


VITRY-AUX-LOGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce N°3

RÉVISION PRESCRITE LE :	18 DECEMBRE 2015
PROJET ARRÊTÉ LE :	26 OCTOBRE 2021
PLU APPROUVÉ LE :	24 MAI 2022
"annexé à la délibération du conseil municipal du <u>24 mai 2022</u> "	Envoyé en préfecture le 31/05/2022 Reçu en préfecture le 31/05/2022 Affiché le 31/05/2022  ID : 045-214503468-20220524-27_05_2022-DE

ParenthesesURBaineS - Atelier d'urbanisme et de projet

Siège social : 16 rue des Tilleuls – 37550 SAINT-AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com T 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

Table des matières

Axe 1 Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme du village, assurant un équilibre entre les générations	4
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	7
Axe 3 La protection d'un paysage authentique rythmé par le canal d'Orléans, la Forêt et la préservation du patrimoine environnemental et bâti	10
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	13
I. OBJECTIF COMMUNAL	14
II. APPLICATION DE L'OBJECTIF COMMUNAL	14
1. Les espaces interstitiels	14
2. La prise en compte du renouvellement des constructions	14
3. La consommation d'espace complémentaire limitrophe à l'enveloppe urbaine	15
III. SYNTHÈSE DES SURFACES ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS	15
IV. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	15
V. CONCLUSION	16
VI. SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	17

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

1^{er} axe

Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les générations

2^{ème} axe

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

3^{ème} axe

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

Axe 1

Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme du village, assurant un équilibre entre les générations



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

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

La commune est 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^{ers} 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.

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

- **Maîtriser l'évolution démographique** afin de proposer une offre en équipements et en services compatible avec la croissance de la population,
- **Continuer l'accueil de nouveaux habitants de manière régulière** pour se prémunir d'un urbanisme excessif.
- **Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes** (familles, personnes seules, toutes catégories socio-professionnelles, ...).
- **Permettre le renouvellement de la commune** par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale des quartiers et des cœurs d'îlots.

Consolider la dynamique communale en répondant aux préoccupations des citoyens

- **Permettre le maintien du tissu associatif** afin de valoriser les échanges entre les habitants.
- **Engager l'amélioration des équipements scolaires** sur un même site en plein cœur de la commune.
- **Valoriser la vie du village** par l'aménagement d'une place publique, de stationnements et de ses abords.
- **Veiller à connecter les quartiers, le centre-bourg et les équipements**, grâce à la mise en valeur des cheminements piétonniers.
- **Envisager la réalisation d'un projet de sécurisation des entrées de ville**, notamment :
 - o La route de Châteauneuf-sur-Loire
 - o La route de Fay-aux-Loges
 - o La route de Seichebrières

Proposer des habitations variées au service de la mixité sociale et urbaine

- **Favoriser la diversité des types de logements** en proposant des constructions répondant aux besoins de tous et permettant la réalisation du parcours résidentiel pour les jeunes ménages.
- **Diversifier les formes urbaines** 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^{ème} axe s'oriente vers les moyens mis en place pour fixer la population sur le territoire de Vitry-aux-Loges. En effet, le caractère attractif de cette orientation s'exerce aussi bien en matière d'emplois, de loisirs que de tourisme.

Vitry-aux-Loges est une commune qui a connu un développement progressif 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

Conforter le tourisme sur le territoire communal

- **Permettre le développement touristique** qui valorise durablement les ressources locales et les richesses patrimoniales, notamment les lieux d'hébergement, les chambres d'hôtes, les gîtes.
- **Permettre le maintien et l'amélioration des circuits de randonnées.**
- **Valoriser l'ancienne voie ferrée** comme axe de promenade et espace de liaison avec les étangs et la forêt.
- **Conforter les équipements touristiques** liés au camping.
- **Mettre en valeur les abords du canal d'Orléans.**

Consolider les activités économiques présentes sur le territoire et le développement des nouvelles technologies de communication, au service des particuliers et des entreprises

- **Préserver l'activité agricole** comme ressource agro-alimentaire et économique par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés.
- **Contribuer au maintien de l'activité agricole** en facilitant l'évolution des exploitations agricoles.
- **Favoriser la mixité des fonctions dans le bourg** par le maintien, la création ou la rénovation de commerces et services.
- **Permettre le maintien et le développement de la ZA artisanale de Guidon** pour favoriser l'installation locale des artisans, favoriser les emplois de proximité et participer à la réduction des déplacements domicile / travail.
- **Permettre le renouvellement des entreprises** au sein des zones artisanales existantes.
- **Favoriser les initiatives liées au télétravail** en contribuant à la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Favoriser l'accès aux communications numériques** sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique.
- **Favoriser le développement de la filière bois.**
- **Permettre la réalisation d'un projet de développement économique** en lien avec l'activité agricole.

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^{ème} axe s'appuie en grande partie sur le potentiel paysager et environnemental de Vitry-aux-Loges. Ce potentiel porte une grande part de la richesse de la commune avec notamment, la présence du canal en plein centre du 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.

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

- **Être attentif au patrimoine bâti et paysager** en définissant un cadre de reconnaissance et de protection pour sa préservation.
- **Préserver les cœurs d'îlots, socle de la trame verte et bleue**, d'une pression foncière excessive.
- **Favoriser la place de la nature en ville avec la préservation des éléments de paysages** (notamment jardins, potagers, espaces boisés, ...).
- **Préserver le visage de Vitry-aux-Loges, en maintenant des perspectives visuelles** sur le grand paysage et sur le village.

Préserver les trames verte et bleue, les continuités écologiques et les espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Limitier 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.

Prendre en compte le risque inondation

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

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



I. OBJECTIF COMMUNAL

Vitry-aux-Loges a défini ses besoins en accueil de population soit environ 250¹ 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.

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.

II. APPLICATION DE L'OBJECTIF COMMUNAL

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.*

1. 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 700 m²).

2. La prise en compte du renouvellement des constructions

Le PLH 2012 – 2017 précise le nombre de « logements en réhabilitation envisagés » soit 3 pour la période de ce même PLH (source : *audit d'aménagement de la CCL, étude Cambium/NCA ingénierie juin 2010*). Nous pouvons porter ce nombre à 5 logements pour les 10 ans venir (période du PLU).

Ce sont donc environ 5 logements vacants qui seront remis sur le marché de l'immobilier d'ici 10 ans.

¹ Taille des ménages appliquée de 2.33 (source INSEE 2017)

3. 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 majeurs², 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)

III. SYNTHÈSE DES SURFACES ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	Surface ha brute	Taille théorique de la parcelle	Nombre de logements estimé
Espaces interstitiels			
⇒ Estimation	3.5 ha	Moyenne de 700 m ²	Environ 50 logements
Renouvellement des constructions			
⇒ Logements vacants			Environ 5 logements
Secteurs en zone AU faisant l'objet d'une OAP			
Secteur AU ³	3.3	500 à 800 m ² (taille moyenne de parcelle de 666 m ²)	Environ 50 logements
TOTAL GLOBAL	6.8 ha		Environ 105 logements

IV. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune possède la ZA du Guidon. Celle-ci propose une surface encore disponible d'environ 15800 m².

² **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*

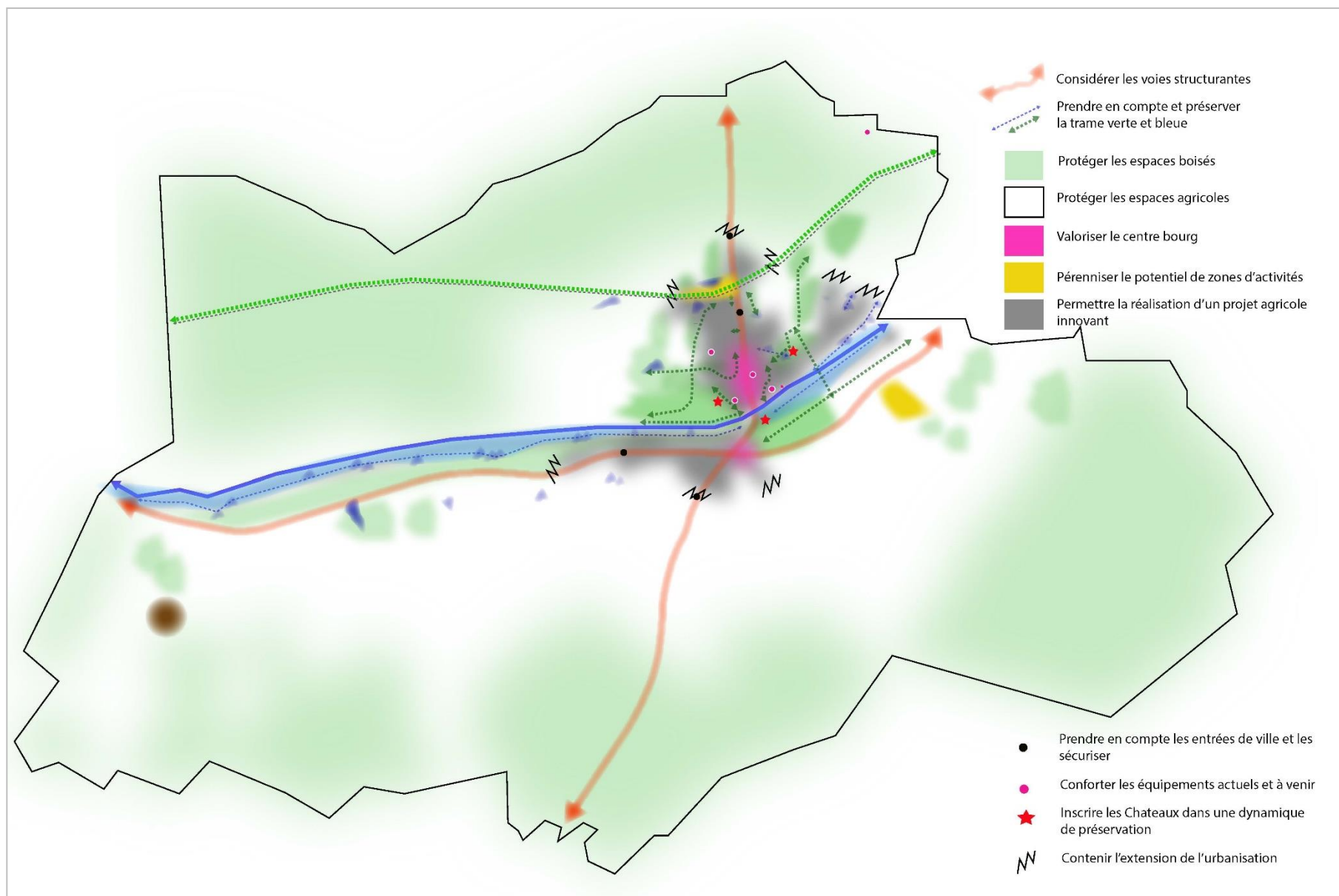
³ *Source : DOO SCoT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE BEAUCE : densité brute de 15 log/ha.*

V. CONCLUSION

Pour les 10 prochaines années, 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.
- Concernant les espaces interstitiels : environ 3,5 ha soit environ 5 logements/an pourraient être construits sur la période du PLU.
- Concernant la ZA du Guidon, une parcelle d'environ 15800 m² est disponible.

VI. SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD





parenthesesURBaines
16 rue des Tilleuls – 37550 SAINT-AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com

© vues aériennes PURBS