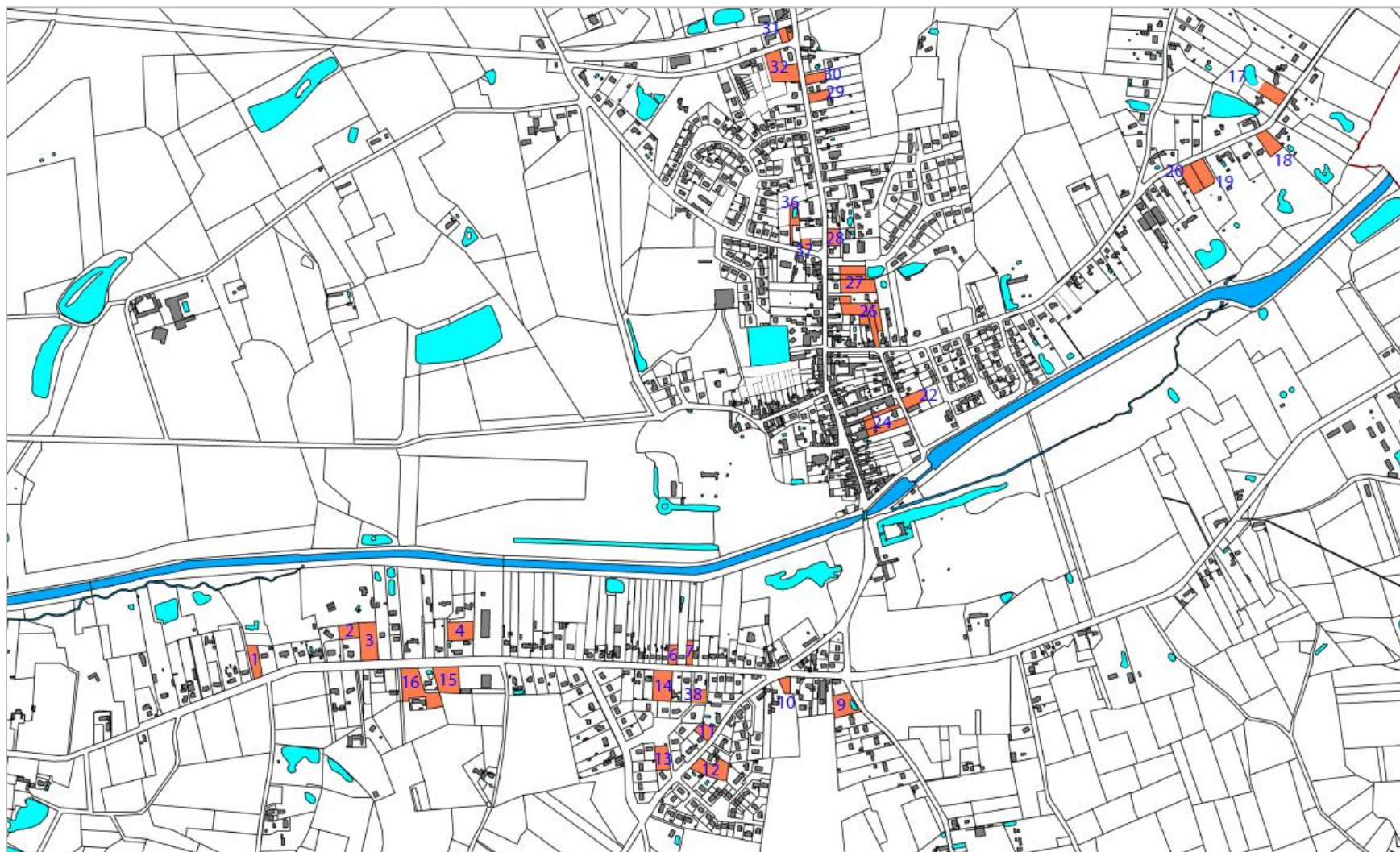
Elles doivent, en revanche :

- s'inscrire dans les espaces bâtis existants et contribuer à la densification, qu'elle soit d'ordre privé ou maîtrisée par une structure publique.

Ainsi, l'objectif fut de recenser les possibilités offertes par les espaces déjà artificialisés avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, pour la production de logements et de services.

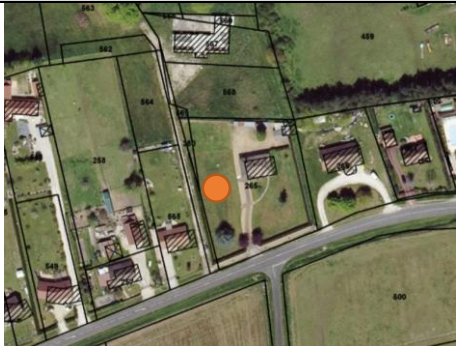


**Le total des surfaces recensées sur la commune Vitry-aux-Loges, s'élève à environ 7 ha.** Ces parcelles présentent des caractéristiques simples d'urbanisation. Elles sont cependant des propriétés privées que la collectivité ne maîtrise pas, et seront probablement urbanisées d'ici les 10 à 15 prochaines années. Elles conservent donc leur vocation d'espace libre et potentiellement constructible au sein de l'enveloppe urbaine.



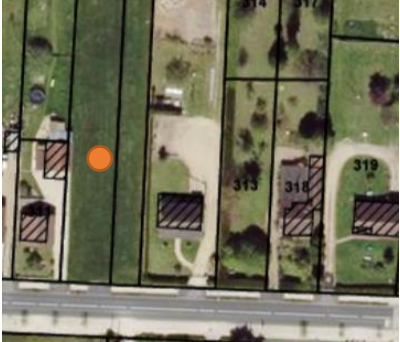
Ce sont **7 hectares** qui ont été recensés durant l'analyse fine du foncier. Ces 7 ha apparaissent sur la cartographie ci-dessous.

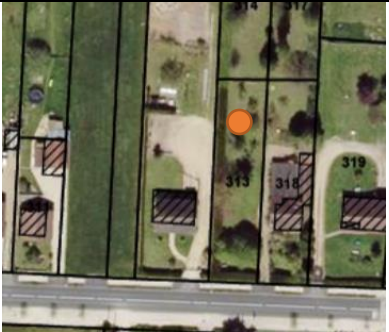




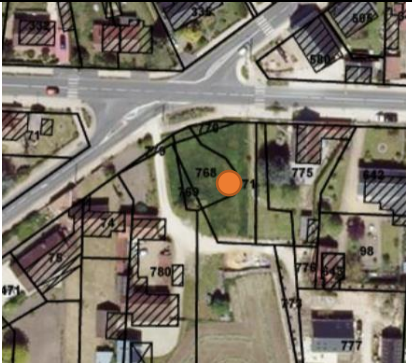


Repérage des espaces interstitiels au sein des espaces bâtis – source : terrain – conception PURBS 2018

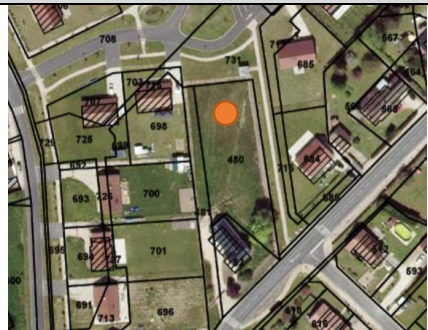
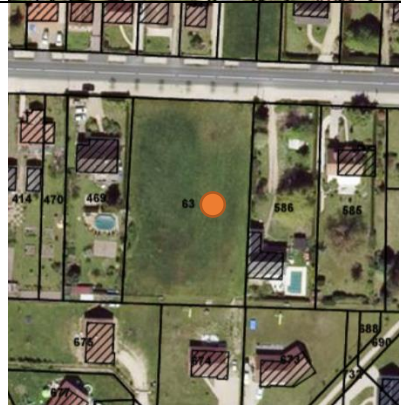
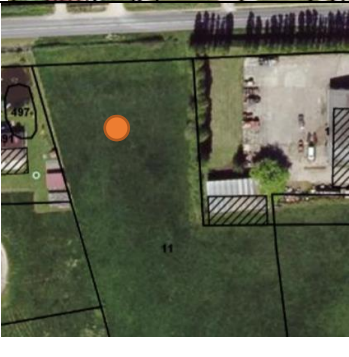





	Parcelle	Photo	Localisation /enjeux	Possibilité d'urbanisation
1.	265		<p><b>Accès :</b> facile depuis la RD9</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle formant une lanière étroite qui se greffe à l'existant. La construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
2.	494-498		<p><b>Accès :</b> facile depuis la RD9</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle offrant l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel. La construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, dent creuse dont le parcellaire est déjà recensé pour être construit.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
3.	438-439		<p><b>Accès :</b> facile depuis la RD9. Chemin d'entrée d'une propriété en fond de parcelle</p> <p><b>Paysage :</b> parcelles qui bénéficient d'une structure végétale de qualité. Si une construction devait être réalisée, il est préférable qu'elle soit contenue uniquement sur les parties enherbées.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen. Parcelles à préserver préféablement.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>




	Parcelle	Photo	Localisation /enjeux	Possibilité d'urbanisation
4.	552		<p><b>Accès :</b> facile depuis la RD9. Parcelle accessible depuis la parcelle 553 qui est déjà une voie d'accès</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle qui ne présente pas de qualité paysagère particulière. Parcelle Plantée d'essences arbustives qui devraient s'enfricher avec les années.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible.</p>	<input type="checkbox"/> Facile <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Terrain à préserver
5.	453		<p><b>Accès :</b> facile depuis la RD9 qui est utiliser en chemin d'accès au canal d'Orléans.</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle qui ne présente pas de qualité paysagère mais un accès doux à préserver.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen d'accès au fil d'eau.</p> <p><b>Cette parcelle sera préservée pour créer un accès au canal (réserve communale)</b></p>	
6.	309-471		<p><b>Accès :</b> facile depuis la RD9.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible.</p>	<input type="checkbox"/> Facile <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Terrain à préserver


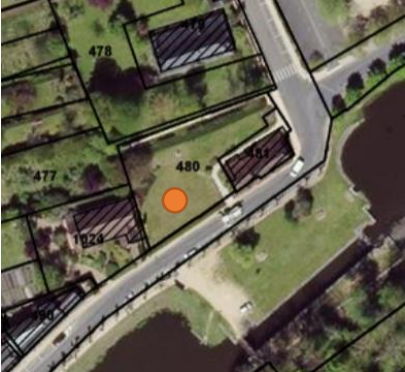

	Parcelle	Photo	Localisation /enjeux	Possibilité d'urbanisation
7.	338		<p><b>Accès</b> : facile depuis la RD9.</p> <p><b>Paysage</b> : Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel. Néanmoins, elle est plantée par des essences arbustives qui contribuent à la qualité paysagère de la partie résidentielle.</p> <p><b>Environnement</b> : Enjeu faible.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
8.	333		<p><b>Accès</b> : accès difficile depuis la RD9. Mais parcelles accessibles depuis les parcelles 516, 521 déjà en chemin</p> <p><b>Paysage</b> : cette parcelle ne possède pas de qualité paysagère et se trouve enclavée au milieu de terrains déjà construit.</p> <p><b>Environnement</b> : Enjeu fort en matière de sécurité. Chemin des 4 routes : une construction supplémentaire contribue à l'accidentologie (entrée et sortie sur les parcelles 516 et 521)</p> <p><b>CU en cours donc cette parcelle n'est pas à compter en dent creuse</b></p>	
9.	104		<p><b>Accès</b> : facile depuis la route de la Chapelle</p> <p><b>Paysage</b> : Située en bord de route, cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel. Néanmoins, elle est plantée par des essences arbustives qui contribuent à la qualité paysagère de la partie résidentielle.</p> <p><b>Environnement</b> : Enjeu moyen : attention à la présence d'un point d'eau</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>

10.	Parcelle 770-768-771	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
			<p><b>Accès :</b> accès difficile depuis la RD9 mais possible par un chemin de desserte latéral. Chemin des 4 Routes</p> <p><b>Paysage :</b> Située dans le virage : pas de qualité paysagère.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort en matière de sécurité. Chemin des 4 routes : une construction supplémentaire contribue à l'accidentologie.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Difficile</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
	485		<p><b>Accès :</b> accès route de Châteauneuf sur Loire</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel mais parcelle de qualité paysagère, plantée et créant un maillage semi boisé vers le cœur de l'îlot.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen pour sa qualité paysagère</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
	86		<p><b>Accès :</b> accès route de Châteauneuf sur Loire</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel légèrement plantée. Parcelle de jardin.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>




13.	Parcelle 480	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
			<p><b>Accès :</b> accès route de Châteauneuf sur Loire  <b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel.  <b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile  <input checked="" type="checkbox"/> Difficile  <input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
	14.	63 	<p><b>Accès :</b> difficile depuis la RD9  <b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel.  <b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile  <input checked="" type="checkbox"/> Difficile  <input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
	15.	11 	<p><b>Accès :</b> difficile depuis la RD9  <b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel ne présentant pas de qualité paysagère en terme d'essences mais permet de conserver des vues sur le grand paysage.  <b>Environnement :</b> Enjeu fort car correspond à une grande pièce agricole. Parcelle ouverte vers le Sud.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile  <input checked="" type="checkbox"/> Difficile  <input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>



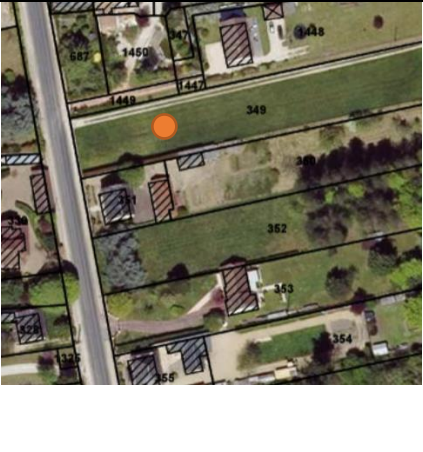
	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
16.	490		<p><b>Accès :</b> difficile depuis la RD9. Partie Ouest de l'accès d'une maison en fond de parcelle.</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel présentant peu d'impact sur le paysage.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
17.	1399		<p><b>Accès :</b> facile depuis la route des Caduels.</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel présentant peu d'impact sur le paysage, si ce n'est la continuité du mitage dans un tissu assez lâche.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : attention pièce d'eau en fond de parcelle et à proximité.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
18.	1468-		<p><b>Accès :</b> facile depuis la route des Caduels.</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité du tissu résidentiel présentant peu d'impact sur le paysage, si ce n'est la continuité du mitage dans un tissu assez lâche. Attention parcelle qui donne accès à des pièces d'eau et des terrains agricoles</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : attention pièce d'eau à proximité. Et enjeu agricole</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>

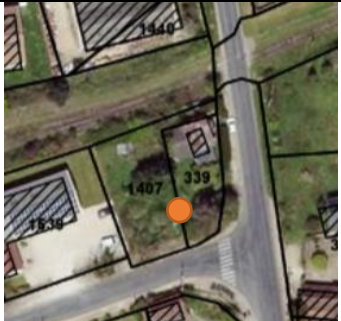
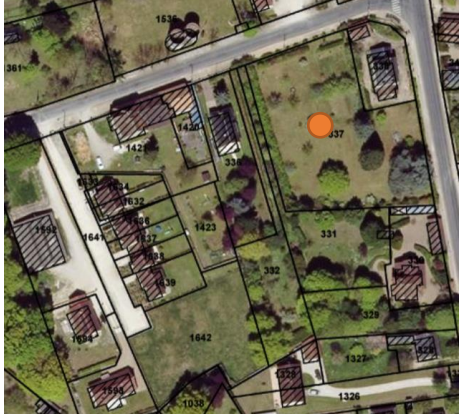

Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
19.		<p><b>Accès :</b> facile depuis la route des Caduels.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, parcelles déjà divisée pur recevoir des constructions. Parcelle arrière construite. Pas de qualité paysagère</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, parcelles encastrées dans le tissu résidentiel</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
20.		<p><b>Accès :</b> facile depuis la route des Caduels.</p> <p><b>Paysage :</b> Située en bord de route, parcelles déjà divisée pur recevoir des constructions. Parcelle arrière construite. Pas de qualité paysagère</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, parcelles encastrées dans le tissu résidentiel</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
21. 1358		<p><b>Accès :</b> facile depuis la route des Caduels.</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle dans la continuité bâtie mais montrant une vraie qualité paysagère.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : proximité du canal d'Orléans.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>


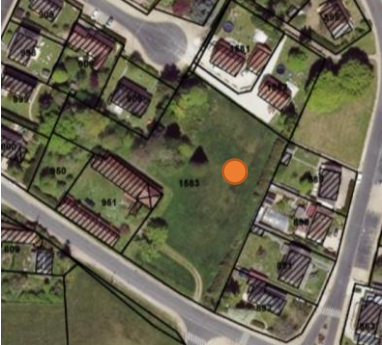

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
22.	423		<p><b>Accès :</b> parcelle accessible depuis la rue des Moulins, facilement urbanisable et située dans le bourg.</p> <p><b>Paysage :</b> la parcelle est à proximité de la salle polyvalente, du tennis, et de la place avec stationnements. Elle contribue à la qualité paysagère du bourg.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen : jardin pouvant être conservé.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
23.	480		<p><b>Accès :</b> parcelle accessible depuis le quai Aristide Briand</p> <p><b>Paysage :</b> présence d'un puit en fond de parcelle. Jardin « charmant » qui accompagne les constructions et ouvre sur l'intérieur de l'îlot.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : proximité du canal d'Orléans</p> <p><b>Terrain préservé pour sa qualité paysagère, et son inondabilité en partie. Et création d'un accès doux vers le bourg</b></p>	
24.	468-1716-1714-1564		<p><b>Accès :</b> parcelle accessible depuis la rue des Moulins.</p> <p><b>Paysage :</b> situées en cœur d'îlot, parcelles qui permettent de densifier sans remettre en cause la qualité des paysages.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible.</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>



	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
25.	1709- 1707- 596- 1661- 1664- 537-540- 541-544- 545-548- 549-558- 1621		<p><b>Accès :</b> Accès difficile ; accès à créer si l'urbanisation de ce site devait être retenue.</p> <p><b>Paysage :</b> ces parcelles offrent le double avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel et d'être dissimulées par une structure végétale et bâti, néanmoins, un projet dans cet environnement devra être garant d'une bonne insertion paysagère.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : continuité environnementale des jardins et des cœurs d'îlots et zone semi-naturelle dans la continuité du tissu résidentiel, proche du corridor écologique discontinu mais secteurs déjà mités par des constructions éparses</p> <p><b>Le secteur à la vue de son accès difficile et de sa vocation de jardins et de continuité environnementale sera préservé.</b></p>	<input type="checkbox"/> Facile <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Terrain à préserver
26.	700- 664- 396- 397- 400		<p><b>Accès :</b> accessible depuis la RD10.</p> <p><b>Paysage :</b> ces parcelles offrent le double avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel et d'être dissimulées par une structure végétale et bâti, néanmoins, un projet dans cet environnement devra être garant d'une bonne insertion paysagère</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : continuité environnementale des jardins et des cœurs d'îlots et zone semi-naturelle dans la continuité du tissu résidentiel, proche du corridor écologique discontinu</p>	<input type="checkbox"/> Facile <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Terrain à préserver
27.	1333- 346- 380		<p><b>Accès :</b> accessible depuis la RD10.</p> <p><b>Paysage :</b> ces parcelles offrent le double avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel et d'être dissimulées par une structure végétale et bâti, néanmoins, un projet dans cet environnement devra être garant d'une bonne insertion paysagère.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : continuité environnementale des jardins et des cœurs d'îlots et zone semi-naturelle dans la continuité du tissu résidentiel, proche du corridor écologique discontinu</p>	<input type="checkbox"/> Facile <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Terrain à préserver

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
28.	370		<p><b>Accès :</b> accessible depuis la RD10.</p> <p><b>Paysage :</b> cette parcelle offre l'avantage d'être dans la continuité du tissu résidentiel tout en le densifiant. Les arbres existants pourront être conservés pour une meilleure intégration.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
29.	352		<p><b>Accès :</b> accessible depuis la RD10.</p> <p><b>Paysage :</b> Se greffant sur de nouvelles constructions et adossée à un petit bosquet, la construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage si la construction se fait en arrière de parcelle sur la partie enherbée.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible, fond de jardin emboisée dans la continuité du tissu résidentiel</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
30.			<p><b>Accès :</b> accessible depuis la RD10.</p> <p><b>Paysage :</b> parcelle sans grande qualité paysagère à proximité d'un chemin d'accès à des constructions isolées.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
31.	1407-339		<p><b>Accès</b> : accessible depuis la RD10.</p> <p><b>Paysage</b> : parcelle déjà construite pour la 339 mais logement abandonné. La requalification permettrait de valoriser les deux parcelles car elles sont dans l'enveloppe bâti de la commune</p> <p><b>Environnement</b> : Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
32.	337 331-329-332-1327 1642-1423 en partie		<p><b>Accès</b> : accessible depuis la RD10.</p> <p><b>Paysage</b> : ces parcelles présentent une structure végétale et bâti qui doivent permettre d'encadrer un projet futur, néanmoins, un projet dans cet environnement devra être garant d'une bonne insertion paysagère</p> <p><b>Environnement</b> : Enjeu fort : continuité environnementale des jardins et des cœurs d'îlots et zone semi-naturelle dans la continuité du tissu résidentiel, proche du corridor écologique discontinu</p> <p><b>Une partie à préserver (331, 332, 329)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
33.	844		<p><b>Accès</b> : Parcelle accessible depuis l'avenue de la Gare.</p> <p><b>Paysage</b> : parcelle qui est déjà occupée par des annexes ou un hangar.</p> <p><b>Environnement</b> : Enjeu moyen : proximité d'une pièce d'eau</p> <p><b>Terrain préserver car difficulté de raccordement au réseau d'assainissement</b></p>	

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
34.	614-1273		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la route d'Ingrannes.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle est dans un ensemble paysager constitué. Son urbanisation n'est pas recevable.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu fort : continuité environnementale des jardins et des cœurs d'îlots et zone semi-naturelle dans la continuité du tissu résidentiel, proche du corridor écologique discontinu</p> <p><b>Parcelle préservée de toute urbanisation car inscrite dans la partie agricole</b></p>	
35.	1583		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la route d'Ingrannes.</p> <p><b>Paysage :</b> grande parcelle qui s'inscrit dans la continuité du lotissement. Apporte une qualité paysagère au contexte bâti</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen : parcelle enherbée proche d'un boisement d'importance pour le fonctionnement écologique de la commune.</p> <p><b>Parcelles déjà construites (4 lots)</b></p>	
36.	1439-1064 324-848		<p><b>Accès :</b> Parcelle accessible depuis la route d'Ingrannes et avenue de la Gare</p> <p><b>Paysage :</b> cœur d'îlot paysager pouvant contribuer à la densification mais créant également un poumon vert.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu moyen : plan d'eau sur la parcelle 1439</p> <p><b>Cœur d'îlot à préserver pour les parcelles 324 et 848 au regard de l'enjeu paysager.</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>

	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
37.	321		<p><b>Accès :</b> accessible depuis la RD10 et depuis la route d'Ingrannes.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle offre l'avantage d'être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant. Elle n'apporte pas de qualité paysagère particulière. Elle pourrait être aménagée en réflexion avec la parcelle 370.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>
38.	411		<p><b>Accès :</b> accessible depuis la route de Fay-aux-Loges.</p> <p><b>Paysage :</b> Cette parcelle offre l'avantage d'être comprise dans le tissu résidentiel tout en le densifiant. Elle n'apporte pas de qualité paysagère particulière.</p> <p><b>Environnement :</b> Enjeu faible</p>	<p><input type="checkbox"/> Facile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Difficile</p> <p><input type="checkbox"/> Terrain à préserver</p>

## PARTIE 9 - PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

## RAPPEL DU CADRE SUPRA COMMUNAL

### Le Programme Local de l'Habitat

La CC des Loges a réalisé un Programme Local de l'Habitat 2012-2017 (6 ans). Ce programme précise pour la commune de Vitry-aux-Loges, les objectifs suivants :

- Nombre de logements vacants à réhabiliter : 3
- Taille moyenne des ménages : 2.33
- Nombre de logements à réaliser : 100 dont 3 logements locatifs aidés.

Ces objectifs rapportés à la durée de vie du PLU estimée à 10 ans sont :

- 111 logements (neufs + LV) soit 11 logements/annuel

Nb : sur la période du PLH (2012-2017) et selon les données de la commune, Vitry-aux-loges a réalisé 64 logements (6 log/annuel). Le bilan du PLH réalisé en juillet 2018 fait état de 66 logements construits sur 5 ans, avec un rythme de construction annuel de 13,20 %.<sup>16</sup>

### Le SCOT du PETR de la Forêt d'Orléans-Loire-Sologne

#### Données de cadrage

Pole secondaire au sein de la CC des Loges : Fay-aux-Loges, Sandillon, Donnery, **Vitry-aux-Loges**, Tigy. Ces pôles secondaires ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des polarités majeures (habitat, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple). Ces pôles secondaires maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée. La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.

#### Application du SCOT à Vitry aux Loges (tableau SCOT page 62 DOO)

	CC des Loges	Pôles secondaires	Vitry aux Loges (pour 10 ans)
Nouveaux logements Programmation SCOT 2020-40	3560	1450	145 (1450/5/2)
Nbre de log en extension (zone AU)	1780	725	72.5 (725/5/2)
Besoins en foncier (zone AU)	114.5	47.7	4.77 ha (47.7/5/2)
Densité brute			15 lg/ha
Taille moyenne de parcelle			658 m <sup>2</sup>
Nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine (zone U)			72.5
Besoins en foncier (zone U)			3.5
Densité brute			20 lg/ha
Taille moyenne de parcelle			482 m <sup>2</sup>

Construction dans l'enveloppe urbaine existante : Prescription 61 du DOO SCOT (page 62) : « 50% minimum des nouveaux logements programmés dans le SCOT sur 20 ans devront être réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes »

<sup>16</sup> Source Bilan du PLH 2012-2017 – CC des Loges juillet 2018 page 32

## EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

### Préambule

Les prévisions démographiques sont établies sur la base des objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de maintien des habitants sur le territoire communal. Ces prévisions prennent en compte la stabilité de la population (le point mort) et sa croissance (scénario communal retenu). Ces deux aspects peuvent être cumulatifs. Le résultat correspond ensuite à la définition d'un nombre de logements à réaliser pour maintenir et augmenter la population selon les volontés politiques en place.

### Le calcul du point mort<sup>17</sup>

#### Le desserrement des ménages

Le nombre de logements en fonction du nombre de ménages est le suivant : *Application méthode du cerema*

RENOUVELLEMENT	R : C-TL 2011-2016		16
DESSERREMENT DES MÉNAGES	D : (PM2011/TMM2016)-RP2011		-27,807257
VARIATION RS ET LV	RSLV 2011-2016 : (RS 2011-2016)+(LV2011-2016)		-5
POINT MORT	PtM 2010-2015 : R+RSLV 2011-2016 + D		-16,807257

**Le point mort pour la période 2011/2016**, avec une taille des ménages qui se stabiliserait à 2.33, peut être estimé à **-16 logements** (renouvellement, desserrement et variation des LV et des RS compris).

### Scénario d'évolution de la population et du parc de logement et objectifs

Vitry-aux-Loges souhaite que sa population actuelle évolue de manière mesurée et dans le respect des atouts paysagers, environnementaux et des possibilités des équipements actuels.

Vitry-aux-Loges a dressé 4 hypothèses :

- **hypothèse 1** : Scénario de croissance démographique de 0.6 % : Taux de croissance de la population communale depuis 1999 à 2009.  
Ce scénario présente un gain de population de : +250 habitants, soit la production de 110 logements + 5 logements vacants. Cela équivaut à 11 log/an.
- **hypothèse 2** : Scénario de croissance démographique de 0.7 % : Taux de croissance de la population communale en référence à l'évolution 1990-1999  
Ce scénario présente un gain de population de : +280 habitants, soit la production de 115 logements + 5 logements vacants. Cela équivaut à 12 log/an.
- **hypothèse 3** : Scénario de croissance démographique de 0.8 % : tendance du SCoT PETR FOLS.  
Ce scénario présente un gain de population de : +295 habitants, soit la production de 127 logements + 5 logements vacants. Cela équivaut à 13 log/an.

<sup>17</sup> Point mort : seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il permet de rendre compte des besoins en termes de logements pour ne pas perdre de sa population.



### L'objectif communal retenu

Vitry-aux-Loges a défini ses besoins en accueil de population soit environ 250<sup>18</sup> personnes supplémentaires pour les 10 prochaines années.

Cette évolution est le reflet de la reprise démographique, or la commune souhaite modérer la croissance démographique et ainsi maîtriser l'accueil de population pour conserver un équilibre avec les capacités des équipements et des services.

La tendance recherchée est la construction d'une moyenne 10 logements par an.

C'est alors le scénario de croissance démographique de 0.6% qui correspond au choix de développement de Vitry-aux-Loges.

L'accueil de 250 personnes nécessite un besoin théorique d'environ 100 à 110 logements supplémentaires durant 10 ans répartis entre :

- les nouveaux logements
- les logements vacants remis sur le marché de l'immobilier

## EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENT RETENU PAR LES ELUS ET REPARTITION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

### HABITAT

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un projet de développement mesuré et compatible avec les orientations du SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne. L'utilisation de secteurs interstitiels en zone urbaine et la réflexion portée sur l'aménagement de secteurs complémentaires sont envisagées afin de répondre aux objectifs de maintien des équipements communaux.

L'évolution choisie est le reflet de la tendance démographique actuelle de Vitry-aux-Loges dans de moindres proportions afin de maîtriser les équipements et services.

Elle correspond aux objectifs du PLH (2012-2017) en version basse.

- la construction d'une moyenne de 10 logements par an,
- un besoin théorique d'environ 100 à 110 logements durant 10 ans répartis entre les nouveaux logements et les logements vacants.

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 limitrophe à l'enveloppe urbaine.*

---

<sup>18</sup>Taille des ménages appliquée de 2.33 (source INSEE 2017)

### Les espaces interstitiels

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 7 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.

Les parcelles recensées sont réparties dans l'ensemble de la partie urbaine.

Le nombre de permis de construire, isolés d'une opération d'aménagement devrait augmenter pour les prochaines années au regard de l'absence de surface minimale pour la construction.

Par conséquent, nous pouvons appliquer un taux de 50% comme pourcentage d'optimisation des espaces résiduels ; ceci est compatible avec le SCoT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE BEAUCE.

**Nous pouvons estimer qu'environ 3.5 ha feront l'objet d'un permis de construire isolé soit environ 50 logements construits dans les espaces résiduels d'ici 10 ans (sur la base d'une moyenne de surface de parcelle de 800 à 1000 m<sup>2</sup>).**

### La prise en compte du renouvellement des constructions

Le nombre de logements vacants, est en légère augmentation selon les valeurs de l'Insee (6.9 logements vacants en 2018). Il reste relativement faible. Nous pouvons supposer que cette tendance va se stabiliser grâce à la mise en place d'outils issus du programme local de l'habitat (PLH).

De plus, le PLH 2012 – 2017 précise le nombre de « logements en réhabilitation envisagés » soit 3 pour la période de ce même PLH<sup>19</sup>. Nous pouvons porter ce nombre à 5 logements pour les 10 prochaines années (période du PLU).

**Ce sont environ et potentiellement 5 logements vacants qui pourront être remis sur le marché de l'immobilier d'ici 10 ans.**

### La consommation d'espace complémentaire limitrophe à l'enveloppe urbaine

Le PADD prévoit un projet de développement mesuré et compatible avec le SCoT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE BEAUCE où la commune de Vitry-aux-Loges est inscrite dans l'armature urbaine des polarités secondaires majeurs<sup>20</sup>, ceci nécessite l'aménagement d'un secteur complémentaire :

- Secteur AU à l'Est du centre-bourg : 3.3 ha (faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation)

**La densité brute appliquée correspond à la densité inscrite au SCoT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE BEAUCE, soit 15 log/ha<sup>21</sup>**

---

<sup>19</sup> source : audit d'aménagement de la CCL, étude Cambium/NCA ingénierie juin 2010

<sup>20</sup> **Polarité secondaire majeure** : Ces pôles secondaires ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des polarités majeures (habitat, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple). Ces pôles secondaires maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée. La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale. Source : DOO SCoT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE BEAUCE –Pièce 3 - page 36

<sup>21</sup> Source : DOO SCoT PETR FOLS

## Synthèse des surfaces et du nombre de logements

	Surface ha brute	Taille théorique de la parcelle	Nombre de logements estimé
<b>Espaces interstitiels</b>			
⇒ Estimation	3.5 ha	Moyenne de 700 m <sup>2</sup>	Environ 50 logements
<b>Renouvellement des constructions</b>			
⇒ Logements vacants			Environ 5 logements
<b>Secteurs en zone AU faisant l'objet d'une OAP</b>			
Secteur AU <sup>22</sup>	3.3	500 à 800 m <sup>2</sup> (taille moyenne de parcelle de 666 m <sup>2</sup> )	Environ 50 logements
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>6.8 ha</b>		<b>Environ 105 logements</b>

## ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune possède 2 zones d'activités, le Guidon et la Gare ; la ZA du Guidon possède encore des parcelles libres de constructions.

La surface disponible est de 15 800 m<sup>2</sup> soit 1.58 ha.

### SYNTHESE

Pour les 10 prochaines années, soit la période du PLU, Vitry-aux-Loges souhaite valoriser son territoire de la manière suivante :

- Concernant la zone AU : 3.3 ha soit environ 5 logements/an pourraient être construits. Soit 50% de son potentiel de nouveaux logements en extension urbaine limitrophe.
- Concernant les espaces interstitiels : environ 3.5 ha soit environ 5 logements/an pourraient être construits. Soit 50% de son potentiel de logements dans les secteurs bâtis.
- Concernant la ZA du Guidon, une surface d'environ 15 800 m<sup>2</sup> est disponible inscrite au SCoT du PETR FOLS.

<sup>22</sup> Source : DOO SCoT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE BEAUCE : densité brute de 15 log/ha.

## PARTIE 10 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD est l'expression claire et accessible de la vision stratégique du développement territorial à long terme du projet de Vitry-aux-Loges. Il résulte des choix retenus par la commune pour son avenir, en fonction du diagnostic et de la connaissance du contexte actuel.

Le PADD exprime les choix et les orientations générales d'aménagement retenus par la municipalité à la suite du travail effectué par la commission urbanisme. Il exprime les orientations générales d'aménagement pour les années à venir et traduit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de la commune, et ceux-ci de manière conforme aux principes du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé,
- Une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux et paysages naturels,
- Les besoins en matière de mobilité et la promotion des modes de déplacements alternatifs au « tout voiture »,
- La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat, sans discrimination,
- La diversité de modes d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général,
- La prévention des risques prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

L'élaboration du PADD est issue de la volonté de réaliser un projet cohérent qui s'appuie sur le diagnostic de territoire et l'implication politique pour concevoir un projet durable.

Par conséquent, la démarche engagée pour élaborer ce PADD s'est déroulée de la façon suivante :

- Les enjeux du territoire ont été identifiés sur la base des analyses
- Plusieurs options ont été proposées dans le respect du diagnostic
- Des orientations d'aménagement ont été formulées puis retenues par la commune.

La loi précise que le contenu du PADD n'est pas opposable aux autorisations de construire. Toutefois, l'ensemble de ces orientations générales d'aménagement ont été traduites de manière réglementaire dans le PLU de Vitray-aux-Loges.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 axes majeurs qui sont ensuite déclinés en objectifs.

### **Axe 1 – Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme du village, assurant un équilibre entre les générations**

*Le 1<sup>er</sup> 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 correctement équipée en services et équipements publics et dispose d'un tissu associatif diversifié ; les Vitrylogiens sont impliqués dans la vie locale. Vitry-aux-Loges propose également les 1<sup>ers</sup> services de proximité indispensables au quotidien : école, mairie, commerces de proximité, équipements sportifs, ... 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 la création d'une place publique, sur les cheminements piétons entre les quartiers et les équipements, sur la sécurisation des voies de desserte vers le cœur de la commune.*

*Le bien-être des habitants s'exprime également par la qualité des quartiers d'habitation. Dans cette perspective, Vitry-aux-Loges souhaite proposer des logements adaptés à tous les besoins 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 maintenir le lien social.*

Les choix retenus sont les suivants :

- 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.
- 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.

## **Axe 2 – Une maîtrise du développement du village qui assure un juste équilibre entre l'identité de Vitry-aux-Loges et sa proximité avec les pôles de proximité**

*Le 2<sup>ème</sup> 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 tout en conservant son caractère paysager. Actuellement, 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 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 (équipements, services, commerces). 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 Gien, Pithiviers) a entraîné progressivement une mutation de l'identité de la commune ; celle-ci historiquement agricole est devenue plus résidentielle. Par conséquent, Vitry-aux-Loges souhaite favoriser le maintien de ses commerces de proximité et de ses zones artisanales (ZA du Guidon et ZA de la Gare) 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.*

*L'activité agricole connaît des mutations, dans cette perspective, Vitry-aux-Loges envisage la création d'un secteur dédié à cette nouvelle pratique.*

*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*

Les choix retenus sont les suivants :

- 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.
- 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.

### **Axe 3 La protection d'un paysage authentique, rythmé par le canal d'Orléans, la Forêt et la préservation du patrimoine environnemental et bâti**

*Le 3<sup>ème</sup> 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 bourg, 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 bourgeoises, villas, ...).*

*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 et les zones humides, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation, grâce à 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*

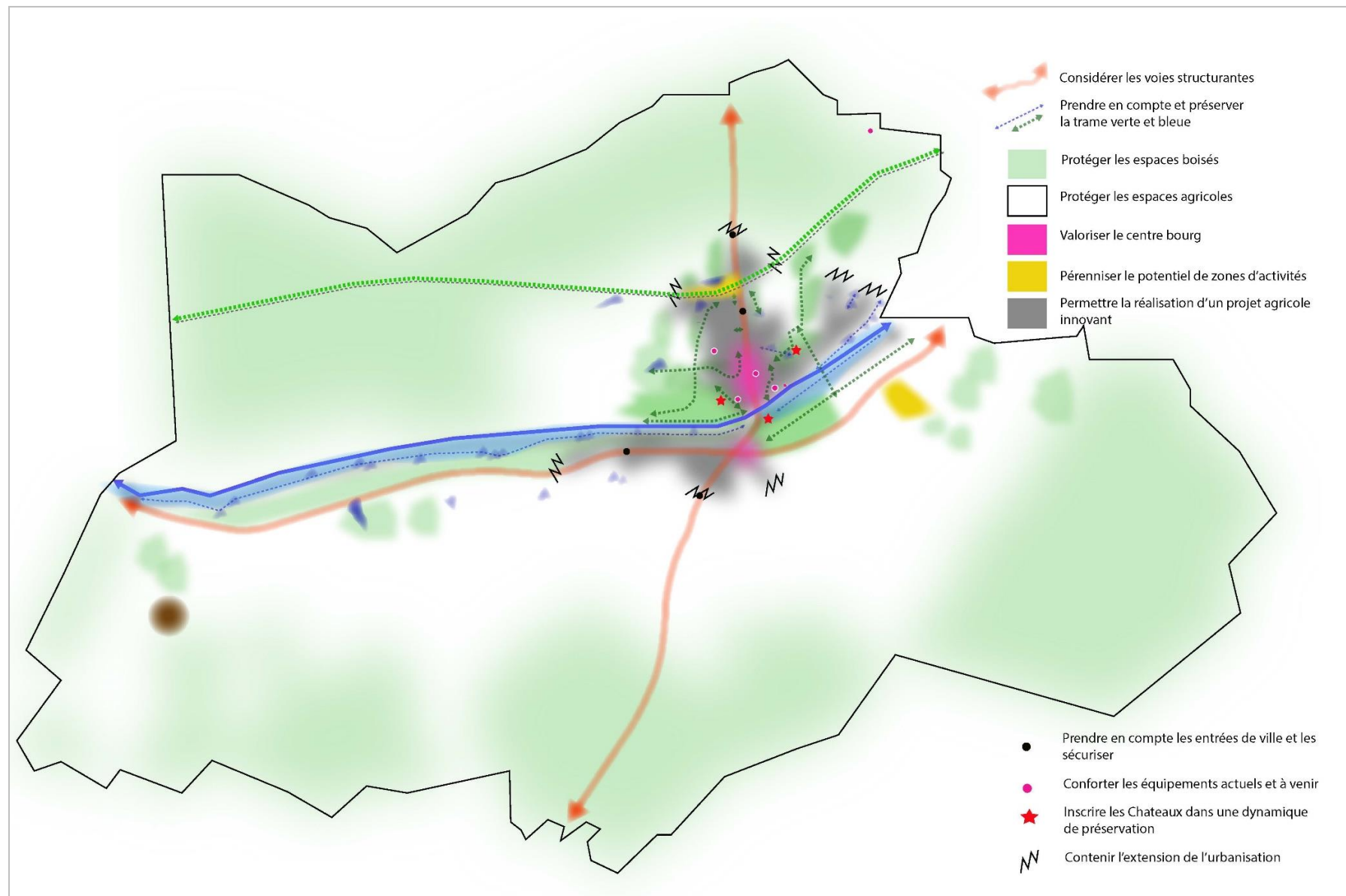


*construction. Cela consiste à ne pas générer de nouvelles nuisances dans le cadre des futurs projets et ainsi préserver les populations.*

Les choix retenus sont les suivants :

- 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.
- 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.

Carte de synthèse des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – conception PURBS 2019-2020



## COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la collectivité de mettre en œuvre et de spatialiser certaines des orientations générales d'aménagement affichées dans le PADD. A ce titre, Vitry-aux-Loges réalise une OAP d'aménagement :

- Zone AU : le secteur du Bout du Pavé- habitat et constructions compatibles avec l'habitat

Il convient de rappeler que ces orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles doivent respecter l'esprit du projet dans ses grands principes. Par conséquent, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements, etc., doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes dans le dossier de PLU.

L'OAP « du Bout du Pavé » se situe dans l'extension limitrophe à l'enveloppe urbaine de la commune et permet la valorisation de ses espaces d'habitat. Elle est la continuité du lotissement des Jardins du Château. A ce titre, des voies de raccordement ont été mises en attente dans ce dernier lotissement en prévision de l'ouverture à l'urbanisation du Bout du Pavé.

Le secteur se situe entre 2 lotissements : le Clos de Bois le Roi et les Jardins du Château. Il est situé en front arrière de l'enveloppe urbaine, à proximité de boisements et de zones humides avérées. Il est dans la continuité immédiate du centre bourg.

Ce site est d'une surface de 32 435 m<sup>2</sup>.

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.
- A 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 secteur est nu de tout aménagement. Une ancienne exploitation agricole est actuellement louée en logement locatif privé. Elle est à proximité immédiate du futur aménagement.

### Cohérence avec les objectifs et orientations du PADD

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.
  - prévoir un aménagement qui respecte le caractère paysager et naturel de la Commune.
  - valoriser les espaces paysagers environnants par la création d'aménagement de qualité dans le cœur du quartier.
  - se raccorder aux voies existantes et de conforter le lotissement des Jardins du Château.

### Sensibilité écologique du site

En matière d'environnement, des investigations ont été réalisées.

Au vu de ces investigations<sup>23</sup>, la zone de projet présente peu de sensibilités. Toutefois, la période d'investigation n'a pas été propice à l'observation de la faune et la flore.

Le site de l'OAP présente des zones à enjeux faibles ou très faibles, aménageables en l'état (zones rudérales et prairie hors zone humide), des zones aménageables sous certaines conditions (zones humides), et des zones à préserver (lisière immédiate du boisement Est).

Il conviendrait dans l'idéal de réaliser d'autres inventaires en périodes printanière et estivale afin d'avoir une idée plus précise de l'utilisation de la zone de projet par les différentes espèces. Les enjeux seraient alors clairement identifiés et non estimés à l'aide de potentialités d'accueil.

A minima, la mesure à privilégier pour préserver la faune serait d'éviter la période de pic biologique, soit réaliser les travaux entre septembre et mars.

#### Zone humide

Une 1<sup>ère</sup> zone humide a été recensée à la limite Ouest de l'OAP lors de 1<sup>ères</sup> investigations. Deux zones humides supplémentaires ont été recensées durant des investigations complémentaires ; elles se situent dans le périmètre de l'OAP et devront être prises en compte durant les aménagements.

On rappelle enfin que les zones humides sont soumises à une procédure particulière lors d'aménagements.



Cartographie de l'état initial du secteur du Bout du Pavé. Conception PURBS 2018 - 2021

<sup>23</sup> ECR environnement - septembre 2018



Illustrations vues aériennes PURBS 2018


COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
/	L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, la réalisation d'une étude géotechnique avant tous projet et travaux.	La portée du Règlement est nécessaire pour que la notion de risque soit considérée comme une forte recommandation.
<p><b>1. Mixité fonctionnelle et sociale</b></p> <p>Ce secteur accueillera principalement de l'habitat, il pourra accueillir également des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec l'habitat et avec l'aménagement du quartier. La vocation de ce site est, avant tout, d'accueillir de nouveaux logements et des espaces conviviaux en préservant le cadre paysager de qualité.</p> <p>L'opération d'aménagement doit permettre la construction d'environ 50 logements. Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits et les parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diversité des tailles de terrains à bâtir,</li> <li>- diversité des types de logements,</li> <li>- maisons individuelles accolées de type maisons de ville,</li> <li>- maisons individuelles,</li> <li>- logements intermédiaires,</li> </ul> <p>Cette répartition doit s'envisager à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.</p> <p>En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux</p>	<p>Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat, soit les constructions qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.</li> <li>- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2 mètres et d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Cette règle permet de conserver une adaptabilité du projet sur le moyen et long termes.</p> <p>L'OAP permet de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet.</p> <p>Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées. L'intérêt de la réglementation en termes de constructions interdites ou admises et de pouvoir se diriger vers l'esprit de la zone U (la zone AU étant par définition vouée à devenir une zone U).</p> <p>Le règlement interdit les destinations qui peuvent porter atteinte à la sécurité publique dans un secteur ou l'habitat et la cadre de vie de qualité sont privilégiés et qui peuvent détériorer l'environnement et les paysages. L'OAP quant à elle, précise de manière complémentaire, les types d'habitat possible et les adaptations de ce même habitat en fonction des évolutions de la vie.</p>

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, prestation de services ...). Dans cette perspective, l'habitation sera judicieusement implantée sur la parcelle (utilisation économe de la parcelle) afin de permettre des extensions futures.</p> <p>Ce programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et également en fonction du calendrier de réalisation des opérations.</p> <p><b>Qualités architecturales, urbaines et paysagères</b> C'est une ambiance « esprit de quartier » qui sera attendue avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions conçues au cœur d'un îlot paysager qui vont créer une nouvelle épaisseur de l'enveloppe urbaine,</li> <li>- la création d'espaces partagés (potagers, espaces verts...), lieux de convivialité et d'échanges qui doivent permettre de continuer la trame des espaces publics et dont la vocation sera d'inciter les habitants à se rencontrer,</li> <li>- des cheminements doux qui bordent et traversent le quartier pour inscrire une dynamique de déplacements vertueuse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'entrepôt.</li> <li>- Les cinémas.</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition.</li> <li>- Les industries.</li> <li>- Le comblement des mares.</li> <li>- Les bâtiments de stockage pour les activités économiques compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.</li> </ul> <p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants.</li> </ul> <p><b>Insertion de la construction dans le contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul> <p>Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie,</p>	<p>En ce qui concerne les installations classées pour l'environnement admises sous conditions, celles-ci peuvent par exemple être un pressing, service de proximité destiné aux habitants.</p> <p>Sur la notion d'ambiance attendue, l'OAP permet de préciser des orientations qualitatives sur l'espace public ainsi que la volonté de proposer des espaces paysagers en lien avec les usages du lieu et les pratiques des futurs habitants.</p> <p>L'OAP permet également de préciser les notions urbaines identitaires comme les courées ou les placettes.</p> <p>De manière complémentaire, le règlement protège l'espace public de vues dommageables à l'environnement proche.</p>

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><b><u>Proposer un espace public paysager liant les 3 lotissements</u></b>                      Un espace public paysager permettra de conforter le lien entre ces 3 ensembles d'habitations (Jardins du Château, le Clos de Bois le Roi et le futur quartier du Bout du Pavé). Il englobera éventuellement des équipements publics et les placera au cœur du projet paysager. Les vocations pourront être diverses mais doivent être « utiles » et en lien avec la vie de quartier : jardins cultivés et partagés par les habitants, vergers collectifs, jeux pour les enfants. Les cheminements piétons convergeront vers cet espace.</p> <p><b><u>De petits espaces conviviaux</u></b>                      Le fait de ne desservir qu'un petit nombre de logements par un espace public en facilite l'appropriation. Moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement pour discuter, les enfants peuvent plus facilement y trouver un espace de jeu (marelle, ballon...). Les dispositifs permettant de créer de petites unités de voisinage sont les courées (petite placette en accroche latérale sur une voie). Elles seront valorisées. Elles seront ouvertes autant que possible par une continuité piétonne sur le reste du quartier.</p> <p><b><u>Implantation des formes urbaines et architecturales</u></b>                      L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques urbaines des ensembles bâtis voisins de telle sorte à créer un lien avec les constructions avoisinantes. Les constructions avoisinantes sont aussi</p>	<p>l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.</p> <p><b><u>Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé.</li> <li>- Dans le cas de nouvelles constructions, le volume constructif sera aligné à la voie et à</li> </ul>	<p>La complémentarité entre le règlement et l'OAP réside dans l'adaptation des implantations en fonction de l'environnement proche. La notion d'implantation dans l'OAP prend en exemple, les pratiques sur les lotissements voisins de telle sorte à réaliser des</p>



COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>bien celles des lotissements du Clos de Bois le Roi, des jardins du Château ou les habitations de l'avenue de la Gare. Pour autant, les habitations seront orientées pour bénéficier préférentiellement et au maximum de lumière naturelle. Les constructions pourront être mitoyennes ou encore implantées en limites d'emprise publique. Ceci permet de dégager des jardins à l'arrière afin de diminuer le vis-à-vis avec le voisinage et d'optimiser les surfaces des parcelles.</p> <p>L'intimité des futures constructions par rapport au voisinage sera recherchée. Ce point pourra être résolu grâce à l'implantation, l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour animer et préserver les vues).</p> <p>Les toitures comporteront des pentes de toit ; les toitures en terrasse ne sont pas recommandées.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b>            (...) Les nouvelles constructions s'inspireront des hauteurs de référence.</p>	<p>l'emprise publique. L'alignement pourra également s'effectuer par la construction d'annexes, d'extension de l'existant, ou d'un mur d'un minimum de 1.00 mètre et d'un maximum de 1.80 mètres.</p> <p><b>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> <li>- Dans le cas d'une reconstruction, le retrait initial sera conservé sauf impossibilité technique dument justifiée.</li> </ul> <p><b>Hauteur des constructions</b>  <b>Pour l'habitat individuel et les activités de proximité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la construction se trouve entre 2 bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.</li> <li>- La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.</li> </ul> <p><b>Dans le cas de non-présence d'un bâtiment de référence :</b></p>	<p>continuités urbaines et visuelles. Elle s'appuie également sur la volonté de proposer des implantations bénéficiant de la lumière naturelle ou encore de valoriser les espaces paysagers de type jardin.</p> <p>Le règlement quant à lui sollicite une implantation en limite de l'emprise publique pour réduire la consommation d'espaces, l'OAP utilise les possibilités de mitoyenneté pour le même objectif.</p> <p>Les objectifs à atteindre sont identiques pour le règlement et l'OAP, soit réduire la consommation d'espaces, valoriser les paysages, s'appuyer sur l'identité urbaine du lieu, prioriser les énergies naturelles.</p> <p>Le règlement vient compléter l'OAP en définissant plusieurs niveaux habitables maximum et en précisant la notion de référence qui est illustrée dans l'OAP. L'OAP permet une souplesse quant à la hauteur, afin de moduler celle-ci dans les constructions et de s'insérer dans le paysage. En effet, les constructions existantes de proximité possèdent une différence entre les lotissements et les</p>

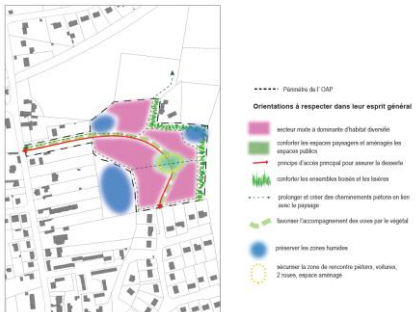
COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><u>Illustrations:</u></p>  <p><i>Hauteurs de référence des constructions environnantes Vitry-aux-Loges - photographies parentesURBaineS</i></p>	<p>Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 3 niveaux maximum soit le rez-de-chaussée + 2 niveaux habitables (combles compris).</p> <p><u>Pour les annexes et extensions des habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Annexe : la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6.00 mètres au point le plus haut de la construction.</li> <li>- Extension : la hauteur des extensions sera inférieure ou égale à la construction à laquelle elle se rapporte.</li> </ul> <p><u>Pour les constructions d'habitat collectif :</u></p> <p>La hauteur maximum des constructions est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'une toiture à pentes : 3 niveaux habitables maximum (combles compris).</li> <li>- Dans le cas d'une toiture terrasse : 6.00 mètres à l'acrotère, soit 2 niveaux habitables.</li> </ul> <p>Une tolérance d'un mètre peut s'envisager dans le cas d'une nécessité technique.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.</p>	<p>constructions plus anciennes des 1ères extensions du bourg centre.</p> <p>L'OAP permet de proposer une souplesse qui permet d'aller vers une qualité de projet. Dans cette perspective ce sont des propositions non métriques qui sont valorisées.</p>

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><b><u>Qualité environnementale et prévention des risques</u></b>                      Les 2 zones humides repérées dans l'inventaire écologique, devront être conservées et/ou traitées de manière à être préservées.                      Une bande paysagère sera créée le long de la zone à l'Est et en limite de l'espace boisé afin de préserver les espèces. Cette bande sera comprise entre 3 et 5 mètres de large.</p> <p><b><u>Les besoins en matière de stationnement</u></b>                      Chaque habitation sera pourvue de stationnements sur sa parcelle, en nombre suffisant (au minimum 2 places).                      Des stationnements pour les visiteurs seront prévus sur l'espace public sous la forme de placettes-parking regroupant maximum 5 stationnements par placettes-parking. Elles seront densément plantées de manière à créer des lieux ombragés et des relais paysagers avec les ensembles de boisements situés en dehors de l'OAP mais à proximité immédiate.                      Le revêtement au sol des placettes-parkings permettra de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favorisera l'infiltration des eaux de pluie. L'enrobé et les bordures ne seront pas favorisées.</p> <p><b><u>La desserte des terrains par les voies et réseaux</u></b>                      L'objectif est de créer un quartier sans impasse et de mailler les nouvelles voies de desserte avec celles existantes, qu'elles soient pour les véhicules motorisés ou pour les piétons.</p>	<p><b><u>Qualité environnementale et prévention des risques</u></b>                      //</p> <p><b><u>Les besoins en matière de stationnement</u></b>                      //</p>	<p>L'OAP donne un cadre de préservation des zones humides et des espaces boisés à proximité. Le règlement ne complète pas ce point étant entendu qu'une zone humide est évolutive et que des études complémentaires devront être menées au moment de l'aménagement de la zone afin de préciser le métré de la bande de protection.</p> <p>L'OAP permet de renseigner les attentes en matière d'espace publics liés au déplacement. Elle propose la végétalisation des espaces dédiés à la voiture, ainsi que des directions en termes de modalités d'aménagement des zones de stationnement.                      Le nombre de place de stationnement par logement a été défini afin d'éviter le stationnement sauvage.                      La hiérarchisation des voies, les propositions d'accès et les notions d'imperméabilisation permettent de mettre en œuvre les attentes liées au PADD et au développement durable.                      Des illustrations sont transmises pour permettre cette compréhension des attentes.</p>

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>Le maillage viaire devra être fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances et en donnant toute sa place aux modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc).</p> <p>Les profils de voies seront contrastés permettant d'une part de bien se repérer et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public.</p> <p>Les voies seront dimensionnées à leur juste utilisation ; des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie.</p> <p><b><u>Les accès et voies principales.</u></b></p> <p>Le site pourra être desservi par plusieurs voies ; il sera composé de plusieurs accès différenciés.</p> <p>Les accès recensés et possibles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 accès par l'avenue de la Gare.</li> <li>- 1 accès par le lotissement des Jardins du Château</li> </ul> <p>Les voies principales seront de gabarit suffisant pour créer ainsi un ralentissement naturel. Elles seront doublées de voies piétonnes/cycles matérialisées au sol pour favoriser le partage de l'espace et préférentiellement sans rehaussement de type trottoir mais davantage avec une ligne centrale de récupération des eaux pluviales ou un système au résultat équivalent. La priorité sera donnée aux déplacements et à la sécurité des piétons.</p> <p>Les voies seront accompagnées de lisières arborées ou de haies afin de reprendre l'écriture paysagère des espaces environnants.</p> <p><b><u>Les voies piétonnes.</u></b></p> <p>Elles devront contribuer à créer un cheminement doux</p>		

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>entre les secteurs d'habitat et le centre-bourg en toute sécurité. Elles se connecteront avec les espaces paysagers du nouveau quartier et avec les voies piétonnes existantes. L'accès de l'ancienne exploitation agricole sera mis en valeur.</p> <p>De manière générale, les différents espaces à dominante perméable permettront la récolte des eaux pluviales.</p> <p><b><u>Des voies secondaires.</u></b></p> <p>Elles seront d'un gabarit moindre par rapport aux voies principales ; elles pourront être traitées en plateau mixte avec une emprise partagée pour les piétons, les 2 roues et les voitures. Dans ce cas de figure, les piétons restent prioritaires.</p> <p>Les impasses devront être évitées au maximum.</p> <p><b><u>Accès sur le long terme.</u></b></p> <p>De futurs accès seront à envisager vers l'Est et le Nord, dans le cas d'extension du quartier sur le long terme. Dans l'attente, ils seront valorisés par un traitement paysager, et dans l'esprit d'un espace public : placette, espace de jeux, ...</p> <p><b><u>Les réseaux</u></b></p> <p>Pour l'ensemble des réseaux, l'emplacement des bassins de rétention ou autres systèmes sera positionné de manière la plus judicieuse possible en fonction des études techniques réalisées.</p> <p><b><u>Réseau d'adduction d'eau potable</u></b></p> <p>Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du</p>	<p><b><u>Les réseaux</u></b></p> <p>//</p>	<p>L'OAP permet un rappel souple des obligations en termes de réseaux.</p> <p>Les calibres de voie sont définis par le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS).</p>

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p>réseau dans la mesure du possible.</p> <p><b>Défense incendie</b> La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la législation en vigueur.</p> <p><b>Réseau d'eaux usées</b> Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public, lorsqu'il existe. A défaut, un assainissement individuel sera installé.</p> <p><b>Réseau d'eaux pluviales</b> Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain, tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.</p> <p>La gestion de récupération des eaux pluviales pourra être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante, ...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.</p> <p>Les surfaces imperméables seront réduites : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol (favoriser l'infiltration des eaux de pluie pour les voiries) afin d'offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.</p> <p>Les cuves de stockage des eaux de pluie pourront être installées sur chaque parcelle.</p>		<p>L'OAP permet un rappel souple des règles en termes de gestion des eaux pluviales et contribue à l'aspect qualitatif et pédagogique. Elle permettra également de s'adapter à la réglementation au moment de l'aménagement de la zone.</p>

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Contenu de l'OAP	Contenu du Règlement écrit	Explications sur la complémentarité
<p><b>Les déchets ménagers</b> L'apport volontaire pour le tri sélectif sera organisé en plusieurs points de regroupement. Les containers seront masqués par des abris en bois et végétalisés.</p> <p><b>Phasage et mise en œuvre</b> Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier l'opération d'ensemble ; celle-ci sera réalisée a minima en 2 phases, espacées de 3 ans. L'urbanisation démarrera préférablement par les terrains situés au plus près du Lotissement des Jardins du Château.</p> <p><b>Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale</b></p>  <p>----- l'avis de l'OAP</p> <p><b>Orientations à respecter dans leur esprit général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #e91e63;">■</span> secteur mixte à dominante d'habitat diversifié</li> <li><span style="color: #4caf50;">■</span> conforter les espaces paysagers et aménagés les espaces publics</li> <li><span style="color: #f44336;">■</span> principe d'accès pédestre pour assurer la diversité</li> <li><span style="color: #4caf50;">■</span> conforter les ensembles boisés et les haies</li> <li><span style="color: #4caf50;">■</span> protéger et créer des cheminements piétons en lien avec le paysage</li> <li><span style="color: #4caf50;">■</span> favoriser l'accompagnement des voies par la végétal</li> <li><span style="color: #2196f3;">■</span> préserver les zones humides</li> <li><span style="color: #ffc107;">■</span> identifier la zone de rencontre patiers, vallées, 2 roues, espace aménagé</li> </ul>	<p><b>Phasage et mise en œuvre</b></p> <p>//</p>	<p>L'OAP propose une orientation pour favoriser l'apport volontaire en matière de tri sélectif des déchets et l'intégrer dans l'environnement du futur quartier.</p> <p>L'OAP permet de phaser l'aménagement de la zone afin de répondre aux orientations du PADD, de maintien de la population dans le respect du cadre de vie et des équipements et services en place.</p> <p>Le schéma de l'OAP est composé de principes dont il faut respecter l'esprit afin de tendre vers un projet qualitatif et durable.</p>

## JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL: JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### Mise en forme du règlement

Les choix retenus pour la délimitation du zonage et l'écriture du règlement traduisent de manière réglementaire le projet communal (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et résultent également de :

- La prise en compte des formes urbaines existantes à l'élaboration du PLU.
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire.
- La prise en compte d'autres règles s'imposant sur le territoire communal.
- La prise en compte du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire-Sologne.

Il peut être souligné que le règlement est réorganisé autour de trois grands axes qui visent à :

- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale (définition de règles pour favoriser la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière, etc.)
- Contrôler les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, insertion et qualité architecturale des constructions, contribution à la qualité du cadre de vie, équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, stationnement des véhicules motorisés ou des vélos en dehors des voies publiques, ... ) ;
- Vérifier la suffisance des équipements et réseaux pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité, de salubrité (accès et desserte) ou pour satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développements des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles.

Ces dispositions visent à clarifier et simplifier l'écriture du règlement pour faciliter la mise en œuvre et l'émergence du projet urbain, intensifier les espaces urbanisés et préserver les espaces naturels et les ressources énergétiques. Elles sont complétées, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation. Le règlement devient un outil au service du projet de territoire dont les chapitres revêtent un caractère facultatif.

Le présent règlement de Vitry-aux-Loges se compose de la façon suivante :

- Les dispositions communes à l'ensemble des zones : précisent les dispositions qui s'imposent à l'ensemble des zones et secteurs du PLU.
- Les dispositions applicables aux zones et secteurs: précisent les dispositions qui s'imposent à chaque zone et secteurs du PLU.
- La liste des emplacements réservés : qui fait état de chaque emplacement en précisant l'objet de la réservation, le bénéficiaire, la surface, les numéros de parcelle et la section cadastrale.
- Les dispositions applicables aux éléments du paysage et du bâti protégés : au titre de l'article L. 151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme, avec une fiche par élément.
- La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : précisant le propriétaire, l'adresse, le numéro de parcelle et la section cadastrale.
- Les annexes du règlement : Les dispositions figurant dans les Annexes du règlement ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction. À ce titre, les annexes sont les suivantes :
  - Les définitions au sens du règlement du PLU de Vitry-aux-Loges,
  - Un nuancier proposé à titre indicatif pour les exploitations agricoles et forestières et pour les bâtiments d'activités économiques et bâtiments de stockage.



### **Dispositions applicables à la démarche de développement durable**

Le PLU se base sur une approche respectueuse de l'environnement en mettant en place des actions d'aménagement permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel :

- La qualité de l'air en proposant la création de voies douces dans ses aménagements, notamment pour le secteur du Bout du Pavé.
- La qualité de l'eau en préservant les abords du canal d'Orléans par une zone Ni.
- La limitation de la place de l'automobile en proposant des secteurs d'habitat connectés aux voies existantes et au lotissement, et en extension limitrophe à l'enveloppe urbaine.
- La préservation des sols par la densité brute de 15 logements/ha et la limitation d'espaces en zone AU, par des implantations limitrophes, par la valorisation des jardins et des espaces partagés.
- La valorisation de la densification de l'enveloppe urbaine par le repérage exhaustif des dents creuses.
- La création d'espaces tampon par les zones Uj.
- La préservation des zones humides recensées et la création d'espace tampon dans l'OAP.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols par des orientations inscrites dans l'OAP
- La limitation de l'étalement urbain en déclassant des zones constructibles de l'ancien document d'urbanisme, afin de préserver les espaces NAF et les secteurs potentiellement humides ou submersibles.
- ...

### **Dispositions pour la protection des éléments du paysage**

#### Éléments du paysage – la Trame Verte et Bleue

Les éléments naturels qui participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en matière de :

- biodiversité, captage du CO<sub>2</sub>,
- qualité du cadre de vie,
- renouvellement des ressources naturelles,
- fonction ludique ou sociale.

Ils sont protégés par le PLU grâce aux outils suivants :

- Des boisements et des éléments de la trame bleue sont repérés comme espaces naturels et donc classés en zone Naturelle, voire Naturelle inondable (Ni).
- Des jardins privés ou des espaces paysagers permettent de créer des espaces tampon avec les zones naturelles et/ou agricoles dans des secteurs sensibles soumis à l'étalement urbain. Ils sont classés en zone Uj (jardin) afin entre autres, de protéger un cœur d'îlot, une zone humide, dans l'enveloppe bâtie dans sa proximité immédiate. Ceci constitue une véritable trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés ou en jonction des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers).
- Les boisements (Forêt d'Orléans, ...), sont classés en zone naturelle contribuant à la qualité paysagère et naturelle du site et protégeant la ressource.
- La reconnaissance d'éléments de paysager qui contribuent à la qualité générale de la commune.

## **Dispositions applicables aux éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et aux éléments de bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Ces protections sont utilisées pour le bâti, les éléments du petit patrimoine, les éléments de paysage et les éléments de biodiversité qui concourent au maintien de la qualité patrimoniale et à l'histoire de Vitry-aux-Loges. C'est un objectif de mémoire qui est souhaité pour une transmission aux futures générations.

Pour les éléments de formation végétale, ceux-ci participent à la qualité paysagère dans la partie urbaine de la commune ; ils permettent de conserver des respirations vertes et participent à la trame verte.

### **Pour les éléments de bâti**

Leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Les éléments bâtis mentionnés ci-dessus (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives précisent des prescriptions applicables par bâtiment, en sus du cadre général :

#### Pour les éléments bâtis repérés :

- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volume général, composition des façades, proportions des ouvertures, lucarnes et châssis, cheminées et souches de cheminées, aspects des enduits, décors et modénatures.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées.
- La tuile plate ou la tuile mécanique de facture ancienne, dite « à emboîtement », seront utilisées dans le cas des reprises de couverture, si celles-ci sont représentatives du bâtiment.
- Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

#### Ne sont pas autorisés :

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, de la brique, par du parpaing.
- Les enduits ciment sur la maçonnerie d'origine.
- La suppression des décors et modénatures.
- Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses.
- La démolition des murs de clôture traditionnels et qui accompagnent le bâti référencé excepté pour la création d'accès.

### **Pour les éléments de paysage**

Les éléments de paysage mentionnés ci-dessus (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives peuvent faire état de prescriptions applicables en sus du cadre général :

#### Pour les éléments de paysage repérés :

- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles de même nature.  
Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

### Tableau des dénominations : liste et numérotation des fiches patrimoine bâti et naturel

N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
<b>PATRIMOINE NATUREL et BATI</b>		
1.	Jardin quai A. Briand	AK0072
2.	Alignement d'arbres quai A. Briand	Pas cadastré
3.	Arbre isolé route de Châteauneuf sur Loire	AM0026
4.	Façades rue Gambetta	AK0100, 0087, 0088
5.	Villa rue Gambetta	AK0011
6.	Villa rue Gambetta	AR0047
7.	Ensemble urbain place Gambetta	AR0019, 0020,0021, 0022, 0023, 0039, 0040, 0041
8.	Villa classique rue Ferdinand Buisson	AC0079
9.	Villa avenue de la Gare	AB0036
10.	Villa avenue de la Gare	AB0035

#### Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'une réflexion sur leur déclassement. En effet, dans le département du Loiret, les défrichements sont soumis à autorisation dès lors qu'ils sont situés dans un massif boisé d'une surface supérieur à 4 ha.

La commune de Vitry-aux-Loges a retenu de classer en EBC que les boisements :

- Ou une pression de l'urbanisation (a minima dans l'enveloppe urbaine) ou de l'agriculture est exercée, soit les boisements en proximité immédiate des zones U et zones A, excepté pour les boisements ou un ensemble de constructions trop important en nombre exige de créer un découpage parcellaire des EBC complexe et non vérifiable sur le terrain,
- De moins de 0.4 ha (non protégés du défrichement par le code forestier).

Les EBC figurent sur le plan de zonage du PLU dans la mesure où par leur localisation, ils participent :

- au maintien de la biodiversité sur le territoire communal. Leur présence, et donc leur préservation, permet d'assurer une « continuité verte » sur le territoire communal.
- au maintien de l'identité du territoire.

Par conséquent, le POS 1995 faisait état de 2 360 ha, et le projet de PLU fait état de 127 ha

#### Dispositions applicables aux emplacements réservés

Traduisant le projet urbain et environnemental spécifié dans les orientations du PADD, l'inscription d'emplacements réservés au PLU exprime une politique foncière volontariste et renouvelée de la commune.

Les emplacements réservés permettent de :

- Anticiper l'acquisition du terrain en vue de la réalisation de projet précis.
- Geler les projets de construction dans l'emplacement réservé autre que la destination pour laquelle l'emplacement est créé.

La collectivité locale peut inscrire un emplacement réservé pour (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

- La réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, d'espaces nécessaires aux continuités écologiques,

- La réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les terrains en question peuvent bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme ; le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La commune peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

La liste des emplacements réservés a été revue, y compris dans sa numérotation.

Tous sont inscrits au bénéfice et à la charge de Vitry-aux-Loges.

Par rapport à la liste des emplacements réservés du PLU élaboré, certains ont été supprimés, car réalisés, abandonnés et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

Des emplacements réservés sont prévus :

- Pour des aménagements publics : ER 1, 4, 7
- Pour des accès, voiries : ER 5, 6, 8, 9
- Pour la création d'équipement : ER 2
- Pour la création de services et équipement à la personne : ER 3

### Liste des emplacements réservés du PLU

N° ER	OBJET DE LA RÉSERVATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE	N° PARCELLES ET SECTION CADASTRALE
1	Création d'un accès	Commune	43 m <sup>2</sup>	AC 0060
2	Réserve pour la création d'un équipement	Commune	10 851 m <sup>2</sup>	AB 0209 AB 0208
3	Réserve pour agrandissement du foyer logement	Commune	1 055 m <sup>2</sup>	AB 0160
4	Création d'un espace public	Commune	2 392 m <sup>2</sup>	AR 0032
5	Accès au futur quartier d'aménagement	Commune	2 531 m <sup>2</sup>	AD 0032
6	Accès au futur quartier d'aménagement	Commune	495 m <sup>2</sup>	AC 0043/AC 0055
7	Création d'un espace vert	Commune	14 807 m <sup>2</sup>	AP 0051
8	Création d'un accès	Commune	40 m <sup>2</sup>	AC 0048
9	Création d'un accès	Commune	348 m <sup>2</sup>	AD 0026

### **Dispositions applicables aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et forestière**

Le code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturel, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés dans une liste jointe au PLU et sur le plan graphique.

La liste comprenant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne permet pas ce changement. C'est à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui se prononce sur l'autorisation de ce changement de destination. Le préalable reste la notification sur cette liste du PLU de Vitry-aux-Loges.

La liste des changements de destination met en évidence des régularisations car aucune demande effective n'a été mentionnée auprès de la commune durant la période d'élaboration du PLU.

#### **En matière de critères :**

La commune de Vitry-aux-Loges a souhaité n'oublier aucune construction et a souhaité retenir toutes les constructions pouvant avoir eu une vocation agricole et celles construites avant 1948 (environ) ne disposant que de peu d'information.

La commune de Vitry-aux-Loges a exclu celles ayant bénéficié d'un permis de construire ou déclaration archivés, actant la construction comme habitation non liée à une exploitation agricole ou changement de destination. Ceci explique le nombre important de constructions repérées.

Les recherches historiques menées par la commune font état d'environ 110 fermes au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Beaucoup sont encore habitées par les derniers exploitants retraités sans déclaration de changement de destination. Certains bâtiments n'ont pas de vocation agricole bien qu'étant situés en zone Agricole ou Naturelle.

### **Les annexes du règlement**

#### **Les définitions**

Celles -ci sont adaptées au règlement écrit de Vitry-aux-Loges. Les photographies sont également issues de la commune. Ces définitions sont une aide à l'instruction du droit des sols.

#### **Le nuancier**

Il est proposé à titre indicatif pour orienter les teintes des bâtiments agricoles et économiques.

### **Dispositions applicables aux zones**

#### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

**La zone urbaine dite 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. La zone U est une zone mixte qui regroupe des équipements structurants, l'habitat ancien et ses faubourgs, les commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Ses vocations sont :

- pérenniser l'identité des centralités urbaines
- permettre une mixité des fonctions et des usages

Elle se compose des secteurs suivants :

- **zone U** : zone urbaine d'extension du centre bourg. Elle correspond aux extensions pavillonnaires plus ou moins récentes du bourg où la densité bâtie est moyenne. Même si l'habitat est majoritaire au sein de cette zone, celle-ci comprend également quelques activités de services, commerces, services publics ou d'activités artisanales diffuses compatibles avec un environnement immédiat d'habitation. Cette zone urbaine U n'est pas entièrement urbanisée, elle comporte encore un potentiel foncier constructible.
- **zone Up** : zone urbaine et historique du centre-bourg. Elle correspond au tissu bâti ancien de Vitry-aux-Loges. Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, caractérisée par la mixité des fonctions : habitats, commerces, services, équipements, activités artisanales compatibles avec un environnement d'habitation. Cette zone est caractérisée par un tissu urbain de type ancien à forte densité :
  - o soit, les constructions, souvent mitoyennes, sont implantées à l'alignement, le plus souvent par la façade principale, et constituent alors un front bâti le long des axes de communication,
  - o soit, les constructions sont implantées selon une trame de « courée » ce qui implique que les bâtiments sont organisés autour d'une cour fermée ou semi-fermée et sont implantés à l'alignement de la voie publique soit par la façade principale, soit par le pignon.
- **zone Ua** : zone urbaine d'assainissement non collectif. Elle correspond aux extensions diffuses qui se sont développées au gré des opportunités le long des axes de transit comme la route de Fay-aux-Loges et le secteur des Caduels. Cette zone ne présente pas d'assainissement collectif ; elle présente une profondeur de 50 mètres à partir de la limite de propriété. Cette zone urbaine n'est pas entièrement urbanisée, elle comporte encore un potentiel foncier constructible.
- **zone Uj** : zone urbaine composée de jardins. Des secteurs paysagers et fonds de jardins ont été préservés et identifiés par un zonage spécifique dans la mesure où ils participent à la composition de l'identité du bourg. La présence de ces ensembles paysagers et leur préservation permet de contribuer à la TVB et créer des espaces tampon entre les zones d'habitat et des espaces agricoles et/ou naturels. Elle représente une bande de 30 mètres minimum pouvant aller jusqu'au fond de parcelle pour garantir une bonne intégration de la partie urbaine mitoyenne au sein du paysage.

**La zone urbaine économique dite Uc** correspond aux activités économiques, elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires non compatibles avec les habitations. La zone Uc est une zone dédiée aux activités économiques non compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond aux ZA existantes « La gare » et « le Guidon » situées en entrée Nord du bourg et à l'Est de la commune. Ces zones correspondent aux activités à la fois artisanales, industrielles ou commerciales, des entrepôts ou des bureaux.

Ses vocations sont :

- maintenir et poursuivre le développement de l'activité économique,
- favoriser l'implantation de nouvelles entreprises,
- favoriser le renouvellement des entreprises en place.

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

La maîtrise du développement à venir du territoire communal de Vitry-aux-Loges passe par la programmation dans le temps de l'ouverture d'une zone au regard des besoins de développement identifiés dans le rapport de présentation du PLU. La Collectivité a donc fait le choix de proposer 1 zone AU. Cette zone est urbanisable sur le moyen et court terme.

**La zone à urbaniser dite AU** comprend le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Une OAP s'applique pour le secteur du « Bout du Pavé ». La zone AU est destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble pouvant être phasée. Il est entendu par « opération d'ensemble » une opération qui tend à organiser dans un ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Ses vocations sont :

- permettre la valorisation de la commune,
- permettre la contribution au maintien de la population, des équipements, commerces et services

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

Malgré la diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire communal, l'activité agricole reste une activité économique importante et diversifiée qui caractérise la commune de Vitry-aux-Loges.

**La zone agricole dite A** est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone Agricole.

Ses vocations sont :

- pérenniser l'identité rurale du territoire,
- permettre le maintien et l'extension des activités agricoles.

Le règlement de la zone agricole a été rédigé au regard des activités présentes sur le territoire communal afin de prendre en compte les besoins de développement de celles-ci. De plus, un nuancier a été joint, à titre indicatif, au règlement de la zone agricole afin d'accompagner un choix de couleur et assurer l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

**La zone naturelle dite 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.

Ses vocations sont :

- préserver ou restaurer les ressources naturelles du territoire,
- à titre exceptionnel, permettre le maintien et l'extension des activités en milieu naturel.

Elle se compose des secteurs suivants :

- **Zone N.** Elle couvre les espaces boisés composés par la forêt d'Orléans et les ensembles de boisements isolés présents dans les espaces agricoles. Ils sont protégés en Espace Boisé Classé et inscrits en zone naturelle afin de reconnaître leur valeur de réservoirs de biodiversité.
- **Zone Ni** (zone de crues avérées). Une partie de la zone N est soumise au risque de submersion le long du canal d'Orléans.
- **Secteur Npv** : qui permet l'installation de projet lié aux énergies renouvelables.



### Principes règlementaires pour les articles des zones

ARTICLES REGLEMENTES	MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION	COMMENTAIRES
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE</b>		
<p><b>INTERDICTION et LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b></p>	<p><b>Interdire :</b> Éviter toutes destinations et sous-destinations incompatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur considéré.</p> <p>Spécifiquement pour l'habitat, en dehors des zones d'activités économiques et des zones spécifiques, toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.</p> <p><b>Limiter :</b> Conditionner et limiter certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère dominant de la zone, et notamment certaines activités.</p>	<p><b>Pour l'ensemble des zones :</b> Les affouillements de sol doivent répondre à l'article R.421-23 f) du code de l'urbanisme*. De plus, le règlement précise que des mouvements de terrain trop importants ne seront pas autorisés (par exemple : un terre-plein pour une piscine, une saillie pour un restaurant) sauf besoin technique justifié.</p> <p><i>*R.421-23 f) du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ».</i></p> <p><i>L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines ou les terrains de tennis.</i></p> <p><b>Zones U et AU :</b> L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.</p> <p><b>Zone Uj :</b> cette zone vise à protéger les jardins et à créer des espaces de transition paysagère avec les zones N et A. Elle ne permet que les annexes liées aux constructions existantes d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Puis les extensions d'une surface de 40 m<sup>2</sup>. Par le terme annexes est entendu : des serres, des abris de jardins, des constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation et servent pour entreposer du petit matériel de jardins, ou un moyen de locomotion de type vélo, voiture, moto. Les annexes sont obligatoirement détachées physiquement des autres bâtiments.</p>

		<p><b>Zone Uc :</b> afin de répondre à la diversité des destinations dans le PLU, il faut délimiter des zones pour permettre la création d'activités susceptibles de générer des nuisances pour le logement, et par conséquent, y interdire les habitations. Seuls les logements de fonction, et/ou de gardiennage sont autorisés pour des questions de surveillance des locaux d'activités.</p> <p><b>La zone A :</b> cette zone permet depuis la loi ELAN, la construction et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ceci permet alors pour la viticulture, la vente au chai ou encore de développer des activités d'œnotourisme.</p> <p><b>Zone N :</b> cette zone n'autorise aucune nouvelle construction car sa destination est de protéger les espaces en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Les nouvelles constructions pour exploitations agricoles ne sont alors pas autorisées. Rappelons la définition d'Exploitation forestière : « constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière » article R 151-27 du code de l'urbanisme. Pour les habitations, seules sont autorisés les extensions de l'existant, les annexes rattachées à l'existant, et les reconstructions, adaptation, réfection de l'existant. Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont admises sous conditions particulières. La zone N permet uniquement à l'existant d'évoluer et de se développer sous conditions.</p> <p><b>Zones A et N :</b> Les abris pour animaux sont autorisés dans le respect de l'article L.214-1 et R.214-48 du code rural et de la pêche maritime : « <i>Tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce.</i> »</p> <p>« <i>Il est interdit de garder en plein air des animaux des espèces bovine, ovine, caprine et des équidés :</i></p> <p>1° <i>Lorsqu'il n'existe pas de dispositifs et d'installations destinés à éviter les souffrances qui pourraient résulter des variations climatiques ;</i></p> <p>2° <i>Lorsque l'absence de clôtures, d'obstacles naturels ou de dispositifs d'attache ou de</i></p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p><b>Implantations des constructions par rapport à la voie et emprise publique :</b> Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de densification, de forme urbaine, tout en tenant compte des implantations existantes.</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b> Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux parcelles avoisinantes, pour des motifs de densification, de forme urbaine, tout en tenant compte des implantations existantes.</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière :</b> organiser l'implantation des constructions, pour des motifs de densification</p>	<p>annexes existantes isolées, non accolées (grange, hangar, abris de jardin, ...), qui ne peuvent pas être considérées dans le calcul de l'emprise au sol de l'extension. L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines ou les terrains de tennis.</p> <p><b>Définition des termes « extension » et « annexe » :</b> L'extension se trouve en continuité de la construction principale. Par exemple, un garage accolé à la construction principale est une extension. L'annexe se trouve séparée de la construction principale. Par exemple, un garage isolé par rapport à la construction principale est une annexe.</p> <p><b>Zones U, Ua, Up, AU :</b> les implantations peuvent être différentes selon l'environnement immédiat de la construction à édifier. L'objectif est de favoriser une continuité urbaine avec l'existant. Par exemple, en zone Up, la règle vise à préserver les alignements existants dans la partie ancienne agglomérée, et par la même l'identité de la commune. Le bâtiment de référence est celui-ci qui se trouve le plus proche physiquement, souvent sur la parcelle limitrophe, à défaut en face de la construction (voirie franchie).</p> <p><b>Toutes Zones U :</b> l'implantation des constructions principales sur une ou plusieurs limites séparatives permettra de conserver la physiologie du tissu urbain existant.</p> <p><b>Zones A et N :</b> afin de ne pas miter le paysage avec des annexes, celles-ci doivent nécessairement être à proximité de la construction principale à laquelle elles sont censés se rattacher, à moins de 20m de ladite construction principale.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALEE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p><b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures :</b>                  Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et sans ruptures typologiques trop marquées. Valoriser le patrimoine bâti.</p>	<p><b>Pour l'ensemble des zones :</b> il s'agit de prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement en ce qui concerne notamment les façades, les toitures et couvertures, les clôtures, et en indiquant des éléments non adaptés à la zone dans laquelle la construction se trouve.</p> <p>Ces prescriptions sont imposées en distinguant plusieurs typologies afin de prendre en compte leurs spécificités et de les intégrer avec les formes urbaines environnantes.</p> <p>Les <b>constructions récentes</b> sont les pavillons, tandis que les <b>constructions nouvelles</b> désignent les constructions dites « contemporaines » ou « d'architecte ». Ces dernières peuvent présenter des caractéristiques telles que les toitures plates, différentes des constructions récentes (pavillonnaires). C'est dans cette idée que les réglementations varient selon les deux typologies.</p> <p><b>Certaines mises en œuvre sont interdites pour des objets d'identité, de patrimoine et/ou de sécurité :</b> l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts, l'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...) et non destinés à la construction, les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant, ... Ceci afin de respecter l'usage de chaque matériau dans le cadre de sa mise en œuvre. Pour les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant, ils peuvent être dangereux pour la sécurité routière et aérienne.</p>
<p><b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS</b></p>	<p><b>Espace libre et de pleine terre :</b> Permet de gérer la perméabilité du sol, et les eaux pluviales, en conservant des espaces libres/perméables sur la parcelle.</p> <p><b>Éléments de paysage :</b> Permet de gérer le paysage en milieu urbain et de conserver les trames vertes de la nature en milieu urbain.</p>	<p><b>En zones U, Ua, Uj :</b> Des dispositions permettent de répondre aux enjeux de la gestion des eaux pluviales en précisant un pourcentage de l'unité foncière à conserver en zone perméable.</p> <p>Pour les parcelles en zone Ni les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux de ruissellement en cas de fortes pluies et/ou de submersion.</p> <p><b>En zone Uc :</b> Le traitement paysager signifie par exemple la plantation d'arbres de hautes tiges. Ce type d'aménagement doit s'adapter au contexte et ne pas créer de l'insécurité en matière de déplacement sur le parking (problème de visibilité, vue obstruée, ...). Cette règle vise à garantir l'aspect paysager des stationnements dans la zone Uc.</p> <p>Arbre de haute tige = tronc supérieur ou égal à 1,60m.                  Arbre de moyenne tige = tronc supérieur ou égal à 1,20m.</p>

<b>STATIONNEMENT</b>	<b>Obligations en matière d'aire de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :</b> Gérer le stationnement des véhicules hors des voies publiques et en fonction de la destination de la construction. Mieux prévoir le stationnement des vélos.	<b>Concernant le stationnement des vélos :</b> Au titre de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, il est fixé des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les ensembles d'habitation, les bâtiments de bureaux, les bâtiments industriels et commerciaux et pour les bâtiments accueillant un service public. L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme le rappelle.
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		
<b>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<b>Accès et voirie :</b> Assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique. Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés.	<b>Pour l'ensemble des zones :</b> cet article définit les caractéristiques minimales des voies qui desservent les terrains constructibles, de manière à garantir le passage des véhicules de secours, d'urgence et d'enlèvements des déchets. L'accès direct des constructions sur une voie peut poser des problèmes de sécurité dans le cas d'un trafic important. L'accès sur une contre-allée ou une seule voie peut alors répondre aux aspects de sécurité. Cette règle n'est pas destinée aux cheminements piétons.
<b>DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	Eau potable, électricité, téléphone, télédistribution, assainissement (dont eaux pluviales), défense incendie : tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.	<b>Pour l'ensemble des zones :</b> les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme (notamment le code général des collectivités territoriales). Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.  Tous les secteurs situés en zone urbaine sont desservis par le réseau public d'eau potable.  Les projets d'aménagement et de construction doivent respecter les servitudes de protection des captages annexés au PLU.  Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique et le 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.  A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes : - Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles qui le nécessitent doivent s'y raccorder dès leur construction.

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité.</li><li>- Les constructions existantes au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la Santé Publique).</li></ul> <p>La gestion des eaux pluviales se rapporte au schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## LES ÉVOLUTIONS COMPLÉMENTAIRES EN TERME DE ZONAGE

### Les évolutions de la zone urbaine à vocation dominante d'habitat

Les contours de la zone urbaine figurant dans le POS ont été revus sur le plan graphique du PLU. Ce choix de la collectivité s'explique à travers :

- la prise en compte de la réalisation depuis de nombreuses constructions et/ou annexes même si elles n'apparaissent toujours pas sur le cadastre utilisé pour la réalisation du plan de zonage.
- La prise en compte des enjeux de biodiversité et de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers.
- La prise en compte de l'étalement urbain le long de la route de Fay-aux-Loges et des Caduels
- La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT PETR Forêt d'Orléans Loire-Sologne.

De plus, l'ensemble des écarts et corps de ferme, localisés au sein des zones agricole et naturelle sont devenus des zones A ou N afin de suivre l'évolution du cadre législatif et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de tout mitage.

### Les évolutions des zones à ouvrir à l'urbanisation

Les zones NA du POS ont été soit aménagées soit rebasculer en zone A ou N dans le PLU. La zone AU du Bout du Pavé correspond à une ancienne zone agricole.

### Les évolutions de la zone agricole

Tous les anciens bâtiments agricoles n'ayant plus de lien avec cette activité ont fait l'objet d'un référencement sur la liste des changements de destination et une localisation sur le plan de zonage.

Concernant le zonage du territoire, si les surfaces en termes d'hectares ont évolué, il est important de rappeler que même en zone naturelle N, la culture des sols est permise.

### Les évolutions de la zone naturelle

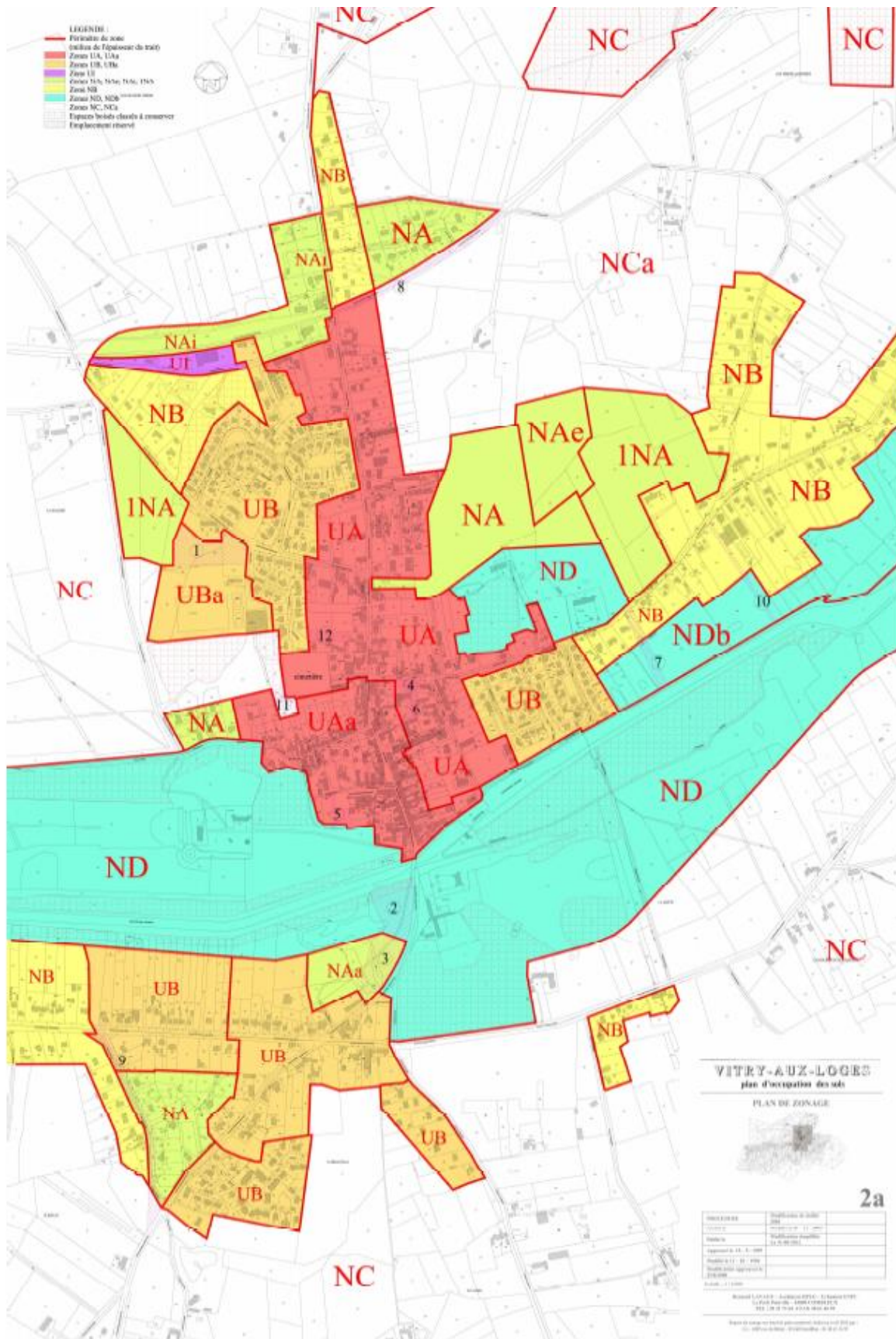
La partie relative aux submersions a été repérée en zone Ni. Les ensembles de boisements qui étaient en zone agricole sont devenus des zones naturelles.

### Les autres évolutions figurent sur les extraits de plan de zonage ci-dessous :

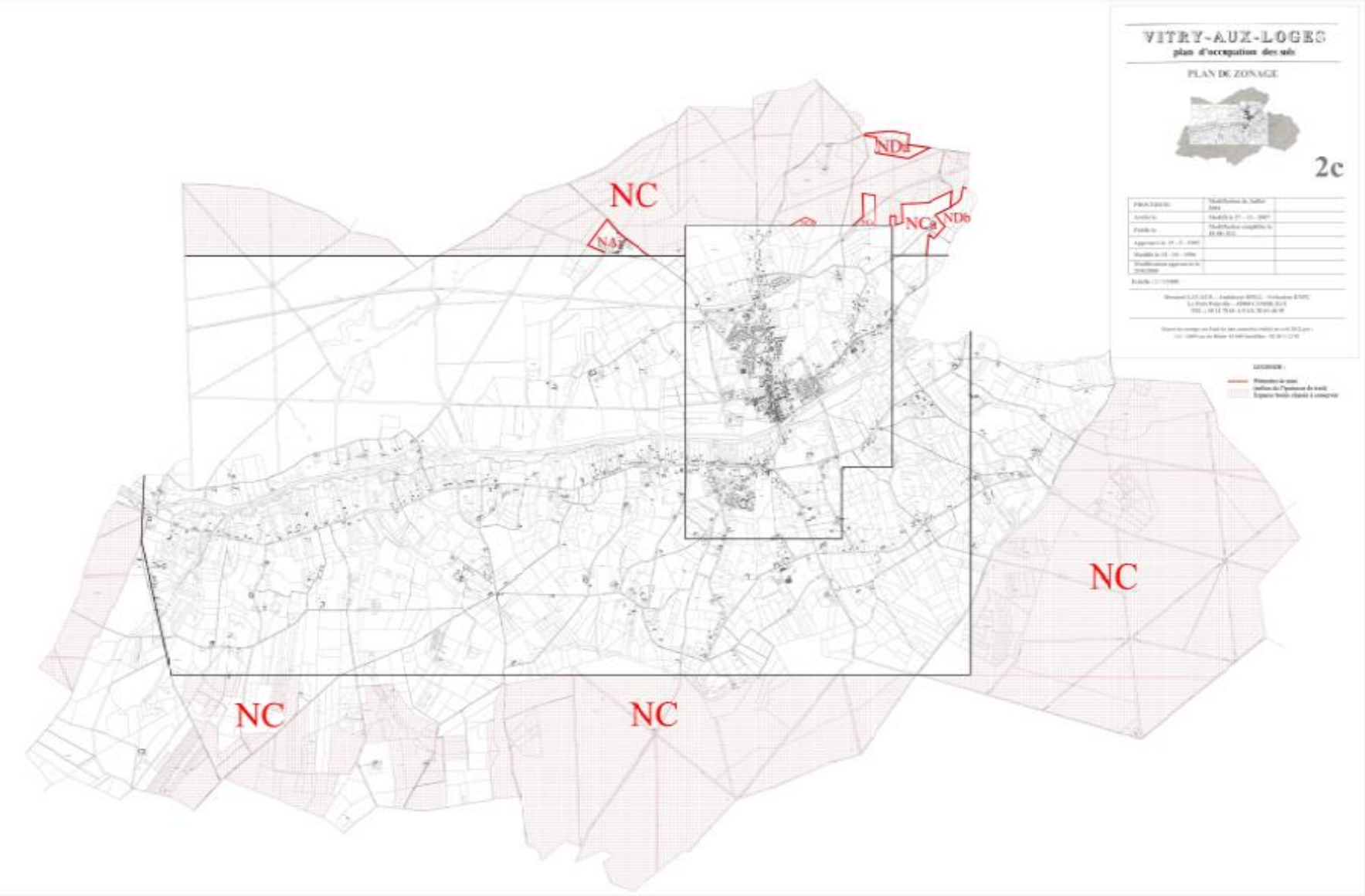
- Mise à jour des emplacements réservés.
- Modification des espaces boisés classés.
- Ajouts des éléments de bâti et paysage à protéger.



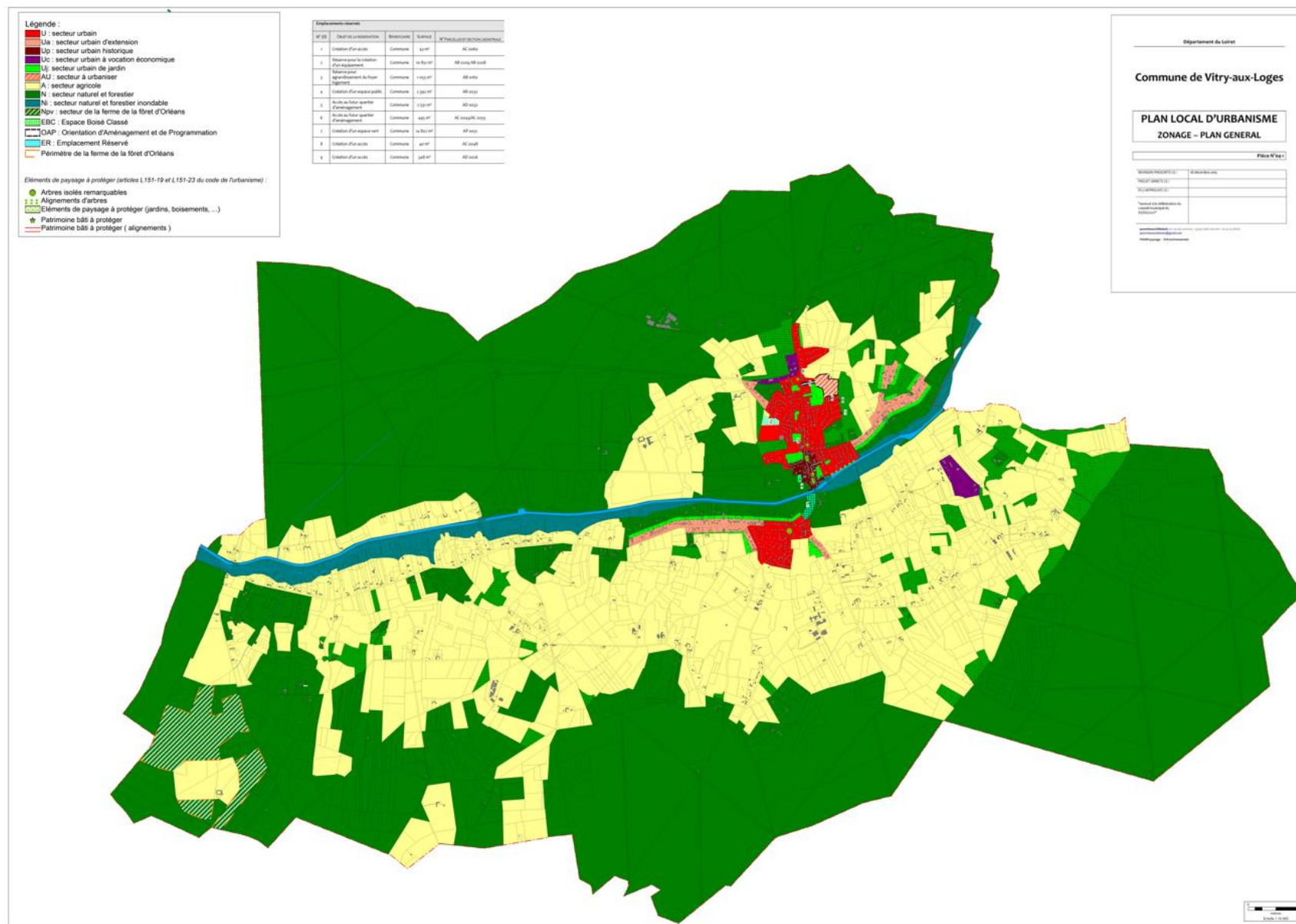
Zonage du POS 1995

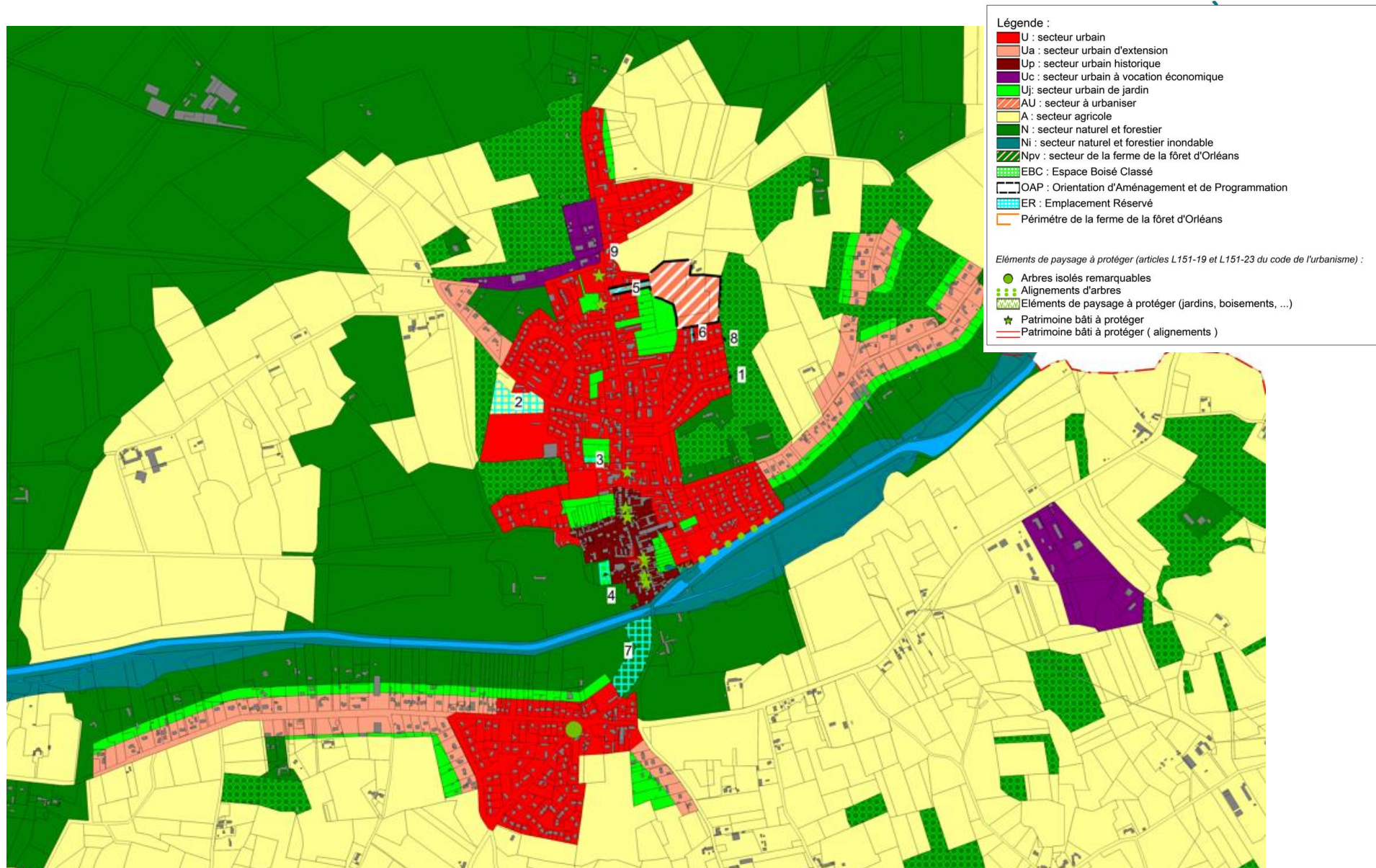






## Zonage du PLU 2021





## APPRECIATIONS DU ZONAGE DU PLU ET DE LA CARTOGRAPHIE DE L'ENVELOPPE URBAINE DÉFINIE PAR LE SCOT PETR FORET D'ORLÉANS LOIRE-SOLOGNE

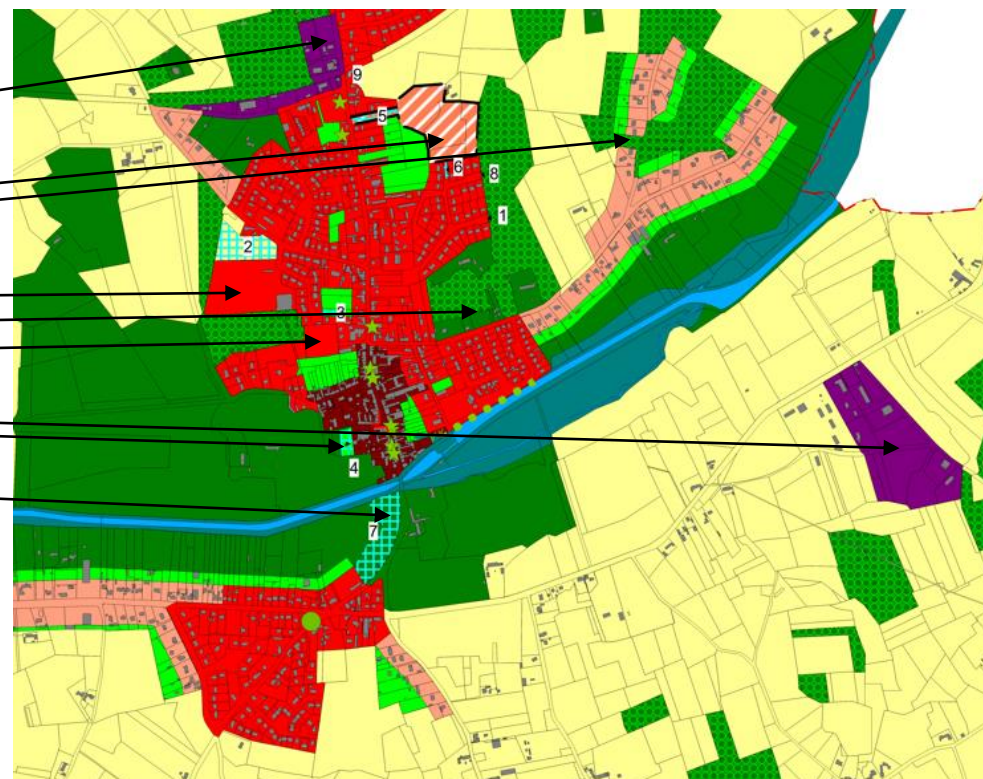
### Enveloppe urbaine en 2019 VITRY-AUX-LOGES

Extension + 40 m / Regression - 25 m



Sources BDTopo 2019 IGN  
Traitements : Antea® Group  
20200226\_TU\_200M

- Bâti
- Tâche urbaine
- Enveloppe urbaine
  
- TYP0
- Cœur ilots
- Dent creuse



1 – Ces parcelles correspondent à la ZA de la Gare qui est aménagée et occupée.

2 – Ces parcelles correspondent à la nouvelle zone AU retenue par la commune de Vitry-aux-Loges et se situant dans la continuité du lotissement. Cette zone a été investiguée par une équipe d'environnementalistes ; elle ne présente que peu d'enjeux au regard des anciennes zone NA du POS.

3 – Ces parcelles sont une coupure naturelle à maintenir.

4 – Ces parcelles correspondent aux équipements sportifs existants inscrits en zone U afin de faciliter les aménagements, l'entretien et les mises aux normes des équipements. L'emplacement réservé n°2 a pour destination la création d'un équipement dans ce secteur dédié aux habitants.

5 – Ces parcelles correspondent au secteur naturel et de boisement rattaché au Château du Vaux composé de 2 points humides (mares/étangs) et s'insérant dans la TVB, faisant état de milieux potentiellement humides (*cf évaluation environnementale du PLU – source Agrocampus Rennes INRA*).

6 – Ces parcelles correspondent au cimetière communal existant inscrit en zone U afin de faciliter les aménagements, l'entretien et les mises aux normes de cet équipement.

7 - Ces parcelles correspondent à la ZA du Guidon qui est aménagée et occupée en partie et pour laquelle un permis d'aménager a été déposé et accordé pour la continuité de son aménagement.

8 – Cet emplacement réservé n°4 correspond à la réalisation d'un projet communal près de l'église pour développer le marché local et de proximité.

9 – L'emplacement réservé n°7 correspond au souhait de la commune d'aménager un espace de loisirs à proximité de l'étang de l'entrée de ville existant.

## TABLEAU DE SURFACES DES ZONES PLU (HA)

SURFACE DES ZONES DU POS 1995 <sup>24</sup> (HA)		SURFACE DES ZONES DU PLU 2021 REVISE (HA)	
Zones Urbaines (U)		Zones Urbaines (U)	
U	27.31	Up	5.68
UB	22.87	U	61.76
UI	2.04	Uc	10.08
/		Uj	17.81
/		Ua	26.81
<b>TOTAL zones U</b>	<b>52.22 ha</b>	<b>TOTAL des zones U</b>	<b>122.14 ha</b>
Zones à ouvrir à l'urbanisation (NA)		Zones à ouvrir à l'urbanisation (AU)	
NA	23.01 ha	AU	3.28
<b>TOTAL zones NA</b>	<b>23.01 ha</b>	<b>TOTAL zone AU</b>	<b>3.28 ha</b>
Zone agricole NC		Zone agricole (A)	
A	3 858.07 ha	A	1 367.38
<b>TOTAL zones NC</b>	<b>3 858.07 ha</b>	<b>TOTAL zone A</b>	<b>1 367.38 ha</b>
Zone naturelle (N)			
ND	231.48 ha	N	2 757.01
NB	45.05 ha	/	
/		Ni	99.08
<b>TOTAL des zones N</b>	<b>276.53 ha</b>	<b>TOTAL zones N</b>	<b>2 856.09 ha</b>
<b>Superficie du territoire communal ensemble des zones</b>	<b>4 209.83 ha</b>	<b>Superficie du territoire communal ensemble des zones</b>	<b>4 378.89 ha</b>
Espaces Boisés Classés	2 360.91	Espaces Boisés Classés	127
Npv	/	Npv	54.72

**Synthèse :**

La zone U augmente d'environ 70 ha au regard :

- de la création de la zone Uj
- des opérations d'aménagement réalisées (anciennes zones NA)
- du nouveau dessin de la zone Up

La zone NA et NAI (AU) diminue d'environ 19 ha au regard :

- de l'aménagement des zones NA et NAI
- du déclassement de certaines zones NA en zones N et/ou A

La zone A diminue d'environ 2 491 ha au regard :

- de la définition des espaces naturels en zone N en fonction de la réalité de terrain

La zone N augmente d'environ 2 580 ha au regard :

- de la création de la zone Ni
- du déclassement de certaines zones NA en zone N
- de la préservation des espaces naturels en zone N anciennement en zone A

<sup>24</sup> Source rapport de présentation du POS 1995



Le cumul des zones N et A est de 4 223.47 ha pour le PLU 2021 et 4 223.47 ha pour le POS 1995. L'élaboration du PLU a permis déclasser environ 89 ha en zones A et N afin de préserver le territoire.

Une différence d'environ 169 ha existe entre la surface globale de la commune entre le POS 1995 et le PLU 2021. Cela correspond à l'exactitude des données qui sont accessibles actuellement grâce aux outils de numérisation (SIG).

## PARTIE 11 - COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les phrases en bleu correspondent spécifiquement à la commune de Vitry-aux-Loges

## SCOT DU PETR FORÊT D'ORLÉANS-LOIRE-SOLOGNE

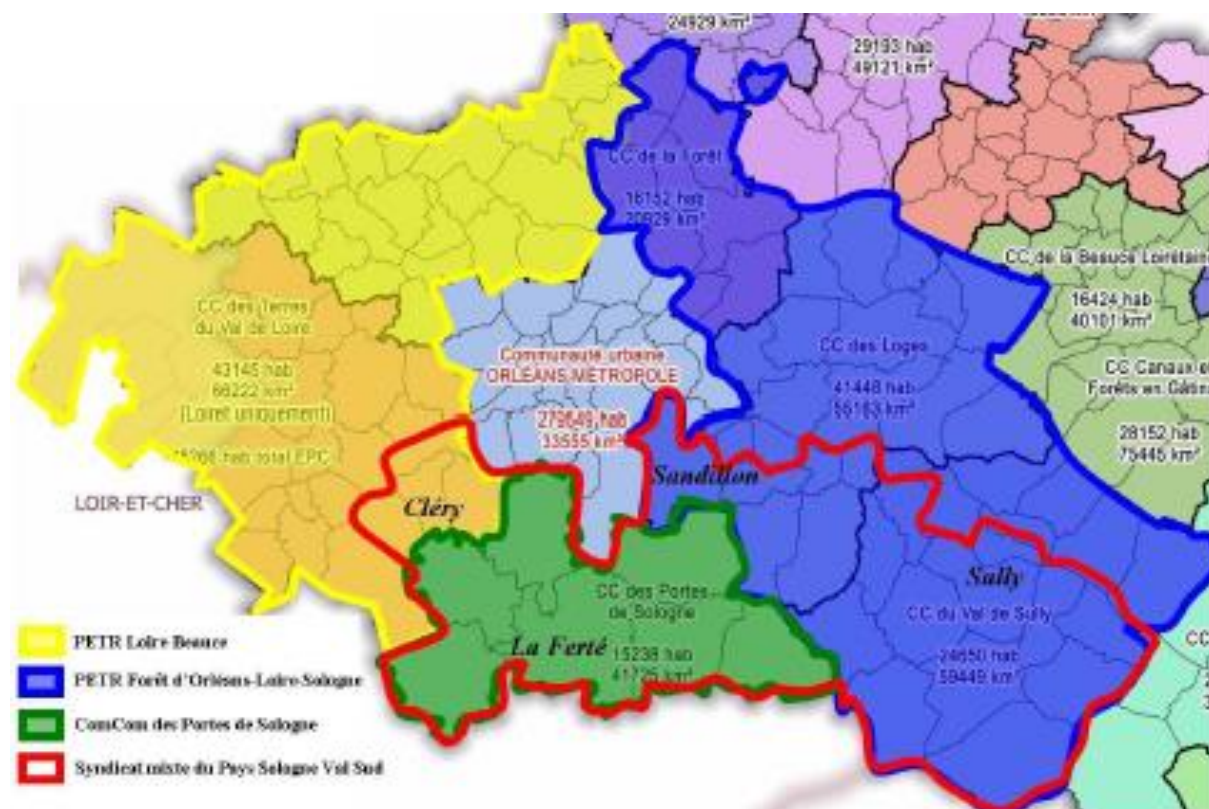
Les Pays Forêt d'Orléans-Val de Loire, Loire Beauce et Sologne Val Sud ont décidé en 2012 d'élaborer simultanément trois Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT est un document de planification territoriale visant à mettre en cohérence les différentes politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

La réforme de l'intercommunalité effective au 1<sup>er</sup> janvier 2017, a entraîné à l'automne 2016 une interruption dans l'élaboration des SCoT. L'attribution de la compétence SCoT a été redéfinie en lien avec le remodelage des périmètres des Communautés de Communes, la création de deux PETR (Pôle d'Équilibre Territorial Rural) et la redéfinition des périmètres des 3 SCoT :

- Le PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne, fut recomposé avec l'intégration des Communautés de Communes du Sullias et Val Sol, précédemment incluses dans le périmètre du Pays Sologne Val Sud.

Ainsi, les structures porteuses des SCoT (nouveaux périmètres) ont délibéré pour prescrire le SCoT à leur échelle, définir les grands objectifs et les modalités de la concertation :

- le 1<sup>er</sup> février 2018 pour le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne.



Carte des trois nouveaux périmètres de SCoT après évolution des intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Source PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne pièce 1.1

Le SCOT Forêt d'Orléans-Loire-Sologne s'appuie sur les principes suivants :

#### HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN

- Promouvoir un développement de l'habitat diversifié et maîtrisé dans ses formes, respectueux du cadre de vie pour une meilleure gestion de l'espace.
- Proposer une offre de logement diversifiée répondant aux besoins de tous et favorisant la mixité sociale.
- Trouver un équilibre entre urbanisation du territoire et préservation des espaces agricoles et naturels, notamment par la densification des centres bourgs, par une implantation réfléchie des commerces, et par une gestion rationnelle des zones d'activités.

#### ECONOMIE

- Concilier le maintien des activités économiques locales (notamment les activités agricoles, commerciales, artisanales, touristiques) et le développement d'autres activités (logistique, industrie, tertiaire...).
- Conforter l'économie locale, notamment le maintien des commerces en centre-ville ou centre-bourg constitue une priorité pour éviter la désertification de certaines communes rurales.
- Favoriser le maintien et le développement de l'agriculture, enjeu économique et paysager.

#### EQUIPEMENTS/SERVICES

- Mutualiser, mettre en réseau et veiller à une bonne répartition des équipements et services (santé, sports, culture, éducation, petite enfance, jeunesse, commerces de proximité, technologie de l'information et de la communication...) en lien avec leur accessibilité.
- Pérennité les services à la personne.

#### PAYSAGE ET RESSOURCES

- Prendre en compte le SRADDET (vulnérabilité du territoire, consommation énergétique, production d'énergie...)
- S'engager vers une sobriété énergétique, plus spécifiquement préserver les ressources naturelles et locale et lutter contre le changement climatique via une meilleure gestion des ressources, la limitation des déchets, le recours au local et aux énergies renouvelables.
- Prendre en compte le risque inondation fortement présent sur certaines parties des territoires de SCoT.
- Se prémunir des dégradations paysagères et environnementales.
- Valoriser l'attractivité du territoire que constituent le patrimoine bâti et les espaces naturels remarquables (patrimoine mondial de l'UNESCO pour les 2 SCoT PETR).

#### MOBILITE

- Développer les modes de déplacements doux et l'intermodalité.
- Limiter les déplacements véhicules en favorisant les modes alternatifs à la voiture et le covoiturage.

## LE SDAGE LOIRE BRETAGNE 2016-2021

Le SDAGE Loire-Bretagne constitue un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il fixe pour 6 ans des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique. Le projet de SDAGE pour les années 2016 à 2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 2 octobre 2014. Alors que le SDAGE 2010-2015 prévoyait un résultat de 61% des eaux en bon état, aujourd'hui 30% des eaux sont en bon état et 20% des eaux s'en approchent. C'est pourquoi le SDAGE 2016-2021 conserve l'objectif d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état écologique en 2021. À terme, l'objectif est que toutes les eaux soient en bon état.

Les questions importantes pour le bassin Loire-Bretagne sont les questions auxquelles le SDAGE doit répondre pour atteindre le bon état des eaux déclinées en 4 rubriques, 14 chapitres et plus de 70 orientations. Les 14 chapitres et leurs orientations concernant plus directement le PLU de Vitry-aux-Loges sont présentés ci-après :

- 1- **Repenser les aménagements des cours d'eau,**
- 2- **Réduire la pollution par les nitrates,**
- 3- **Réduire la pollution organique et bactériologique,**
  - Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore,
  - Prévenir les apports de phosphore diffus,
  - Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents,
  - **Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée,**
  - **Réhabiliter les installations d'assainissement non-collectif non conformes.**
- 4- **Maîtriser la pollution par les pesticides,**
- 5- **Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,**
- 6- **Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,**
- 7- **Maîtriser les prélèvements d'eau,**
  - **Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau,**
  - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage,
  - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux,
  - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal,
  - Gérer la crise.
- 8- **Préserver les zones humides,**
  - **Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités,**
  - **Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités,**
  - Préserver les grands marais littoraux,
  - **Favoriser la prise de conscience,**
  - Améliorer la connaissance.
- 9- **Préserver la biodiversité aquatique,**
- 10- **Préserver le littoral,**
- 11- **Préserver les têtes de bassin,**
  - Restaurer et préserver les têtes de bassins versant,
  - Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant.
- 12- **Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,**
- 13- **Mettre en place des outils réglementaires et financiers,**
- 14- **Informé, sensibiliser, favoriser les échanges.**

## LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) LOIRE BRETAGNE 2016-2021

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est élaboré par le préfet coordonnateur de bassin et couvre une période de six ans. Il comprend des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important. Il a été adopté le 23/11/2015 après avoir été soumis à une consultation publique du 19/12/2014 au 18/06/2015. L'arrêté préfectoral a été publié au JO du 22/12/2015.

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation prévoit trois objectifs prioritaires :

- Augmenter la sécurité de la population
- Stabiliser, à court terme, et réduire, à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

Pour les territoires à risque d'inondation important (TRI), concentrant de forts enjeux, les objectifs du PGRI sont déclinés au sein des stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI).

Le PGRI 2016-2021 compte 6 objectifs :

- Objectif 1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
- Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- Objectif 4 : intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- Objectif 5 : améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- Objectif 6 : se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Le PLU de Vitry-aux-Loges considère à son échelle les principaux objectifs du PGRI en préservant les zones inondables connues afin de ne pas aggraver le risque d'inondation, en inscrivant une zone Ni dans son règlement de PLU.

## LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Centre-Val de Loire a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015. Le SRCE définit les enjeux et objectifs en matière de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme ; le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale. Ces objectifs sont :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le maintien de leur fonctionnalité, l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

Le SRCE définit pour la région Centre-Val de Loire, les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme. Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) doivent le prendre en compte ce document cadre tout comme les documents de planification et projets de l'État.

Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent quatre grandes orientations déclinées en objectifs stratégiques :

### I. Préserver la fonctionnalité écologique du territoire,

- Contribuer à la préservation des milieux naturels les plus menacés en région Centre-Val de Loire, ainsi qu'à celle des habitats fonctionnellement liés.
- Préserver la fonctionnalité écologique des paysages des grandes vallées alluviales.
- Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés, de leurs lisières et des milieux ouverts qu'ils comprennent.
  - **Préservation des réservoirs de biodiversité et des milieux boisés et paysagers (milieux boisés, milieux prairiaux et bocagers, milieux humides, cours d'eau, boisements en milieu urbain, ...).**
- Fédérer les acteurs autour d'un « plan de préservation des bocages » à l'échelle des éco-paysages concernés de la région dans une perspective mixte écologique et économique,
- Éviter toute fragmentation supplémentaire des corridors à restaurer.
  - **Maintien de l'enveloppe urbaine et reconstitution des zones agricoles et naturelles.**

### II. Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés,

- Aménager les « intersections » entre les corridors et les infrastructures de transports terrestres.
- Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau.
- Restaurer la fonctionnalité écologique des zones humides, notamment dans les lits majeurs des grands cours d'eau avec la prise en compte du PGRI et des secteurs humides
- Envisager la compensation écologique des projets comme un outil possible de restauration de la fonctionnalité écologique du territoire.
- Restaurer la fonctionnalité écologique en zones urbaines et périurbaines.
- **Maintien des secteurs de boisements en zone urbaine.**

### III. Développer et structurer une connaissance opérationnelle,

- Encourager la production de données naturalistes dans un cadre cohérent et structuré.

### IV. Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre,

- Sensibiliser le grand public, par le suivi de la concertation.
- Sensibiliser / informer les élus et décideurs locaux, par les ateliers de travail.
- Former les concepteurs de l'aménagement du territoire et plus généralement l'ensemble des acteurs.

## LE PLAN CLIMAT ENERGIE RÉGIONAL (PCER) DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Annexé au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, la Région Centre-Val de Loire a réalisé son Plan Climat Energie Territorial (PCER). Ce document est un projet territorial de développement durable dont les finalités sont :

- de lutter contre le changement climatique en limitant l'impact du territoire sur le climat, principalement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du Facteur 4 (division par 4 des émissions de GES d'ici 2050) ;
- de s'adapter au changement climatique, en réduisant la vulnérabilité du territoire, puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

La Région Centre-Val de Loire, dans l'application de ces finalités, a défini ses grands objectifs :

- La réalisation de bâtiments économes et autonomes en énergie.
- L'exploitation du potentiel lié aux énergies renouvelables.
- L'optimisation des déplacements, des transports en commun et des modes doux au cœur d'un territoire aménagé.
- Des activités économiques sobres et peu émettrices de GES et de pollution.
- L'information, l'éducation et l'investissement dans la formation, la recherche et l'innovation.

**PLU de Vitry-aux-Loges** intègre les grandes orientations du PCER :

- en proposant la réalisation de projets d'aménagement à proximité des transports en commun,
- en développant des modes doux (chemins piétons entre les quartiers),
- en incitant le recours aux énergies renouvelables dans ses orientations d'aménagement et de programmation,
- en confortant les emplois par le maintien des secteurs d'activités en centre-ville et sur les ZA de la Gare et du Guidon
- ...



## LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES – SRADDET

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a vu le jour à la suite de la promulgation de la loi NOTRe du 7 août 2015. L'objectif est de planifier le développement des territoires à moyen et long terme grâce à l'action conjuguée de tous les acteurs publics.

Piloté par la Région Centre-Val de Loire, le SRADDET est né de la grande concertation régionale.

Le SRADDET intègre plusieurs schémas sectoriels déjà en place et occupe une place de choix dans la prise de décision future des acteurs territoriaux.

Au total, 20 objectifs et 47 règles générales y sont définis.

### *Les grands enjeux du SRADDET*

Le SRADDET a pour but de relever les défis nés des transformations institutionnelles, économiques, numériques et sociétales.

Parmi eux :

- la préservation et la promotion du patrimoine naturel,
- la redynamisation des centre-ville et centres bourgs,
- la rénovation et la construction de logements sociaux,
- le maintien et le développement de la communauté étudiante,
- la modernisation des transports publics,
- la réduction des consommations énergétiques.

### *Les fondements du SRADDET*

Pour assurer un aménagement équilibré du territoire, la région Centre-Val de Loire a défini trois fondements majeurs pour socle du SRADDET :

- Le renforcement des liens intra régionaux,
- La promotion des spécificités et des atouts de tous les territoires,
- Le dialogue et la coopération entre les différents acteurs régionaux.

Le SRADDET de la région centre-Val de Loire a été arrêté le 20 décembre 2018. Une enquête publique s'est déroulée du 24 mai au 27 juin 2019. En décembre 2019, le SRADDET a été soumis au vote du Conseil Régional, qui l'a adopté. Il a été approuvé le 4 février 2020.

La vision que Vitry-aux-Loges a pour son territoire, pour aujourd'hui et pour les années à venir, entre en compatibilité avec différents enjeux récents du SRADDET, ce qui se révèle d'autant plus à travers les projets de la commune (OAP, règlement).

## LE PLAN REGIONAL AGRICULTURE DURABLE (PRAD)

Issu de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche, le PRAD fixe les grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités du territoire ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Validé le 8 février 2013 par le Préfet de la région Centre-Val de Loire, pour une période de 7 ans, il identifie quatre enjeux se déclinant en orientations :

- **Enrichir le potentiel de production agricole,**
  - o Protéger le capital foncier de l'agriculture, en divisant par deux le rythme d'artificialisation et en contenant la déprise agricole,
  - o Favoriser la diversité des productions en veillant à l'efficacité économique et en sécurisant les débouchés,
  - o Optimiser la gestion de la ressource en eau, facteur incontournable de développement économique, agricole et agro-industriel,
  - o Soutenir les productions et les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et à la qualité de l'eau,
  - o Accompagner les démarches anticipant les changements climatiques,
  - o Limiter le recul de certaines productions agricoles et agroalimentaires et anticiper les mutations pour la filière et les territoires ruraux,
  - o Maintenir un réseau sanitaire performant.
- **Développer le potentiel économique,**
- **Préserver le potentiel humain,**
- **Renforcer la place des agriculteurs dans la société.**

Le PLU de Vitry-aux-Loges considère le PRAD notamment en réduisant les surfaces ouvertes à l'urbanisation en comparaison à ce qui était prévu dans le POS 1995, en consolidant durablement la vocation agricole et en protégeant les espaces dédiés à cet effet, en facilitant le maintien et la reprise des exploitations, en permettant la réalisation d'un projet agricole innovant sur son territoire, etc.

## LE PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR (PRQA)

Le PRQA, adopté le 26 janvier 2010 après révision, comprend 4 grandes orientations fondamentales :

- **Approfondir les connaissances sur la qualité de l'air,**
- **Mieux connaître les effets de la qualité de l'air,**
- **Agir pour la réduction des émissions de polluants atmosphériques** (en limitant notamment l'usage de la voiture individuelle en favorisant le développement de solutions alternatives, en réduisant l'utilisation d'intrants, etc.),
- **Renforcer l'information et la sensibilisation des publics.**

Le PLU de Vitry-aux-Loges considère à son échelle les grandes orientations du PRQA. En effet, l'amélioration et la préservation de la qualité de l'air est assurée par une maîtrise de l'étalement urbain et l'incitation à un développement des modes de déplacements alternatifs au véhicule motorisé individuel (cheminements doux).

## LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (SDC)

Le Schéma Départemental des Carrières est un document de planification qui définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe également les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

L'élaboration des SDC a été instituée en 1993 par la loi n°93-3 du 4 janvier. Le SDC du Loiret a été approuvé le 22 octobre 2015 à l'issue d'une révision.

[Le PLU de Vitry-aux-Loges doit prendre en compte le nouveau SDC.](#)

## LE SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE (SRGS)

En vigueur depuis le 9 février 2005, le SRGS précise les conditions d'une gestion durable, pouvant être garantie par des processus de certification, en forêt privée. Il intègre également la multifonctionnalité des forêts. Il apporte au propriétaire les renseignements indispensables à l'élaboration d'une politique raisonnée de mise en valeur de la forêt.

[La commune est située au sein de la région forestière « Orléanais ». D'une superficie d'environ 153 600 ha, l'Orléanais est la région forestière la plus boisée du Loiret.](#)

[Un Plan Simple de Gestion s'applique sur la commune de Vitry-aux-Loges.](#)

[De plus, les défrichements sont soumis à autorisation dès lors qu'ils sont situés dans un massif boisé de surface supérieure à 4 ha.](#)

## LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE 2013-2019

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Loiret 2013-2019 a été adopté par un arrêté préfectoral en date du 16 mai 2013. Organisé en 6 parties, il répond aux enjeux suivants :

- Optimiser les capacités d'accueil permanent des gens du voyage,
- Améliorer l'accueil des grands passages,
- Prendre en compte et accompagner les nouveaux phénomènes de sédentarisation,
- Poursuivre l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage,
- Garantir les pouvoirs des maires en cas de stationnement illégal,
- Améliorer le pilotage et le suivi des actions prévues par le schéma départemental.

Ce schéma prévoit la création de 96 aires d'accueil permanentes des gens du voyage.

Le Loiret est un département concerné par l'accueil des grands passages, c'est-à-dire des rassemblements occasionnels de gens du voyage, composés de 50 caravanes ou plus. Dans ce cadre, la localisation des aires de grand passage du département reste à définir. Elles feront l'objet d'un avenant au schéma départemental.

[La réalisation des aires d'accueil relève de la compétence de la communauté de communes. Aucune prescription particulière ne concerne le territoire de Vitry-aux-Loges.](#)

## LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT NUMERIQUE (SDAN) DU LOIRET

Le schéma départemental d'aménagement numérique a pour objectif de :

- Bâtir un document opérationnel de moyen/long terme décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique du département,
- Analyser le chemin à parcourir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés,
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour accélérer l'atteinte des objectifs ou simplement permettre de les atteindre.

PLU de Vitry-aux-Loges souhaite favoriser le développement des nouvelles technologies de communication auprès des particuliers et des entreprises.

## PARTIE 12 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

➔ **Servitudes relatives aux cours d'eau non domaniaux et émissaires d'assainissement (A3 et A4)**

Pour des besoins d'entretien et de restauration des cours d'eau non domaniaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains pendant la durée des travaux visés aux articles L. 215-15 et L. 215-16 du code de l'environnement, les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de 6 mètres pour les cours d'eau non domaniaux.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins (article L.215-18 du code de l'environnement).

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

Certains fossés ou émissaires d'assainissement bénéficient également de servitudes pour le passage des engins mécaniques nécessaires aux opérations de leur entretien (articles L 152-7 et suivants, L 152-13, R152-17 et R152-25 du code rural et de la pêche maritime). Cette servitude instituée par arrêté préfectoral a une largeur de 4 mètres.

**Propriété privée de l'État, le Canal d'Orléans a été mis en 1984 à la disposition du Département du Loiret pour 50 ans. La Commune de Vitry-aux-Loges est adhérente au Syndicat Mixte de Gestion du Canal d'Orléans (SMGCO).**

*Les services gestionnaires sont le Conseil Départemental, 15 rue Eugène Vignat 45010 Orléans cedex 1 et le Syndicat Mixte de Gestion du Canal d'Orléans, 618 route de Nestin, 45450 Fay-aux-Loges.*

➔ **Servitudes relatives à la protection des équipements sportifs (JS1)**

La suppression totale ou partielle d'un équipement sportif privé dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public pour une partie au moins égale à 20 % de la dépense susceptible d'être subventionnée ou, à défaut d'une telle dépense, à 20 % du coût total hors taxes de l'équipement sportif, ainsi que la modification de son affectation sont soumises à l'autorisation de la personne morale de droit public ayant participé seule ou ayant participé pour la plus grande part à ce financement. L'avis du maire de la commune où est implanté l'équipement est joint à la demande d'autorisation (articles L312-3 et R312-6 du code du sport).

Cette autorisation est subordonnée à la condition que cet équipement soit remplacé par un équipement sportif équivalent.

Toute modification d'affectation en l'absence d'autorisation entraîne de droit le reversement à la personne ou aux personnes morales de droit public mentionnées au premier alinéa de l'ensemble des subventions perçues.

**Protection de ces équipements et de leur affectation.**

*Le service gestionnaire est la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, 131 Faubourg Banner, 45042 Orléans Cedex 1.*

➔ **Servitudes relatives au transport d'énergie électrique (I4)**

Dans le cadre du déploiement du réseau de transport et de distribution d'énergie électrique, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure, des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites pour les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

L'opérateur a également la possibilité de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus de propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb). Pour les lignes de tension supérieure ou égale à 130kV, des servitudes affectant l'utilisation du sol peuvent être instituées dans les limites correspondant à la projection verticale des câbles au repos augmentée d'une largeur de 10 mètres de part et d'autres de cette projection (lois du 15 juin 1906 et n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée portant nationalisation de l'électricité et du gaz, décret n°93-629 du 25 mars 1993 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes, décret n°2004-835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique).

Des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation) peuvent également être installés par l'opérateur.

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres aux abords de ces lignes.

### **Le territoire communal est traversé par des lignes de distribution.**

*Service gestionnaire du réseau de distribution : ERDF – Unité Réseau Electricité Beauce Sologne – 47 avenue de St Mesmin – 450077 ORLEANS cedex 2.*

➔ **Servitudes de dégagements extérieurs des aérodromes (T5) et Servitudes de balisage (T4)** des obstacles à l'appréciation du gestionnaire.

#### Aérodrome de Saint Denis l'hôtel

Dans un souci d'assurer à la navigation aérienne des conditions de sécurité au moins équivalentes à celles qui résultent des standards et des recommandations de l'organisation de l'aviation civile internationale, deux types de servitudes peuvent être instituées autour des aérodromes : les servitudes de balisage et de dégagement (articles R.242-1 et suivants du code de l'aviation civile).

Les servitudes de balisage ont pour but de signaler visuellement la présence d'obstacles ou de constructions jugés dangereux pour la navigation aérienne. Le balisage prescrit peut être soit de jour et de nuit, soit de jour ou de nuit (article R.243.1 du même code).

Les servitudes de dégagement ont pour objectif de préserver l'espace de navigation aérienne de tout obstacle ou construction.

**Le territoire communal est concerné par l'aérodrome civil d'Orléans / St Denis-de-l'Hôtel - Dégagement aéronautique limitant l'altitude maximale des constructions et des ouvrages à 161 m NGF sud-ouest de la commune jusqu'à 270 m NGF nord-est-arrêté ministériel du 5 octobre 2015.**

*DGAC, guichet unique : SNIA-Pôle de Nantes, Zone aéroportuaire, CS 14321, 44343 BOUGUENNAIS CEDEX.*

➔ **Servitudes relatives aux câbles de télécommunications (PT3)**

- câble n°326 et 45-54

Servitudes relatives à la pose et au fonctionnement de ces lignes affectant plusieurs parcelles aux lieux-dits "Le Plessis", "Les Moreaux" et "Les Grands Jardins".

Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de ces câbles

*Le service gestionnaire est France Télécom, UPR Ouest – DT Centre / Val de Loire, 18-22 avenue de la République, 37700 Saint-Pierre-des-Corps.*

➔ **Servitudes aux abords des cimetières (INT1)**

Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation (article L2223-5 du code général des collectivités territoriales).

Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par décision du représentant de l'État dans le département.

*Le service gestionnaire est la Mairie.*

➔ **Servitudes attachées à la protection des eaux potables (AS1)**

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L. 215-13 du code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée. Dans ce périmètre, peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux. L'acte peut le cas échéant déterminer un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés (articles L 1321-2 et 1321-3 du code de la santé publique).

**Le territoire de Vitry-aux-Loges est concerné par le périmètre de protection du forage communal protégé par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 22 septembre 2000.**

*Le service gestionnaire est la Délégation Territoriale du Loiret de l'Agence Régionale de Santé du Centre, 131, rue du Faubourg Bannier, BP 74409 45044 Orléans Cedex 1.*

➔ **Servitudes relatives au transport des lignes SNCF (T1)**

La gestion et l'entretien du réseau de voies de chemin de fer a nécessité la mise en place de réglementations visant à garantir le bon fonctionnement du service ferroviaire. Celle réglementation introduite initialement par la loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer se partage en trois catégories : les servitudes de voirie (alignement, occupation temporaire des terrains en cas de réparation, distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés, mode d'exploitation des mines, carrières et sablières), les servitudes spéciales pour les constructions, excavations et dépôts de matières inflammables ou non et des servitudes de débroussaillage.

**La commune est traversée par la ligne ferroviaire n° 686000 des Aubrais-Orléans à Montargis.**

**Servitudes grevant les terrains situés au voisinage du domaine ferroviaire.**

*Le service gestionnaire est la S.N.C.F. Délégation Territoriale de l'Immobilier Ouest, 60 rue Blaise Pascal, 37000 Tours.*