

Département du Loiret

# VITRY-AUX-LOGES

## PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce N°4

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

parenthesesURBaines 16 rue des Tilleuls – 37550 Saint Avertin –  
06 80 92 39 62 parenthesesurbaines@gmail.com

ECR environnement ZA DE KERHOAS II – 2 rue André Ampère 56260 Larmor Plage – 02 97 87 41 21

VIGNES Paysage 17 rue de l'Industrie – 44000 NANTES – 06 08 23 26 52

## Sommaire

|  |    |
|--|----|
| Description du site .....  | 3  |
| Eléments de contexte .....   | 4  |
| Objectifs généraux .....   | 4  |
| Illustrations .....  | 6  |
| L'environnement .....  | 7  |
| Orientation d'aménagement et de programmation.....                               | 8  |
| Les conditions d'aménagement.....  | 9  |
| Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale..... | 15 |

## DESCRIPTION DU SITE

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.



## Éléments de contexte

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.














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.

## Objectifs généraux

- Proposer 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
- Prolonger le lotissement des Jardins du Château.
- Préserver les zones humides.



Plan Local d'Urbanisme de Vitry-aux-Loges – Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Secteur d'OAP
-  Habitation isolée
-  Habitat récent
-  Jardins paysagers et boisements
-  Zone humide repérée
-  Secteur mixte (traditionnel, pavillonnaire, activités commerciales)
-  Milieux agricoles
-  Milieux naturels
-  Voie de desserte
-  Accès possibles
-  Ancienne voie SNCF / Voie verte
-  Haies existantes
-  Accès de l'ancienne ferme





Illustrations *Vues aériennes 2018*

Lotissement du Clos de Bois le Roi

Locatifs / ancienne exploitation agricole



Zone humide

Lotissement des Jardins du Château



## L'environnement

### Synthèse des sensibilité écologiques

Au vu des investigations réalisées<sup>1</sup>, la zone de projet présente peu de sensibilités. Toutefois, la période d'investigation n'est pas 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.

---

<sup>1</sup> ECR environnement - septembre 2018



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.





## Les conditions d'aménagement

### 1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### **Implantation des formes urbaines et architecturales**

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 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.

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).

Les toitures comporteront des pentes de toit ; les toitures en terrasse ne sont pas recommandées.

#### **La hauteur des constructions**

La hauteur permettra de garantir l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement visuel en cohérence avec la topographie du site et des habitations environnantes.

Les hauteurs des constructions avoisinantes sont comprises entre le rez-de-chaussée + combles et le rez-de-chaussée + 1 niveau + combles. Les nouvelles constructions s'inspireront des hauteurs de référence.

#### *Illustrations :*



*Hauteurs de référence des constructions environnantes  
Vitry-aux-Loges - photographies parenthèsesURBaineS*

Illustrations :



*Exemple de plantation d'arbres créant un alignement le long de la voie piétonne Commune de Vitry-aux-Loges – rue du Moulin de Maisonneuve – photographies parenthèses urbaines*

**Prise en compte des paysages**

Les vues vers les espaces naturels et agricoles depuis les parcelles et les espaces publics seront valorisées.

Des haies ou des alignements d'arbres pourront être réalisés le long des voies principales afin d'accompagner les constructions et contribuer à la qualité paysagère.

Les aménagements paysagers devront s'appuyer sur la trame végétale.

**2. L'ambiance attendue**

C'est une ambiance « esprit de quartier » qui sera attendue avec :

- des constructions conçues au cœur d'un îlot paysager qui vont créer une nouvelle épaisseur de l'enveloppe urbaine,
- 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,
- des cheminements doux qui bordent et traversent le quartier pour inscrire une dynamique de déplacements vertueuse.

### **Proposer un espace public paysager liant les 3 lotissements**

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.

### **De petits espaces conviviaux**

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.

### **Illustrations :**



- Impasses avec aire de manœuvre pour les secours sans retournement pour le camion poubelle
- Point d'apport volontaire des containers individuels

*Système de courée – photographies parenthesesURBaineS Source : DREAL*

*Export Vitry-aux-Loges avec une structure en courée*





### **3. Mixité fonctionnelle et sociale**

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.

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 :

- diversité des tailles de terrains à bâtir,
- diversité des types de logements,
- maisons individuelles accolées de type maisons de ville,
- maisons individuelles,
- logements intermédiaires,

Cette répartition doit s'envisager à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux 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.

Ce programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et également en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

### **4. Qualité environnementale et prévention des risques**

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.

Une zone tampon sera réalisée entre les habitations et l'espace agricole.

### **5. Les besoins en matière de stationnement**

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 de eaux de pluie. L'enrobé et les bordures ne seront pas favorisées.

### **6. La desserte par les transports en commun**

Il n'est pas prévu d'arrêt de transports collectifs à proximité immédiate du futur aménagement.

## 7. La desserte des terrains par les voies et réseaux

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.

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).

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.

Les voies seront dimensionnées à leur juste utilisation ; des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie.

### **Les accès et voies principales.**

Le site pourra être desservi par plusieurs voies ; il sera composé de plusieurs accès différenciés.

Les accès recensés et possibles sont :

- 1 accès par l'avenue de la Gare.
- 1 accès par le lotissement des Jardins du Château

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.

Les voies seront accompagnées de lisières arborées ou de haies afin de reprendre l'écriture paysagère des espaces environnants.

### **Les voies piétonnes.**

Elles devront contribuer à créer un cheminement doux 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.

De manière générale, les différents espaces à dominante perméable permettront la récolte des eaux pluviales.

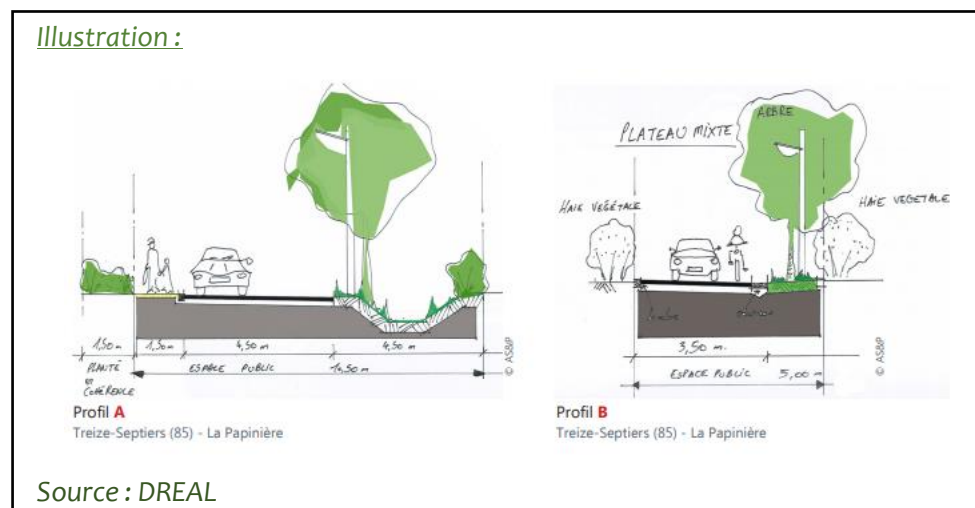
### **Des voies secondaires.**

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.

Les impasses devront être évitées au maximum.

### **Accès sur le long terme.**

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, ...



Source : DREAL

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.

### **Réseau d'adduction d'eau potable**

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

### **Défense incendie**

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la législation en vigueur.

### **Réseau d'eaux usées**

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public, lorsqu'il existe. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

### **Réseau d'eaux pluviales**

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.

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.

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.

Les cuves de stockage des eaux de pluie pourront être installées sur chaque parcelle.

#### **Illustration :**



*Voie douce avec gestion de l'infiltration des eaux de pluie – Quartier Vikki - photographies parenthesesURBaines*

### **Les déchets ménagers**

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.

## **8. Phasage et mise en œuvre**

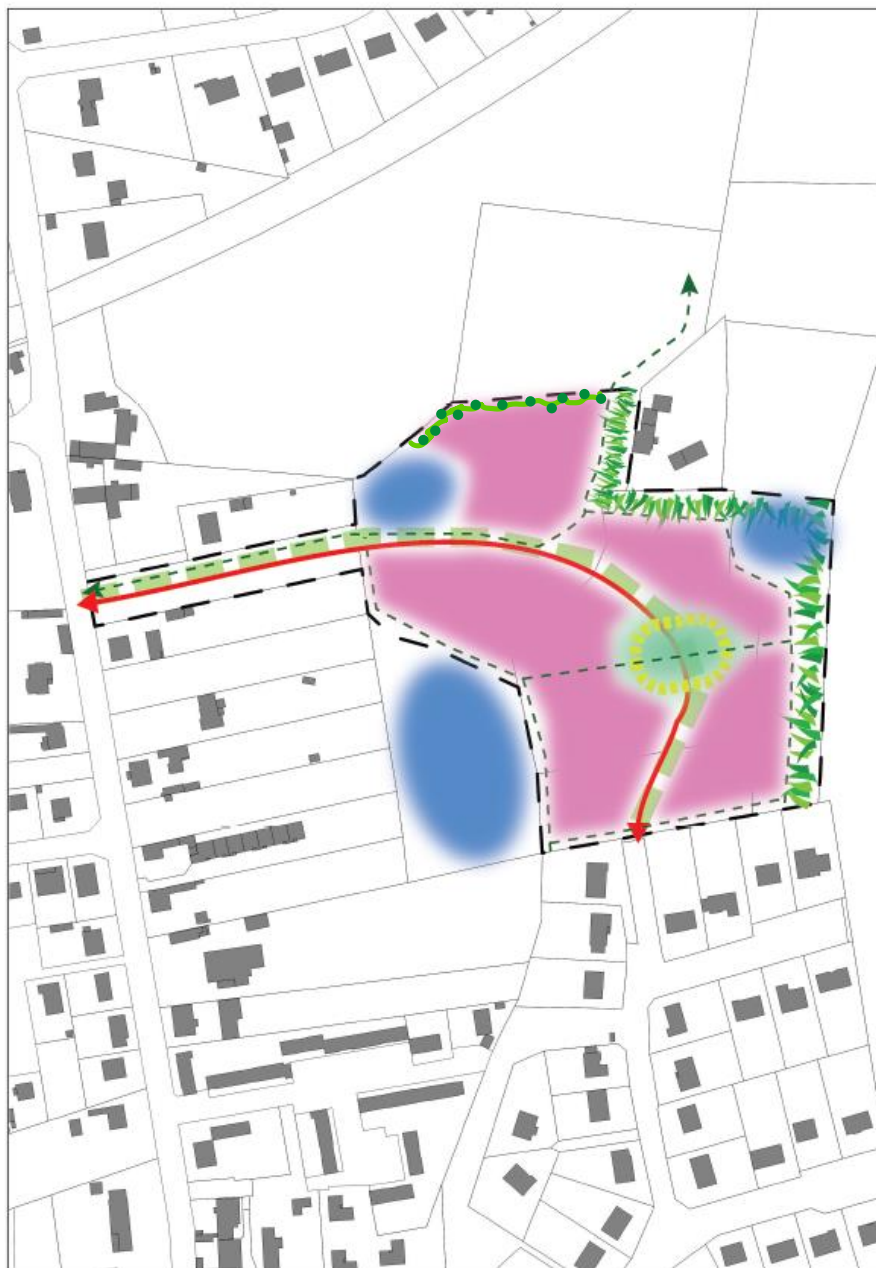
Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier l'opération d'ensemble ; celle-ci sera réalisée a minima en 2 phases, espacées de 3 ans.

L'urbanisation démarrera préférentiellement par les terrains situés au plus près du Lotissement des Jardins du Château.












## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES D'ORGANISATION SPATIALE





----- Périmètre de l' OAP

**Orientations à respecter dans leur esprit général**

-  secteur mixte à dominante d'habitat diversifié
-  conforter les espaces paysagers et aménagés les espaces publics
-  principe d'accès principal pour assurer la desserte
-  conforter les ensembles boisés et les lisières
-  prolonger et créer des cheminements piétons en lien avec le paysage
-  favoriser l'accompagnement des voies par le végétal
-  préserver les zones humides
-  sécuriser la zone de rencontre piétons, voitures, 2 roues, espace aménagé
-  Insérer une zone tampon entre les habitations et la zone agricole