

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
CHAINGY
Département du Loiret

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du
02 juillet 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du
22 SEPTEMBRE 2020

PLAN LOCAL D'URBANISME – PADD

2

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
1/ Orientations générales en matière d'habitat: GARANTIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA COMMUNE AFIN DE MAITRISER L'APPORT QUANTITATIF DE POPULATION MAIS AUSSI L'URBANISATION A VENIR	Page 4
2/ Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : COMPACIFIER L'AGGLOMERATION	Page 11
3/ Orientations en matière d'aménagement d'équipement commercial, public et de loisir	Page 12
4/ Orientations en matière de transport et de déplacement	Page 13
5/ Orientations en matière de protection des espaces naturel, agricole et forestier : GARANTIR L'INTEGRITE DE L'ESPACE RURAL	Page 14
6/ Orientation en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	Page 20
7/ Orientation en matière de développement des communications numériques et énergies	Page 22
8/ Orientation en matière de qualité urbaine et de cadre de vie développement économique	Page 23

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Son contenu a par ailleurs été étoffé par la loi ALUR.

Il doit désormais définir 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. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1-Orientations générales en matière d'habitat : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA COMMUNE AFIN DE MAITRISER L'APPORT QUANTITATIF DE POPULATION MAIS AUSSI L'URBANISATION A VENIR.

➔ **GARANTIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA COMMUNE AFIN DE MAITRISER L'APPORT QUANTITATIF DE POPULATION MAIS AUSSI L'URBANISATION A VENIR.**

Le taux de croissance du parc résidentiel est limité à environ 1%, taux de référence sur la période 2008/2015

- Représentant un potentiel d'accueil de population nouvelle d'environ 380 habitants
- Correspondant à une production de logements d'environ 170 unités
- une production de 170 logements sur 10 ans, sur une superficie d'environ 10 hectares, en tenant compte d'une taille de ménage de 2,5 personnes

Cette stratégie de développement doux et maîtrisé vise à assurer un usage pérenne des équipements publics, notamment des écoles ou des structures sportives, sans engendrer la nécessité de requalifier ces derniers, alors que la collectivité a ces dernières années investi de façon importante pour répondre aux besoins de sa population.

Pour y répondre, la commune de Chaingy met en place une stratégie de production de logements qui est alimentée par plusieurs leviers :

a/ D'abord en comblant les dents creuses

b/ Puis en résorbant la vacance

c/ En offrant une capacité d'urbanisation future pour accueil de logements neufs

a - D'ABORD, COMBLER LES DENTS CREUSES : Quels critères de choix des dents creuses ?

La commune a défini une vision objective des dents creuses afin de pouvoir les expliquer à la population et justifier les choix faits.

Sur la base du diagnostic exhaustif de ces sites, les critères de recensement choisis sont les suivants :

- Se situer dans la zone urbaine, entourée de part et d'autre par des constructions existantes
- Accessibilité sécurisée – ex : visibilité bonne, absence de talus, ou de virage, etc.
- Capacité de desserte par les réseaux – eau potable, assainissement, électricité, incendie, etc. à vérifier
- Bonne intégration paysagère et urbaine à assurer par la mise en place de règles particulières
- Distance de 100m minimum par rapport à un bâtiment d'activité agricole
- Présence de sensibilité écologique et/ou paysagère privilégiée – ex : présence de boisements, parcs, zone humide connue, etc.
- Prise en compte de la présence de risque et/ou de Servitude d'utilité publique – zone inondable, risque éboulement, cavités
- Prise en compte des jardins privatifs latéraux avec accès

La méthodologie de recensement des dents creuses sur Chaingy fut donc la suivante :

- Se situer dans la zone urbaine du PLU et être entourée de part et d'autre par des constructions existantes
- Vérification croisée entre photo aérienne et visite de terrain
- Prise en compte des projets en cours – travail régulier de vérification de la commune
- Accessibilité directe sur voirie avec accès privé possible
- Capacité de desserte par les réseaux à vérifier – eau potable, assainissement collectif, électricité, incendie, etc.
- Pas de distance par rapport au bourg
- **Privilégier la préservation des parcs et des jardins boisés dans le cadre des éléments remarquables du paysage à la constructibilité de ces derniers**
- **Privilégier l'intégration et le rattachement à une zone d'urbanisation future**

LE RESULTAT DU RECENSEMENT DES DENTS CREUSES...UNE VISION AJUSTEE

Les dents creuses représentent une surface d'environ 12,7 ha/ soit un potentiel d'environ 160 logements, en comptant une surface inférieure à 800 m² par logement, s'agissant de lots accessibles de profondeur mesurée.

Suite à l'analyse de l'investissement réel des dents creuses par les particuliers sur le territoire communal, les élus ont décidé de retenir un taux de rétention de 50 %, en raison de :

- Une absence totale de maîtrise du foncier et de la mise en œuvre dans le temps des opérations par la collectivité. Entre 2011 et 2016, sur 164 logements réalisés, 128 dépendaient d'une opération de lotissement, et seulement 36 logements étaient réalisés en diffus, soit 22%.
- La mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation de « principe » sur l'organisation et la qualité attendue sur les « dents creuses »
- La mise en place d'une taxe d'aménagement majorée ajustée face aux attendus communaux

Donc, le PADD prévoira une production de logements d'environ 80 unités sur les 10 ans à venir, liés à la construction des dents creuses.

b – PUIS RESORBER LA VACANCE

La vacance a été estimée à 70/ 80 unités (chiffres en 2013 confirmés par une étude de Véolia en 2018 sur les compteurs d'eau < inactifs > estimés entre 65 et 95).

Pour y répondre, la commune souhaite adapter la production de logements aux besoins exprimés, besoin théorique minimal de 170 logements sur 10 ans, en tenant compte de la reprise théorique d'une partie des logements vacants - **une vingtaine de logements sur 10 ans, soit 2 par an.**

C – TOUT EN ASSURANT UNE MIXITE SOCIALE

Se diriger vers un taux de logements locatifs sociaux de 20% maximum, qui sera ciblé dans les futures opérations de plus de 10 logements

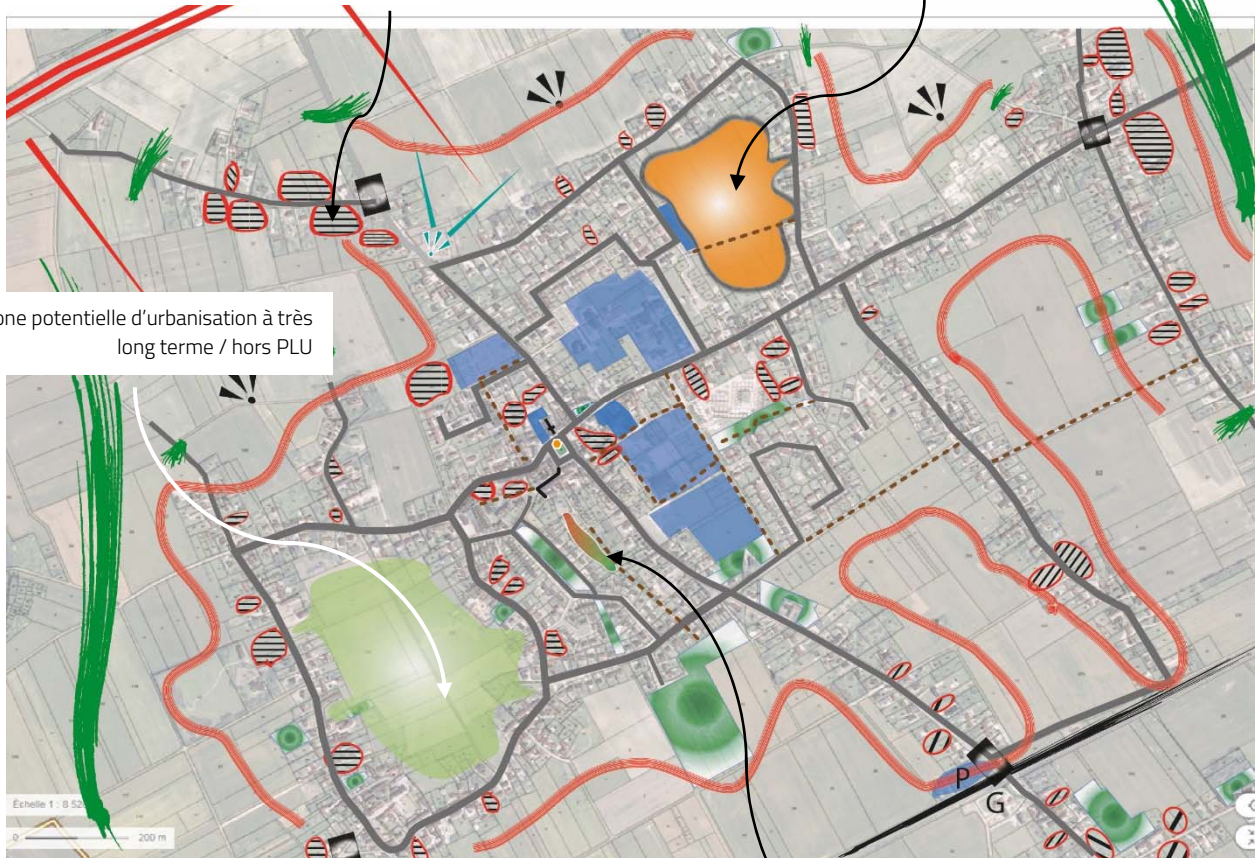
Le secteur de La Haire, principale zone future d'extension urbaine de la commune devra comprendre des logements locatifs sociaux.

LES DIFFERENTES CONSIDERATIONS DES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ...

De multiples dents creuses, tel un gisement de 80 constructions

Une zone à urbaniser de la Haire pour accueillir de la construction de logements neufs comprenant une zone humide probable en rive nord






Une zone potentielle d'urbanisation à très long terme / hors PLU








Une zone de densification sur des fonds de jardin en cœur de bourg

Révision du PLU de CHAINGY Projet d'aménagement et de développement durables









Fonctions urbaines

-  Equipements publics et collectifs
-  Dents creuses susceptibles de densification
-  Zones d'urbanisation future
-  Zones d'urbanisation future potentielles à long terme / hors PLU
-  Secteur stratégique de centre bourg pour restructuration mixte urbaine et végétale

Environnement et paysage

-  Limites de développement urbain
-  Points de vue sur le grand paysage ouvert
-  Coupures vertes et paysagères à maintenir
-  Parcs et jardins à protéger au titre des éléments remarquables du paysage
-  Cône de vue à préserver sur le grand paysage

Fonction déplacements et infrastructure

-  Coupures physiques au sein de l'urbain
-  Voirie primaire et secondaire
-  Impacts visuels et sonore de l'A 10 à prendre en compte dans le projet du bourg
-  Continuités douces identifiées et développer
-  Porte d'entrée d'agglomération à aménager
-  Ruelle d'intérêt du centre bourg à préserver
-  Parking gare à aménager et étendre
-  Gare

Extrait du PADD / Zone agglomérée

DIFFERENTES CONSIDERATIONS DES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ...

1- Une zone à urbaniser dans le cadre du PLU de 4,5 ha environ, le secteur de La Haire

Soit un potentiel de 60 à 70 logements pour une moyenne de 15 logements /ha intégrant des logements locatifs sociaux

Elle englobe la plupart des dents creuses périphériques afin d'avoir une maîtrise maximale du devenir de ces espaces tant en matière de :

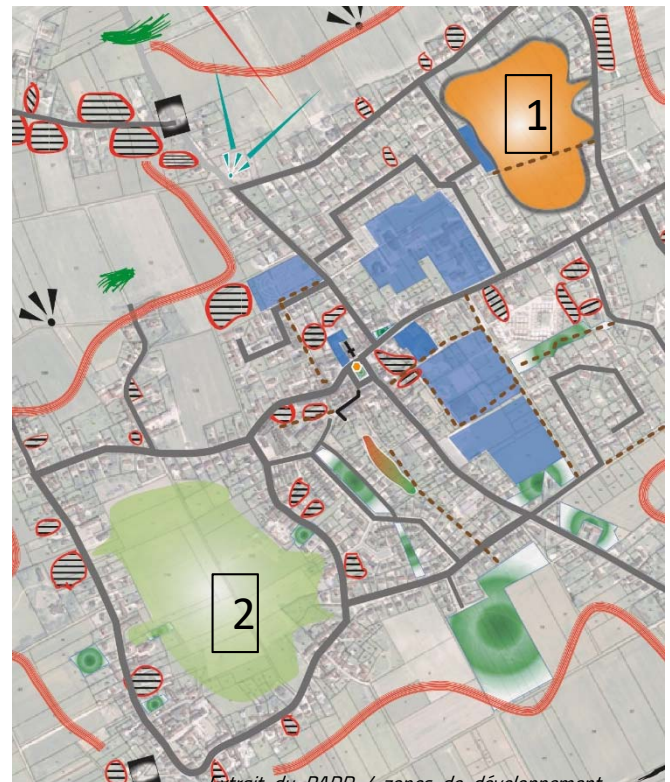
- programmation dans le temps
- De programme urbain
- Et de projet d'aménagement – accès, traitement des espaces publics, typologie de logements, financement, etc.

Une zone qui bénéficie d'une desserte par les principaux réseaux

A proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et festifs

S'intégrant pleinement dans le tissu aggloméré qui l'entoure

Une zone humide probable a été identifiée lors d'un premier recensement en frange nord du secteur ; elle devra être confirmée, et le cas échéant intégrée dans le projet conformément à la réglementation et à l'application du SAGE.



Extrait du PADD / zones de développement urbain à court et long terme

2- Une autre zone potentielle d'urbanisation identifiée dans le PADD mais non inscrite en zone AU dans le document graphique donc hors PLU

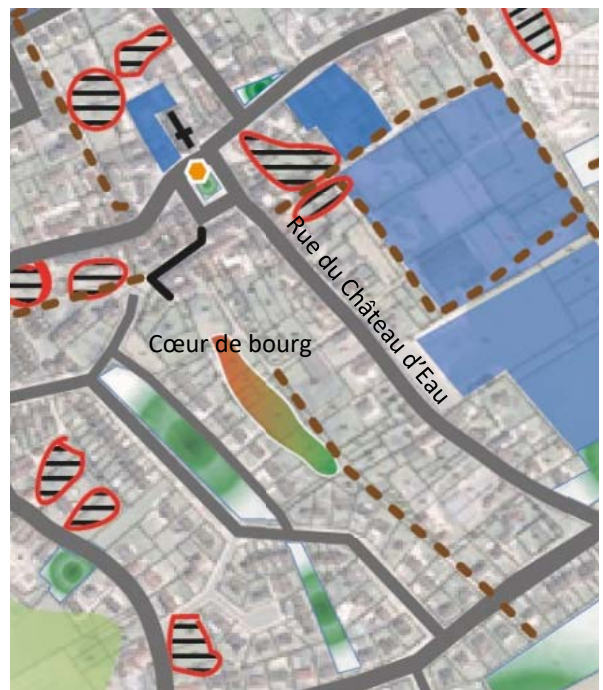
En raison de sa justification urbaine mais de l'absence de besoins de la commune pour les 10 ans à venir

3 – Un potentiel de densification urbaine et de valorisation des jardins au cœur du bourg

La commune est dotée d'un cœur verdoyant calée sur les arrières de la rue du Château d'Eau, arborant une situation stratégique aux confins du bourg. Il s'agit aujourd'hui d'un site mixte s'exposant au travers de bâtiments d'activité inoccupés et de hangars sur la rue du Château d'Eau et d'arrières de jardins. Le secteur est traversé du nord au sud par un chemin piétonnier, permettant de raccrocher les lotissements d'habitat individuel au sud au centre bourg.

Il s'agit donc dans un premier temps de :

- De maintenir le principe du cheminement piétonnier dans la partie sud et d'imaginer la possibilité d'une desserte routière dans sa partie nord empruntant le chemin actuel reliant la rue du Château d'Eau à la place du Clos de l'Echelle
- De permettre une densification par constructions neuves à vocation d'habitat sur la frange ouest du chemin piétonnier sur une surface de 4000 m² en redonnant une nouvelle vocation aux fonds de jardins – soit un potentiel de 6 logements minimum
- De valoriser le patrimoine végétal existant sur ce secteur



Extrait du PADD / Secteur des Jardins

4- Un potentiel mesuré de changements de destination des anciens bâtiments agricoles...

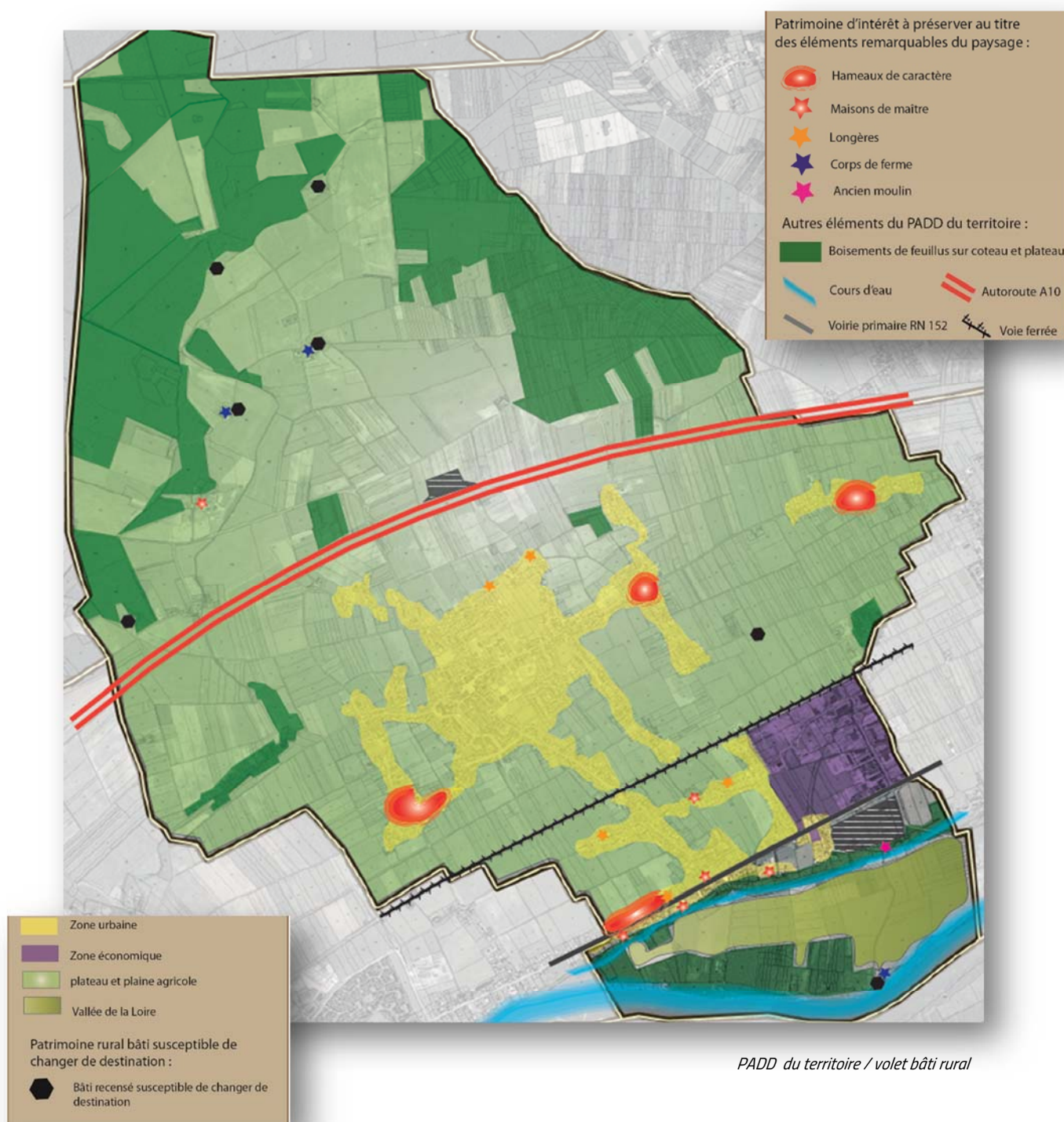
→ **Bâti visé** : les granges, hangars en pierre qui seront inscrits en zone agricole ou naturelle et qui présentent un intérêt architectural, d'une surface et d'une hauteur suffisantes

→ **Objectif** : leur permettre de changer de destination vers un habitat, un hébergement de loisirs, une annexe, etc. / réaffectation d'un patrimoine qui ne sera pas délaissé

→ **Conséquences** : un potentiel d'une petite dizaine de bâtiments recensés susceptibles de changer de destination car entrant dans les caractéristiques d'un patrimoine bâti en zone rurale

👉 Mais un taux de rétention assez important qui peut être appliqué

👉 Un site en zone inondable



2- Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbaine : COMPACIFIER L'AGGLOMERATION

STOPPER LA LOGIQUE EXTENSIVE

- Réduire de 40 % la consommation d'espace : alors que la commune a consommé en moyenne 2ha par an depuis 2010 soit un peu plus de 14 hectares en 7 ans, elle entreprend son projet d'extension urbaine sur un global de 4,5 ha pour l'habitat correspondant à une zone d'urbanisation future. Il est prévu pour les dents creuses un équivalent de consommation d'espace de 5 ha – soit la moitié du potentiel recensé.
- Moduler les objectifs de densité urbaine en fonction du contexte des constructions
- Réduire les tailles des parcelles à construire dans les opérations maîtrisées – zones d'urbanisation future et grandes < dents creuses > : avec une densité brute moyenne pour les extensions urbaines de 15 logements / ha, avec une mixité du bâti (petit collectif, habitat groupé, et habitat individuel)
- Cette densité sera moindre pour les dents creuses de petite dimension ainsi que celles s'étirant le long de voiries existantes et pour lesquelles il s'agit d'opérer simplement un découpage de lots accessibles et desservis directement sur des rues ou espaces publics existants. En outre, au sein des dents creuses, la mise en place d'une OAP de principe permettra de moduler les densités en fonction de leurs tailles mais aussi des contraintes physiques rencontrées *in concreto* sur le terrain.
- Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification au plus près de l'existant. En effet, Chaingy peut compter des découpages de parcelles profondes, et des extensions linéaires du bâti le long des voiries existantes. Aujourd'hui, ces surprofondeurs peuvent être sujettes à des découpages en drapeau peu cohérents en matière urbanistique, mais aussi à risques pour la sécurité des accès et pour le paysage. Le PADD et sa traduction réglementaire cherchent donc à limiter les densifications sur les arrières du bâti linéaire existant en apposant des limites à la constructibilité sur les arrières des constructions principales. Le jardin devient donc une zone d'agrément, et d'évolution de l'existant.

3-Orientations en matière d'aménagement d'équipement commercial, public et de loisirs

LES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE PLU SONT PLURIELLES :

- Afin de contrer le risque de disparition de certains commerces du centre bourg, la commune souhaite interdire l'implantation de commerces de bouche (de proximité) dans ladite zone d'activités, à partir du moment où ces derniers y sont déjà présents en terme de domaine d'activité.
- La possibilité d'implanter des activités artisanales dans le tissu urbain de la commune
- Prendre en compte les capacités d'extension et de mise aux normes des exploitations agricoles disséminées dans l'agglomération et dans les hameaux par rapport au développement urbain
- Garantir la protection de l'outil agricole principal, la terre, en limitant le développement extensif de l'urbanisation.
- En raison des importants investissements réalisés par la collectivité ces dernières années concernant la qualification des équipements sportifs et de loisirs, le PADD ne prévoit pas d'orientation particulière en la matière. Pour autant, en cas de besoins de complément ou d'extension, les sites existants – écoles, pôle sportif, etc – disposent de capacités foncières permettant ces aménagements.



PADD / volet économique ZA des Pierrelets

4- Orientations en matière de transport et de déplacements

AMELIORER ET VALORISER CERTAINS ESPACES

- Améliorer la lecture des entrées dans le bourg notamment le carrefour entre la route de Blois et la rue de Fourneaux, et l'entrée nord par la rue du 11 Novembre
- Maintenir les coupures vertes entre tissu d'agglomération et les hameaux – Prenay en particulier – permettant de préserver les identités urbaines respectives, ainsi que toutes les micro-coupures qui permettent de contenir le tissu aggloméré à la dernière construction existante le long des voies
- Mais aussi avec le tissu urbain des communes riveraines – St Ay et La Chapelle St Mesmin – formant des continuum urbains sans distinction des limites communales
- Revoir l'aménagement de certains axes du centre bourg – rues du Château d'Eau et de la Groue – afin d'en améliorer la sécurité et l'esthétique et de réduire les vitesses d'un trafic lourd
- Lancer une réflexion sur la traverse Est / Ouest du territoire par la RD 2152, en tant qu'axe touristique et patrimonial de la vallée de la Loire, mais souffrant d'une absence totale d'aménagement, valorisation et identification de la commune de Chaingy. Ce traitement de surface pourra reposer sur les séquences de traverses mises en avant dans l'analyse urbaine.
- Prévoir l'intégration et l'aménagement paysager de certains projets communaux – site de la Vallée, espace de loisirs du Cas Rouge, bassin tampon des eaux pluviales, espace de stockage des containers, etc.

DEVELOPPER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES

- Intégrer systématiquement des liaisons douces entre les quartiers et leur développement dans les nouvelles opérations
- Favoriser les développements doux sur le secteur du centre bourg permettant d'accéder aux équipements publics

OPTIMISER RECONFIGURER ET CRÉER LES STATIONNEMENTS NECESSAIRES

- Profiter du projet de restructuration urbaine du secteur des jardins pour optimiser et mutualiser les stationnements existants et à créer : des aires de stationnements partagées entre les futurs résidents, et les usagers des commerces, services et équipements du centre bourg
- Aménager des aires de stationnement dans les nouvelles opérations avec des objectifs de mutualisation et d'optimisation
- Revoir les conditions de stationnement à la gare avec l'extension du parking nord voie ferrée

5- Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : GARANTIR L'INTEGRITE DE L'ESPACE RURAL

PRÉSERVER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES

- Reconnaître les unités paysagères et préserver leurs grandes caractéristiques
 - Les massifs forestiers et boisements du nord du territoire
 - La vallée de la Loire
- Identifier les spécificités paysagères...
 - Maintenir les coupures naturelles qui encadrent le bourg sur ses franges Est et Ouest en jugulant le développement extensif de l'agglomération ainsi que les micro-coupures qui garantissent l'arrêt de la diffusion urbaine le long des axes
 - Préserver les bandes agricoles et naturelles tampons entre les franges urbaines et les infrastructures nuisantes – autoroute au nord et voie ferrée au sud

PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA COMMUNE

- Protéger la terre, outil essentiel à l'activité agricole par la limitation de l'extension urbaine et la priorisation de la densification
- Consacrer la zone agricole à l'activité économique en y interdisant toute nouvelle construction de tiers et en y limitant les capacités de développement de ces derniers

PRESERVER LES ESPACES NATURA 2000 qui protègent les habitats et espèces qu'offre la Loire et assurer la cohérence du projet de développement avec les DOCOB des sites

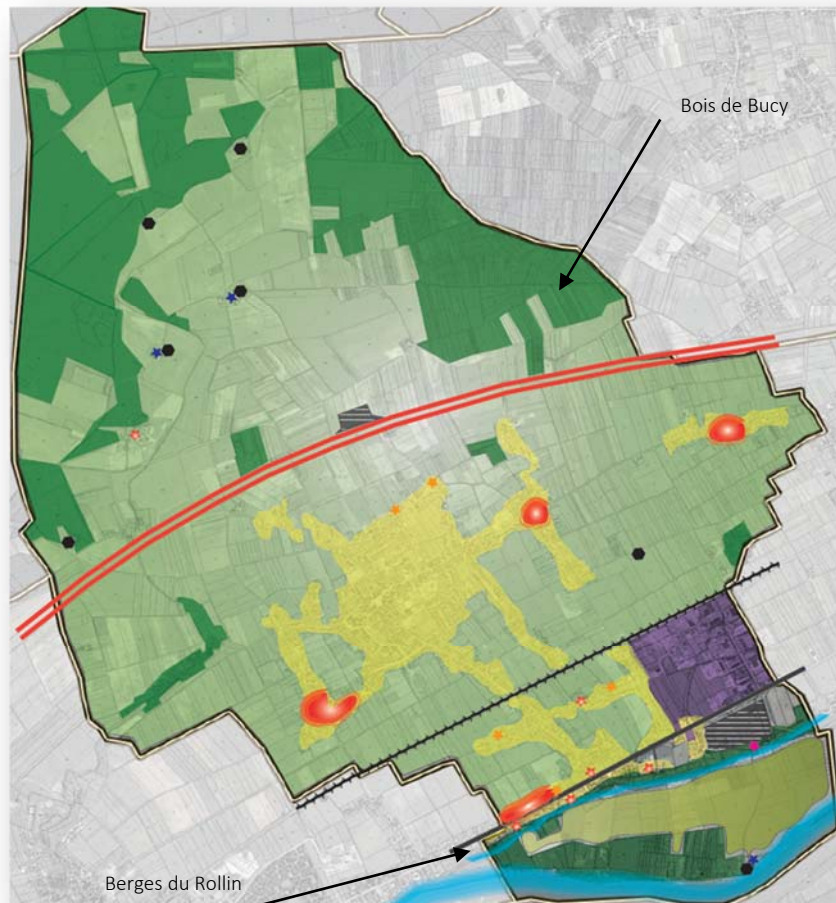
- préserver la vallée de la Loire pour sa valeur écologique
- favoriser la conservation des milieux ouverts et éviter leur fermeture
- éviter la création de nouveaux plans d'eau
- limiter et encadrer l'urbanisation de loisirs
- assurer le maintien de la ripisylve

PRESERVER LES ENTITES BOISEES DU TERRITOIRE :

- le Bois de Longuevault au Nord du territoire

- les boisements qui accompagnent la Loire au Sud
- le Bois de Bucy
- les berges du Rollin (cf réservoir de biodiversité TVB)

PRESERVER LES PETITS PARCS ET JARDINS URBAINS PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT D'UNE BIODIVERSITE ET DES ESPACES DE RESPIRATION



PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET LEURS FONCTIONNALITES

- favoriser la connaissance des zones humides, et particulièrement sur les secteurs à enjeux
- encourager à la prise en compte des zones humides dans les secteurs de dents creuses à partir d'une certaine surface
- Intégrer les zones humides recensées – zone humide probable à confirmer sur le site de La Haire – dans les projets d'urbanisation et d'aménagement, allant dans le sens de leur préservation

PRESERVER LES COURS D'EAU, LEURS VALLEES RESPECTIVES, AINSI QUE LEURS BERGES

- La Loire, cours d'eau majeur,
- Le Rollin et ses berges boisées,
- la Mauve de Saint Ay
- favoriser l'accès au public, notamment des berges de la Loire
- veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en réduisant l'utilisation des intrants chimiques et pesticides

PRESERVER LES PLANS D'EAU ET MARES NATURELS :

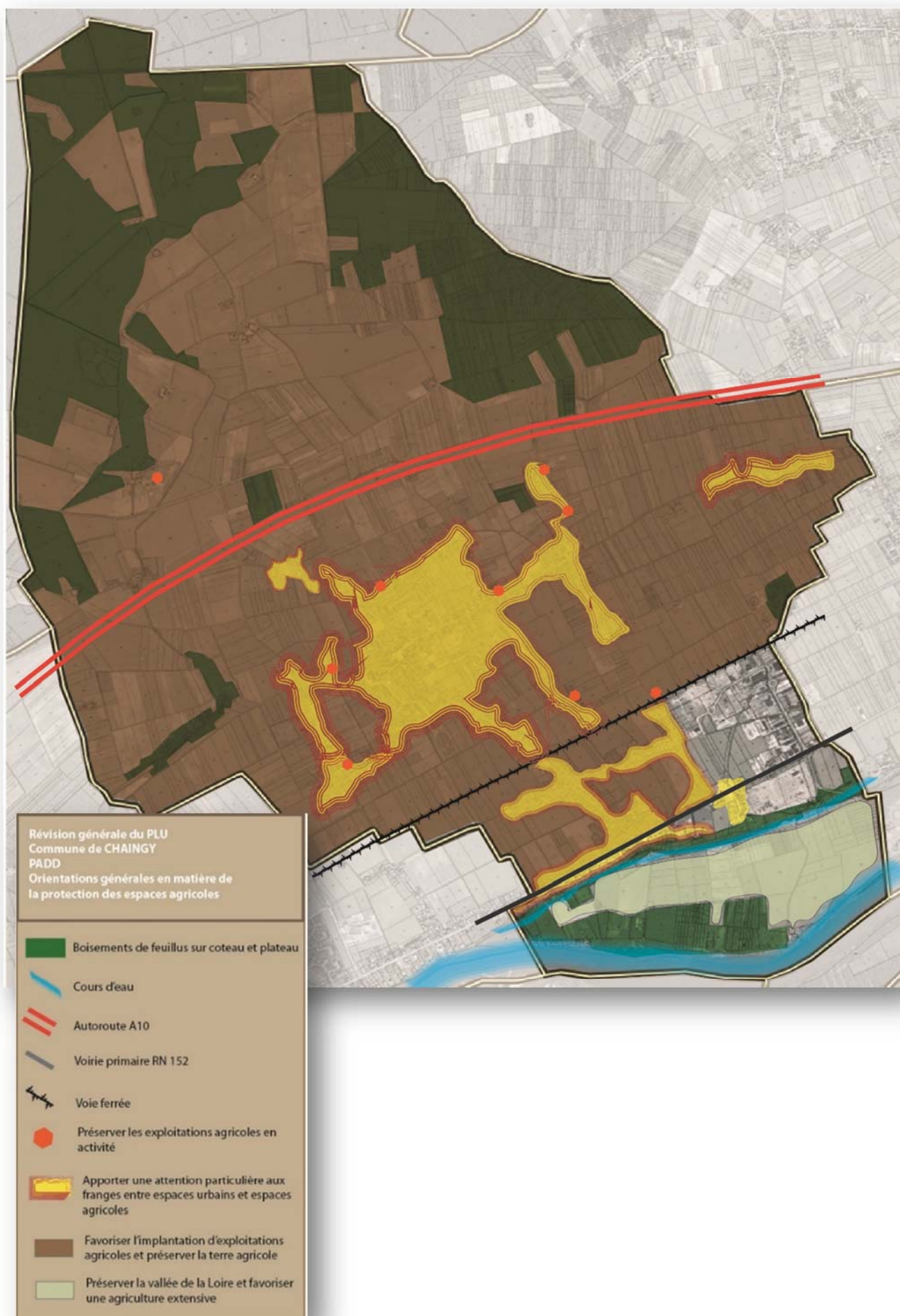
- l'étang de Longue Echelle principalement
- Ainsi que les étangs rue de la Ribaudière, rue des Cigales, de Frévent, de la mare de la Ferme Neuve, les Touchalais, de la Fosse Epineuse, de la ferme de la Bruère, de la Vente Morte, de Trélande, des Queues de Forêt, de la Petite Echelle et du Clos du Val
- Et limiter la création de nouveaux plans d'eau artificiels, notamment au sein de la Vallée de la Loire

DEVELOPPER LA COMMUNE EN TENANT COMPTE DE LA GESTION DES EAUX SUR LE TERRITOIRE

- préserver le captage d'eau potable au cœur du centre bourg et veiller à la qualité de ses eaux
- réduire l'imperméabilisation des sols
- tenir compte des capacités d'alimentation en eau potable, et tendre vers la réduction des prélèvements en eau
- tenir compte de la gestion des eaux pluviales et s'orienter vers des modes de gestion alternatifs, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols (bassin de rétention paysagé, noues, matériaux perméables...)
- assurer une cohérence entre projet de développement et schéma d'assainissement collectif – veiller à la capacité de la STEP de la Chapelle Saint Mesmin à traiter les nouveaux effluents
- rendre obligatoire le raccordement aux réseaux des eaux usées, eau potable et eaux pluviales lorsqu'ils existent

FAVORISER L'AGRICULTURE AU NORD ET AU CENTRE DU TERRITOIRE:

- Préserver et pérenniser les activités agricoles (permettre l'extension, la diversification et la mise aux normes des exploitations)
- Préserver l'outil principal de l'agriculture, la terre
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles
- Préserver la Vallée de la Loire au Sud et y favoriser une agriculture extensive afin de préserver les milieux ouverts
- Permettre l'équilibre entre développement urbain et préservation de l'activité agricole:
- Apporter une attention particulière à la présence des exploitations agricoles sur les franges urbaines: limiter l'enclavement des parcelles agricoles
- Respecter un périmètre de réciprocité de 100m vis-à-vis des exploitations permettant le développement de l'exploitation et la diminution des conflits d'usage
- Limiter l'étalement urbain et reconcentrer le développement au cœur des enveloppes urbaines existantes



ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI TIENNE COMPTE DE LA PRESENCE AVEREE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES :

- tenir compte du risque d'inondation en bordure de Loire et respecter les prescriptions du PPRI: limiter toute nouvelle exposition au risque
- communiquer, informer avant toute modification de sol sur les risques liés aux mouvements de terrain: composer avec un aléa de retrait et gonflement des sols argileux fort à moyen notamment sur le centre bourg, mais aussi avec la présence de cavités naturelles pouvant induire une analyse des sol au préalable
- éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores dans une bande de 300 m vis-à-vis de l'A10 et de la voie ferrée, ce qui permet de fait, de réduire l'exposition au risque de transport de matière dangereuse lié à ces deux infrastructures
- éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores dans une bande de 100 m vis-à-vis de la RD2152 qui traverse le territoire Ouest-Est
- interdire toute nouvelle construction à proximité du gazoduc qui traverse le territoire ainsi que de la canalisation d'hydrocarbure
- favoriser l'implantation de nouvelles ICPE au sein de la zone d'activités et limiter la cohabitation entre zone d'habitat et ICPE
- Prendre en compte les canalisations de gaz et éviter tout rapprochement des constructions de ces ouvrages

6- Orientation en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

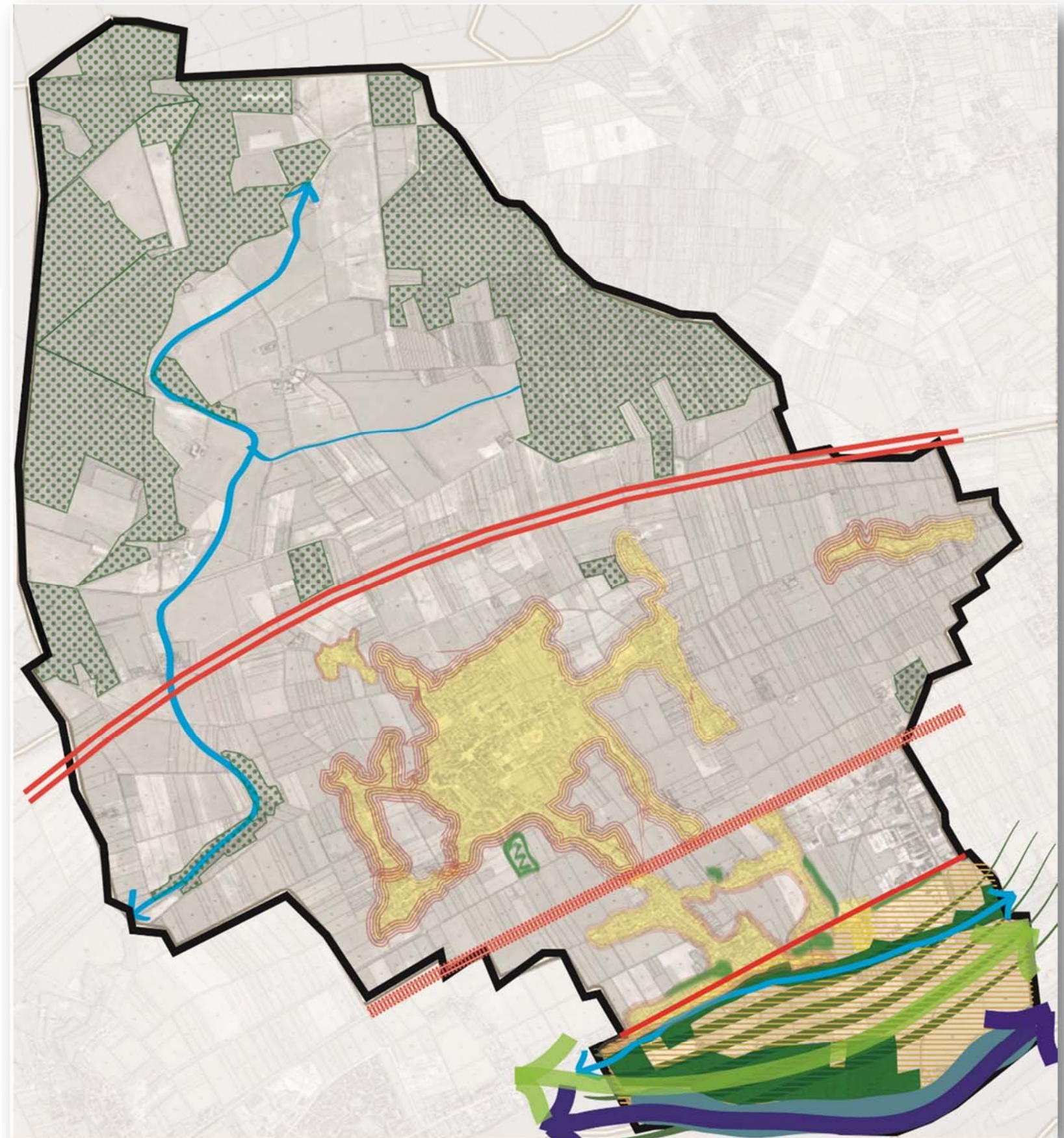
PRESERVER LA VALLEE DE LA LOIRE POUR SES DIFFERENTES FONCTIONS DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE assurant le développement d'une biodiversité par la variété des milieux qu'elle offre:

La Loire qui constitue un corridor écologique bleu majeur

- Ses berges qui constituent un réservoir de biodiversité par la présence de ses boisements et de ses milieux humides
- La variété des milieux, de pelouses, landes et lisières sèches, aux différents petits boisements et haies qu'elle recense

→ Importance de préserver l'ensemble de ces éléments qui participent d'ailleurs à la qualité des sites NATURA 2000

- Préserver les boisements en fonction de leur qualité et leur fragilité qui assurent un rôle essentiel dans les connexions écologiques
- Préserver les autres cours d'eau de la commune, notamment le Rollin et ses berges boisées qui constituent un autre réservoir de biodiversité, mais aussi la Mauve de Saint Ay
- Veiller à préserver la connexion entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles
- En préservant les plantations, petits bois ponctuels, haies, jardins... des milieux urbains
- En veillant à la perméabilité des franges urbaines
- Préserver et renforcer des coupures vertes et les cheminements doux le long des axes de fragmentation afin d'en faciliter le franchissement



7- Orientations en matière de développement des communications numériques et énergies

CONTINUER A DEVELOPPER LA FIBRE NUMERIQUE NOTAMMENT EN DONNANT UNE PRIORITE A LA ZA DES PIERRELETS

Elle devrait être intégrée dans le projet de déploiement FTTH mis en œuvre sur le département du Loiret. Dans cette attente, le département a proposé plusieurs solutions alternatives afin d'améliorer la connexion internet des entreprises.

TENDRE VERS UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE SOUCIEUX DES ENERGIES:

- favoriser la densité et la compacité du centre bourg afin d'encourager la réduction des déplacements motorisés et la déperdition d'énergie
- encourager les circuits courts agricoles
- encourager le recours aux énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production des énergies
- favoriser la création de cheminements doux

RENDRE OBLIGATOIRE LA PRISE EN COMPTE DE L'OPTIMISATION ENERGETIQUE, DE LA LIMITATION DE LA DEPERDITION ENERGETIQUE ET L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'AIR DANS TOUS PROJETS:

- concevoir les aménagements en fonction des atouts climatiques des secteurs
- permettre l'optimisation énergétique des constructions existantes et nouvelles, et favoriser la conception bioclimatique des bâtiments
- permettre une utilisation moins courante des véhicules et réduire leur importance
- améliorer la gestion de l'éclairage public, et tendre vers, à la fois sa réduction, mais aussi des concepts moins énergivores et moins impactants en terme de pollution lumineuse
- permettre de valoriser le potentiel énergétique recensé sur la commune lié à l'ensoleillement et la géothermie

8- Orientation en matière de qualité urbaine et de cadre de vie

LA DEFINITION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

Les éléments caractéristiques que l'on retrouve sur le val de Loire à Chaingy peuvent se définir comme suit :

- identifier la présence de la Loire et mettre en valeur ses caractéristiques indirectes – patrimoine bâti et végétal
objectifs = stopper la diffusion urbaine
- réfléchir à la question de la densification des dents creuses
- concentrer l'urbanisation sur le centre bourg
- protéger la trame boisée qui se présente sous des formes variées (parcs des propriétés et jardins ; boisements du coteau ; plantations des espaces publics) ; renforcer cette armature sur des espaces stratégiques
- préserver les typologies architecturales, urbanistiques et paysagères de ce patrimoine ; s'en inspirer (implantation, registre des clôtures, grandes caractéristiques architecturales) pour les constructions futures
- redonner du sens et une identité à cette entrée sud par la RD 805 et la traverse par une opération d'aménagements progressifs
- adopter une politique de cadrage planté des lignes THT afin d'en favoriser l'absorption paysagère
- préserver les ouvertures visuelles en direction de la Loire, de la vallée et, notamment la perspective réciproque au niveau du Clos de la Bouverie



PRENDRE EN COMPTE UN PETIT PATRIMOINE PLURIEL à protéger au titre des éléments remarquables du paysage – article L.151-19 CU

Il s'agit d'assurer la protection du patrimoine bâti et végétal au travers d'une identification thématique de ce dernier, afin de le préserver des évolutions ou d'encadrer ces dernières.

- Préserver le petit et grand patrimoine qui jalonne la commune
 - Patrimoine végétal et naturel ex : haies, arbres isolés remarquables, ligne de crête, parc ou jardin, etc.
 - Patrimoine bâti et édifices ex : hameaux remarquables, maisons de maître, longères, corps de ferme, moulins, etc.
 - Patrimoine ligérien en particulier au travers des villas, parcs, château, moulins, etc.
- Maintenir les coupures vertes garantes de l'identité du territoire et de la lecture des unités urbaines = un outil pour stopper l'étalement urbain
- Préserver les ouvertures visuelles sur le grand paysage
- Protéger la forêt de Bucy et les clairières que l'on retrouve sur la frange nord du plateau du territoire communal
- Préserver et requalifier la vallée de la Loire pour un val moins dénaturé – lignes THT ; cabanons

