

DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE

Plan Local d'Urbanisme



**Document n° 2 : Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 18 octobre 2013

AVANT PROPOS

➡ Qu'est ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette pièce constitue le **projet politique de développement** exprimé dans le document d'urbanisme.

➡ Les objectifs du PADD

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à un horizon de 10 à 15 ans.

Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites dans les documents réglementaires du PLU.

Le PADD est un document destiné à l'ensemble des citoyens. Il doit donner une **information claire** à la population sur le projet de développement communal.

Un certain nombre d'**enjeux** ont été mis en évidence dans le diagnostic territorial.

Ces enjeux expriment la nécessité de **mettre en œuvre un projet de développement du territoire qui soit cohérent, responsable, viable, solidaire**. Les principes du développement durable guident cette démarche et orientent les choix vers un urbanisme de proximité et une dimension environnementale forte.



Les politiques actuelles d'aménagement du territoire intègrent les enjeux du développement durable en fixant aux Plans Locaux d'Urbanisme des objectifs :

- ❖ De **lutte contre l'étalement urbain** et la nécessité d'économiser l'espace par un **développement urbain maîtrisé** et un **renouvellement urbain**
- ❖ De réduction d'émission de gaz à effet de serre
- ❖ De **préservation de la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- ❖ **D'économie d'énergies** et de développement des **énergies renouvelables**
- ❖ De protection des paysages, du patrimoine et des milieux naturels
- ❖ De **rationalisation de la demande en déplacements** et de **réduction des coûts en infrastructures**
- ❖ De **mixité sociale dans l'habitat**

En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « *un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures* ».

Le **DURABLE**, c'est l'association équilibrée du **VIABLE**, de l'**EQUITABLE** et du **VIVABLE**.

SOMMAIRE

Axe 1 - Un centre urbain ligérien attractif, et une identité à préserver	4
1. Une dynamique de développement à soutenir	4
2. Vers 10 000 habitants en 2030	4
3. Un environnement et une qualité de vie à préserver	5
4. L'arrivée possible du train : une opportunité pour la ville mais des conséquences à maîtriser	5
5. Un développement raisonné et maîtrisé, qui préserve l'identité du territoire et ne dépasse pas ses capacités d'accueil	6
6. Une offre de services et équipements à compléter, dans une logique intercommunale	6
Axe 2 - Châteauneuf-sur-Loire Ville nature	8
1. Faire entrer la nature en ville et développer les liaisons douces	8
2. Retraiter les entrées de ville	8
3. Conforter les centralités urbaines	9
4. Prendre en compte les risques naturels et technologiques	9
Axe 3 - Accompagner le développement urbain d'un développement économique local	11
1. Développer le bassin de vie castelneuvien en rapprochant lieux d'emplois et lieux d'habitat	11
2. Soutenir le commerce de centre ville et la complémentarité avec les centres commerciaux en périphérie	11
3. Développer le tourisme et la pratique des loisirs	11
Axe 4 - Une logique de développement durable du territoire	13
1. Limiter les déplacements motorisés et développer les liaisons douces (cycles, piétons)	13
2. Améliorer les performances thermiques du bâti existant	13
3. Lutter contre la dispersion de l'habitat et économiser l'espace	13
4. Préserver les continuités écologiques et protéger les milieux naturels sensibles	14
5. Préserver les ressources naturelles, agricoles et forestières	14
6. Limiter l'impact environnemental du développement urbain	14
Axe 5 - Une cohésion sociale à maintenir	16
1. Proposer une offre de logement accessible à tous	16
2. Favoriser les échanges entre les habitants	16
3. Maintenir les grands équilibres démographiques et la cohésion sociale de la population	16

Axe 1 - Un centre urbain ligérien attractif, et une identité à préserver

■ Objectifs :

Châteauneuf-sur-Loire est une ville moyenne ligérienne exerçant son influence sur les communes alentours à travers la présence d'entreprises génératrices d'emplois, de commerces et de services attractifs. Elle est portée par une dynamique de croissance qui doit être appuyée.

Le cadre de vie communal, entre Loire et forêt d'Orléans constitue un atout qui doit servir d'appui au développement futur. Châteauneuf-sur-Loire entend rester un pôle urbain vivant et attractif, centre d'un bassin de vie intercommunal.

Aussi, le développement futur doit permettre de renforcer les services à la population, à travers notamment la création d'un nouveau groupe scolaire public (maternelle-primaire).

Le développement doit d'autre part être suffisamment maîtrisé pour préserver l'identité locale et la qualité du cadre de vie, spécifiquement dans le cadre de l'arrivée possible du TER à Châteauneuf-sur-Loire.

La réouverture de la ligne voyageurs vers Orléans constitue une chance pour le territoire, et lui offrira de nouveaux atouts. Elle opérera néanmoins un rapprochement immédiat vers l'agglomération d'Orléans au risque de lui faire perdre de son indépendance.

1. Une dynamique de développement à soutenir

Châteauneuf-sur-Loire, pour conserver sa dynamique, doit poursuivre son développement démographique. La décohabitation dans les familles, liée au vieillissement de la population ou aux séparations, nécessiterait à elle seule la construction de nouveaux logements pour maintenir la population.

Mais la ville de Châteauneuf-sur-Loire doit aujourd'hui franchir une étape supplémentaire dans son développement pour offrir le niveau de services et d'équipements nécessaire pour la population.

Les groupes scolaires arrivent au maximum de leur capacité et la construction d'un nouveau groupe nécessite un accroissement de population substantiel pour pouvoir l'amortir.

2. Vers 10 000 habitants en 2030

On enregistre, depuis environ 10 ans, un rythme de construction neuve de 57 unités /an. Ce rythme doit être maintenu pour soutenir un rythme de croissance suffisant pour développer de nouveaux équipements.

Projection 2010-2023 :

57 logements x 13 ans = 741 logements supplémentaires.

Nombre total de logements en 2023 : 3447 + 741 = 4188 logements

4188 x 2,2 personnes /logement = **9297 habitants en 2023**. (Cette projection tient compte des constructions réalisées pendant la durée d'élaboration du PLU)

En extrapolant cette projection vers 2030, la population pourrait atteindre un niveau de 10 000 habitants.

3. Un environnement et une qualité de vie à préserver

Ville ligérienne, Châteauneuf-sur-Loire bénéficie d'atouts environnementaux et paysagers remarquables : la Loire, fleuve majestueux de valeur écologique et patrimoniale remarquable, la forêt domaniale d'Orléans, la vallée de l'Anche ponctuée de plans d'eau. Ce cadre de vie doit être préservé.

Le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. La commune de Châteauneuf-sur-Loire s'inscrit pleinement dans cet ensemble qui compose une grande partie de son identité. Le fleuve, ses rives, le coteau arboré, les vues entre les deux rives, les quais, la promenade du Chastaing, le front bâti du quartier du Port, le Pont sur la Loire : tous ces éléments paysagers et patrimoniaux composent le socle de l'identité de Châteauneuf-sur-Loire. Leur préservation doit être envisagée dans l'ensemble de ses composantes architecturales, paysagères, historiques.

La Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire, traduite dans une charte que la commune a cosignée, engage Châteauneuf-sur-Loire dans une démarche innovante. Pour cela, le patrimoine naturel et culturel doit être identifié, protégé, conservé et mis en valeur. Cet engagement doit viser à mettre en œuvre un projet territorial de valorisation durable du site, dans une perspective internationale d'échanges économiques, culturels et scientifiques.

La Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire se décline sur chaque rive du fleuve. Aussi la commune de Châteauneuf-sur-Loire entend engager un dialogue et une concertation avec la commune de Sigloy pour préserver l'harmonie, la qualité et l'unité de traitement de l'ensemble du Val.

Châteauneuf-sur-Loire constitue d'autre part une ville relais d'Orléans, dotée d'une vraie centralité et proposant un niveau de service et d'équipements intéressant. Les commerces et services de centre ville rayonnent sur un large territoire intercommunal et contribuent en grande partie à l'attractivité de la commune. Les équipements présents à Châteauneuf-sur-Loire, sportifs, culturels, scolaires (collège), de santé rayonnent sur l'ensemble du bassin de vie.

Ces multiples atouts doivent être préservés : cadre de vie de qualité, concentration et diversité des commerces et services, niveau d'équipements.

On préservera l'identité de la commune en protégeant particulièrement le patrimoine et les caractéristiques architecturales locales. Des règles d'urbanisme encadreront les nouvelles constructions et les réhabilitations pour conserver l'homogénéité du centre ville dans ses formes architecturales et la singularité du bâti rural traditionnel.

Le règlement d'urbanisme définira les codes de l'architecture locale à préserver, et devra permettre de trouver une réponse en accord avec l'identité des lieux.

Des éléments ponctuels patrimoniaux participent à forger cette identité commune : les puits, les venelles, les parcs, les maisons forestières. Leur conservation doit être assurée. Sur les secteurs paysagers remarquables, des transparences visuelles devront être conservées, notamment le long de la promenade du Chastaing, vers la Loire.

D'autre part, la qualité de traitement de l'espace public participe à la qualité de vie des habitants en introduisant du végétal dans la ville, en proposant des espaces de jeux, de détente, de promenade. Les nouvelles opérations d'urbanisme devront s'attacher à soigner la qualité des espaces extérieurs. Les principales avenues devront être retraitées de façon à rendre les déplacements doux (piétons et cycles) sécurisés et agréables. Ces avenues constituent des espaces publics de liaison entre les quartiers de l'agglomération, elles doivent être aménagées de façon à constituer de véritables lieux de vie et de rencontre, et constituer des éléments forts de composition de la ville de Châteauneuf-sur-Loire.

4. L'arrivée possible du train : une opportunité pour la ville mais des conséquences à maîtriser

La réouverture de la ligne voyageurs Châteauneuf-sur-Loire – Orléans est une possibilité qui pourrait se concrétiser à moyen terme. Elle contribuerait à rapprocher la ville d'Orléans et ouvrirait la commune vers le réseau de chemin de fer national.

Cette opportunité permettrait à Châteauneuf-sur-Loire de repositionner le quartier de la gare en nouveau point d'entrée vers l'agglomération orléanaise.

La commune de Châteauneuf-sur-Loire doit éviter de devenir uniquement résidentielle. Elle doit pour cela développer son tissu économique local et soutenir la dynamique de son bassin de vie. Le développement futur devra être suffisamment maîtrisé pour éviter un desserrement trop brutal de l'agglomération d'Orléans sur le territoire de Châteauneuf-sur-Loire, au risque d'y perdre de son identité et de sa vitalité.

Le quartier de la gare, dans cette optique, constitue un quartier stratégique pour le développement futur de Châteauneuf-sur-Loire : il deviendra un lieu d'intermodalité pour les déplacements et une nouvelle centralité pour la ville.

5. Un développement raisonné et maîtrisé, qui préserve l'identité du territoire et ne dépasse pas ses capacités d'accueil

La Zone d'Aménagement Concerté multisite couvrira les 2/3 des besoins en logements de la commune d'ici 2023. Les autres logements seront réalisés par des opérateurs privés et/ou publics sur les terrains qui sont réservés à la construction au PLU.

Les zones à urbaniser seront dimensionnées de telle sorte que les capacités d'accueil de la commune ne soient pas dépassées, notamment au niveau de la capacité des équipements et infrastructures, mais aussi en terme de cohésion sociale. Cette volonté de maîtrise se traduit par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones à urbaniser, et par l'inscription de certaines zones à urbaniser en réserves foncières à long terme, débloquées progressivement en fonction de l'évolution des capacités d'accueil de la commune.

Le développement doit ainsi être suffisamment raisonné pour ne pas générer de lourds besoins d'équipements, coûteux en investissement et frais de fonctionnement.

6. Une offre de services et équipements à compléter, dans une logique intercommunale

La commune de Châteauneuf-sur-Loire souhaite développer ses services et équipements pour répondre aux divers besoins de la population. Plusieurs équipements intercommunaux sont déjà programmés : maison de santé pluridisciplinaire, transfert de l'EHPAD au Clos Renard, dojo près de la maison de la musique

D'autres sont envisagés : terrains de tennis couverts au Clos Renard, un nouveau groupe scolaire aux Cigales. D'autres activités sportives, culturelles et sociales pourront être développées.

D'autre part, des logements adaptés pour les personnes âgées devront être réalisés, en les intégrant dans des programmes de logements mixtes, de sorte à ne pas les isoler et encourager les échanges intergénération. Ces logements doivent être envisagés en centre ville, proche des commodités.

Les infrastructures représentent un coût d'investissement et d'entretien important : on veillera à les optimiser : voies, réseaux d'eau et d'assainissement, trottoirs, éclairage public, réseaux numériques,... On limitera dans ce sens les extensions de réseaux en favorisant la densification des secteurs actuellement urbanisés.

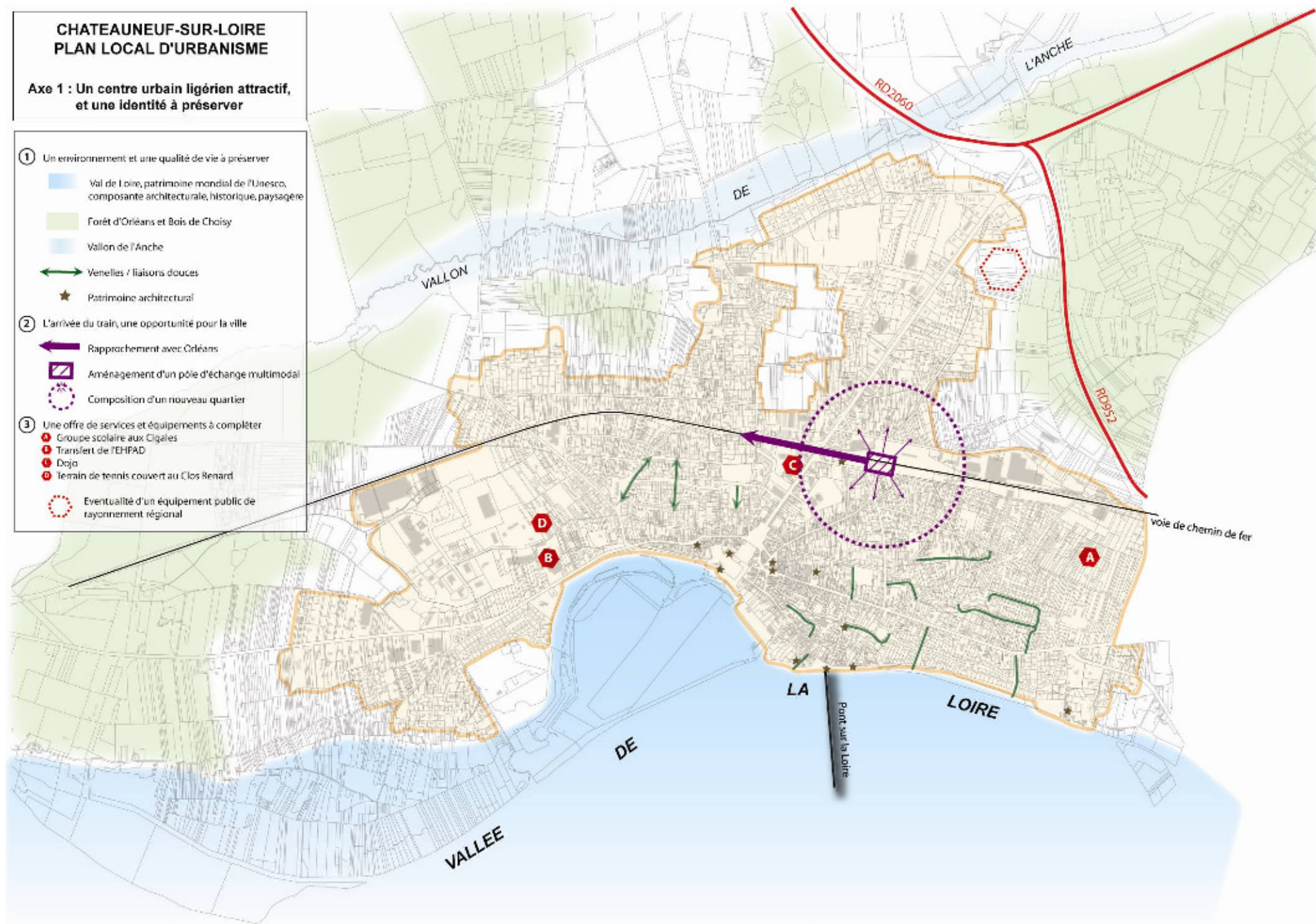
Concernant le développement des communications numériques, il s'agit pour la commune, en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et la mieux adaptée.

Enfin, dans le cadre de l'éventualité de la desserte ferroviaire de Châteauneuf-sur-Loire et du développement futur de la ville, un emplacement sera réservé pour un équipement public de rayonnement régional, proche du quartier de la gare et des axes structurants de la ville.

CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE PLAN LOCAL D'URBANISME

**Axe 1 : Un centre urbain ligérien attractif,
et une identité à préserver**

- ① Un environnement et une qualité de vie à préserver
- Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco, composante architecturale, historique, paysagère
 - Forêt d'Orléans et Bois de Choisy
 - Vallon de l'Anche
 - Venelles / liaisons douces
 - Patrimoine architectural
- ② L'arrivée du train, une opportunité pour la ville
- Rapprochement avec Orléans
 - Aménagement d'un pôle d'échange multimodal
 - Composition d'un nouveau quartier
- ③ Une offre de services et équipements à compléter
- Groupe scolaire aux Cigales
 - Transfert de l'EHPAD
 - Deja
 - Terrain de tennis couvert au Clos Renard
 - Eventualité d'un équipement public de rayonnement régional



Axe 2 - Châteauneuf-sur-Loire Ville nature

■ Objectifs :

Le développement urbain doit être maîtrisé pour préserver une ville agréable, fonctionnelle et respectueuse de l'environnement naturel.

Chacun doit bénéficier d'un cadre de vie de qualité et d'un accès satisfaisant aux services à la population. Tous les habitants doivent pouvoir habiter, travailler, se divertir, se déplacer dans de bonnes conditions.

On attachera une attention particulière à organiser des déplacements sécurisés et limitant l'usage de l'automobile, pour une prise en compte des problématiques énergétiques et environnementales.

Le développement urbain doit s'envisager en économisant l'espace, ressource pour les activités agricoles et support de biodiversité.

L'accueil de nouveaux logements devra s'opérer au plus près des équipements et services existants et limiter tout besoin supplémentaire en infrastructures publiques.

Enfin, on développera les interfaces entre la ville et la campagne en s'appuyant sur les atouts paysagers et environnementaux du territoire : coulées vertes, vues sur la campagne.

1. Faire entrer la nature en ville et développer les liaisons douces

Châteauneuf-sur-Loire bénéficie de la proximité de grands espaces naturels et agricoles : la Loire et le parc du château au sud, la forêt d'Orléans et la vallée de l'Anche au nord. Les espaces urbanisés sont en contact étroit avec ces grands ensembles naturels, formant un cadre de vie très attractif. De plus, l'interpénétration entre espaces bâtis et non bâtis multiplie les surfaces de contact entre la ville et la nature. Cette caractéristique doit être conservée en privilégiant une proximité habitat / secteurs naturels.

Des trames vertes de pénétration de la nature en ville doivent être conservées. L'avenue du Gatinais doit être traitée comme un trait d'union entre le plateau agricole et forestier et le parc du château surplombant la Loire. Les circulations douces, les espaces publics doivent être développés en tant qu'articulation entre les espaces à dominante naturelle et les espaces urbains.

Les opérations d'aménagement de nouveaux quartiers devront dans leur composition, respecter la trame paysagère préexistante, ou la reconstituer.

On réservera certains espaces pour des jardins de proximité, à l'usage des habitants des quartiers voisins. Plusieurs espaces de ce type pourront être aménagés à l'occasion d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain sur plusieurs sites au nord de la voie de chemin de fer.

Sur les espaces dédiés au développement économique, on retiendra des principes de composition des aménagements qui préservent les continuités écologiques et les milieux naturels sensibles. Les zones d'activités doivent être des lieux dans lesquels on puisse retrouver des éléments support de biodiversité : végétation, écoulements d'eau superficiels,...

D'autre part, les espaces non bâtis au nord de l'agglomération sont aujourd'hui enclavés dans les derniers quartiers d'habitat construits. Ces lieux constituent une centralité verte, qui peut être l'équivalent de ce que le parc du château est aux quartiers situés au sud de la voie de chemin de fer : un espace public fédérateur, une respiration en milieu urbain.

Enfin, la multiplication d'espaces de contact entre la ville et la campagne offrent l'opportunité de rapprocher le monde urbain du monde agricole, et les lieux de production des lieux de consommation. Ces espaces de contact peuvent être envisagés en lieux de production maraîchère ou en jardins collectifs. Ce qui permettrait ainsi de contribuer à introduire des « bouts de nature » en ville, et à valoriser le cadre de vie.

Les multiples espaces de pénétration de la nature en ville devront trouver une articulation entre eux par des cheminements doux permettant de ceinturer l'agglomération, et reliés à des chemins ruraux du plateau agricole et forestier. Au même titre que les bords de Loire permettent de longer le sud de l'agglomération, on retrouvera au nord une continuité de cheminements Est-Ouest.

2. Retraiter les entrées de ville

Les entrées de ville nord (avenue du Gatinais), ouest (route d'Orléans) et Est (boulevard de Verdun) doivent être retraitées pour améliorer leurs qualités paysagères et valoriser l'identité de la ville. Dans cet objectif, des orientations d'aménagement et de programmation définiront les principes de composition de ces secteurs.

Le renforcement du quartier de la gare nécessite une desserte suffisante, en prise directe sur la RD 2060 et la RD 952. Une nouvelle entrée de ville est à aménager vers le quartier de la gare, en requalifier notamment la rue de la Gène.

3. Conforter les centralités urbaines

Châteauneuf-sur-Loire se caractérise par une centralité forte organisée autour du parc du château et de la Grande Rue commerçante. Cette concentration des activités devra être confortée, et développée sur le quartier de la gare dans le cadre de l'arrivée possible du train.

Le centre ville de Châteauneuf concentre un grand nombre d'atouts : présence de services et commerces, proximité de la Loire et du parc du château, présence d'équipements. De nouvelles opérations devront densifier davantage le centre ville pour renforcer son attractivité et rapprocher commerces-services et lieux d'habitation.

Pour participer aux objectifs d'économie d'espaces agricoles et naturels, les extensions urbaines devront être contenues. On exploitera en priorité les espaces délaissés à l'intérieur de l'agglomération plutôt que d'encourager un étalement urbain. Cette orientation nécessite d'opérer une densification sur les secteurs urbains existants, et de définir un cadre réglementaire précis pour leur évolution future.

Une attention toute particulière devra être portée sur le cadre de vie urbain : la densification ou le renouvellement urbain qui sera opéré devra maintenir la qualité de vie des habitants. On devra ainsi préserver les atouts que sont la proximité des espaces naturels et les perspectives paysagères sur la campagne. Les espaces publics devront être traités de façon à valoriser le cadre de vie et constituer des espaces de respiration généreux en milieu urbain, mêlant des usages récréatifs, sportifs, de promenade, de détente, de rencontre.

Un équilibre devra s'opérer entre extensions urbaines, préservation d'espaces de respiration en milieu urbain et opérations de densification ou de renouvellement urbain.

La densification du tissu urbain existant doit notamment être encadrée. On évitera tous redécoupages non contrôlés qui gèrent mal les vis-à-vis ou créent des difficultés de desserte.

Pour favoriser une densification en centre ville, on proposera des formes urbaines plus denses, intégrant du logement en forme collective et en intermédiaire. Ce type d'opération pourra compléter et diversifier l'offre de logement existante à Châteauneuf en proposant des appartements de centre ville.

L'optimisation du foncier en milieu urbain passe également par la promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espaces. On pourra proposer des logements en mitoyenneté en assurant une gestion judicieuse des vis-à-vis afin que chacun puisse bénéficier d'espaces privatifs intimes et protégés depuis le voisinage et les espaces publics. La mitoyenneté offre effectivement parfois plus d'intimité là où des opérations de logements individuels dissociés gèrent mal les vis-à-vis entre espaces privatifs et donc la qualité de vie.

4. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

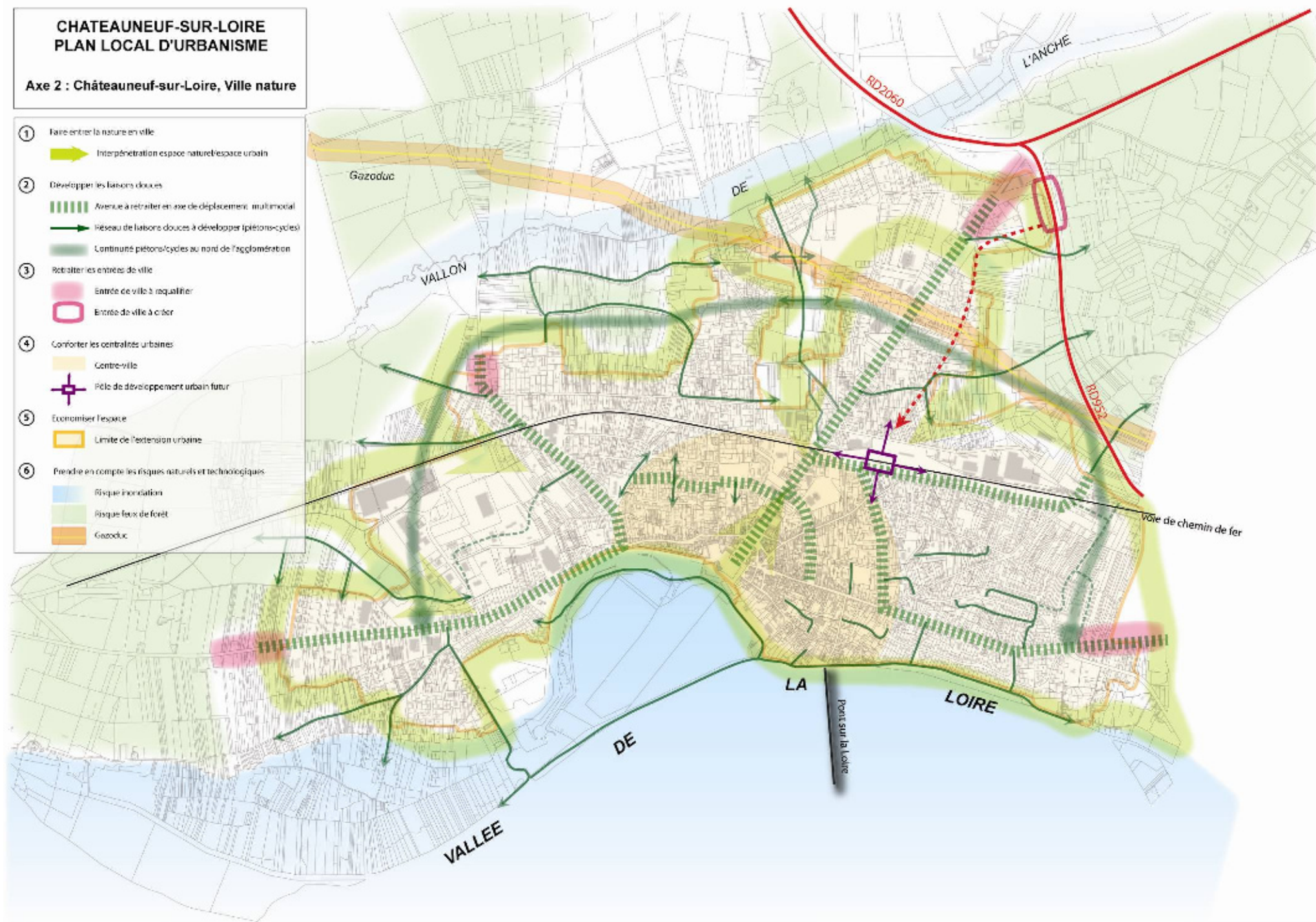
La commune de Châteauneuf-sur-Loire est moins touchée par les risques d'inondation que d'autres communes du val de Loire, Jargeau notamment. Ce qui accentue d'autant plus la pression urbaine sur la commune de Châteauneuf-sur-Loire.

Le développement urbain futur doit essentiellement tenir compte de la présence du risque d'inondation dans le val de Loire, et de la traversée de la partie nord de l'agglomération par une canalisation de transport de gaz, en éloignant l'urbanisation de ces zones de dangers.

CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE PLAN LOCAL D'URBANISME

Axe 2 : Châteauneuf-sur-Loire, Ville nature

- ① Faire entrer la nature en ville
 - Interpénétration espace naturel/espace urbain
- ② Développer les liaisons douces
 - Avenue à retravailler en axe de déplacement multimodal
 - Réseau de liaisons douces à développer (piétons-cycles)
 - Continuité piétons/cycles au nord de l'agglomération
- ③ Retraiter les entrées de ville
 - Entrée de ville à requalifier
 - Entrée de ville à créer
- ④ Conforter les centralités urbaines
 - Centre-ville
 - Pôle de développement urbain futur
- ⑤ Economiser l'espace
 - Limite de l'extension urbaine
- ⑥ Prendre en compte les risques naturels et technologiques
 - Risque inondation
 - Risque feux de forêt
 - Gazoduc



Axe 3 - Accompagner le développement urbain d'un développement économique local

■ Objectifs :

Châteauneuf doit conforter son rôle de pôle économique en offrant des emplois à proximité des lieux de vie, ancrés dans le territoire.

Le développement économique local doit être le moyen de maintenir les populations sur le territoire et de s'affranchir d'une dépendance par rapport au pôle urbain d'Orléans.

Une vie économique locale dynamique doit permettre de renforcer l'identité du territoire, en soutenant le maintien d'un véritable bassin de vie, tant au niveau économique que de l'accès aux services à la population. La ville de Châteauneuf doit d'autre part développer ses atouts : la diversité de son offre commerciale, et son potentiel touristique.

1. Développer le bassin de vie castelneuvien en rapprochant lieux d'emplois et lieux d'habitat

Le développement économique du territoire est une compétence intercommunale. La zone artisanale et industrielle de Châteauneuf-sur-Loire est aujourd'hui remplie, mais il reste des opportunités de densification à l'intérieur de la zone.

La création d'une nouvelle zone d'activités pourrait à plus long terme être envisagée, à l'est de l'agglomération de Châteauneuf-sur-Loire, en fonction de l'évolution des besoins économiques à venir. Cette éventualité doit également être étudiée de façon à correspondre aux orientations intercommunales futures. D'autre part, certaines incertitudes pouvant avoir une incidence sur l'organisation du secteur sont à lever concernant le projet de contournement routier de St Martin d'Abbat.

A court terme, l'espace correspondant à ce potentiel est à conserver en réserve foncière, en y gelant toute possibilité de construire, de façon à écarter tout projet susceptible de contrecarrer une vocation économique future du site.

De façon générale, le développement économique doit être envisagé dans le cadre d'une réflexion alliant emplois et déplacements, à l'échelle du bassin de vie. Les déplacements doux (non motorisés) entre zone d'emplois et lieux d'habitations devront être encouragés par des aménagements adaptés. L'accès à l'emploi doit être favorisé en premier lieu par une offre de logement accessible à Châteauneuf-sur-Loire pour tous les actifs travaillant sur la commune. L'objectif est de rapprocher les lieux d'habitations des emplois plutôt que favoriser des migrations automobiles quotidiennes qui consomment de l'énergie et enferment les actifs dans une dépendance vis-à-vis du prix du carburant.

2. Soutenir le commerce de centre ville et la complémentarité avec les centres commerciaux en périphérie

Les commerces du centre ville proposent une diversité d'offre intéressante, rayonnant largement au-delà du territoire communal, qui peut encore être complétée. Les deux centres commerciaux de périphérie (Gabereau et Avenue du Gatinais) proposent une offre complémentaire. Cette complémentarité doit être préservée, elle est un gage de vitalité du commerce de centre ville.

Le développement du quartier de la gare devra permettre l'accueil d'une offre modérée de services.

Le choix de densification du centre ville et de limitation de l'étalement urbain en périphérie doit participer au maintien et au développement du commerce de proximité, en favorisant les déplacements doux.

3. Développer le tourisme et la pratique des loisirs

La commune de Châteauneuf-sur-Loire dispose de nombreux atouts touristiques : la Loire à Vélo, le musée de la Marine, le parc départemental du château, les bords de Loire (patrimoine UNESCO), les venelles authentiques d'une bourgade bâtie sur l'activité d'un port et de l'exploitation des terres vigneronnes, la proximité de la forêt d'Orléans, une offre touristique développée.

A 25 minutes d'Orléans, Châteauneuf-sur-Loire présente un potentiel de développement d'une offre de loisirs / promenade / détente à l'usage des habitants de l'agglomération. Ces activités doivent être soutenues et développées par le maintien d'espaces de loisirs et d'itinéraires de promenade.

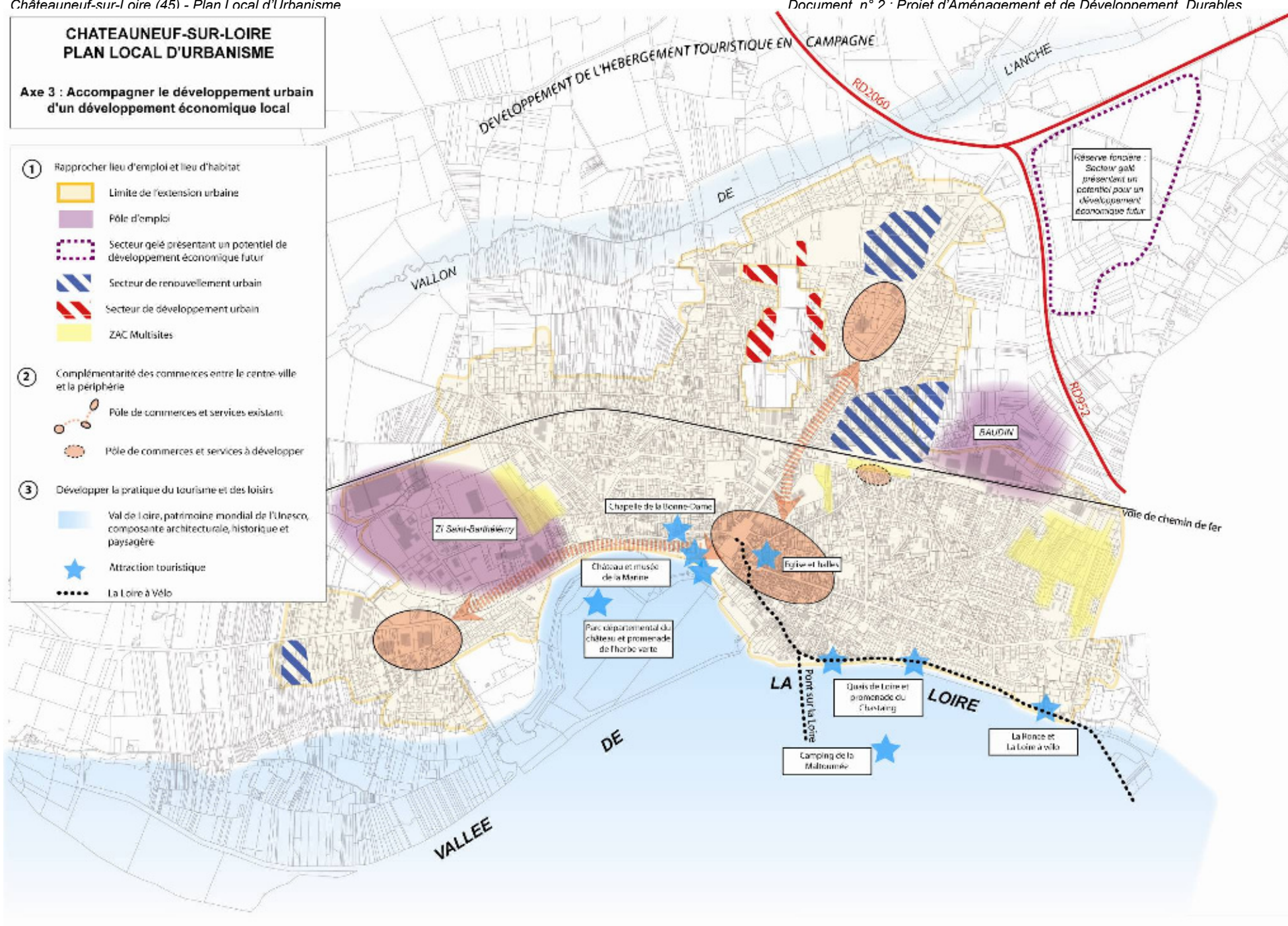
Le bâti rural offre des possibilités de développement d'activités d'hébergement touristique, de type gîte rural et maison à vocation de location saisonnière. Ces projets ne doivent cependant s'envisager que dans le cadre de démarches de valorisation du patrimoine rural.

Par ailleurs, le développement d'activités de type fermes pédagogiques ou de vente directe est à encourager dans la mesure où elles s'inscrivent dans l'objectif de rapprocher les mondes urbains et ruraux. En particulier dans le cadre du développement du tourisme vert dans le Loiret, du concept de type « Bienvenue à la Ferme », des chambres d'hôtes actuellement très peu développées à Châteauneuf-sur-Loire.

CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE PLAN LOCAL D'URBANISME

Axe 3 : Accompagner le développement urbain d'un développement économique local

- ① Rapprocher lieu d'emploi et lieu d'habitat
 -  Limite de l'extension urbaine
 -  Pôle d'emploi
 -  Secteur géré présentant un potentiel de développement économique futur
 -  Secteur de renouvellement urbain
 -  Secteur de développement urbain
 -  ZAC Multisites
- ② Complémentarité des commerces entre le centre-ville et la périphérie
 -  Pôle de commerces et services existant
 -  Pôle de commerces et services à développer
- ③ Développer la pratique du tourisme et des loisirs
 -  Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco, composante architecturale, historique et paysagère
 -  Attraction touristique
 -  La Loire à Vélo



Axe 4 - Une logique de développement durable du territoire

■ Objectifs :

Le développement du territoire doit s'opérer en conservant les grands équilibres écologiques. Il devra garantir la préservation des ressources naturelles agricoles et forestières et préserver la biodiversité, autant en milieu urbain qu'en milieu rural.

On économisera l'espace en privilégiant une densification des terrains actuellement urbanisés, et en opérant un renouvellement urbain sur les zones bâties.

On économisera l'énergie en limitant les déplacements motorisés à base d'énergie fossile et en encourageant les économies d'énergie notamment par le bâtiment.

L'impact écologique du développement urbain devra être limité, notamment en termes de production de gaz à effet de serre, de modification de l'écoulement des eaux et de maintien de la qualité de l'eau, et de la production de déchets.

1. Limiter les déplacements motorisés et développer les liaisons douces (cycles, piétons)

Les déplacements doux devront être encouragés pour anticiper l'augmentation du coût des énergies.

Le réseau de cheminements piétons/cycles doit être renforcé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour offrir des parcours directs et sécurisés entre les secteurs d'habitat et les pôles d'emplois ou d'équipement. On s'appuiera notamment sur le réseau de venelles existantes. Ce renforcement nécessite de travailler sur un certain nombre d'axes urbains structurants afin d'y réaliser des aménagements adaptés aux circulations douces. Ces liaisons douces devront également s'articuler avec les itinéraires de randonnée en campagne. Un parcours complet autour de l'agglomération peut ainsi être envisagé.

La gestion du stationnement dans les opérations d'aménagement peut s'opérer de façon différente pour encourager les déplacements piétons. Il s'agit de redonner la priorité au piéton en ne laissant pas rentrer l'automobile partout. Un stationnement dissocié des logements, ou regroupé en entrée d'opération, peut participer à limiter l'usage de la voiture tout en apaisant les espaces publics, et en économisant de la voirie.

2. Améliorer les performances thermiques du bâti existant

Un certain nombre de bâtiments anciens présentent de faibles performances thermiques et un mauvais état général, expliquant le taux de vacance des logements.

Les nouvelles opérations de construction devront satisfaire à des objectifs de performances thermiques. La mise en œuvre de principes d'architecture bioclimatique doit être la réponse adaptée à cette problématique. Les projets de réhabilitation ou de construction devront en premier lieu prendre en compte les caractéristiques du terrain sur lequel ils s'insèrent : topographie, ensoleillement, vents dominants, configuration parcellaire, ombres portées des bâtiments voisins. L'objectif prioritaire étant d'optimiser les apports thermiques naturels. Puis de limiter les déperditions : mitoyenneté du bâti, compacité des volumes, performance de l'isolation. Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront compléter cette démarche en évitant les consommations d'énergie non renouvelable.

Le bâti ancien est parfois très dégradé et affiche bien souvent des performances thermiques médiocres. Des réhabilitations ou des démolitions ciblées peuvent être envisagées pour participer à la mise en valeur du bâti et offrir des performances thermiques suffisantes.

3. Lutter contre la dispersion de l'habitat et définir des objectifs de modération de la consommation d'espace

La dispersion de l'habitat constitue une contrainte majeure pour les activités agricoles, qui se voient imposer des distances de recul par rapport aux habitations dans le cadre des réglementations sanitaires. Dans ce contexte, cette logique de dispersion de l'habitat doit être stoppée, en encadrant étroitement les possibilités de construction et d'évolution du bâti en campagne.

On interdira ainsi l'installation de nouveaux tiers (non agriculteurs) en campagne, que se soit dans le cadre de constructions neuves ou de transformations de bâtiments agricoles.

La dispersion de l'habitat, outre les contraintes qu'elle apporte à l'activité agricole, présente d'autres inconvénients majeurs : coûts économiques en réseaux, services (transport scolaire, collecte des déchets,...) en multipliant les besoins d'équipements. Ce mode de développement est donc à proscrire. Le développement de Châteauneuf-sur-Loire doit au contraire être axé sur une logique d'urbanisme de proximité, en rapprochant les différentes fonctions urbaines (habitat, activités économiques, services,...) et en réservant l'usage des espaces agricoles et forestier à la production de ressources.

Pour économiser l'espace et favoriser un urbanisme de proximité, les espaces non bâtis en milieu urbain devront pouvoir accueillir de nouveaux logements ou équipements. Des réserves seront créées pour accueillir des opérations de densification. Certains espaces seront toutefois conservés en milieu urbain pour créer des respirations, des espaces publics, en lien avec la trame verte développée vers la Loire et le plateau agricole. En périphérie, on limitera les extensions urbaines : l'agglomération restera contenue au sud de la vallée de l'Anche.

Les surfaces à réserver pour le développement urbain futur seront à dimensionner au plus près des besoins identifiés pour éviter un accroissement de l'étalement urbain de l'agglomération castelneuvienne. Cependant, le parcellaire héritée de l'histoire viticole de la commune est complexe et les propriétaires à mobiliser pour réaliser une opération sont très nombreux. Aussi, le dimensionnement des zones à réserver pour l'urbanisation future devra tenir compte de cette caractéristique particulière à Châteauneuf-sur-Loire.

Estimation des surfaces nécessaires pour accueillir ces nouveaux logements, sur la base de la programmation établie pour la Zone d'Aménagement Concerté multisite :

- 40% de logements individuels en accession libre sur des terrains de 370 à 700 m²
- 48% de logements individuels groupés (maisons en bande)
- 12% de logements collectifs

} = 36,74 ha nécessaires pour l'urbanisation 2010 - 2023.

25ha sont d'ores et déjà localisés dans la Zone d'Aménagement Concerté multisite. Les autres surfaces sont à positionner en renouvellement urbain ou en extension urbaine.

4. Préserver les continuités écologiques et protéger les milieux naturels sensibles

Le territoire de Châteauneuf-sur-Loire est le support d'une biodiversité remarquable : la synergie environnementale de la Loire, la vallée de l'Anche, la forêt d'Orléans, les sols alluvionnaires en constituent à ce titre les principaux éléments.

Les zones humides, principalement égrenées le long de la vallée de l'Anche et présents dans de nombreux espaces boisés présentent un intérêt environnemental majeur et constituent à ce titre des espaces à protéger. Elles assurent des rôles multiples : épuration des eaux, biodiversité, régulation des écoulements des eaux,... L'interconnexion des milieux humides doit être préservée en évitant toute segmentation des milieux par des constructions ou infrastructures (trame bleue). L'intérêt environnemental de ces milieux réside en effet dans leur continuité en formant des corridors écologiques permettant la migration des espèces et le bon fonctionnement des écosystèmes. Les structures végétales (haies, taillis, arbres isolés,...) constituent d'autres éléments de continuités écologiques vertes : les trames vertes.

5. Préserver les ressources naturelles, agricoles et forestières

Les activités agricoles assurent une fonction économique et un rôle d'entretien des territoires. Le maintien des exploitations en place constitue une condition de conservation d'une agriculture à échelle humaine. Mais les espaces agricoles sont avant tout des espaces de production de ressources/matières premières renouvelables, alimentaires ou autres. Les espaces boisés assurent cette même fonction en offrant, à partir d'un mode de gestion maîtrisé, la production de matériaux de construction, de matière première pour la fabrication de biens manufacturés ou produits de chauffage. Ces espaces représentent une valeur économique d'avenir dans un contexte d'épuisement inéluctable des ressources d'énergie fossile. Ils doivent donc être au maximum préservés de toute destruction.

Les deux ressources en eau existantes que sont les forages de Piporette et forage de Carpentier sont suffisantes pour assurer la distribution, prenant en compte les extensions d'urbanisme à venir. Cependant, compte tenu des difficultés que présente leur localisation en espace urbanisé, la Commune envisage à long terme de prospecter au Nord de son territoire, afin de trouver un nouveau point de captage.

Enfin, des matériaux alluvionnaires sont actuellement extraits dans la partie sud-ouest de la commune, au sud de la route d'Orléans : ils constituent une ressource pour les activités du bâtiment et des travaux publics. La poursuite de ces activités doit être envisagée, uniquement au sud de la route d'Orléans (RD 960) dans le respect des règles environnementales en vigueur. Il est rappelé que ces installations sont soumises à des études d'impact sur l'environnement.

6. Limiter l'impact environnemental du développement urbain

Les opérations d'aménagement veilleront à limiter au maximum leur impact sur l'environnement. L'imperméabilisation des sols, induite par la création de surfaces de toitures ou de voirie, doit être limitée pour restituer l'eau à la nappe et limiter les effets de ruissellement. On limitera dans cet objectif la part des surfaces imperméabilisées dans les nouvelles opérations et on mettra en place les dispositifs utiles à une régulation douce des eaux pluviales : infiltration, stockage à faible profondeur,... On favorisera d'autre part l'usage de matériaux sains et recyclables dans le règlement d'urbanisme.

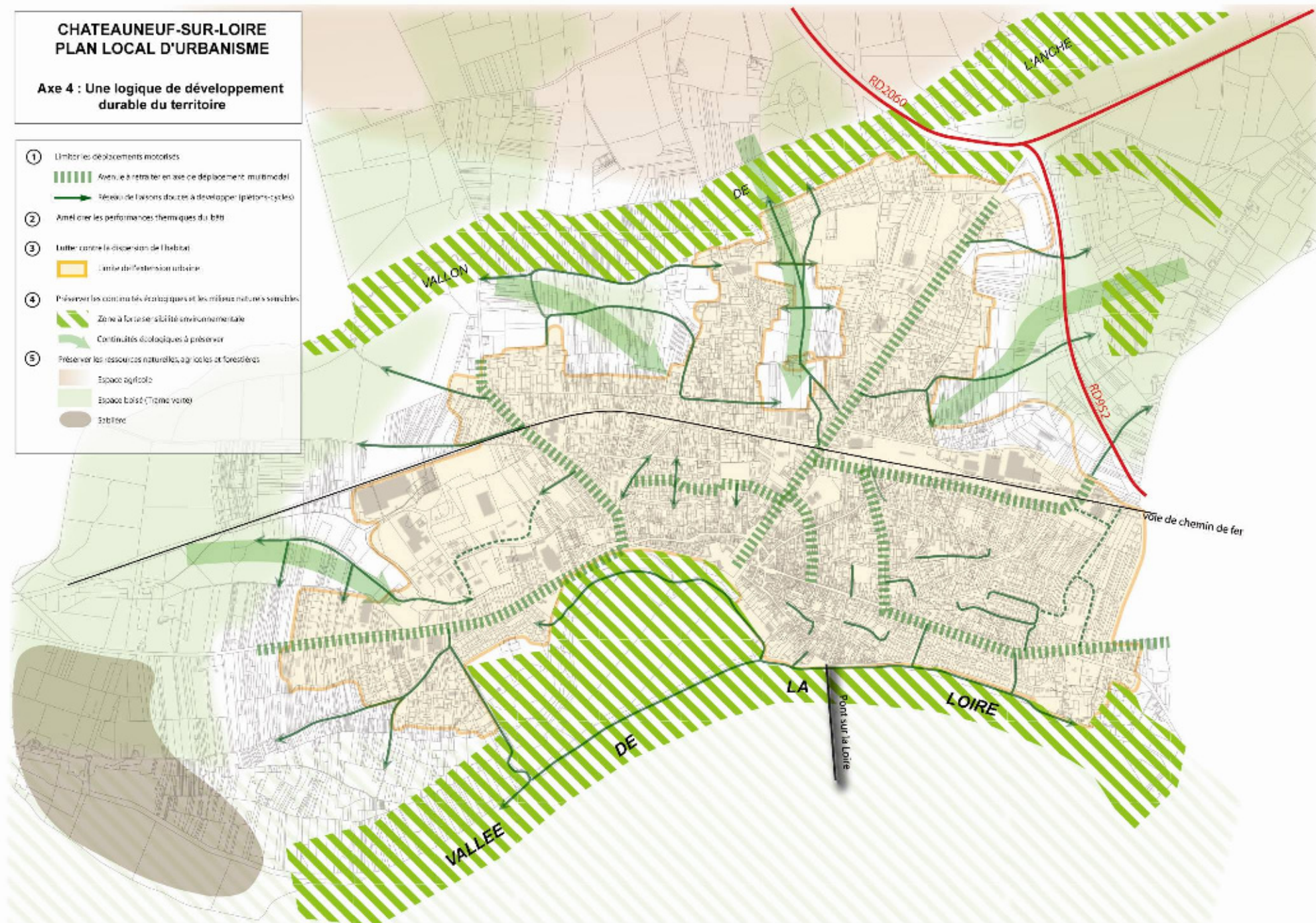
Pour préserver la biodiversité, des éléments structurants du paysage, en particulier les réalisations paysagères à valeur historique, devront être conservés ou restaurés, et les continuités écologiques devront être maintenues et développées.

Afin d'éviter l'augmentation des déplacements automobiles, les opérations devront être conçues de façon à favoriser les déplacements non polluants (piétons, cycles) en créant des liaisons efficaces spécifiques vers les activités, commerces et équipements. Cet objectif nécessite de positionner les opérations d'urbanisme au plus près des centralités existantes.

CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE PLAN LOCAL D'URBANISME

Axe 4 : Une logique de développement durable du territoire

- ① Limites des déplacements motorisés
 Avenues à restreindre en axe de déplacement multimodal
 Réseau de liaisons douces à développer (piétons-cycles)
- ② Améliorer les performances thermiques du bâti
- ③ Lutter contre la dispersion de l'habitat
 Limite d'extension urbaine
- ④ Préserver les continuités écologiques et les milieux naturels sensibles
 Zone à forte sensibilité environnementale
 Continuités écologiques à préserver
- ⑤ Préserver les ressources naturelles, agricoles et forestières
 Espace agricole
 Espace boisé (Tronc vert)
 Sublittoral



Axe 5 - Une cohésion sociale à maintenir

■ Objectifs :

Chacun doit pouvoir se loger à Châteauneuf-sur-Loire, quels que soient son âge, ses moyens ou sa situation sociale. Pour maintenir l'équilibre social de la population, l'offre de logements doit répondre à la diversité des besoins et des moyens.

Châteauneuf-sur-Loire doit aujourd'hui opérer un rattrapage sur le logement social : les élus souhaitent augmenter la part de logements sociaux (14,8% actuellement).

Pour encourager un « mieux vivre ensemble », les activités associatives doivent être soutenues et développées. La vie des quartiers doit également pouvoir être animée autour de manifestations ou de lieux de rencontre qui fédèrent les habitants.

1. Proposer une offre de logement accessible à tous

Les personnes travaillant à Châteauneuf-sur-Loire doivent pouvoir se loger sur la commune et trouver une offre de logement qui corresponde à ses besoins. Ceux-ci sont par définition évolutifs suivant les grandes étapes de la vie (naissance, divorce,...). L'objectif est de proposer une offre de logement qui permette un parcours résidentiel complet sur le territoire communal et éviter le départ des populations les plus modestes qui ne trouvent pas de logement accessible à Châteauneuf-sur-Loire.

Pour atteindre ces objectifs, les orientations d'aménagement définiront une programmation de logements diversifiés pour répondre aux besoins réels. On développera notamment davantage de petits logements, modulables. Un rattrapage sera à réaliser en production de logements sociaux.

L'objectif de la commune est d'augmenter progressivement la part de logements sociaux dans le parc de logements total. Ce rattrapage doit cependant s'envisager de façon progressive en intégrant ces logements dans des opérations d'ensembles.

Pour améliorer l'image du logement social, la mixité sociale et valoriser les espaces urbains, ces logements ne devront plus être traités comme des opérations à part, mais devront présenter des formes similaires aux opérations non conventionnées et bénéficier de la même qualité de traitement.

2. Maintenir les grands équilibres démographiques et la cohésion sociale de la population

Une offre de logement ouverte à tous constitue un moyen de préserver la diversité sociale de la population, et de refuser l'exclusion du territoire les catégories sociales qui ne peuvent plus s'y loger.

L'objectif est de maintenir cette diversité sociale en termes de revenus mais également en termes de générations. On favorisera dans ce sens des opérations mixtes mêlant logements pour personnes âgées avec des logements destinés à des familles.

La diversité de l'offre facilite par ailleurs le renouvellement de la population : la garantie de trouver un logement adapté à l'évolution de ses besoins, sur la commune, permet de favoriser une meilleure rotation dans l'occupation des logements et limite les risques de sous occupation de grands logements.

3. Favoriser les échanges entre les habitants

La cohésion sociale de la population doit être encouragée par le développement des activités socio-culturelles et sportives. Ce qui nécessite de définir des réserves pour des équipements communaux, proches des lieux d'habitation et répartis équitablement sur l'agglomération.

La vie associative et la vie de quartier doivent être soutenues en proposant des lieux de convivialités en intérieur (équipements publics) ou extérieurs (espaces publics) : lieux de rencontre, de dialogue, d'échange. Ces espaces publics doivent être conservés ou aménagés de façon à être agréables, accessibles et sécurisés. Les orientations d'aménagement et de programmation définiront pour chaque secteur à urbaniser ou à densifier les caractéristiques des espaces publics à prévoir ou à conserver.

CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE PLAN LOCAL D'URBANISME

Axe 5 : Une cohésion sociale à maintenir

- ① Proposer une offre de logements accessible à tous
 -  Limite de l'extension urbaine
 -  Secteur de renouvellement urbain
 -  Secteur de développement urbain
 -  Secteur de densification possible
 -  Eventualité d'un équipement public de rayonnement régional
 -  ZAC Multisite
- ② Maintenir les grands équilibres démographiques et la cohésion sociale de la population
- ③ Favoriser les échanges entre les habitants
 -  Grands espaces naturels en contact avec l'agglomération
 -  Espace réservé pour création de lieu de rencontre, de détente / espace public

