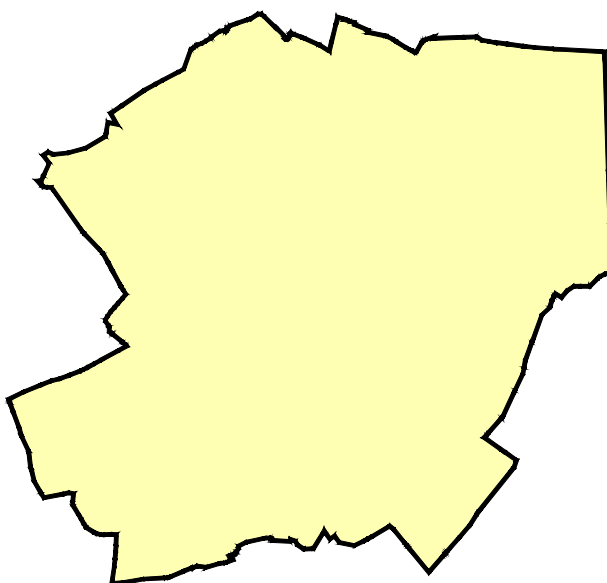




COMMUNE DE FAY-AUX-LOGES (45)

## Plan Local d'Urbanisme



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

| Objet         | Date            |
|---------------|-----------------|
| Approuvé le   | 30 octobre 2014 |
| Révisé le     |                 |
| Modifié le    |                 |
| Mis à jour le |                 |

# Liste des fiches constitutives du PADD

## ORIENTATIONS GENERALES

- Répondre de façon raisonnée à l'attractivité du territoire et diversifier l'habitat
- Préserver et développer les activités économiques
  - Améliorer le cadre de vie : gestion des déplacements, attractivité commerciale...
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural ou d'intérêt écologique
  - Assurer une utilisation optimale de la ressource en eau

# INTRODUCTION

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Le PLU définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le **développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le **PADD** a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir**. C'est un **document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 11 juillet 2013.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

# Répondre de façon raisonnée à l'attractivité du territoire et diversifier l'habitat

## Enjeux

Maîtriser l'accroissement de la population tout en assurant son renouvellement pour assurer une fréquentation continue des équipements publics et satisfaire les besoins présents et futurs. Privilégier le développement de l'agglomération sur elle-même.

## Objectifs

- Influer une croissance démographique raisonnée :
  - Fixer un rythme de croissance de l'ordre de 1% par an sur une période de 12 ans. L'objectif étant de ne pas dépasser les 4000 habitants à l'horizon 2025.
  - Organiser cette urbanisation nouvelle dans les secteurs des Bourassières, G.Thomas Desbrosses (reconversion de friches industrielles), de Reuilly et de la rue du Moulin d'Avau en respectant l'environnement
    - o Qualité paysagère des espaces publics, qualité architecturale des constructions ;
    - o Qualité de la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement des zones ;
    - o Gestion rationnelle de l'énergie dans les projets de construction d'habitat collectif et l'éclairage public.
  - Renouveler le parc de logements existants, réhabiliter le bâti ancien.
- Diversifier l'offre en logements en privilégiant la production :
  - De petits logements locatifs pour satisfaire les besoins des jeunes et des personnes âgées.
  - Des maisons et des appartements en construction libre non aidée.
  - Des structures nécessaires aux personnes dépendantes (maison de retraite etc.).
- Diversifier la forme de la construction en fonction de l'éloignement du centre-bourg :
  - Urbanisation « dense » dans le bourg ;
  - Quartiers plus aérés en extension du bourg ;
  - Constructions peu denses dans les écarts.
- Limiter la consommation de l'espace :

Pour répondre aux enjeux du Grenelle II visant à réduire la consommation des espaces, la commune à travers ses perspectives d'évolution, s'est engagée à consommer environ **19 ha d'espaces naturels** pour le développement de son habitat, soit presque moitié moins de ce qu'elle a consommé au cours des 15 dernières années.

De plus, la commune compte également sur le comblement des « dents creuses » situées dans l'enveloppe urbaine du bourg, pour l'accueil de nouveaux logements ainsi que la requalification urbaines des friches industrielles Desbrosses et Thomas. Cette prise en compte du potentiel d'ores et déjà disponible permet d'éviter une consommation trop excessive du territoire, et plus particulièrement de l'espace dédié à l'agriculture.

*Ainsi, en choisissant de densifier le bourg par le biais des « dents creuses » ainsi que par le choix judicieux des secteurs de développement, en cœur d'îlots ou en continuité du bourg, la commune lutte directement contre le phénomène d'étalement urbain.*

- Contrôler la construction dans les zones présentant des risques :
  - o risques d'effondrements ou d'affaissement de sol dans les secteurs d'excavations d'anciennes carrières,
  - o risques d'inondation dans certains secteurs exposés bordant le canal et le Cens,
  - o risques liés à la présence d'ICPE.

# Préserver et développer les activités économiques

## Enjeux

- Maintenir une activité commerciale diversifiée dans le centre bourg.
- **Permettre un développement de la zones d'activités des Loges tout en préservant l'environnement.**
- Développer le tourisme en s'appuyant sur les principaux attraits de la commune : forêt d'Orléans, canal d'Orléans, Cens.

## Objectifs

- Aménager les espaces publics dans le centre bourg pour favoriser l'accessibilité aux commerces et leur attractivité (plan de circulation, traitement de la voirie : chaussée, trottoirs...).
- Encourager la mise en valeur de l'usine électrique du canal d'Orléans pour en faire un point d'attrait touristique et de loisirs.
- Soutenir les commerçants locaux dans la pérennisation de leur activité en évitant l'installation de grandes enseignes commerciales dans le bourg.
- Aménager la zone d'activités des Loges en accueillant des entreprises dont l'activité est sans impact notable sur l'environnement et les quartiers d'habitations de la commune. Concevoir un espace d'activités attractif, de forte valeur environnementale en veillant à :
  - o Développer une zone de haute qualité environnementale dans la zone des Loges.
  - o Réserver une zone tampon sans construction pour matérialiser l'isolement des zones d'activités par rapport à la zone habitée. Les écrans boisés sont à préserver et ou à créer.
  - o Développer une gestion intégrée de l'eau et des déchets issues du fonctionnement de la zone (collecte, stockage, traitement, transport).
  - o Favoriser l'installation d'équipements publics économes en énergie (éclairage public...).
  - o Aménager des circulations douces (pistes cyclables, cheminements piétonniers au sein de la zone et en liaison avec le bourg) et permettre la desserte par les transports en commun.
  - o Favoriser l'implantation de bâtiments d'activités de forte valeur environnementale dans leur conception et leur gestion.
  - o Permettre la création de la déviation ouest de la commune pour le développement de la zone d'activité des Loges.
- Préserver les espaces agricoles et limiter ainsi la pression foncière sur ces terrains.
- Préserver **les boisements** afin de maintenir leur rôle économique lié à la construction, à l'ameublement et à l'énergie.

# Améliorer le cadre de vie : gestion des déplacements, attractivité commerciale...

## Enjeux

- Permettre la sécurité des déplacements dans le centre et en entrées de bourg en :
  - o s'appuyant sur une diversification, une requalification et un partage des espaces publics.
  - o interdisant la circulation des poids lourds dans le centre bourg sur les RD 921 et 11 une fois la déviation réalisée.

Chaque catégorie d'usagers (et notamment les handicapés) doit avoir toute sa place sur l'espace public.

- Développer l'attractivité commerciale du centre-bourg.

## Objectifs

- Permettre la création de la déviation ouest de la commune en veillant à la qualité environnementale des aménagements.
- Aménager un parc résidentiel de loisirs paysager et un parc d'aventure communal au bord du canal d'Orléans.
- Améliorer la fluidité et la sécurité des circulations en créant un plan de circulation empruntant les trois grands axes intérieurs du bourg à savoir la rue André Chenal, la rue du Général de Gaulle, les rues Notre Dame et Abbé Georges Thomas.
- Aménager les espaces publics et les voiries pour permettre un ralentissement des véhicules, la sécurité des piétons et des deux roues et une meilleure organisation du stationnement, tout en enrichissant le patrimoine paysager de Fay-aux-Loges.
- Réhabiliter le réseau de venelles anciennes en centre bourg pour faciliter les déplacements piétons.
- Développer la desserte par les transports en commun en particulier pour l'accessibilité à la zone d'activités des Loges et à la gare la plus proche lorsque la voie ferrée Orléans-Châteauneuf sur Loire sera remise en service. Aménager des pistes cyclables entre la zone d'activités des Loges et le bourg.
- Prévoir les aménagements paysagers et de sécurité nécessaires aux déplacements créés par les nouvelles zones à urbaniser.
- Créer une passerelle sur le canal pour favoriser les déplacements piétons et cyclistes entre les quartiers Nord et Sud du canal.
- Mener une réflexion sur le développement de la communication numérique : la commune favorisera toutes les initiatives du Conseil Général en matière de développement numérique.
- Maintenir des voies et des chemins de qualité pour l'accessibilité des boisements afin de garantir leur gestion et leur sécurité.

# Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural ou d'intérêt écologique

## Enjeux

Développer Fay-aux-Loges en respectant la qualité des paysages et des milieux naturels (centre ancien, église, canal, Cens, espaces agricoles et forestiers).

## Objectifs

- Mettre en valeur la coulée verte et bleue du Cens et du canal d'Orléans dans la traversée du village : installations de passerelles, limitation de l'urbanisation.
- Préserver les espaces boisés d'intérêt paysager et/ou biologique majeur : la Saltière/le Châtelet, Bois de l'Etoile, du Caillou, de la Courie, les Rouchures, la Sablière, boisements rivulaires du Cens et du canal d'Orléans.
- Maintenir un parc boisé aux Bourrassières à vocation récréative.
- Préserver et mettre en valeur la qualité architecturale du centre ancien en veillant à la qualité des constructions nouvelles et des réhabilitations aux abords de l'église. Pour tous projets d'aménagement, préserver les principaux cônes de vues sur le clocher.
- Préserver la qualité architecturale des éléments bâtis et paysagers définis d'intérêt patrimonial.
- Réhabiliter et mettre en valeur le réseau de venelles anciennes en centre bourg.
- Préserver des espaces nécessaires à la pérennité de l'activité agricole.

# Assurer une utilisation optimale de la ressource en eau

## Enjeux

Garantir un approvisionnement en eau potable en quantité et en qualité. Assurer un assainissement collectif en agglomération et un assainissement individuel contrôlé en protégeant les cours d'eau (canal, cens...).

## Objectifs

- Garantir un approvisionnement quantitatif en eau en renforçant le château d'eau existant grâce à la création d'une nouvelle réserve.
- Assurer le contrôle des assainissements autonomes.
- Réduire les rejets d'eau pluviale des zones à aménager en favorisant l'installation d'aménagements paysagers sur site (bassin de rétention, fossés, perméabilité des espaces collectifs).
- Mettre en œuvre les dispositions du zonage d'assainissement.

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et d'intérêt écologique

- Préserver l'intérêt écologique et paysager du canal d'Orléans (Trame bleue)
- Maintenir les principaux espaces boisés (Trame verte)
- Préserver le site NATURA 2000
- Préserver les bois en lisière des zones d'activités
- Limiter la pression foncière sur les espaces agricoles
- Préserver la vue sur Reuilly

Organiser et développer un tissu urbain plus économe de l'espace

- Densifier le tissu urbain du bourg et du hameau La Jonchère
- Assurer un développement cohérent et limité du bourg
- Prendre en compte les contraintes liées à la voie SNCF dans la définition des secteurs de développement

Dynamiser le tissu économique local

- Permettre le développement des zones d'activités de l'Evangile et des Loges
- Préserver les sièges d'exploitation existants et permettre la pluriactivité

Maintenir un cadre de vie de qualité

- Accueillir de nouveaux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Valoriser des structures d'accueil touristique et de loisirs
- Préserver un espace paysager de transition
- Maintenir une coulée verte sur l'ancien secteur de carrières
- Créer une réserve d'eau (complément château d'eau)
- Prendre en compte la réalisation d'une déviation dans les projets de développement
- Prendre en compte le plan de circulation

