

VITRY-AUX-LOGES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conseil Municipal – débat sur le PADD

Vendredi 13 septembre 2019 – 18h30

Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Orientations générales du PADD

AXE 1

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

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 le dynamisme communal 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 :
 - La route de Châteauneuf-sur-Loire
 - La route de Fay-aux-Loges
 - 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 MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DU VILLAGE QUI ASSURE UN JUSTE EQUILIBRE ENTRE L'IDENTITE DE VITRY-AUX-LOGES ET SA PROXIMITE AVEC LES POLES DE PROXIMITE

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

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

- 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.

Prendre en compte le risque inondation

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

Les Préalables

- **Un Programme Local de l'Habitat 2012-2017 (6 ans) :**

- Nombre de Logement vacant à réhabiliter : 3
- Taille moyenne de ménages 2,33
- Vitry-aux-Loges = un pôle relais (SCoT)
- Objectifs du PLH : 100 logements dont 3 logements locatifs sociaux

➤ **Soit 108 log/an (rapporté au PLU) = 11 log/an**

➤ **Sur la période du PLH, Vitry-aux-Loges a construit 64 logements (soit 6 et 7/an)**

- **Le point mort 2016 : -16 logements**

- **SCoT et PAC :**

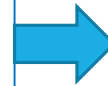
- Vitry-aux-Loges = un pôle relais
- Surface de parcelle : 500 à 800 m²

- **Bilan de la consommation de l'espace depuis 2008 :**

- **77.5 ha consommés pour le développement résidentiel, économique et les équipements pour 165 constructions :**
 - Habitat : 25,5 ha = 147 constructions soit 2.8 ha/an = 16 constructions/an
 - Economie : 5.4 ha/an soit 1 à 2 activités économiques /2 ans
- **La surface moyenne des parcelles (habitat) pour cette période est estimée à 1750 m².**

4 Scenarii d'évolution démographiques

1 - Scénario 1 de croissance démographique de 0.6% =
Taux de croissance de la population communale depuis
1999 à 2009



+ 255 personnes = 110 logements + 5 LV
= 11 log/an // 8 ha

2 - Scénario 2 de croissance démographique de 0.7% =
Taux de croissance de la population communale en
référence à l'évolution 1990-1999



2 // + 280 personnes = 115 logements +
5 LV = 12 log/an // 9 ha

3 - Scénario 3 de croissance démographique de 1,90% =
Taux de croissance de la population communale de 2012
à 2014



3 // + 520 personnes = 225 logements +
5 LV = 23 log/an // 17 ha

4 - Scenario 4 de croissance démographique de 0,8% =
Taux de croissance du SCoT



4 // + 295 personnes = 127 logements +
5 LV = 13 log/an // 10 ha

Les Objectifs chiffrés dans le PADD

I. OBJECTIF COMMUNAL POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

- Environ **280 personnes** supplémentaires
= Reflet de la reprise démographique et de la volonté de maîtriser l'accueil de population pour conserver un équilibre avec les capacités des équipements et des services.
- **Tendance actuelle moyenne 12 log/ an**

Besoin théorique de :

- **120 logements**
- **9 ha**

Les Objectifs chiffrés dans le PADD

II. APPLICATION DE L'OBJECTIF COMMUNAL

1. Utilisation des espaces interstitiels

+

2. Prise en compte des logements vacants

+

3. Consommation d'espace complémentaire

Les Objectifs chiffrés dans le PADD

II. APPLICATION DE L'OBJECTIF COMMUNAL

1. Espaces interstitiels

- Analyse du foncier = environ 7 ha.
- Analyse de la consommation d'espaces en zone Urbaine depuis 2008 = 25.5 ha dont 6.2 ha privés (24%) (*source PC communes*).

Théorie : 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.

Objectif retenu : 50% d'espaces résiduels construits pour les 10 ans à venir.
Environ 3 ha feront l'objet d'un permis de construire isolé = environ 35 logements

Les Objectifs chiffrés dans le PADD

II. APPLICATION DE L'OBJECTIF COMMUNAL

2. Logements vacants

Le PLH 2012 – 2017 = 3 pour la période de ce même PLH

Objectif retenu : 5 logements pour les 10 ans venir (période du PLU).

Environ 5 logements vacants remis sur le marché de l'immobilier d'ici 10 ans.

3. Espace complémentaire

Secteur AU à l'Est : 6.4 ha

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zone du Guidon : 5800 m² disponible

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

Les Objectifs chiffrés dans le PADD

III. SYNTHÈSE DES SURFACES ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS



	Surface ha brut	Taille théorique de la parcelle	Nombre de logements estimé
Espaces interstitiels			
⇒ Estimation	3 ha	Moyenne de 800 à 1000 m ²	Environ 35 logements
Renouvellement des constructions			
⇒ Logements vacants			Environ 5 logements
Secteurs en zone AU faisant l'objet d'une OAP			
Secteur AU	6.4	500 à 800 m ²	Environ 80 logements
TOTAL GLOBAL	9.4 ha		Environ 120 constructions

Les Objectifs chiffrés dans le PADD

IV. CONCLUSION

Pour les 10 prochaines années, Vitry-aux-Loges prévoit :

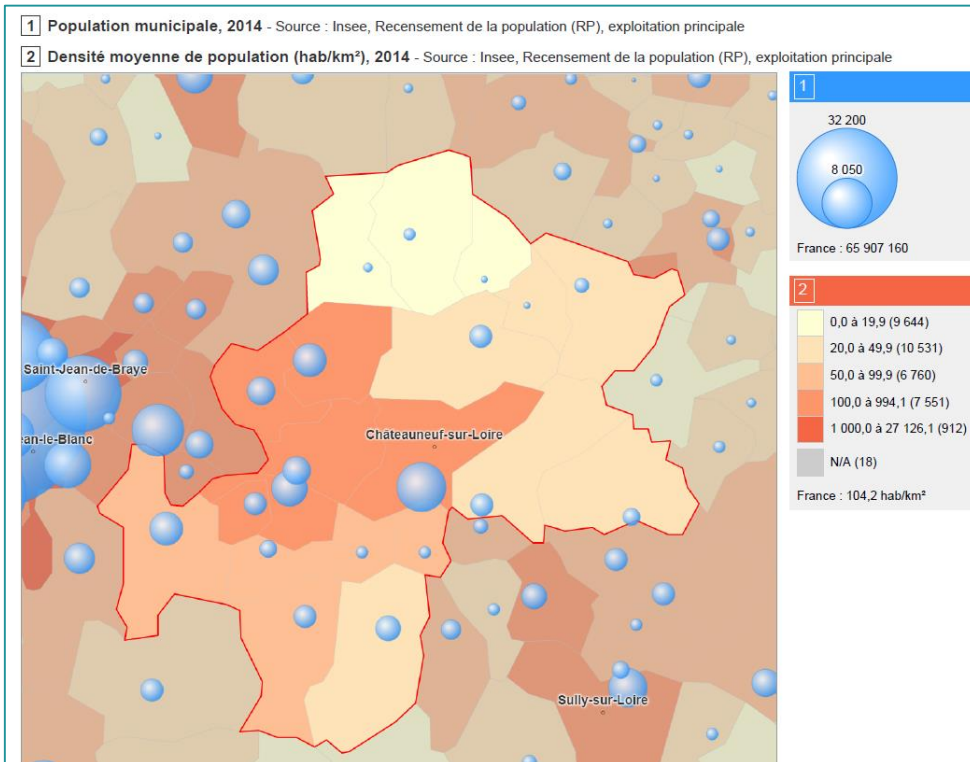
- zone AU : 6.4 ha soit environ 8 logements/an.
- espaces interstitiels : environ 3 ha soit environ 3 à 4 logements/an.
- ZA du Guidon, une parcelle d'environ 5800 m² disponible.

Vitry-aux-Loges :

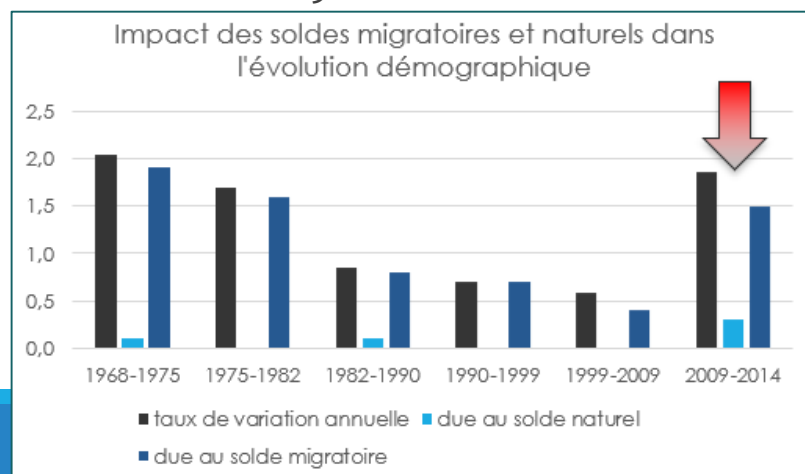
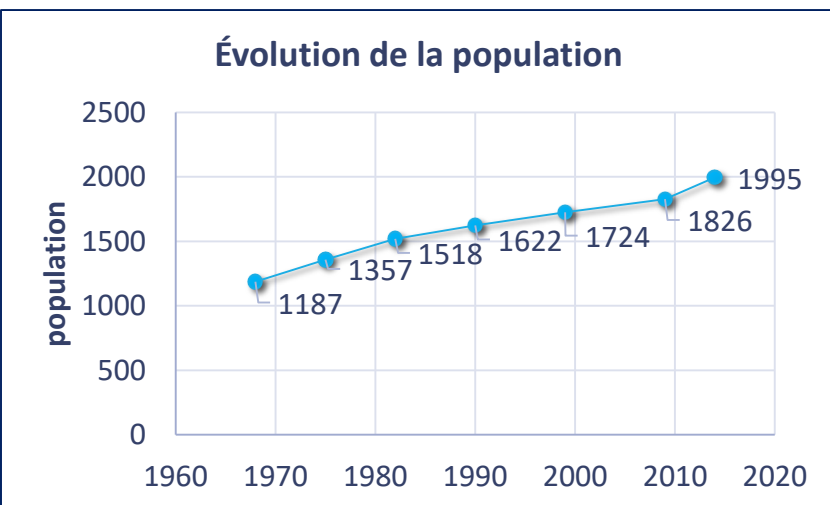
- Modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers **en réduisant sa consommation d'espace dédiée à l'habitat d'environ 67%**
- Lutte contre l'étalement urbain en :
 - **réduisant les surfaces constructibles dans les secteurs d'urbanisation linéaire** de la route de Fay-aux-Loges et de la Route des Caduels,
 - **en prévoyant l'urbanisation d'un secteur situé en limites immédiates** de l'enveloppe urbaine.

Annexes

Evolution démographique (population 2014 : 1 995 hab)

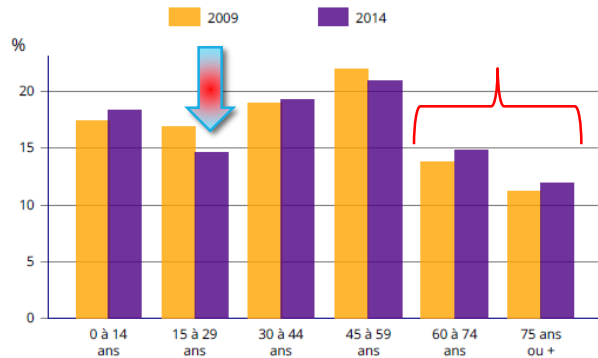


- Une évolution démographique ralenti jusqu'en 2009 mais une croissance démographique qui s'amorce depuis
- Un taux de variation qui n'a pas permis le renouvellement de la population
- Une commune excentrée de l'axe ligérien expliquant une densité moyenne.
- Une population qui tend à se renouveler grâce au solde migratoire
- Un solde naturel qui peine a augmenté
- Un taux de natalité malgré tout, plus élevé que le taux de mortalité depuis 1968
- Une taille de ménage stable depuis 2009 (2,3 en 2014)
- Un profil commun aux communes de l'axe de la RD9



Evolution démographique

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

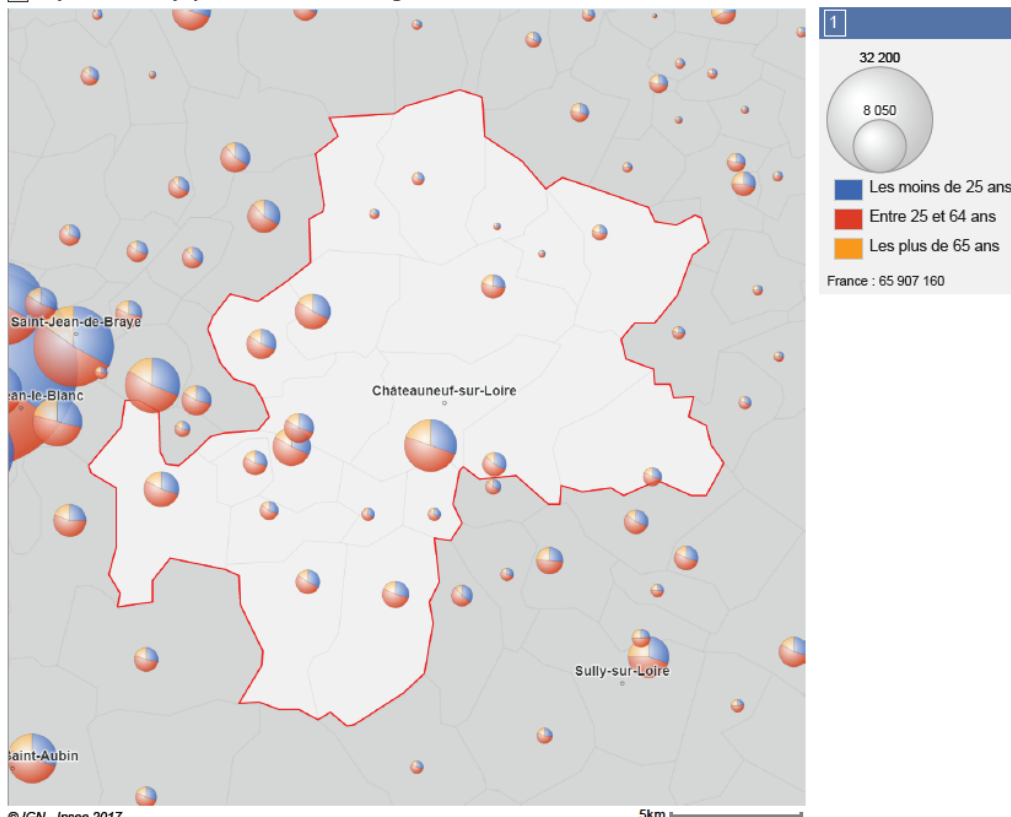


Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

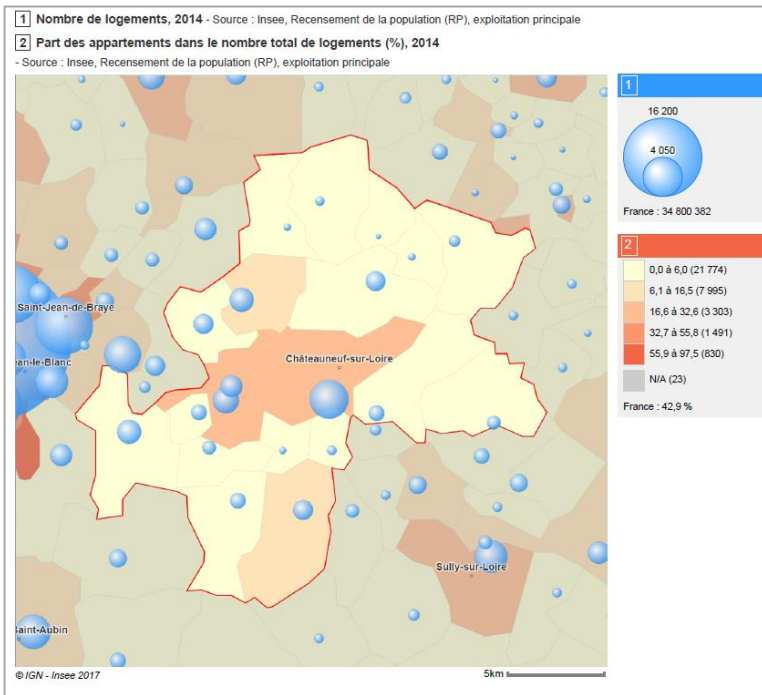
➔ Un profil démographique qui tend à se transformer :

- ➔ Un léger vieillissement de la population qui s'amorce
- ➔ Une diminution marquée de la tranche des jeunes couples (20 à 30 ans /primo accédants)
- ➔ **MAIS** les actifs restent majoritaires (25 à 64 ans)

1 Répartition de la population en 3 classes d'âges, 2014 - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



Evolution du parc de logements



- Une augmentation de + 104 logements en 5 ans, (20 à 21 logements/an) due essentiellement au RP
- Une augmentation du nombre de LV (+2 log/an), représentant néanmoins une faible part au sein du parc de logements (6,2%)
- Une part majeure des maisons (91%) et par conséquent, une faible part des appartements.

- Une stabilité des ménages : propriétaires et logements HLM
- Une rotation d'occupation des logements plus marquée dans le logements locatifs privés (8,8%)
- 9 % des LLS au sein des RP
- 47 % du parc de logements non construit selon les RT impliquant des travaux d'amélioration de l'habitat et des possibles déperditions thermiques, expliquant également que 37% des RP sont chauffées au « tout électrique »

- Un parc de logements composé de grands logements : logements de 4 pièces et plus = 67,9% et une augmentation de ces typologies

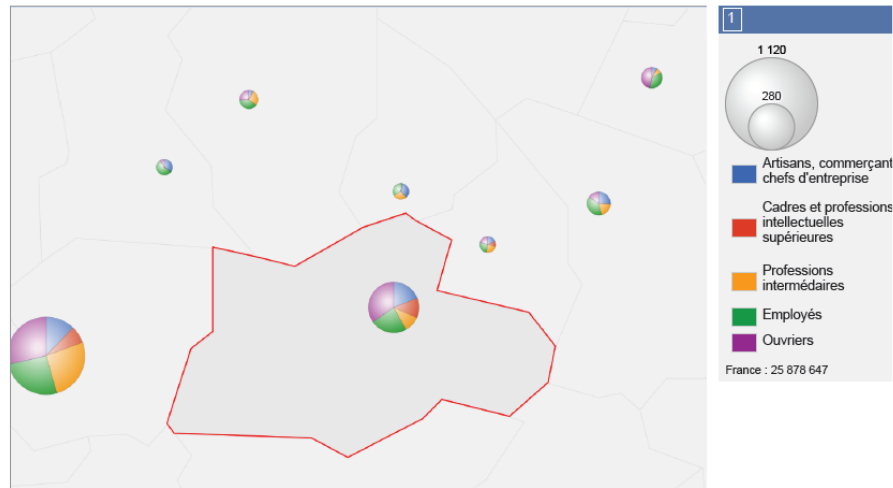
	2014	%	2009	%
Ensemble	1 070	100,0	966	100,0
<i>Résidences principales</i>	884	82,6	795	82,2
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	119	11,2	116	12,0
<i>Logements vacants</i>	67	6,2	56	5,8
<i>Maisons</i>	974	91,0	892	92,3
<i>Appartements</i>	58	5,4	70	7,3

	2014	%	2009	%
Ensemble	884	100,0	795	100,0
<i>Salle de bain avec baignoire ou douche</i>	870	98,5	781	98,2
<i>Chauffage central collectif</i>	2	0,2	11	1,4
<i>Chauffage central individuel</i>	326	36,8	343	43,1
<i>Chauffage individuel "tout électrique"</i>	320	36,2	294	37,0

Économie

1 Emplois au lieu de travail en 5 catégories (hors agriculteurs exploitants), 2014

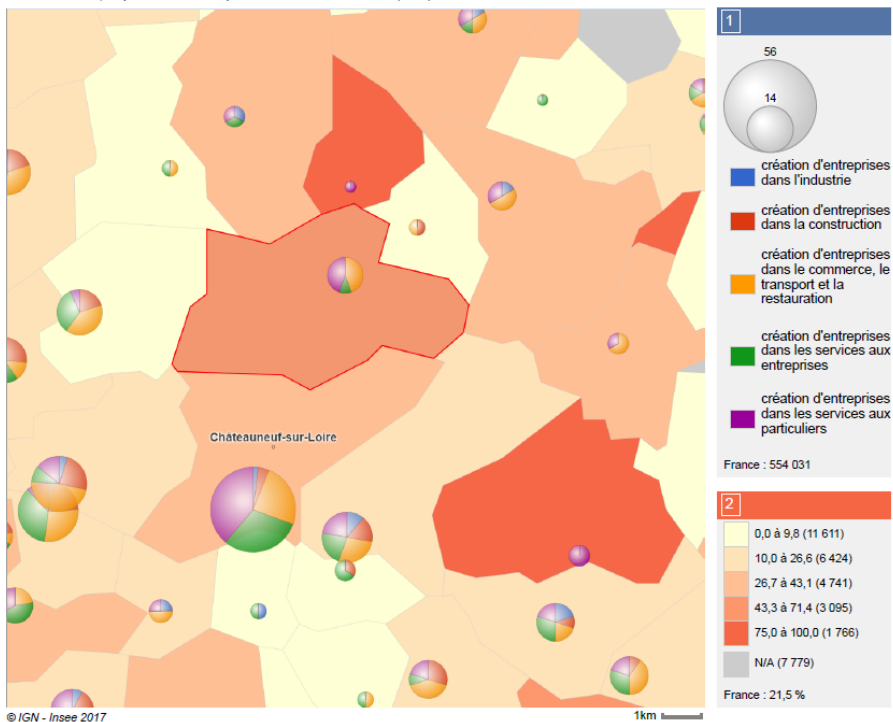
- Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire



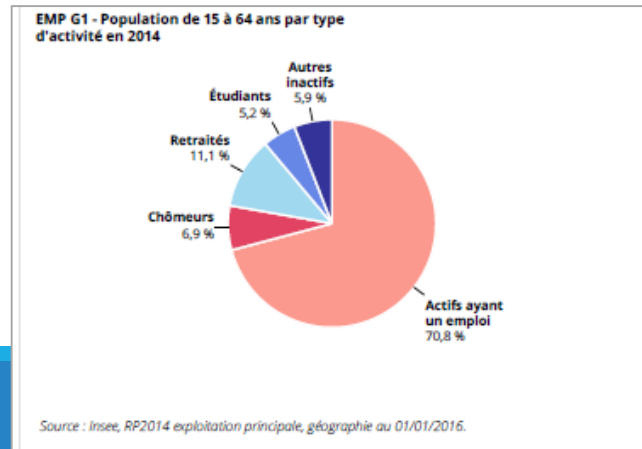
1 Création d'entreprises en 5 secteurs 2016 - Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE)

2 Part des services marchands auprès des ménages dans les créations d'entreprises (%) 2016

- Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE)

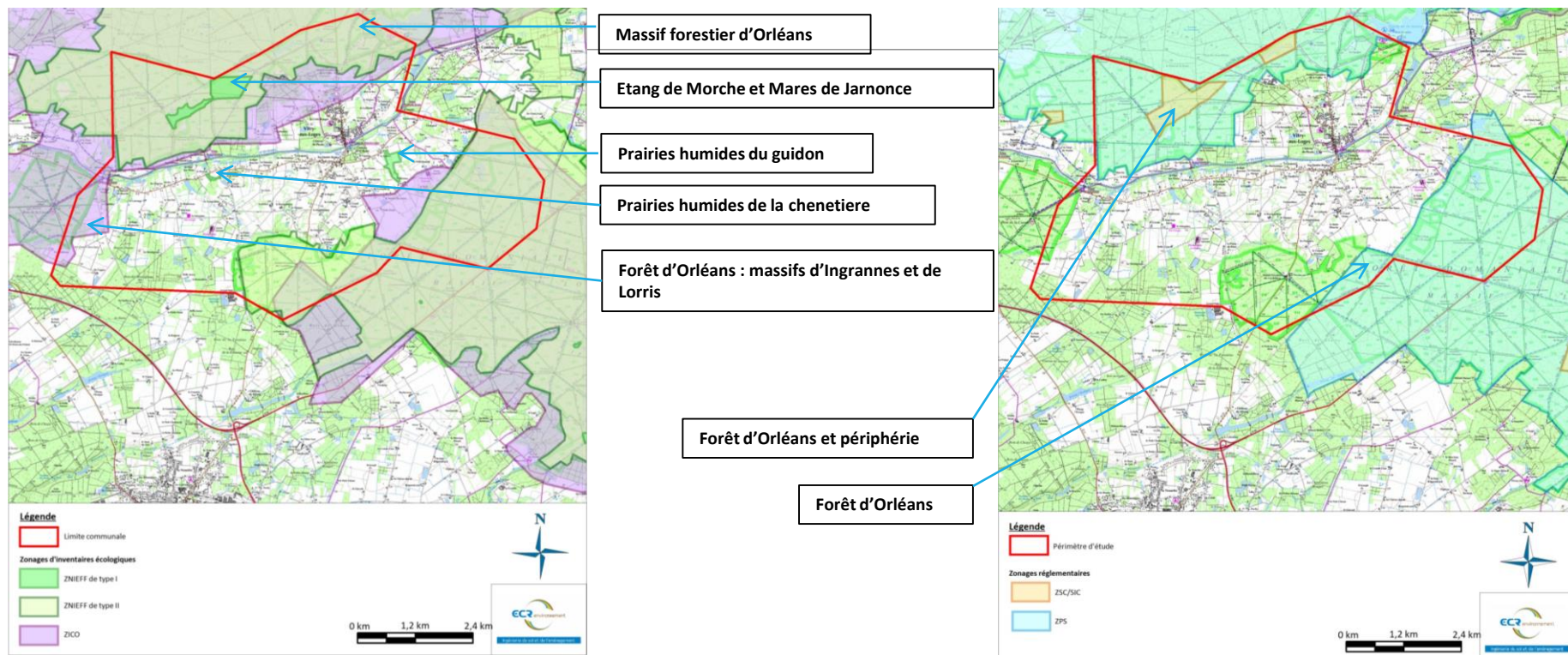


- Une population active stable (+ 41 actifs en 5 ans) mais des actifs ayant un emploi qui diminue (-2 points) // à la part des chômeurs qui augmente (+ 2,4), expliquant la stabilité de la population active.
- Une part non négligeable des retraités dans les inactifs (+2 points en 5 ans)
- Une hausse du taux de chômage (+3 points)
- Les ouvriers et les employés sont les plus représentés
- Une population bénéficiant d'une stabilité de l'emploi : CDI et fonction publique
- 166 établissements actifs recensés au 31/12/2015
- Le tissu économique se compose de PME, d'artisans et de professions libérales
- Des créations d'entreprises majoritaires :
 - Services au particulier (44%)
 - Commerces, transports, restauration (44%)



Milieux naturels

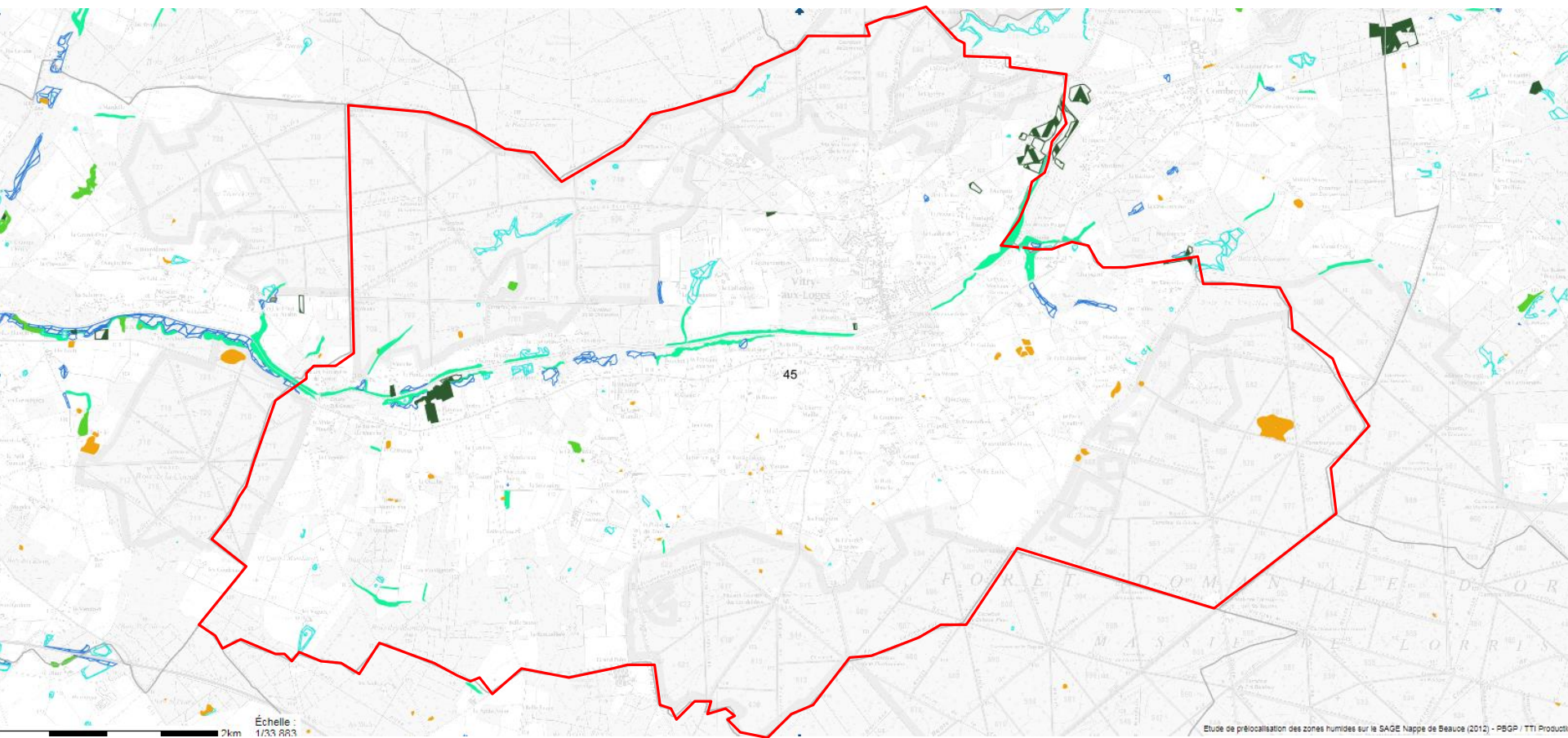
Vitry-aux-Loges est marquée par la présence de la forêt d'Orléans et la vallée de l'Oussance avec le Canal d'Orléans, lui permettant d'accueillir des milieux variés.



Cette diversité d'habitats est une richesse en terme de biodiversité, ce qui se confirme avec la présence de plusieurs zones d'inventaire et de protection :

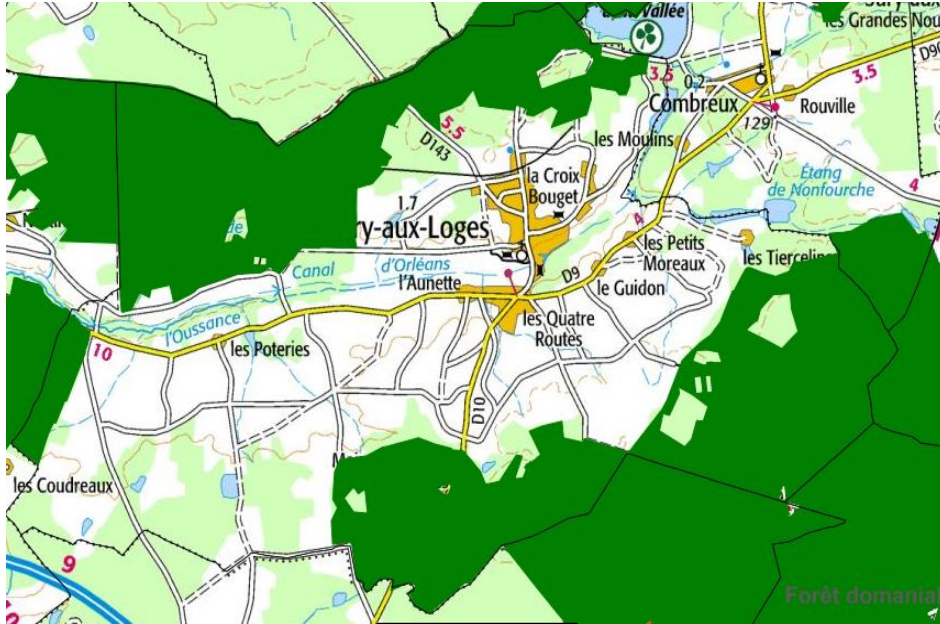
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (3 de type I et 1 de type II)
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- 2 Zones Natura 2000 (1 Zone Spéciale de Conservation et 1 Zone de Protection Spéciale)

Une prélocalisation des zones humides à également été faite dans le cadre du SAGE.

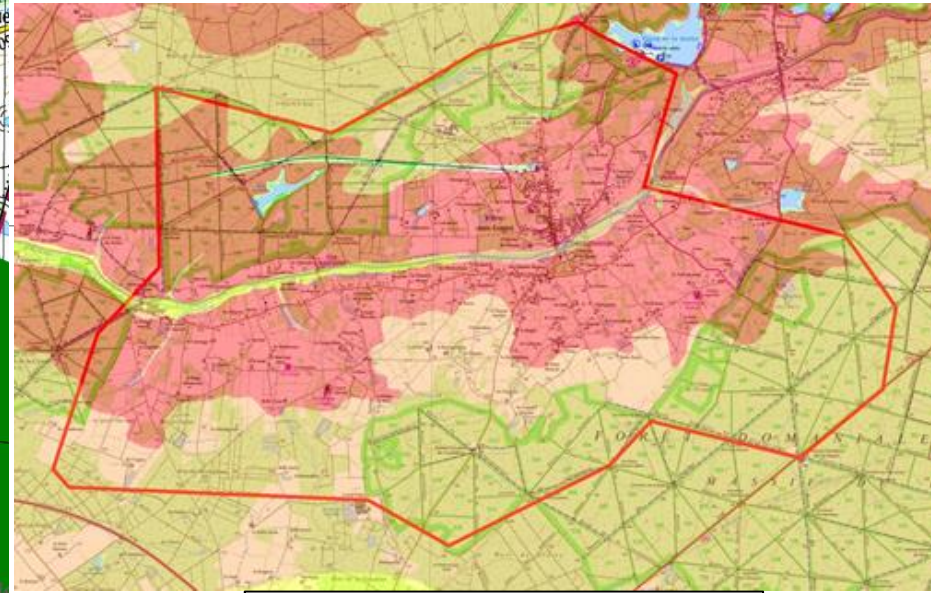


- Etude de prélocalisation des zones humides sur le SAGE Nappe de Beauvois (2012) - PBGP / TTI Product
- Zones humides prélocalisées**
- Boisement organisé - Observé
 - Champ ou prairie humide - Observé
 - Marais - Observé
 - Peupleraie - Observés
 - Ripisylve - Observée
 - Zone humide artificialisée - Observée
 - Zone humide bordure de cours d'eau - Observée
 - Zone humide bordure de plan d'eau - Observée
 - Zone humide ponctuelle - Observée
 - Zone à forte probabilité de présence - Calcul théo

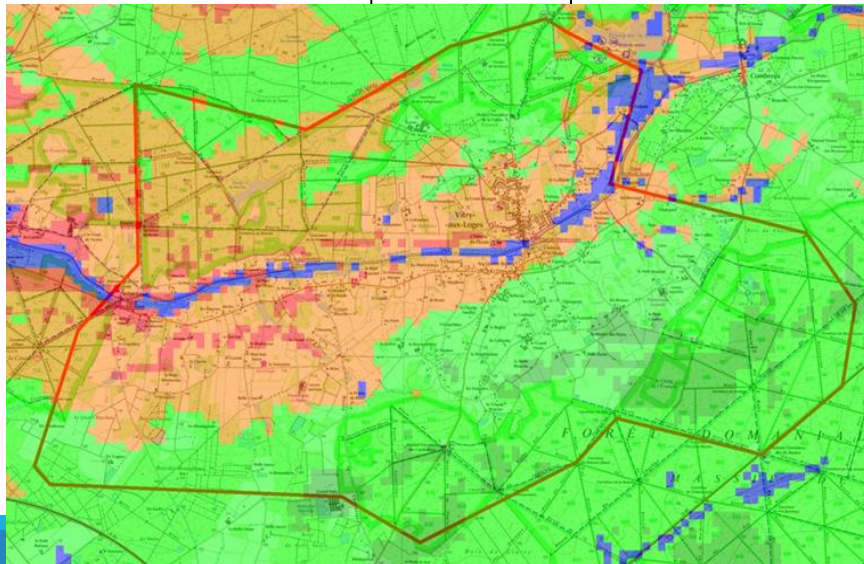
Risques naturels



Incendies



Aléa retrait et gonflement des argiles



Aléa remontée de nappe

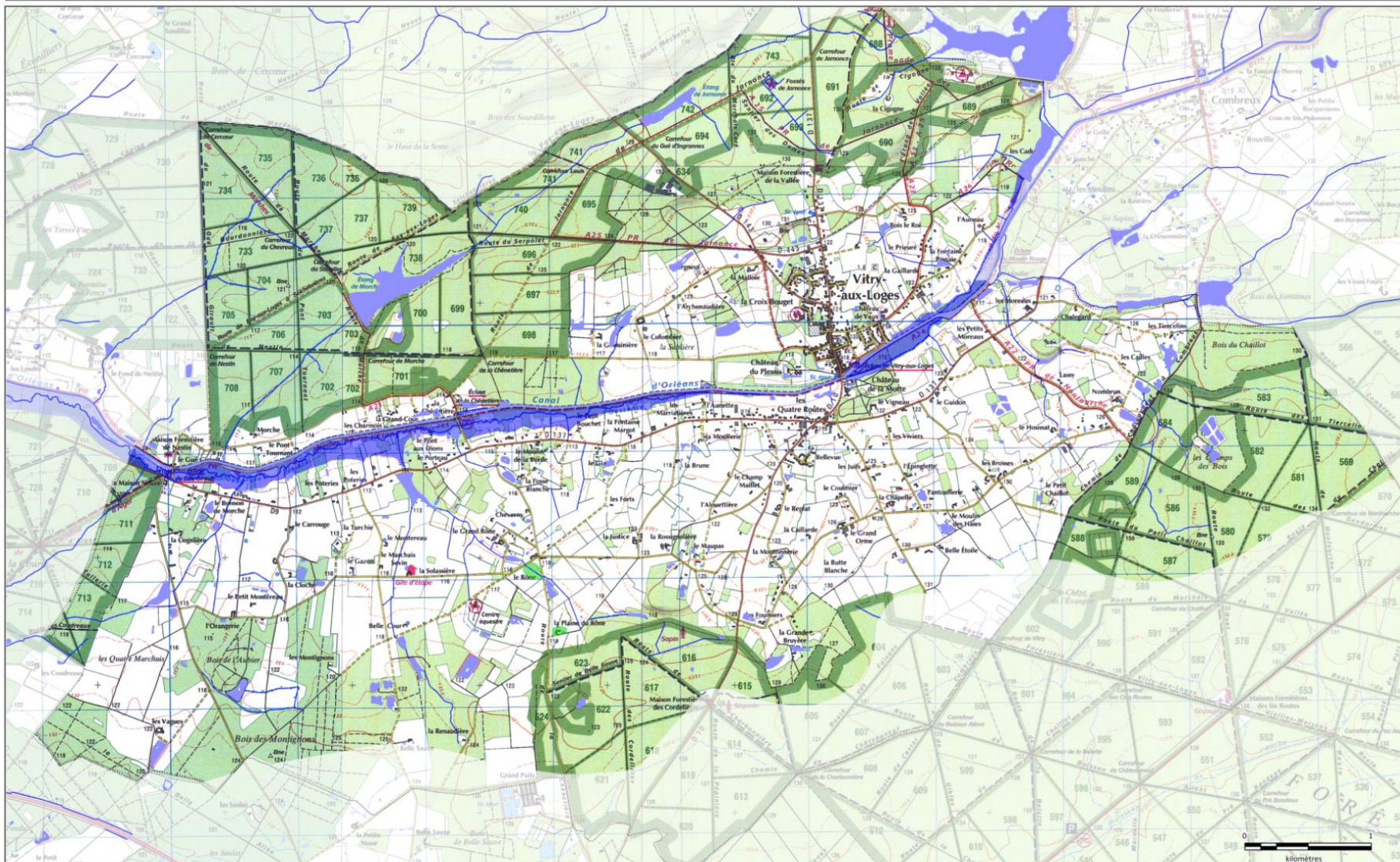
Aléas de remontées de nappe



Légende



CARTE DES ZONES INONDEES - MAI/JUIN 2016 - COMMUNE DE VITRY AUX LOGES (Bassin versant du Cens)

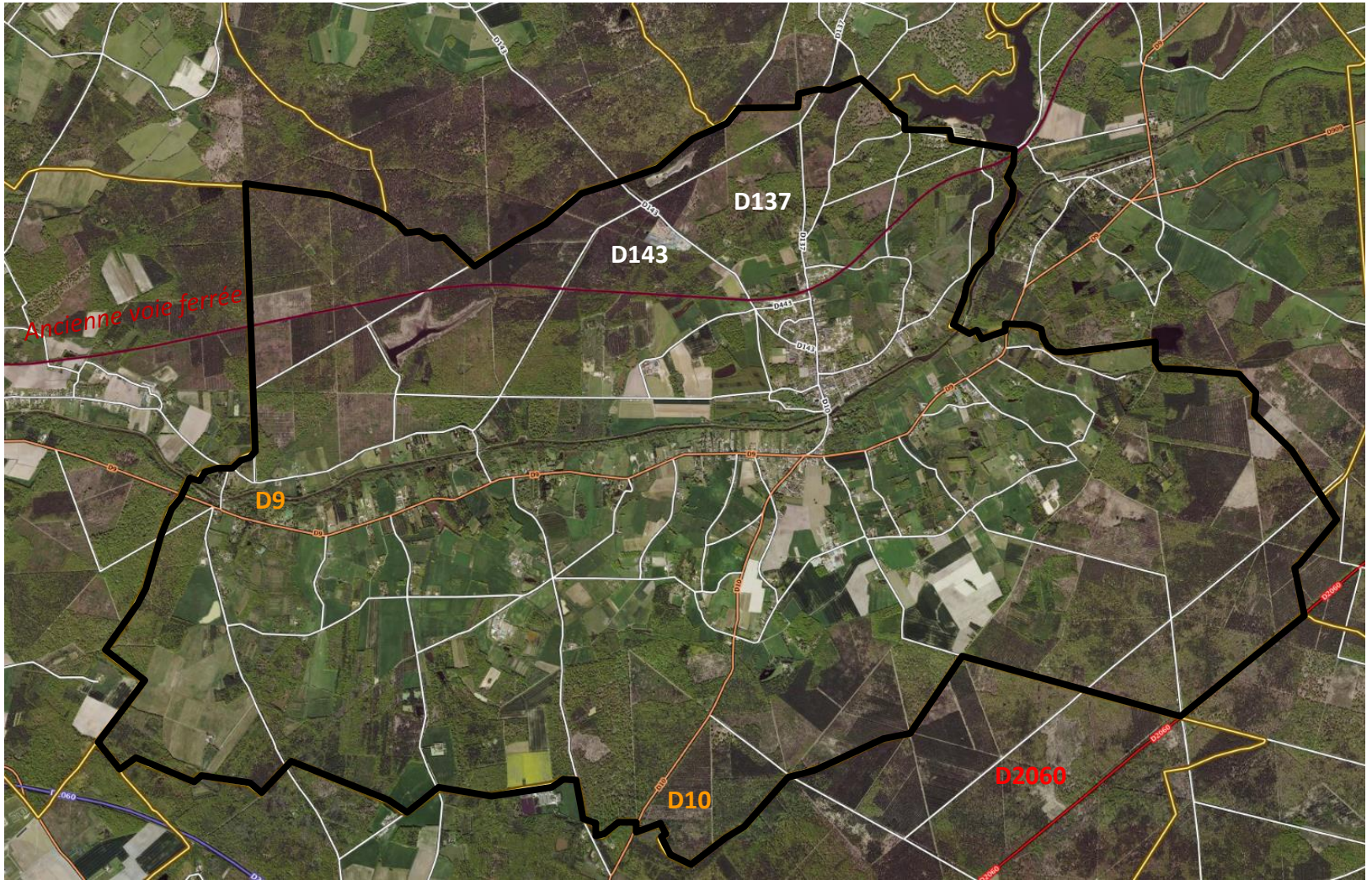


Légende :



- Zones de débordements de cours d'eau
- Zones inondées (Ruissellement)

Attention : carte indicative et non exhaustive, réalisée sur la base des informations, observations recueillies auprès des communes et sinistrés et extrapolation des cartes des zones inondables en Q100 existantes.

Réalisation S.I.B.C.C.A. - Novembre 2016

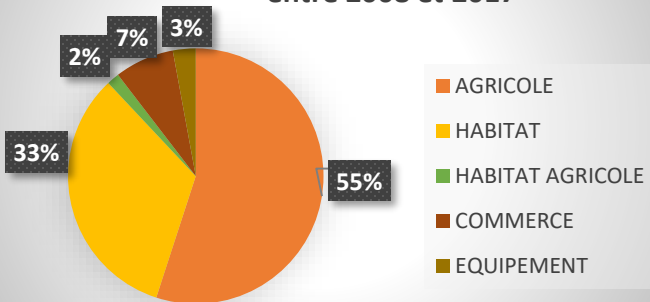


Capacité de densification au sein de l'enveloppe urbaine

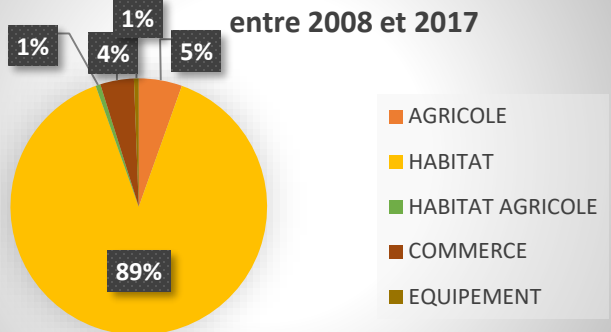
	Parcelle	Photo	Intérêt écologique et paysager / Localisation	Possibilité d'urbanisation
25.	1709- 1707- 596- 1661- 1664- 537-540- 541-544- 545-548- 549-558- 1621		<p>Accès : Accès difficile ; accès à créer si l'urbanisation de ce site devait être retenue.</p> <p>Paysage : ces parcelles offrent le double 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>Environnement : 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>Le secteur à la vue de son accès difficile et de sa vocation de jardins et de continuité environnementale sera préservé.</p>	<input type="checkbox"/> Facile <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Terrain à préserver
26.	700- 664- 396- 397- 400		<p>Accès : accessible depuis la RD10.</p> <p>Paysage : 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>Environnement : 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>Liaison douce vers le lotissement Nord sera prévue.</p>	<input type="checkbox"/> Facile <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Terrain à préserver

Bilan de la surface consommée par l'urbanisation depuis 2008

Répartition de la consommation foncière entre 2008 et 2017



Répartition des constructions nouvelles entre 2008 et 2017

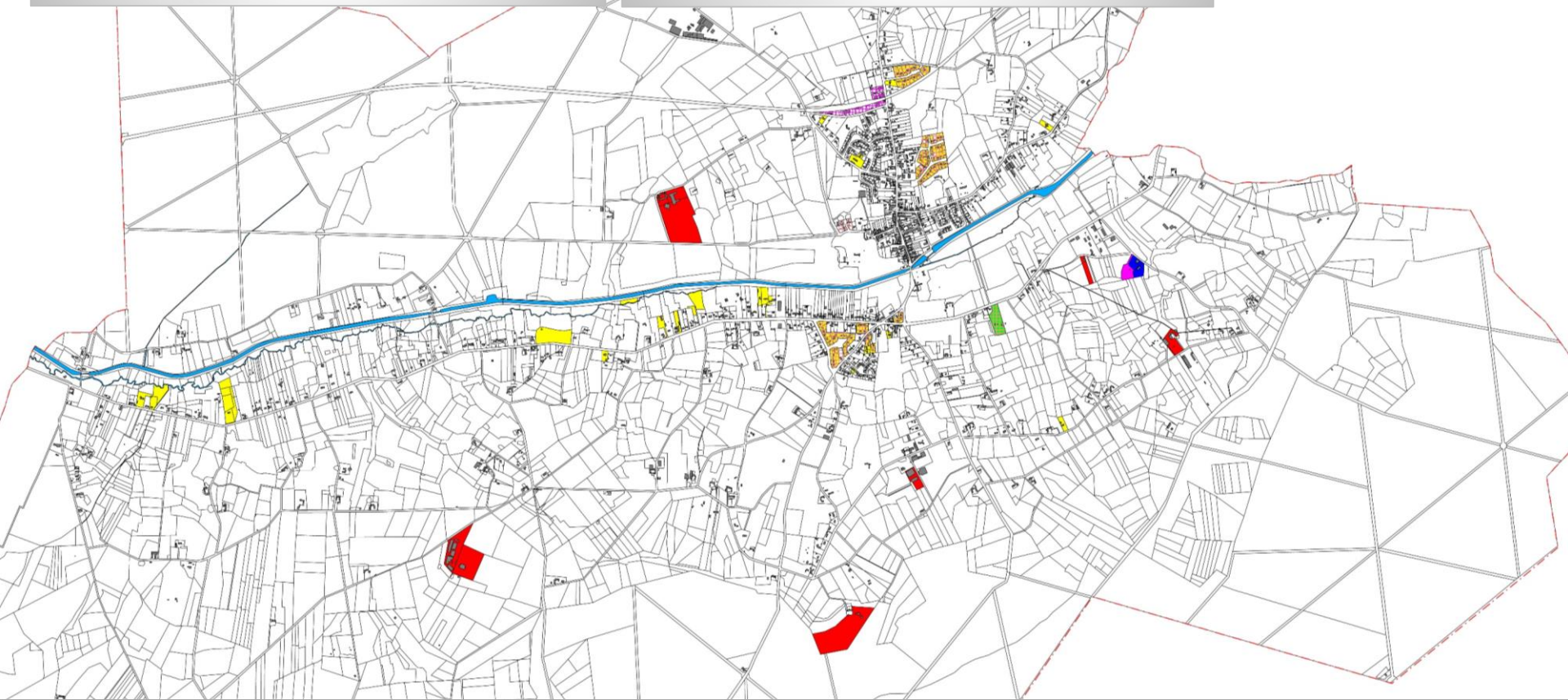


operation d'aménagement :

- A
- H

PC 2008/2017

- A
- AH
- C
- E
- H



Synthèse

Points forts	Enjeux	Points de maîtrise
<ul style="list-style-type: none"> • Une diversité des ambiances paysagères • Le respects des motifs boisés secondaires et identitaires (arbres isolés, bosquets, vergers, haies, ...) • L'ouverture du paysage vers des vues lointaines mais un écrin formé par la forêt. • Le canal et la forêt comme éléments fédérateurs du territoire à l'échelle du grand paysage • Les différences d'intensité entre le paysage habité et le paysage agricole et forestier 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les identités de chaque secteur paysager : paysage habité, paysage agricole et forestier, éléments fédérateurs, • Conserver les zones ouvertes vers le grand paysage ; être attentif à l'urbanisation en frange d'enveloppe urbaine qui enferme les vues • Maitriser les extensions ou l'intégration des nouvelles constructions grâce à des structures végétales • Respecter l'habitat vernaculaire existant • Préserver les poches de respiration au cœur des zones urbanisées 	<p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des extensions de l'urbanisation consommatrice d'espace • La diminution des trames vertes et bleues en cœur de l'enveloppe urbaine ; une pression sur les milieux de plus en plus forte. • Le caractère de village tant apprécié.
<ul style="list-style-type: none"> • Une protection naturelle grâce à l'anse créée par la forêt • Une proximité immédiate des moyens de commination (voie d'eau et voie de terre) • Un développement valorisé par ligne de chemin de fer • Un territoire faisant preuve d'une richesse locale, (châteaux, moulins, corps de ferme imposant, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver ce tissu urbain fortement associé aux jardins en cœur d'îlot ; tout en permettant la densification de certains secteurs • Éviter d'étendre l'enveloppe urbaine et préférer la requalification des espaces plutôt que la consommation des espaces agricoles et naturels • Préserver les richesses locales bâties 	<p>Empreinte urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un village au bord du canal, riche de sa position mais vigilant sur les inondations éventuelles • Un maillage viaire historique, le long duquel les constructions se sont implantées ; une linéarité à maitriser sur le moyen et long terme • Des extensions urbaines greffées sur les noyaux anciens • Une implantation originelle contrariée par la pression urbaine • Des opérations de constructions isolées qui font état de tailles de parcelle de grandes superficies

Synthèse

Thématiques	Points de maîtrise
Démographie	<ul style="list-style-type: none">• Une croissance démographique ralenti jusqu'en 2009 mais qui s'amorce depuis, et une taille des ménages stable.• Une commune qui connaît des difficultés en matière de renouvellement de sa population au même titre que la communauté des communes des Loges.• Un solde naturel qui peine à augmenter MAIS un solde migratoire qui permet le maintien de la population• Une commune dont le profil démographique est commun aux communes de l'axe RDg• Un léger vieillissement de la population qui s'amorce MAIS des actifs qui restent majoritaires
Logement	<ul style="list-style-type: none">• Une hausse du parc de logements due en partie aux résidences principales• Une hausse des logements vacants• Une faible part des appartements• Une stabilité des ménages sur le territoire• Des logements à améliorer énergétiquement et une grande partie de grands logements
Activité - Entreprises – Tourisme	<ul style="list-style-type: none">• Une population active qui continue de croître ET une stabilité de l'emploi• Une hausse du taux de chômage• Une part des retraités dans les inactifs qui augmente• Un tissu économique composé de PME, TPE, artisans, etc• Une hausse de création des entreprises individuelles• 2 ZA (Guidon et la Gare) + un tissu de commerces de proximité• Une offre en service de tourisme et loisirs (gîtes, chambres d'hôtes, camping, ...)
Déplacements domicile / travail	<ul style="list-style-type: none">• De nombreux déplacements pour se rendre sur son lieu de travail• Des transports collectifs adaptés aux scolaires
Équipements services associations	<ul style="list-style-type: none">• Une très bonne offre en équipements et associations• Des équipements pour l'enfance et la jeunesse, cultures, aide à la personne, équipements sportifs, ...