

VITRY-AUX-LOGES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique
Vendredi 21 septembre – 20h00

Salle des Fêtes

SARL parenthesesURBaineS – 261 rue de Cormery 37550 SAINT AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com – 02/47/55/08/80

ECR Environnement – 10 rue Jacques Cartier 17000 LA ROCHELLE
larochelle@ecr-environnement.com – 05/46/43/04/73

VIGNES Paysages -2 rue du Général Lanrezac 44000 NANTES
Vignes.paysage@gmail.com – 06/08/23/26/52





QU'EST CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

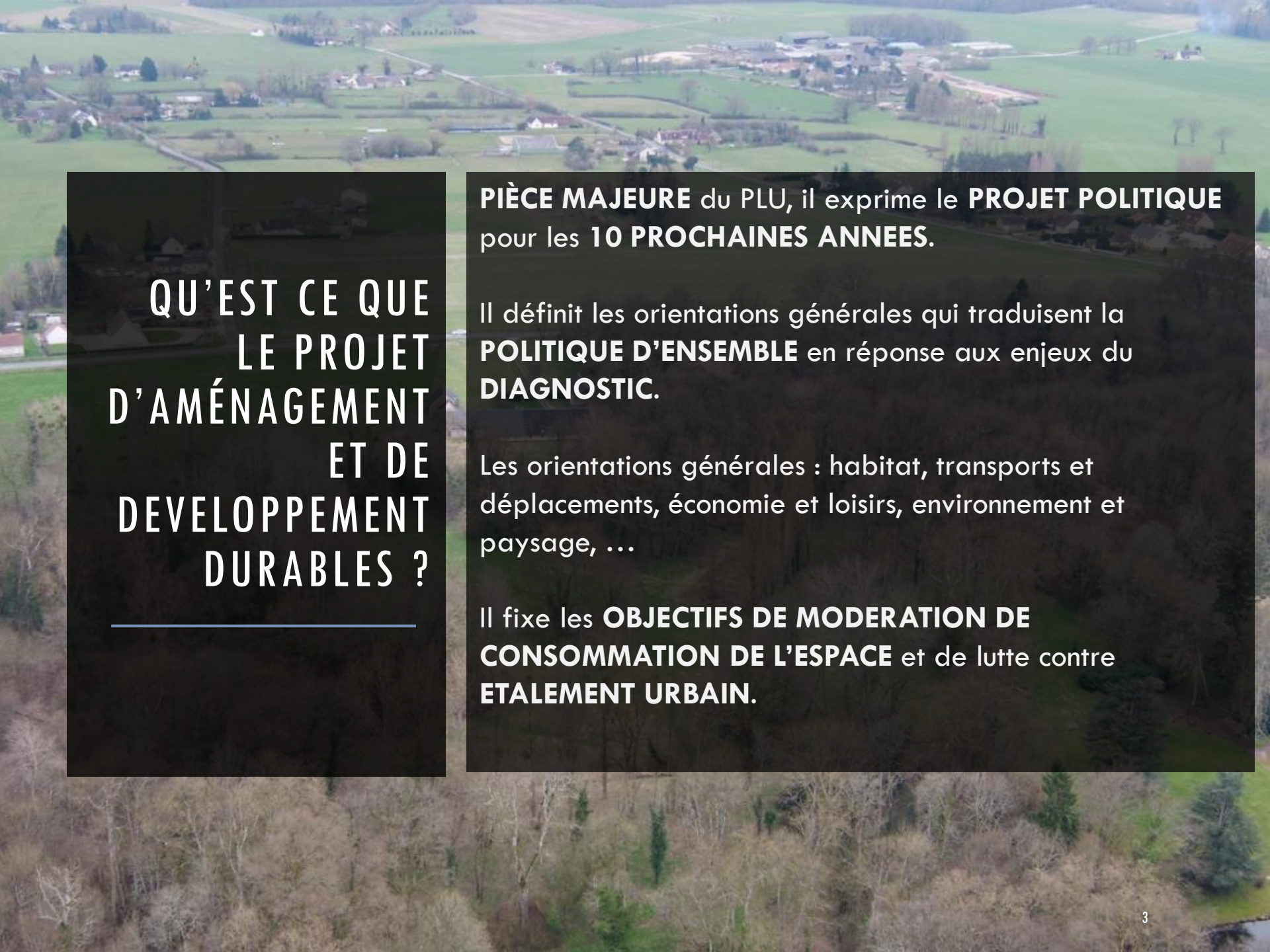
Il définit un **PROJET URBAIN ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER** et trace la ligne de conduite de la commune

Il précise les **BESOINS** en matière de développement de l'habitat, de l'économie, des transports, ...

C'est un **OUTIL REGLEMENTAIRE** qui détermine l'usage des sols (vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle).

Chaque zone possède un **REGLEMENT** sur la base duquel, les **AUTORISATIONS** de construire sont délivrées.

C'est un **DOCUMENT JURIDIQUE** car **OPPOSABLE** au tiers.



QU'EST CE QUE
LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES ?

PIÈCE MAJEURE du PLU, il exprime le **PROJET POLITIQUE** pour les **10 PROCHAINES ANNEES**.

Il définit les orientations générales qui traduisent la **POLITIQUE D'ENSEMBLE** en réponse aux enjeux du **DIAGNOSTIC**.

Les orientations générales : habitat, transports et déplacements, économie et loisirs, environnement et paysage, ...

Il fixe les **OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE** et de lutte contre **ETALEMENT URBAIN**.

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic, état initial de l'environnement, analyse des choix retenus pour le PLU et impact de ces choix sur l'environnement.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Grandes orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'environnement, objectifs chiffrés pour les 10 ans.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Rédaction et schématisation des principes d'aménagement sur des secteurs de projet.

ZONAGE

Document graphique réglementaire.

REGLEMENT

Règles de construction et d'occupation des sols.

ANNEXES

Servitudes d'Utilité Publique, annexes sanitaires, arrêtés préfectoraux, ...

DIFFÉRENTS ACTEURS participent à la réflexion du PLU : commune, habitants et associations, PPA, ...

LES THÈMES du PADD

Habitat, équipements et déplacements



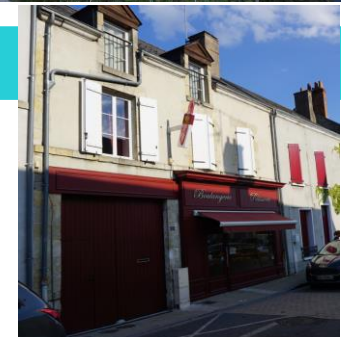
Paysage, environnement et patrimoine



Aménagement de l'espace



Services, commerces, agriculture, tourisme



An aerial photograph of a rural landscape, showing a mix of green fields, dense forests, and scattered buildings. The text is overlaid on the center of the image.

COMPRENDRE le diagnostic et le PADD

Le PADD est organisé selon **3 AXES THÉMATIQUES**

AXE 1

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

AXE 2

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

AXE 3

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

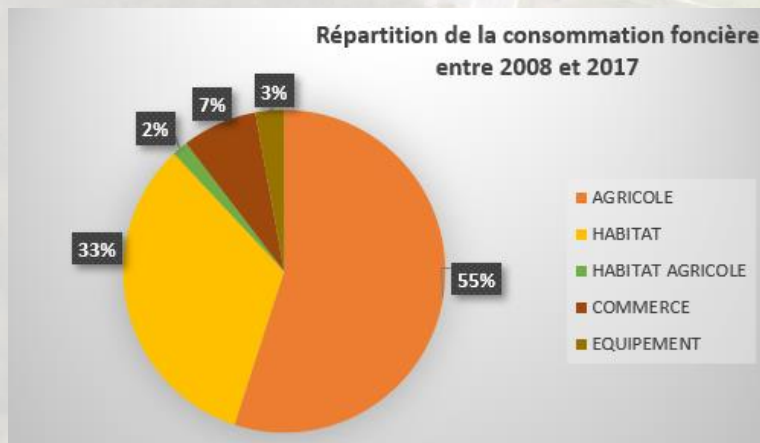
AXE 1 : Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les générations

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

Synthèse du DIAGNOSTIC

Le constat de la consommation de l'espace depuis 2008 :

- 77.5 ha ont été consommés pour 1 65 constructions :
Habitat : 25,5 ha = 147 constructions
- Un maillage viaire historique, le long duquel les constructions se sont implantées ; **une linéarité à maîtriser sur le moyen et long terme**
- Une **implantation originelle contrariée** par la pression urbaine
- Des opérations de constructions isolées qui font état de **tailles de parcelle de grandes superficies**



Orientations du PADD

- 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.
- Limiter l'étalement urbain**, consommateur de terres agricoles, naturelles et forestières.

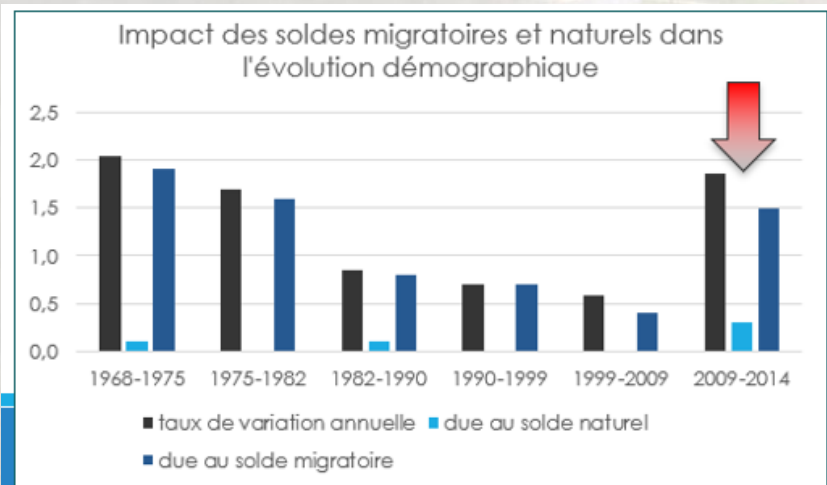
AXE 1 : Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les générations

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

Synthèse du DIAGNOSTIC

A l'issue du Diagnostic, Vitry-aux-Loges choisit une hypothèse de développement d'ici 2028 : 0,6%

- Une **croissance démographique** ralentie jusqu'en 2009 mais qui s'amorce depuis, et **une taille des ménages stable**.
- Un solde migratoire qui permet le maintien de la population
- Un léger vieillissement de la population qui s'amorce **MAIS des actifs qui restent majoritaires**



Orientations du PADD

Pour accueillir de nouveaux habitants d'ici 10 ans :
+ environ 208 personnes // 120 logements // 9 ha

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

AXE 1 : Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les générations

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

Synthèse du DIAGNOSTIC

- Une **hausse du parc de logements** due en partie aux résidences principales
- Une **augmentation des logements vacants**
- Une part majeure des maisons (91%) et par conséquent, une **faible part des appartements**
- Un parc de logements composé de **grands logements** : logements de 4 pièces et plus = 67,9% et une augmentation de ces typologies

Orientations du PADD

- ❑ Favoriser la **diversité des types de logements** en proposant des constructions répondant aux besoins de tous et permettant la réalisation du parcours résidentiel pour les jeunes ménages.
- ❑ Diversifier **les formes urbaines** (notamment habitats groupés, maisons de ville, logements intermédiaires, ...) Intégrées dans le tissu urbain local.



AXE 1 : Un projet à échelle humaine pour fédérer les habitants autour du dynamisme communal, assurant un équilibre entre les générations

Consolider le dynamisme communal répondant aux préoccupations des citoyens

Synthèse du DIAGNOSTIC

- Une **très bonne offre en équipements et associations**
- Une **utilisation majoritaire de la voiture**
- Peu de rotation pour les transports collectifs
- Un **projet de réorganisation du groupe scolaire** et des espaces publics
- Des **aménagement doux et des espaces publics existants** MAIS des projets à réaliser pour connecter les quartiers

- Équipement automobile des ménages

	2014	%	2009	%
Ensemble	884	100,0	795	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	717	81,1	648	81,5
<i>Au moins une voiture</i>	792	89,5	697	87,7
<i>1 voiture</i>	374	42,3	335	42,1
<i>2 voitures ou plus</i>	418	47,3	362	45,5



Source, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales

Orientations du PADD

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

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

Conforter le tourisme sur le territoire communal

Synthèse du DIAGNOSTIC

- Un développement valorisé par ligne de chemin de fer
- Un territoire faisant preuve **d'une richesse locale**, (châteaux, moulins, corps de ferme imposant, ...)
- Le **canal et la forêt comme éléments fédérateurs** du territoire à l'échelle du grand paysage



Orientations du PADD

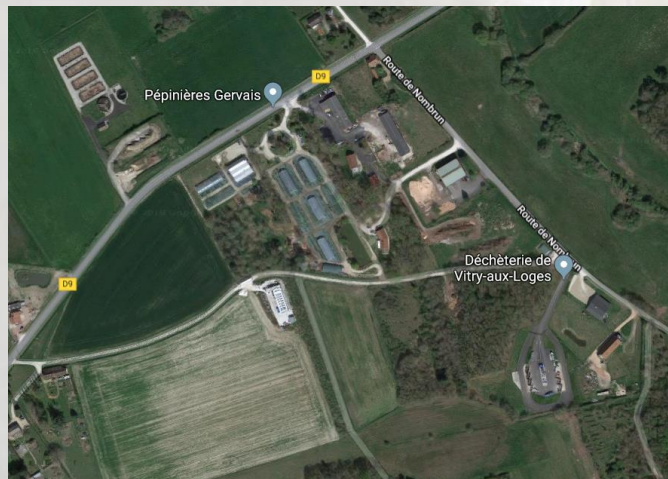
- Contribuer au **développement touristique qui valorise durablement les ressources locales et les richesses patrimoniales** : petit patrimoine, maisons bourgeoises, espaces paysagers.
- Permettre le **maintien et l'amélioration des circuits de randonnées**
- Valoriser l'ancienne voie ferrée** comme axe de promenade et espace de liaison avec les étangs et la forêt
- Conforter les **équipements touristiques liés au camping, ainsi que les lieux d'hébergement**
- Mettre en valeur les **abords du canal d'Orléans**

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

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

Synthèse du DIAGNOSTIC

- Une **population active qui continue de croître** ET une stabilité de l'emploi
- 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, ...)



Orientations du PADD

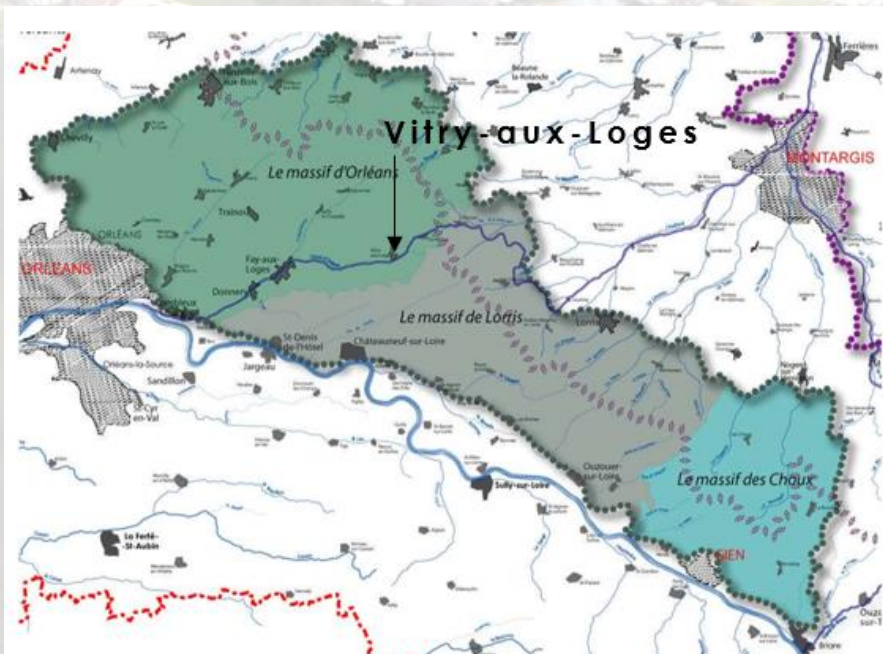
- Préserver l'**activité agricole comme ressource agro-alimentaire et économique**.
- Favoriser la **mixité des fonctions dans le bourg** par le maintien, la création ou la rénovation de commerces et services.
- Permettre le **maintien et le développement de la ZA artisanale de Guidon** pour favoriser l'installation locale des artisans, favoriser les emplois de proximité et participer à la réduction des déplacements domicile / travail.
- Favoriser les **initiatives liées au télétravail** en contribuant à la mixité des fonctions.
- Favoriser le **développement de la filière bois**.

AXE 3 : La protection d'un paysage authentique rythmé par le Canal d'Orléans, la Forêt et la préservation du patrimoine environnemental et bâti

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

Synthèse du DIAGNOSTIC

- 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.



Orientations du PADD

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

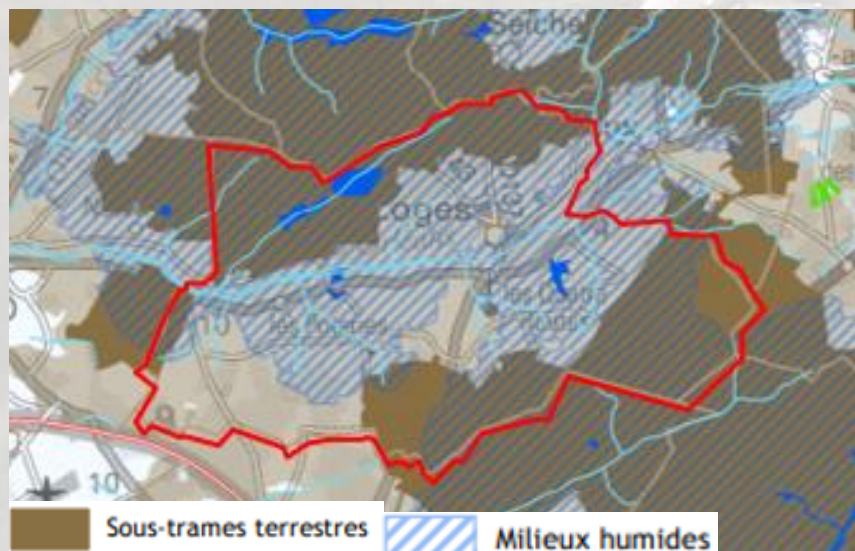
AXE 3 : La protection d'un paysage authentique rythmé par le Canal d'Orléans, la Forêt et la préservation du patrimoine environnemental et bâti

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

Prendre en compte le risque inondation

Synthèse du DIAGNOSTIC

- Un **village au bord du canal, riche de sa position** mais vigilant sur les inondations éventuelles
- **Diminution de la surface agricole**, maintenir les jachères et pâtures pour la trame verte et bleue.
- Absence de relief et imperméabilité du sous-sol constituent un **obstacle à l'écoulement des eaux de pluie** et favorisant la présence de zones humides.



Orientations du PADD

- Accompagner les projets d'aménagement d'une réflexion sur **le traitement des franges urbaines** et des transitions avec le paysage naturel et agricole.
- Préserver la trame bleue** constituée par le canal ainsi que les sous trames bleues.
- Favoriser et **préserver la trame verte** constituée notamment par de la Forêt d'Orléans, les parcs privés, des arbres isolés et des jardins.
- Maintenir les continuités écologiques du territoire**, trait d'union entre les espaces agricoles et les espaces forestiers.
- Rendre le territoire moins vulnérable face aux inondations** liées au canal d'Orléans.

□ *Un calendrier dynamique*

1

Diagnostic réunion de travail, rencontres exploitants agricoles, réunion publique,

Janvier 2018 Mai 2018

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Ateliers du PADD, réunion Personnes Publiques Associées

Juin 2018..... Septembre 2018

3

Traduction règlementaire Ateliers du règlement écrit, du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation, réunion publique, réunion Personnes Publiques Associées

Octobre 2018 Mai 2019

4

Mise en forme du document + phase administrative
Réunion des Personnes Publiques Associées, arrêt PLU, enquête publique, approbation PLU

Juin 2019 Décembre 2019

□ S'informer

... LA CONCERTATION durant toute la durée du PLU

⇒ Le site internet <https://www.vitry-aux-loges.fr/>

- Articles explicatifs, Calendrier de mission
- Compte-rendu, présentation des réunions, ...

⇒ Le registre de concertation

⇒ Les réunions publiques

Les observations peuvent être adressées par courrier :

M. Le Maire
Mairie de Vitry-aux-Loges
54, rue Gambetta
45530 Vitry-aux-Loges

en précisant vos coordonnées et l'objet de vos observations.

Mairie de Vitry-aux-Loges

VITRY -AUX-LOGES

Elaboration
du
Plan Local d'Urbanisme

« REGISTRE DE CONCERTATION »

Ce registre est à votre disposition
pour recueillir
vos avis, remarques et interrogations

❑ **RAPPEL : Le changement de destination ***

Concernent les bâtiments anciennement agricoles et qui ne le sont plus, ou qui ne le seront plus dans les années à venir, situés en zone Agricole ou en zone Naturelle.

Deux cas :

1. La régularisation : déclaration préalable de changement de destination pour les maisons d'habitations anciennement agricoles

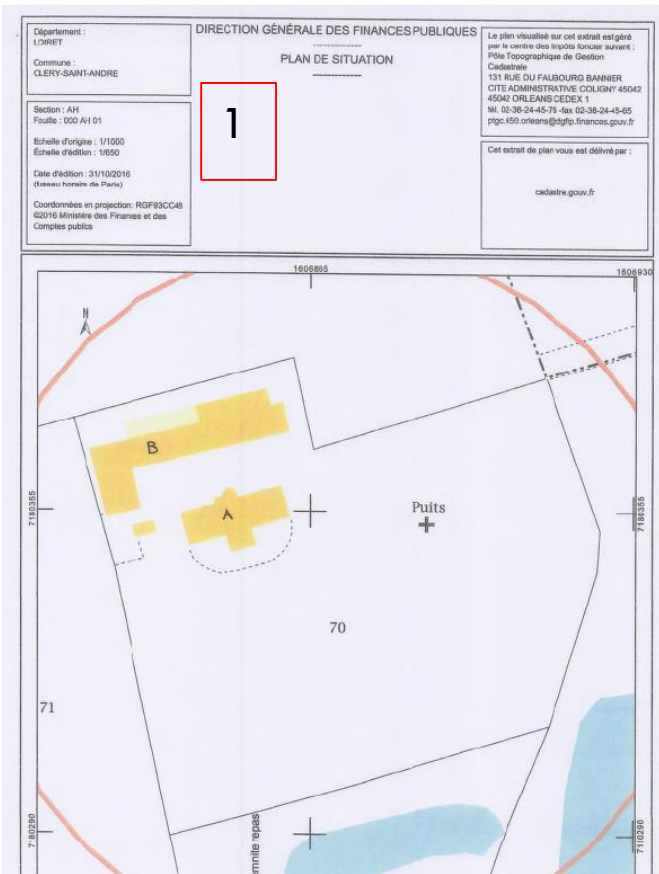
1. *Le projet de transformation d'un bâtiment agricole en maison, gîte, etc*

- Apparaître sur la liste des changements de destination du PLU, sur la base du critère architectural
- Demande présentée en CDPENAF au moment du dépôt du projet
- Avis conforme de la CDPENAF sur la base du critère de non nuisance aux espaces agricoles, naturels et forestiers

Le changement de destination

Fournir un dossier en Mairie constitué de :

1. Un plan localisant les bâtiments repérés et numérotés + numéros et section cadastrale.
<https://www.cadastre.gouv.fr/>
2. Les photographies des bâtiments avec le rappel des numéros
3. Un courrier avec nom et adresse du propriétaire précisant le type de projet envisagé : par exemple aménager une grange en chambre d'hôtes.



3

Ref : Révision du Plan Local d'Urbanisme

le 15 Décembre 2016

Monsieur,

Vous trouverez ci-joints les éléments demandés pour permettre un recensement des bâtiments existants en zone naturelle (N) en vue d'un éventuel futur changement d'affectation.

Nom et adresse de la propriété :

Propriétaires :


Localisation des bâtiments : cf plan de situation

Utilisation actuelle : Bâtiment A : Maison d'habitation
Bâtiment B : Dépendances de l'habitation principale

Il n'est pas prévu actuellement de modifier cette utilisation, mais les dépendances pourraient être transformées en habitation.

En vous souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de nos sentiments respectueux.

PJ : Plan de situation, Photos

An aerial photograph of a town, showing a mix of residential buildings, a large parking lot, and green spaces. A large black rectangular overlay is positioned on the left side of the image, containing white text. The text is arranged in five lines, with a thin yellow horizontal line at the bottom of the overlay.

**MERCI DE
VOTRE
ATTENTION.
NOUS
SOMMES À
VOTRE
ÉCOUTE.**
