

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
CHAINGY
Département du Loiret

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal
du 02 Juillet 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du
22 SEPTEMBRE 2020

3

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

SOMMAIRE :

Avant propos	Page 3
Quelques principes en préambule	Page 6
1- Une OAP écrite pour toutes les petites dents creuses	Page 8
2- Une OAP graphique sur la zone AU de La Haire	Page 11
3- Les OAP graphiques sur les grandes dents creuses	Page 13

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est complété par des orientations d'aménagement, tel que prévu comme indiqué ci-dessous.

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article L 151-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Article L 151-47 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Alerte quant à l'Interprétation des OAP

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié

Quelques principes communs applicables à toutes les OAP en préambule

Globalement les principes suivants sont proposés pour l'ensemble des OAP :

1° Les accès: les accès sur les grands axes routiers sont à éviter, les accès à créer devront présenter toutes les conditions de sécurité. Les accès directs depuis les axes routiers sont autorisés sur certaines OAP dans la mesure où elles n'entraînent pas de risque routier supplémentaire et où la configuration du site s'y prête. De façon générale, les accès groupés seront préférés (au minimum par 2).

2° Le stationnement : il devra être réalisé sur les parcelles privées pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation. Des opérations mixtes à vocation commerciale, ou de services, pourront programmer des aires de stationnement public sur le domaine public.

3° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Pour les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées. L'extension des réseaux souples de desserte des futures habitats et opérations doit s'opérer en souterrain ».

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée pour toute nouvelle construction avec obligation d'une gestion à la parcelle ou à défaut une gestion collective. Dans ce cas, la gestion à l'air libre sera préférée quand cela est possible.

Par ailleurs, il conviendra d'éloigner tout projet constructif des ouvrages de gaz présents sur le territoire communal.

4° La préservation des boisements, haies et arbres d'intérêt : globalement les arbres et boisements indiqués sur les OAP seront à préserver au mieux selon leur état sanitaire et leur emplacement. En cas d'impossibilité de les conserver pour des raisons techniques, sanitaires ou fonctionnelles, ils devront être remplacés par des plantations à l'échelle de projet, avec des essences diversifiées adaptées aux conditions locales.

5° L'implantation des constructions : les principes de création de « façade sur rue », « front sur rue » ou de « continuité visuelle sur rue » seront recherchés dans l'ensemble des OAP sur les rues et axes principaux. Cette configuration pourra se traduire par plusieurs dispositifs : l'implantation en façade sur rue du bâti, leur mise en scène, l'implantation en pignon « ouvert » sur rue, le registre varié des clôtures, l'implantation des annexes et garages à l'alignement ou proche de ce dernier afin de maintenir la continuité visuelle sur rue, etc.

6° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les opérations visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devront veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement qu'il soit urbain ou paysager. Les architectures devront être cohérentes avec l'existant (aspect, style, hauteur, gabarit...). Les aménagements devront se faire en tenant compte de la qualité paysagère des sites – végétation, topographie, co-visibilités, intimité des jardins; etc.

7° La mixité fonctionnelle et sociale

Les nouvelles constructions, principalement sur le secteur du centre bourg (site des Jardins), sont à destination mixte, -habitation mais aussi commerces, services, et équipements.

Les autres secteurs sont à vocation principale d'habitat, en recherchant une mixité urbaine dans les formes bâties – individuelles, groupées, petits collectifs.

8° La qualité environnementale et la prévention des risques

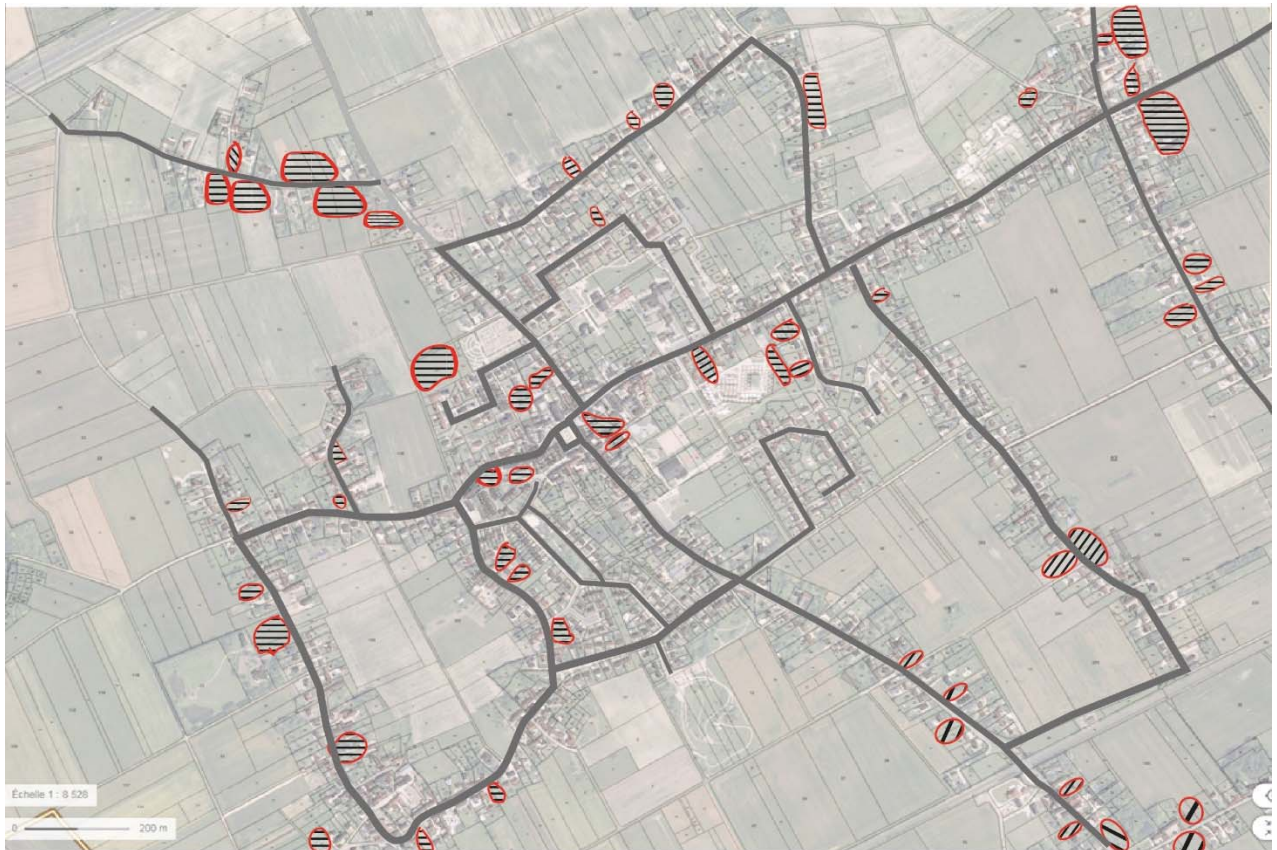
La qualité environnementale des sites devra être recherchée. Les opérations devront respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent et chercher sa valorisation. Les opérations devront tenir compte des risques et sensibilités connus – zones humides, périmètres de captage d'eau potable, retrait et gonflement des argiles, zone inondable, etc.

9° Les objectifs énergétiques

Dans le respect de la réglementation applicable, privilégier des formes bâties compactes, d'orientation Nord-Sud avec espace intime au Sud, tout en portant une attention aux ombres portées.

1- Une OAP écrite pour toutes les petites dents creuses

Carte de repérage des dents creuses en zone agglomérée



Dents creuses susceptibles de densification

Carte de repérage des dents creuses en entrée sud depuis la RD 2152



Thème abordé	Développement
Programmation urbaine	<p>Secteurs de dents creuses dont la superficie est inférieure à 800m².</p> <p>Soit une densité à mettre en œuvre : environ 12 logements minimums par hectare</p>
Accessibilité et déplacement	<p>Accès direct sur voirie existante autorisé sous condition de bonne visibilité et de ne pas engendrer de dangerosité routière supplémentaire.</p>
Organisation urbaine	<p>Au vu de la morphologie de la quasi-totalité des dents creuses, à savoir un parcellaire linéaire exposé sur rue , il est demandé qu'une façade urbaine et/ou architecturale sur la rue soit mise en scène au travers des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -exposition de la façade principale sur la rue – ouvertures, modénatures -et/ou registre de clôture établissant un dialogue avec la rue - limitation des hauteurs, ouverture visuelle de la rue vers le bâti, <p>Jeu d'exposition des annexes, abris entrant dans la composition de l'ensemble bâti, Etc.</p>
Desserte par les réseaux	<p>En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé,leur mise en œuvre devra être réalisé par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être mise en œuvre sur la parcelle du projet en rapport avec la surface imperméabilisée (volume à stocker). Le mode de stockage des eaux pluviales avant rejet à l'exutoire doit s'adapter au mieux au projet et aux caractères paysagers, environnementaux et urbains du site.</p>

2- Une OAP graphique sur la zone AU de La Haire

OAP N°1

Objectifs :

- Multiplier les accroches voiries et piétonnes au réseau existant pour connecter le site avec son environnement.
- Proposer un espace commun, place centrale, permettant une réelle valorisation de l'espace public.
- Créer une frange végétale en limite du site pour préserver l'intimité des constructions existantes

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil principal d'habitat mixte - maisons individuelles, maisons groupées	Périmètre global de 6,5 ha Dont environ 2,3 ha de zone humide Périmètre utile de 4,2 ha
Production de logements	Appliquer une densité brute – comprenant les espaces publics et collectifs - d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 60 logements à minima Dont objectif de 20% maximum de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements

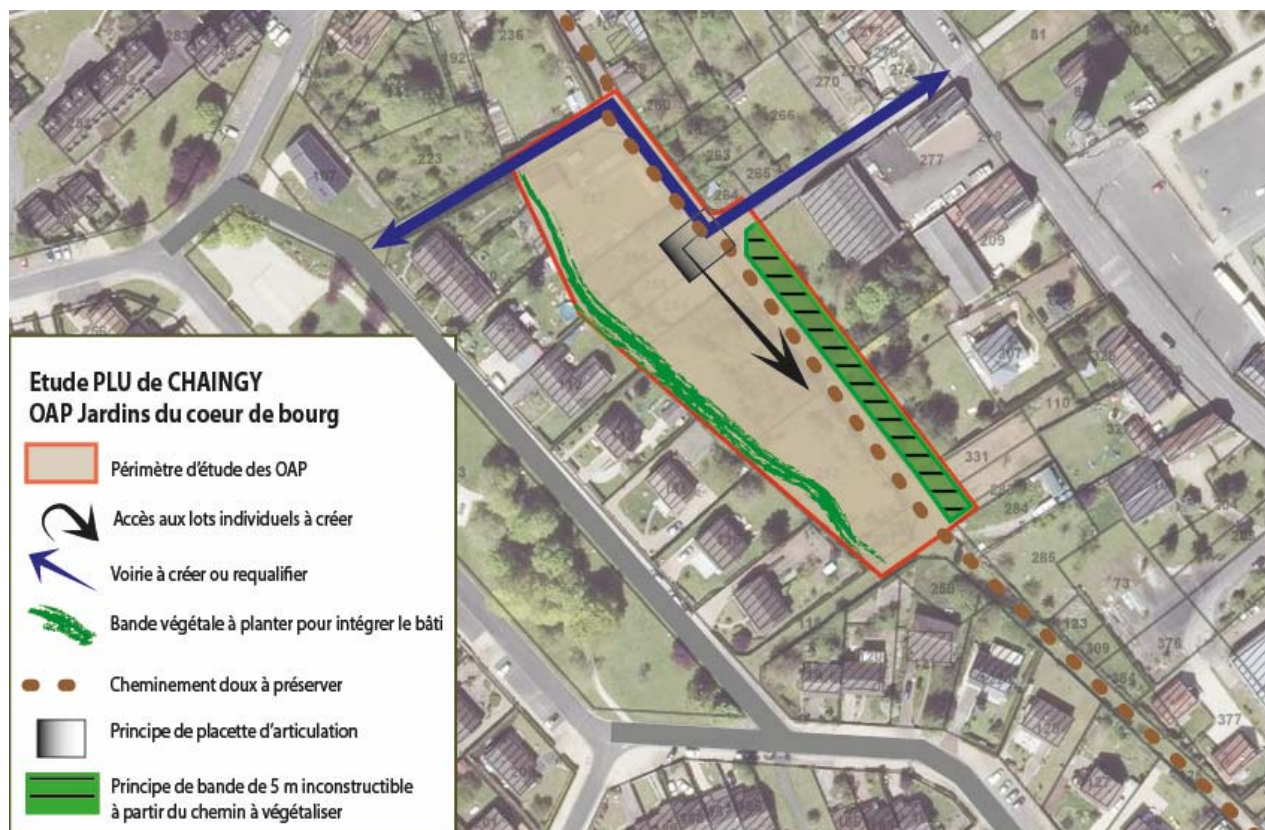


Thèmes abordés	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>Les accès au site de La Haire s'opèreront essentiellement depuis les rues de La Picornière et de La Génetraille de façon directe.</p> <p>Ces nouveaux carrefours pourront nécessiter des aménagements de signalisation et d'esthétique urbaine notamment sur la rue de La Picornière.</p> <p>Les tracés des futures voies ainsi que leur gabarit et profil devront être adaptés à leurs usages et répondre à une hiérarchisation viaire.</p> <p>D'autres accès « doux » piétons et 2 roues pourront être aménagés en prenant appui sur les chemins existants au nord, à l'est et au sud du site.</p>
Paysage et environnement	<p>Une transition paysagère (par exemple bande boisée) devra être réalisée au sud du secteur afin de diminuer l'impact des nouveaux logements vis-à-vis du voisinage pavillonnaire périphérique. Les intimités des jardins devront être préservées.</p> <p>Une vaste zone humide probable a été recensée en partie nord du site couvrant plus de 2ha. Elle devra être prise en compte dans la future opération au titre d'une préservation de son intégrité, d'une amélioration de sa qualité naturelle et d'une intégration urbaine et paysagère dans le bourg de Chaingy.</p> <p>Son périmètre tel que représenté graphiquement pourra faire l'objet d'études complémentaires débouchant sur sa réduction, voire sa suppression par compensation répondant aux exigences règlementaires.</p> <p>Quelque soit le périmètre de la zone humide retenu, il devra représenter un projet d'aménagement avec un sens urbain – parc urbain, aménagement complémentaire en lien avec la proximité des équipements scolaires et sportifs, etc. – améliorant le cadre de vie des habitants de Chaingy.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Pour ce secteur, un effet de rue est à recherché au niveau des accroches du futur quartier sur les voies périphériques existantes quand cela est possible. Ce dernier pourra être assuré par deux principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Un principe de façade urbaine à réaliser à l'alignement de part et d'autre des Rues de La Picornière et de La Génetraille– il pourra se réaliser au travers de l'implantation possible à l'alignement sur Rue, mais aussi par les registres de clôture, les implantations d'annexes et de garage <p>Un principe d'aménagement d'espace public au centre du quartier devra être proposé, - centralité, espace de convivialité – sous forme minérale ou végétale participant à la qualité de vie du quartier , sans se cantonner à une gestion des stationnements.</p>

3- LES OAP graphiques sur les grandes dents creuses

LE SECTEUR DES JARDINS DU CŒUR DE BOURG

OAP N°2

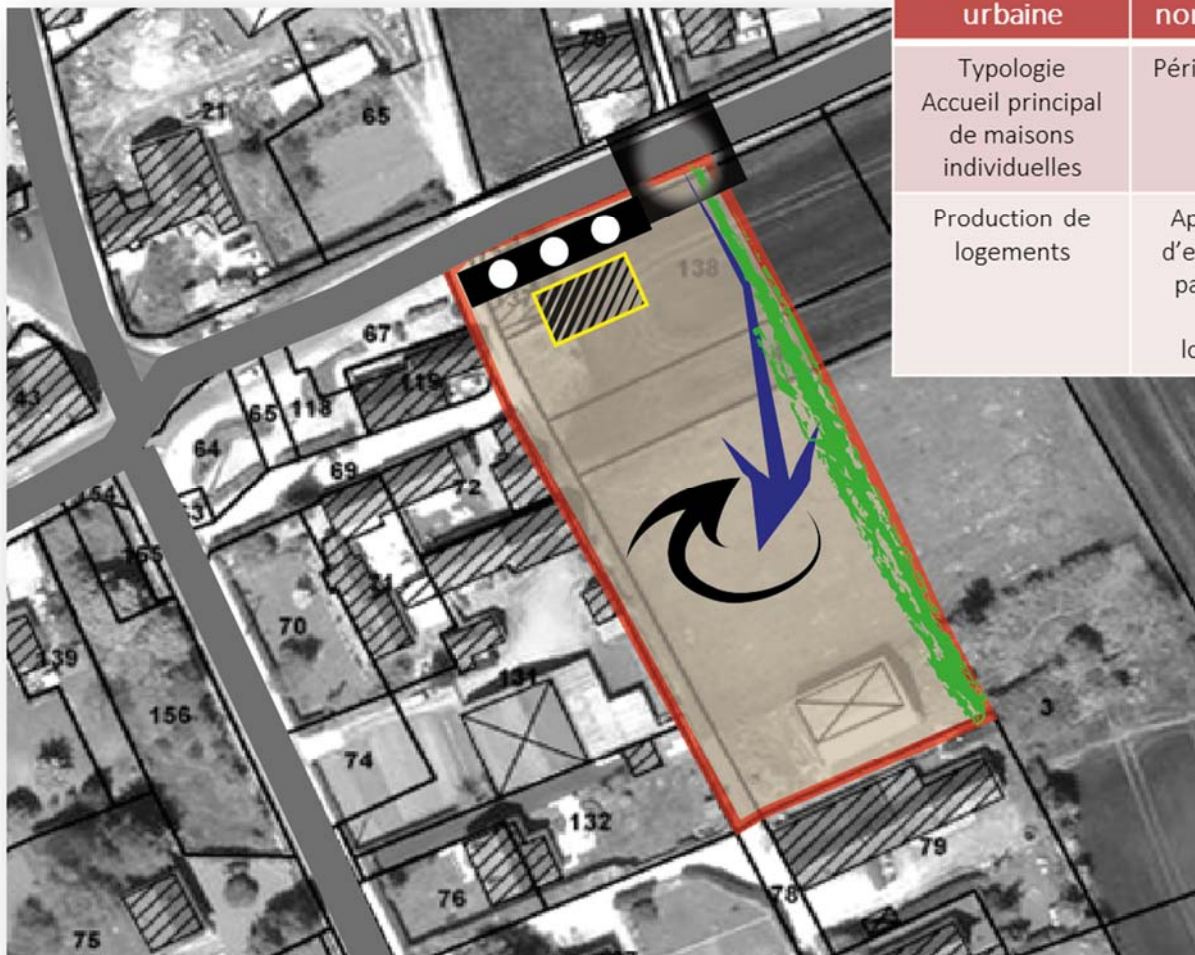


Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil d'habitat mixte - maisons individuelles, maisons groupées –	Périmètre global de 7650 m ² Dont voirie existante et chemin piéton
Production de logements	Appliquer une densité médiane avec préservation d'une partie de la trame végétale en frange ouest du projet Densité d'environ 12/15 logements par hectare à minima Soit environ 8/ 10 logements à minima

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>Un accès transversal est/ouest pourra être aménagé à partir des accroches de voirie et chemin existants (rue du Château d'Eau et place du Clos de l'Echelle) comme indiqué sur le schéma ci-joint. En fonction des besoins, cette voie pourra être en sens unique.</p> <p>Une continuité douce – piétons / 2 roues – transversale nord/sud sera préservé en lieu et place du passage des Violettes.</p>
Paysage et environnement	<p>Une transition paysagère (par exemple bande boisée) devra être réalisée au sud ouest du secteur afin de diminuer l'impact des nouveaux logements vis-à-vis du voisinage pavillonnaire périphérique. Les intimités des jardins devront être préservées. A ce titre, il est souhaité que la dimension végétale actuelle – petits jardins, haies, masse boisée – soit prise en compte dans les futures propositions d'aménagement du secteur, voire même reste dominante dans l'ambiance des lieux.</p> <p>Afin de préserver les intimités des arrières bâtis de la rue du Château d'Eau, une bande végétalisée inconstructible d'une largeur de 10m devra être aménagée le long du chemin doux rive nord.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>La typologie du bâti qui sera mise en œuvre le long de la rue ainsi que son écriture architecturale et sa volumétrie devront participer directement à la qualification < jardinée > de ce cœur du bourg.</p>

LE SECTEUR DE LA RUE DES CIGALES








OAP N°3



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie Accueil principal de maisons individuelles	Périmètre global de 4250 m ²
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 6/7 logements à minima

Etude PLU de CHAINGY

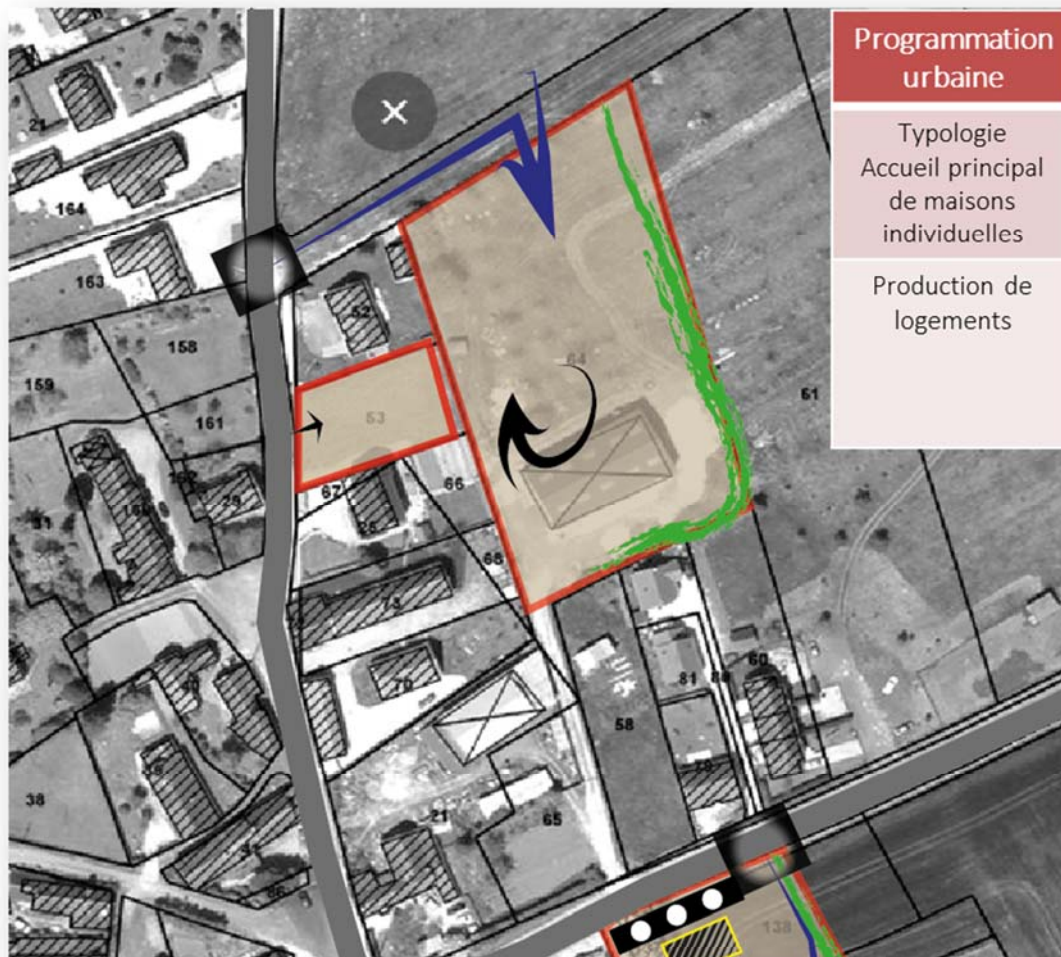
OAP 3 rue des Cigales et OAP 4 rue de Pau

-  Périmètre d'étude des OAP
-  Implantation potentielle du bâti / exposition façade sud
-  Principe de création de placette intérieur
-  Voirie à créer ou requalifier
-  Bande végétale à planter pour intégrer le bâti
-  Accès interdit sur voie
-  Principe de carrefour à prendre en compte et à aménager

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>L'accès au site doit s'opérer obligatoirement depuis la rue de la Chapelle avec un aménagement sécurisé pour la sortie sur cette voie. Le chemin agricole existant au bout de l'impasse pourra être requalifié pour une circulation douce</p> <p>Les accès aux parcelles devront obligatoirement s'opérer sur le nouvel axe à créer.</p>
Paysage et environnement	<p>Une transition paysagère (par exemple bande boisée) devra être réalisée en frange Est du site afin de diminuer l'impact des nouveaux logements vis-à-vis du grand paysage agricole. Les intimités des jardins devront être préservées.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>L'implantation du bâti pourra s'inspirer des longères qui se trouvent en périphérie du secteur, perpendiculaire à la voirie de desserte afin d'adopter une exposition avec façade principale au sud.</p> <p>Un principe de placette pourra être aménagé en accroche de la voie à créer afin de permettre le retournement des véhicules légers mais aussi d'animation du site d'habitat.</p>
Desserte par les réseaux	<p>En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé, leur mise en œuvre devra être réalisée par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être mise en œuvre sur la parcelle du projet en rapport avec la surface imperméabilisée (volume à stocker). Le mode de stockage des eaux pluviales avant rejet à l'exutoire doit s'adapter au mieux au projet et aux caractères paysagers, environnementaux et urbains du site.</p>








LE SECTEUR DE LA RUE DE PAU

OAP N°4



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie Accueil principal de maisons individuelles	Périmètre global de 5700 m ²
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 8/9 logements à minima

Etude PLU de CHAINGY
OAP 3 rue des Cigales et OAP 4 rue de Pau

-  Périmètre d'étude des OAP
-  Implantation potentielle du bâti / exposition façade sud
-  Principe de création de placette intérieure
-  Voirie à créer ou requalifier
-  Bande végétale à planter pour intégrer le bâti
-  Accès interdit sur voie
-  Principe de carrefour à prendre en compte et à aménager







Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>L'accès au site peut s'opérer depuis le chemin agricole existant au nord de l'opération à la charge de l'aménageur.</p> <p>L'accès direct à la dent creuse sur la rue de Pau peut s'effectuer depuis cette dernière.</p> <p>Une placette de retournement sera nécessaire pour autoriser le retournement des véhicules et être l'occasion d'une animation centrale.</p>
Paysage et environnement	<p>Une transition paysagère (par exemple bande boisée) devra être réalisée en frange Est du site afin de diminuer l'impact des nouveaux logements vis-à-vis du grand paysage agricole. Les intimités des jardins existants devront être préservées.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>L'implantation du bâti pourra s'inspirer des longères qui se trouvent en périphérie du secteur, perpendiculaire à la voirie de desserte afin d'adopter une exposition avec façade principale au sud.</p> <p>Un principe de placette pourra être aménagé en accroche de la voie à créer afin de permettre le retournement des véhicules légers mais aussi d'animation du site d'habitat.</p>
Desserte par les réseaux	<p>En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé, leur mise en œuvre devra être réalisée par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être mise en œuvre sur la parcelle du projet en rapport avec la surface imperméabilisée (volume à stocker). Le mode de stockage des eaux pluviales avant rejet à l'exutoire doit s'adapter au mieux au projet et aux caractères paysagers, environnementaux et urbains du site.</p>

LE SECTEUR DE LA RUE DU 11 NOVEMBRE / CIMETIERE

OAP N°5

Etude PLU de CHAINGY

OAP 5 rue du 11 Novembre / Cimetière

-  Périmètre d'étude des OAP
-  Principe de création de centralité intérieure
-  Voirie à créer ou requalifier à double sens
-  Bande végétale à planter pour intégrer le bâti
-  Continuité douce à aménager
-  Vis-à-vis du cimetière à prendre en compte



Thèmes abordés	Développement
Programmation urbaine	<p>Accueil principal de maisons individuelles et groupées sur une surface globale d'environ 7000 m²</p> <p>Appliquer une densité d'environ 15 logements / ha à minima, soit 10 logements minimum</p>
Accessibilité et déplacement	<p>L'accès au site ne pourra s'opérer que depuis la rue du 11 Novembre, par l'aménagement du chemin longeant le cimetière. Ne faisant que 5m de large, il devra intégrer la circulation routière et piétonne en double sens. Le déboucher sur la rue du 11 Novembre bénéficie d'une bonne visibilité vers le nord et a été sécurisé vers le sud par la création d'un dos d'âne permettant en face le cimetière de ralentir la vitesse de circulation. Des trottoirs sont présents sur cette rue permettant le cheminement des piétons.</p> <p>Une placette de retournement sera nécessaire au sein de l'opération pour autoriser le retournement des véhicules et être l'occasion d'une animation centrale – place, espace récréatifs, de rencontre, etc.</p> <p>Le chemin d'exploitation qui s'étire vers le sud en direction de la rue des Déportés doit être conservé pour l'usage agricole. Il pourra le cas échéant profiter d'un traitement pour faciliter les continuités douces.</p>
Paysage et environnement	<p>Une transition paysagère (par exemple bande plantée) devra être réalisée en franges nord et Est du site afin de diminuer l'impact des nouveaux logements vis-à-vis du grand paysage agricole. Les intimités des jardins existants en rive sud devront être préservées.</p> <p>La proximité du cimetière devra être prise en compte afin des préserver les vues réciproques.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>L'implantation du bâti cherchera à optimiser le parcellaire en s'implantant de façon à permettre des extensions et restructurations ultérieures tout comme à privilégier un apport solaire passif – façade des pièces de vie exposée côté sud -.</p> <p>Un principe de placette pourra être aménagé en accroche de la voie à créer afin de permettre le retournement des véhicules légers mais aussi d'animation du site d'habitat.</p>
Desserte par les réseaux	<p>En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé, leur mise en œuvre devra être réalisée par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être mise en œuvre sur la parcelle du projet en rapport avec la surface imperméabilisée (volume à stocker). Le mode de stockage des eaux pluviales avant rejet à l'exutoire doit s'adapter au mieux au projet et aux caractères paysagers, environnementaux et urbains du site.</p>