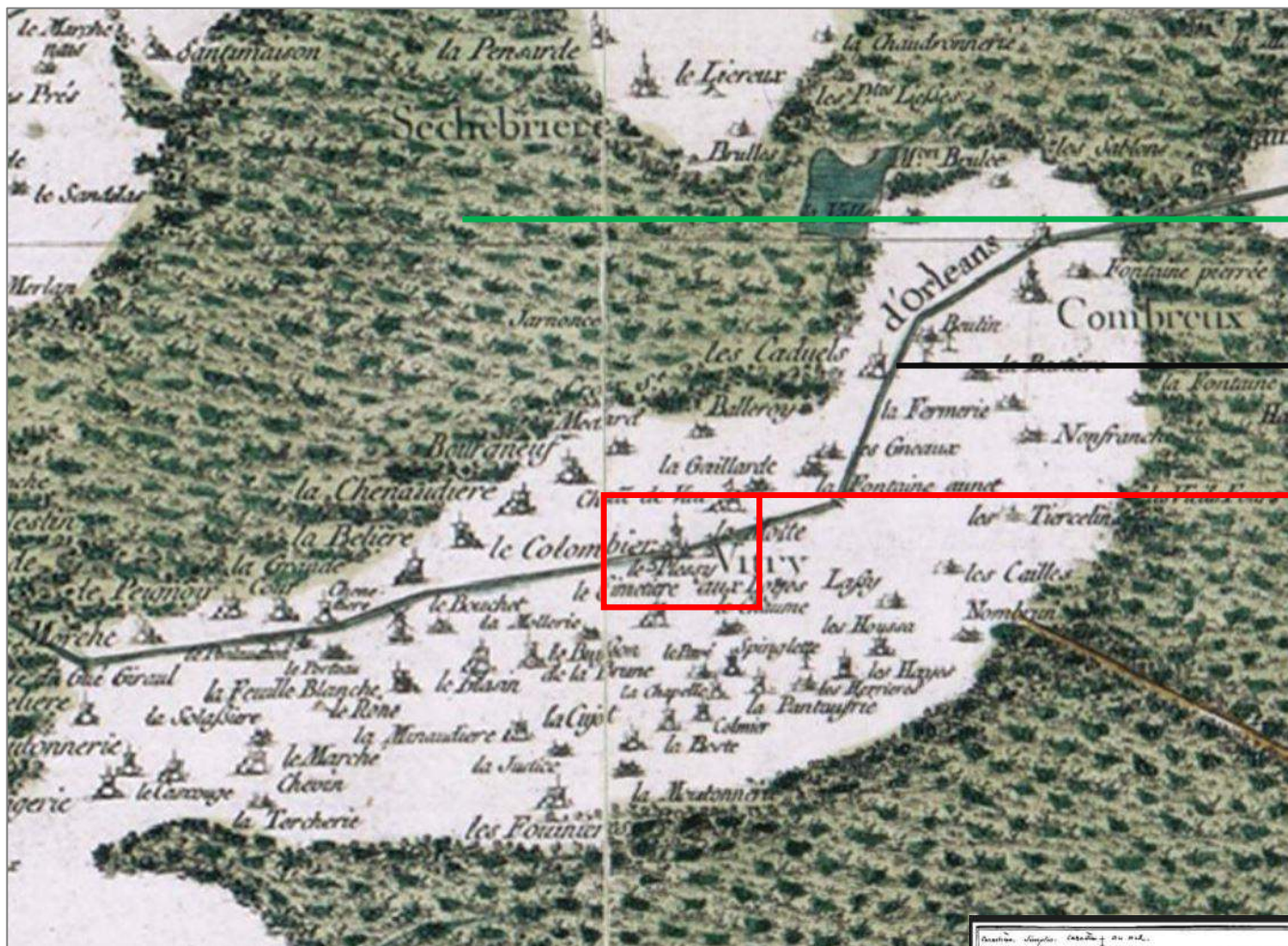


# VITRY-AUX-LOGES

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Réunion CP 4*  
*Mardi 29 Mai – 18h30*





Anse de protection  
créée par la Forêt  
d'Orléans

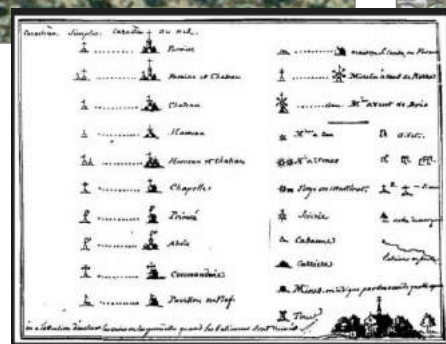
Axe majeur Canal  
d'Orléans

Centre ancien de  
Vitry-aux-Loges

➤ Présence de nombreux  
écarts, hameaux, château,  
moulin,



Extrait carte de Cassini 18<sup>ème</sup> S  
Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>





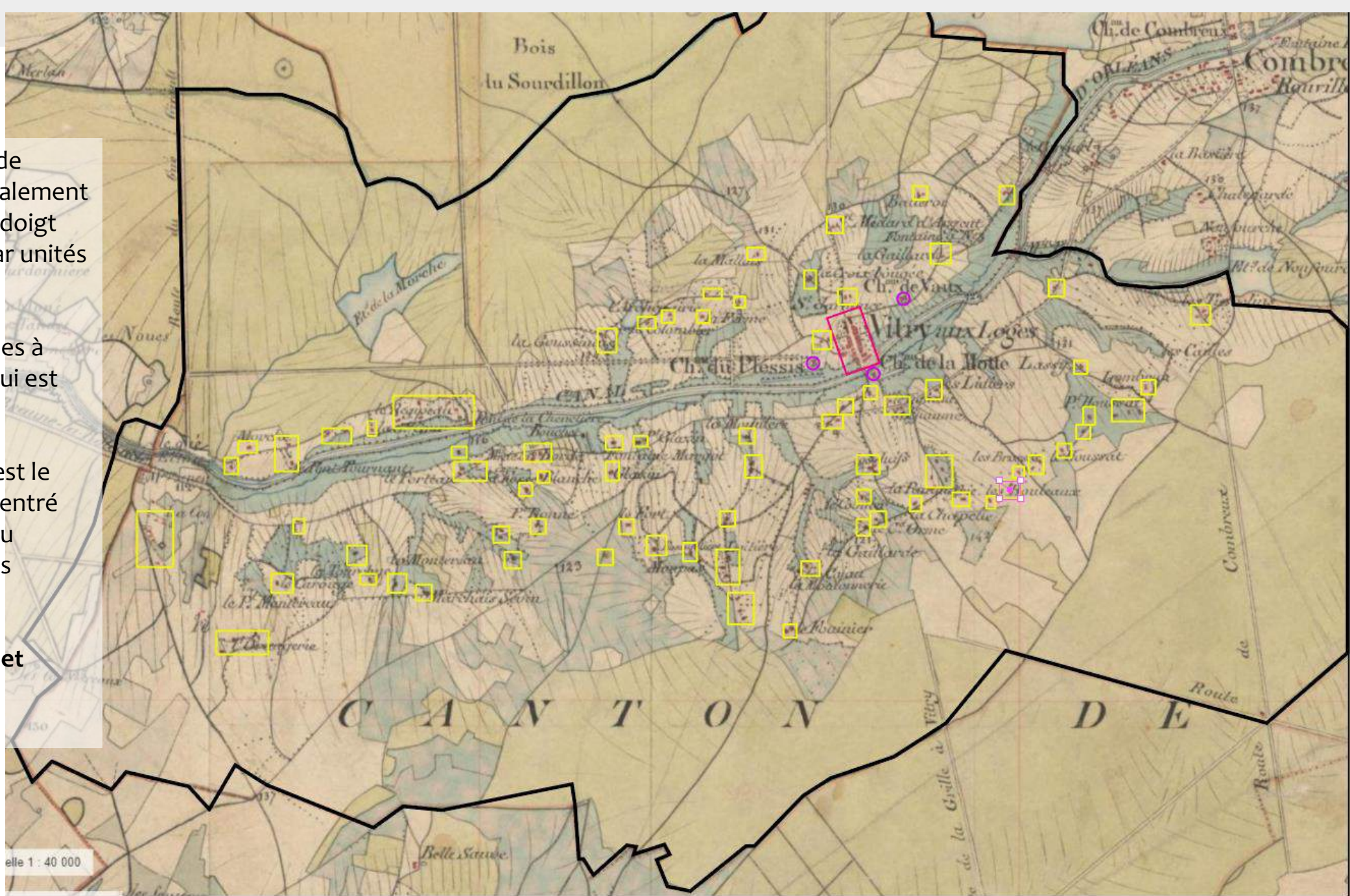
## Fonctionnement urbain

Il existe 3 grandes familles de répartition des densités (étalement concentrique, structure en doigt de gant, développement par unités satellites).

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

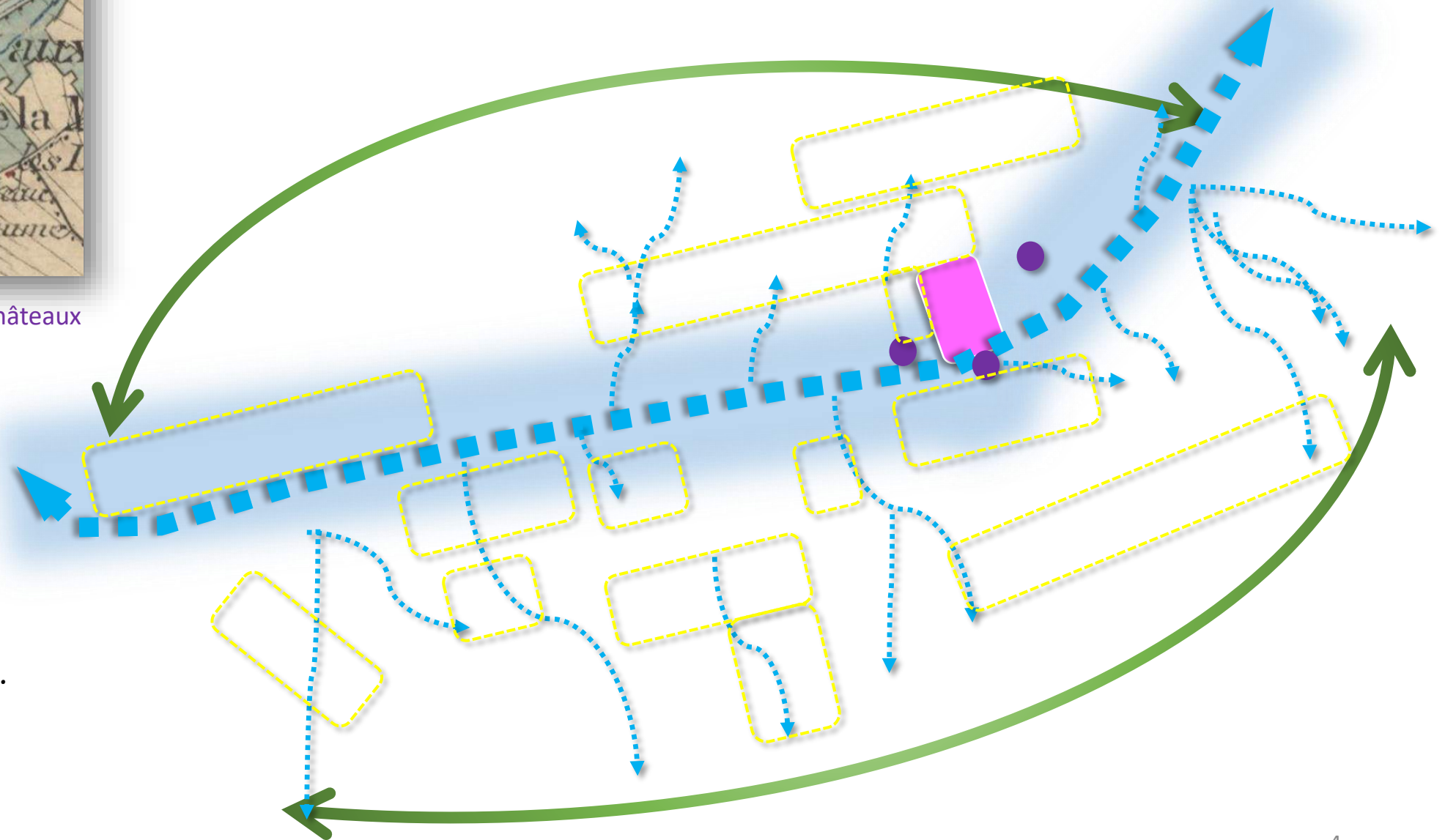
L'espace central de la ville est le lieu dynamique où est concentré les équipements d'un niveau supérieur, les services et les commerces.

Ces espaces sont attractifs et donnent au logement une dimension qualitative.





## Schématisation du développement initial de Vitry aux Loges



Triangle de développement = 3 châteaux

Vitry aux loges s'est constituée en cohérence avec le canal d'Orléans, et le long de la RD 10 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.




## Fonctionnement urbain


Organisation linéaire du centre-ville des axes de communication.  
Fonction identitaire et commerciale, irriguée par les axes de circulation.

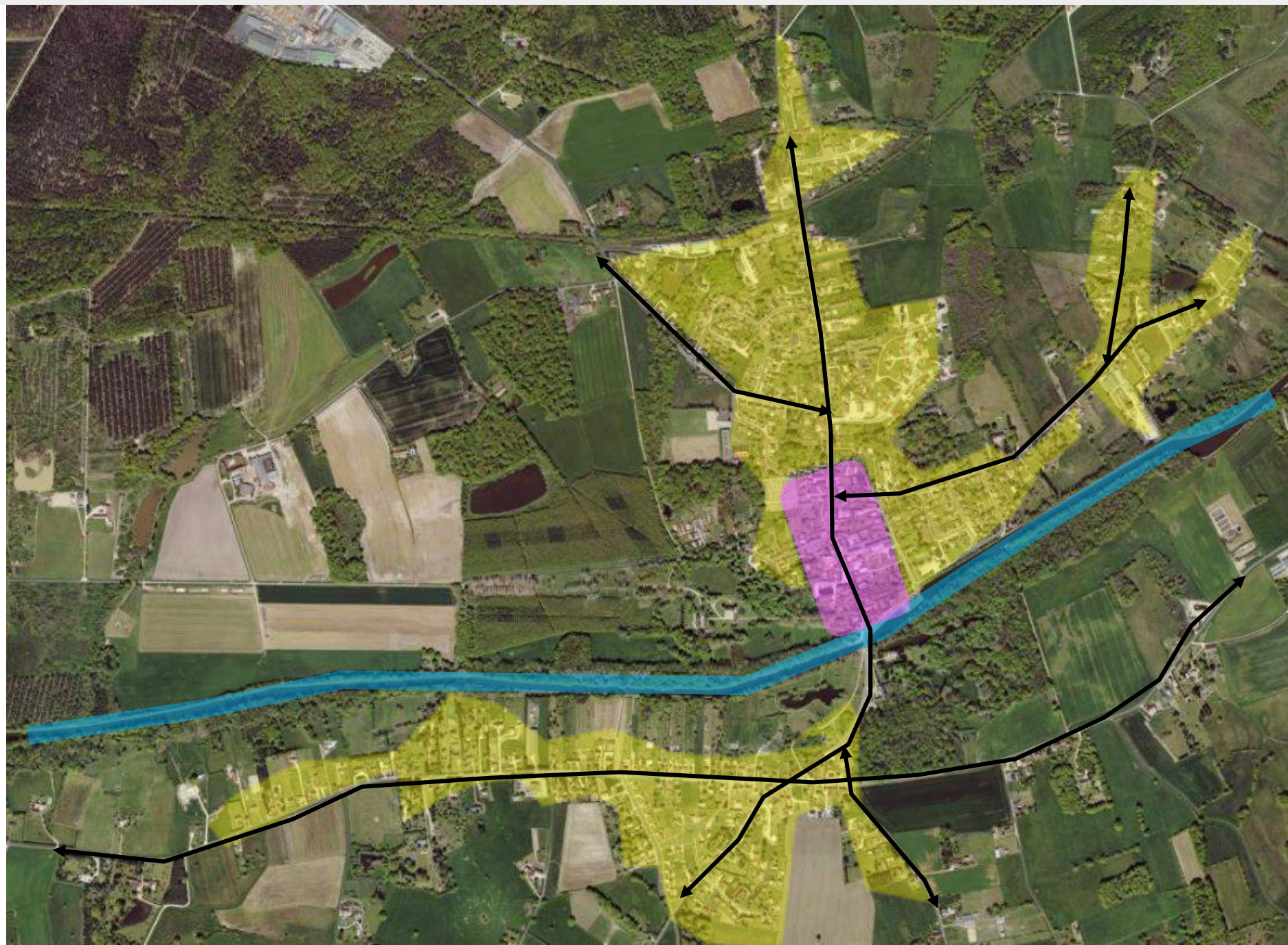
Cohabitations des fonctions :  
fonction commerciale, identitaire, culturel, équipements, ...

 Voie de communication  
Axe canal d'Orléans

 Développement d'origine

 Développement linéaire

 Voies de communication





# Morphologie urbaine

1 - Extensions linéaires du bâti

Lotissement :

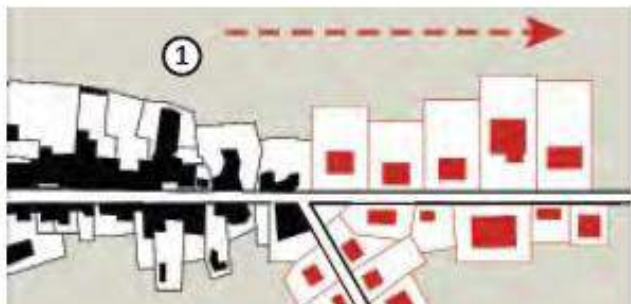
2 - Extensions isolées

3 - Extensions structurantes

4 - Extensions en impasse







## 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.



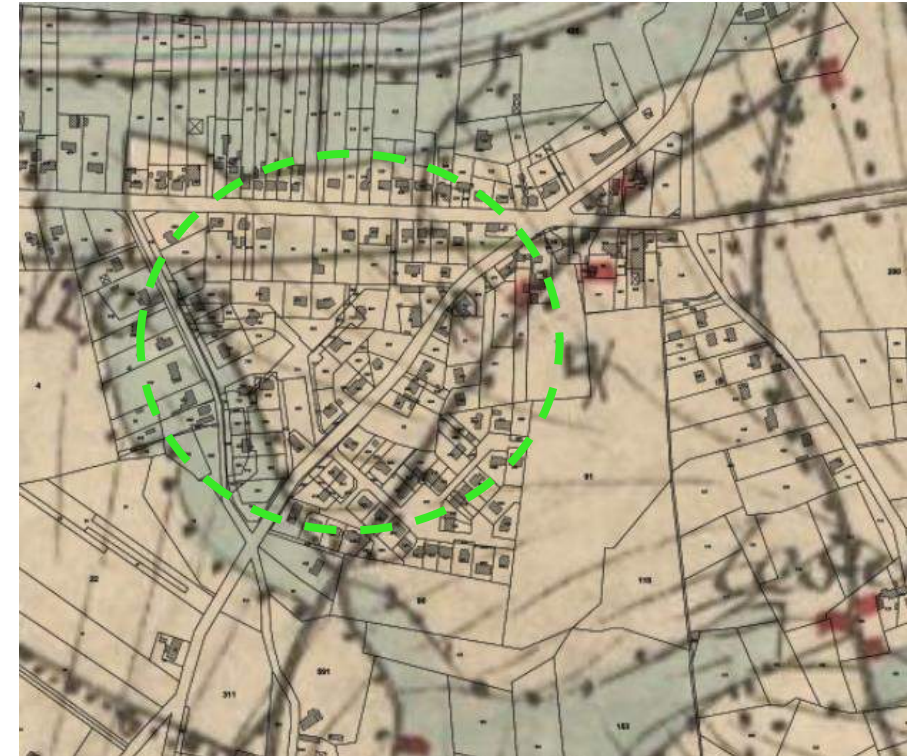
■ Habitat traditionnel    = Voirie existante    ■ Habitat récent    = Nouvelle voirie    ■ Forêt

① Extension linéaire en bord de route

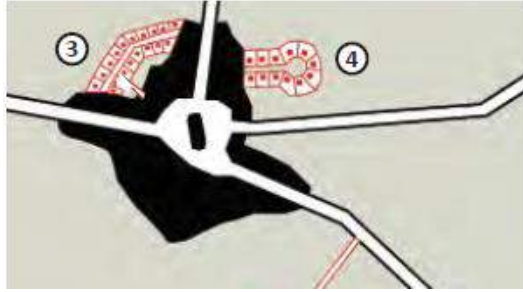


## 2 - Extensions dites « lotissements » :

- 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.

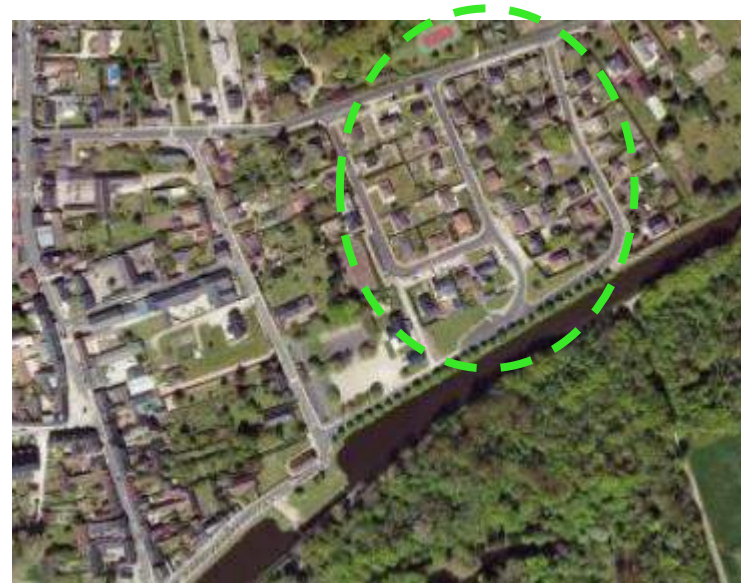






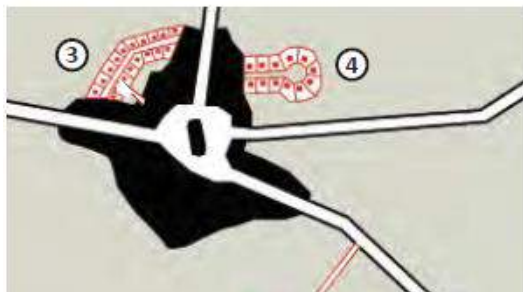
### 3 - Extensions structurantes « lotissements » :

- 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.



■ *Habitat traditionnel*    — *Voirie existante*    ■ *Habitat récent*    — *Nouvelle voirie*    ■ *Forêt*  
③ *Nouveau lotissement dense (entrée/sortie)*





## 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.



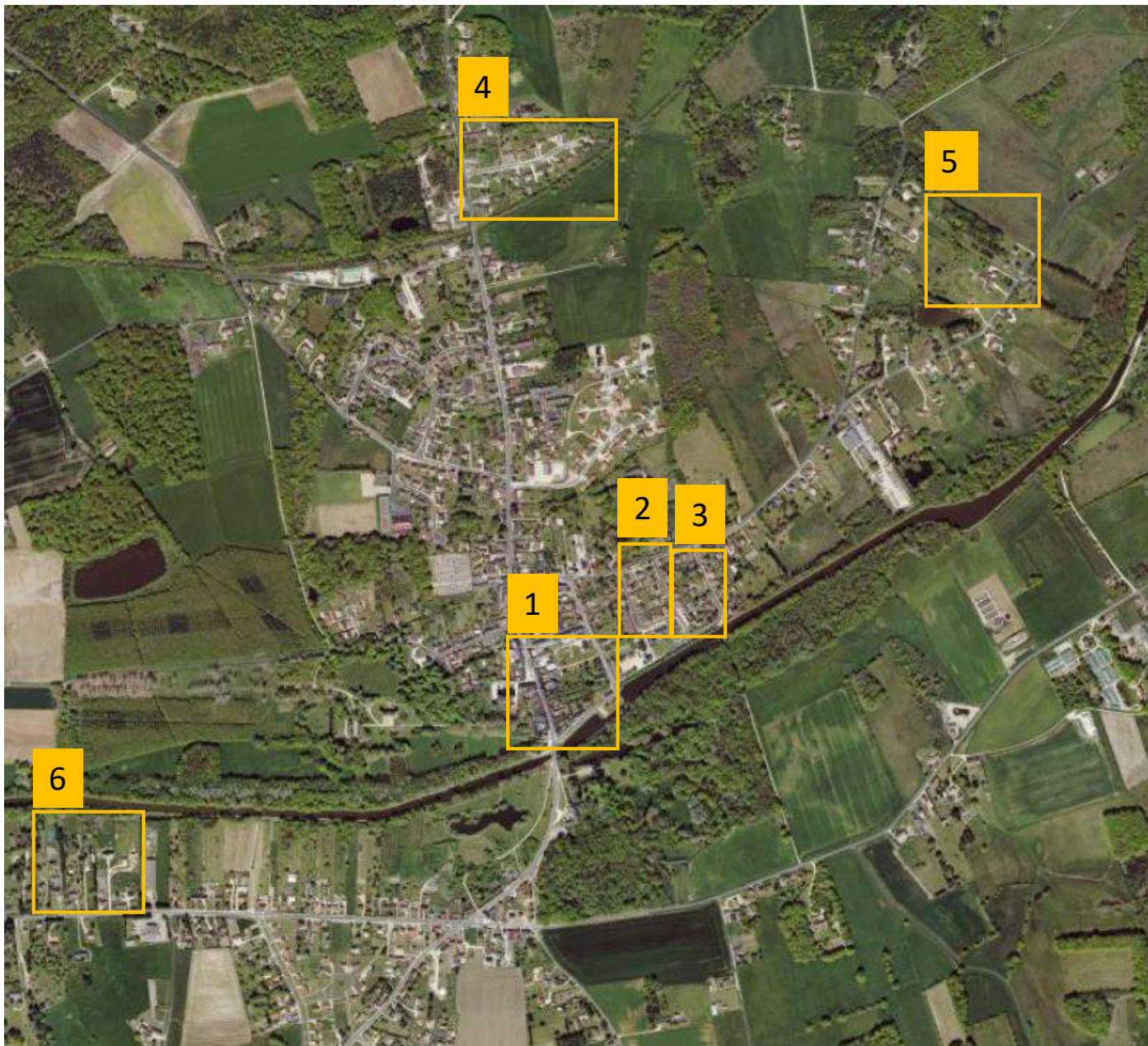
■ Habitat traditionnel    — Voirie existante    ■ Habitat récent    — Nouvelle voirie    ■ Forêt

④ Nouveau lotissement en impasse









## 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

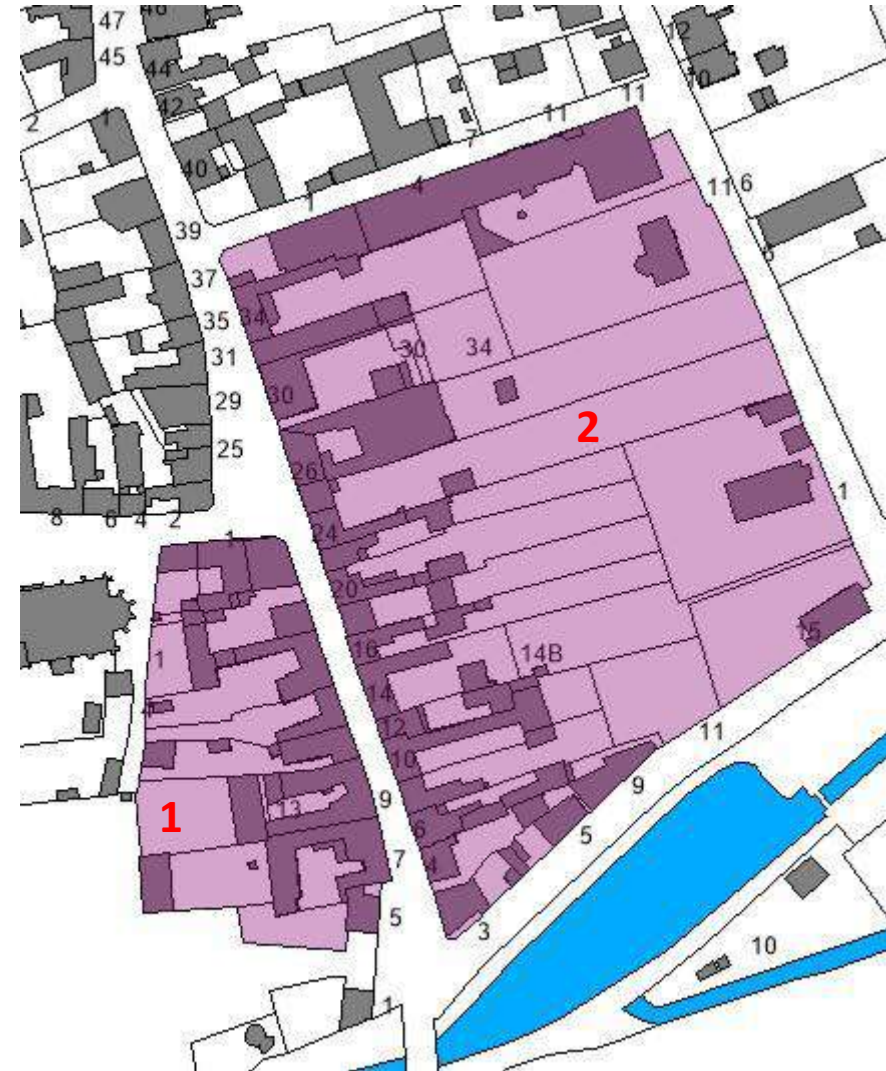
Surface foncière : 23341 m<sup>2</sup>

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 : 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

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



### Caractéristiques et densité du bâti

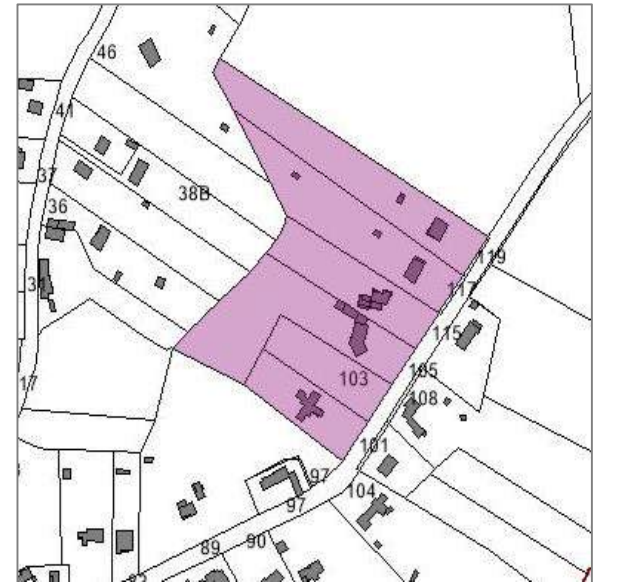
Surface foncière : 19170 m<sup>2</sup>

Surface bâtie : 10 %

Environ 7 Log/ha

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

Nombre moyen d'habitant/ha : 16,1





## 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>

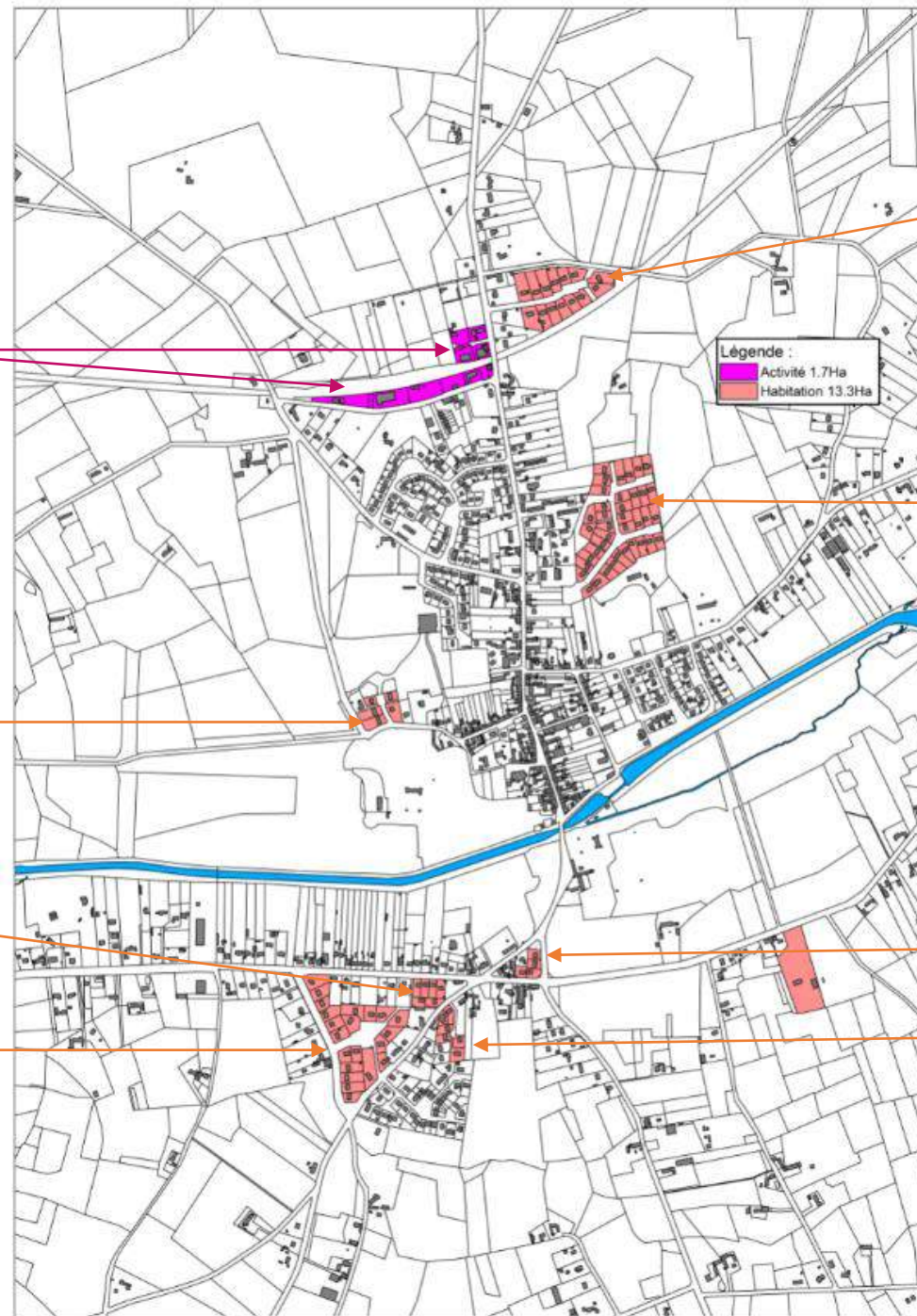
Nombre moyen d'habitant/ha : 6,4

### SYNTHESE

Ilot test	Surface bâtie	Log/ha	Taille moy de parcelle
Le centre ancien : rue de Gambetta ilot 1	43 %	20 Log/ha	490 m <sup>2</sup>
Le centre ancien : rue de Gambetta ilot 2	28,5 %	10 Log/ha	972,5 m <sup>2</sup>
Le centre ancien et ses 1 <sup>ères</sup> extensions : rue des Moulins et rue des Pensées	17,23%	11,5 Log/ha	860 m <sup>2</sup>
Les lotissements : rue des Erables et rue des Rosiers	19,5%	18 Log/ha	560 m <sup>2</sup>
Le lotissement : une forme d'habitat diffus « Le Clos de Bois le Roi »	10%	7 Log/ha	1370 m <sup>2</sup>
Habitat linéaire et diffus : Route de Bois le Roi et Route des Caduels	4%	1,7 Log/ha	5638 m <sup>2</sup>
Habitat linéaire : la RD9 Route de Fay-aux-Loges	5%	2,8 Log/ha	3532 m <sup>2</sup>



# Consommation de l'espace



2006 : Lotissement de Bois le Roi = 14 lots

**ANNEE** : zone d'activités : 4 + 4 lots = 8 lots

2013-18 : Lotissement les Jardins du Château = 38 lots

2001 : Lotissement du Clos Pasteur = 5 lots

2011 : Lotissement Route de Fay aux Loges = 6 lots

2014 : Lotissement rue de l'Abbé Visage = 4 lots

2010 : Lotissement le Parc du Replat = 24 lots

2014 : Lotissement des Consorts Lejarre = 5 lots

+ ZA le Guidon



## Consommation de l'espace

Le constat de la consommation de l'espace depuis l'approbation du dernier document d'urbanisme, est le suivant : **Habitat :**

- 13,3 ha ont été consommés soit XXXXX ha/an pour la construction d'opérations d'ensemble
- Cela représente : 96 en 17 ans soit 5 à 6 logements/an
- La surface moyenne des parcelles pour cette période est estimée à environ 1800 à 2000 m<sup>2</sup>.

### Activités économiques :

- 1,7 ha ont été consommés (ZA route de Seichebrières + av. de la Gare) et XXX ha pour la ZA de Guidon
- Cela représente : 8 lots + XXX lots (Guidon)

Le foncier consommé se répartit uniquement en zones NA et quelques opérations en zones U.

**Ce calcul ne prend pas en compte les constructions isolées qui doivent être ajoutées à la consommation foncière.**

	opération d'ensemble		construction isolée	
	logements	activités	logements	activités
2001	5			
2006	14			
2010	24	8		
2011	6			
2013/2018	38			
2014	9			
<b>TOTAL</b>	<b>96</b>	<b>8</b>		



Il convient de déterminer le potentiel disponible selon 3 catégories :

- **Les dents creuses, espaces de mutation ou de reconversion**
- **Les logements vacants**
- **Et en dernier lieu, et en cas de besoin, les espaces limitrophes à l'enveloppe urbaine**

**Les dents creuses et espaces disponibles = mise en place d'une urbanisation dans l'épaisseur du tissu existant :**

### **OBJECTIFS :**

- 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).

### **CRITERES**

- Un accès direct ou facilité depuis une voirie existante et des arrières de parcelles (foncier potentiel).
- Des tailles de parcelles pouvant faire l'objet d'une division pour favoriser la densification et réduire ainsi la taille des parcelles.
- Une urbanisation dans l'enveloppe urbaine.
- Des objectifs de préservation des zones naturelles et agricoles et des espaces paysagers en cœur d'îlots
- La prise en compte des abords du Canal d'Orléans et des risques d'inondation.



## Capacité de densification des espaces

Le relevé des capacités de densification a été réalisé selon plusieurs critères qui ont permis de conserver ou non des parcelles comme potentiel de densification :

- Intensification urbaine
- Protection de l'environnement et du paysage (TVB urbaine)
- Respect du cadre de vie et de l'identité communal
- Prise en compte de nuisances et de la sécurité des personnes

**TOTAL : 8,4 HA**

