DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE

Plan Local d'Urbanisme

Document n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mise en compatibilité n° 1
Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU
Vu pour être annexé à la délibération du 22 janvier 2021

PHARO Architectes et Urbanistes & THEMA Environnement

PHARO
architectes et urbanistes

PRINCIPES APPLICABLES

Les orientations d'aménagement et de programmation définies au présent document définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs, à respecter, en cohérence avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont une valeur opposable et les principes qui y sont développés doivent obligatoirement être respectés.

Il est fortement conseillé de consulter au préalable le service urbanisme de la commune pour s'assurer de la compatibilité du projet avec les principes développement dans ce document.

Le présent document comporte deux parties :

Partie 1 : principes d'évolution du tissu urbain 3

Les projets d'urbanisme (construction, extension, réhabilitation,…) doivent respecter, par leur implantation et leur hauteur, les principes réglementaires détaillés aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement du PLU.
Les présentes fiches visent à préciser la portée de ces règles en détaillant leurs modalités d'application à l'aide de croquis et schémas.

Les principes sont différents suivant le type de secteur de la commune : on distinguera ainsi le centre ville (zone UA), secteurs pavillonnaires (UB et UBp) et zones d'activités (UZ).

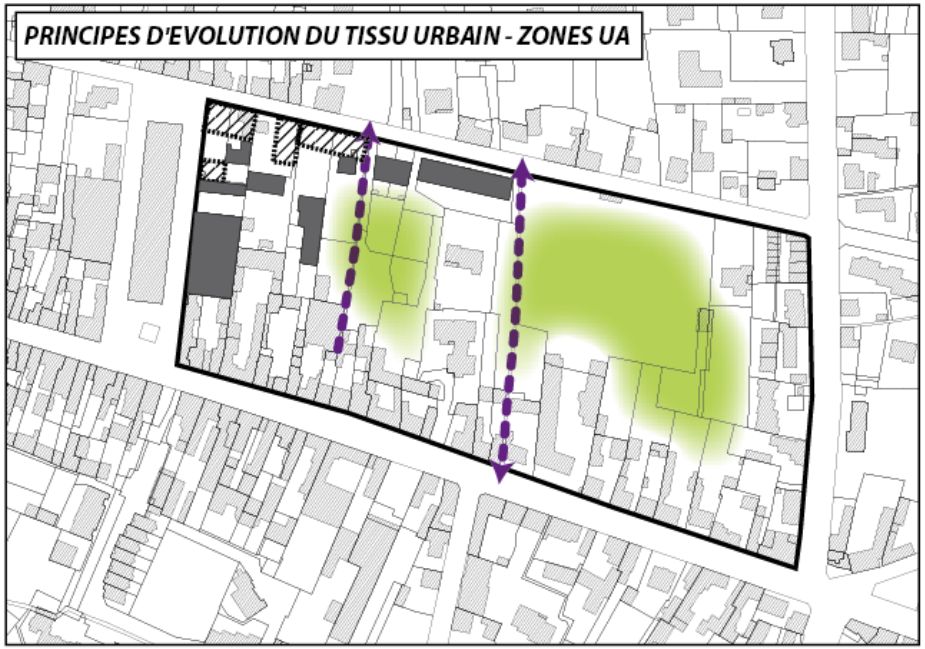
Ces principes sont applicables uniquement aux constructions principales (habitations, bâtiments d'activité principaux en zone d'activités). Les annexes (abris de jardin, garages, piscines, locaux techniques) ne sont pas concernées par ces dispositions.

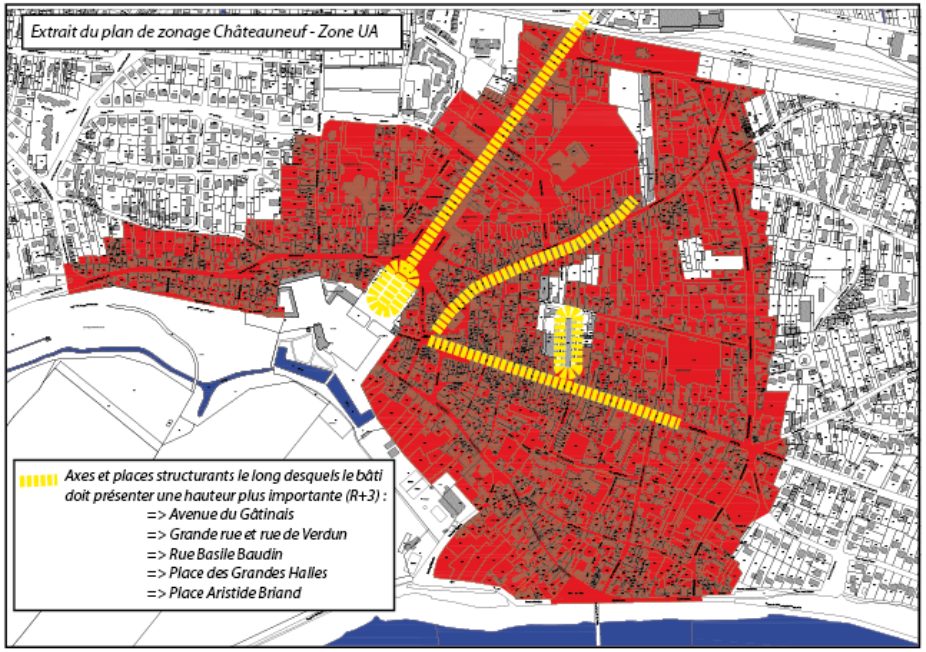
Partie 2 : schémas d'orientation d'aménagement et de programmation par secteur 8

Les secteurs ciblés par orientations d'aménagement et de programmation sont localisés par un contour pointillés rouge au plan de zonage du PLU.
Tous les secteurs UR et AU sont concernés par un schéma d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour chacun des secteurs ciblés, l'orientation d'aménagement et de programmation définit :
- Un programme d'aménagement : constructions et aménagements à réaliser
- Des principes de composition illustrés par un schéma
- Un phasage des opérations et leurs conditions de desserte par les réseaux

Partie 1 : principes d'évolution du tissu urbain

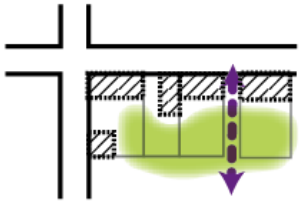




LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION, EXTENSION, RENOUVELLEMENT, DEVRONT S'OPERER EN RESPECTANT LES PRINCIPES DEFINIS ICI, EN APPLICATION DES ARTICLES 6, 7, 9 ET 13 DU REGLEMENT DE LA ZONE UA.

CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA.

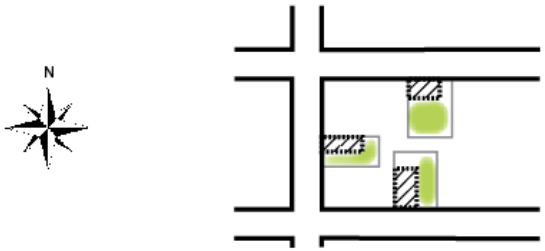
=> Densifier le bâti le long des axes structurants par une hauteur minimale des constructions de l'ordre de R+3
=> Préserver les parcs arborés
=> Conserver les venelles piétonnes, assurer leur débouché
=> Les constructions veilleront par leur implantation, à conserver les éléments végétaux intéressants
=> Reconstituer ou conforter un front bâti dense et continu le long des voies publiques par le bâti ou des clôtures
=> Marquer des alignements bâtis le long des voies pour structurer l'espace public (rues, places, ...)
=> Conserver des coeurs d'îlots plantés et aérés en jardins, protégés des vis-à-vis de la rue et des voisins



=> La construction en coeur d'îlot doit s'opérer par la création d'une voie nouvelle sans impasse.
=> Le bâti viendra alors s'implanter de façon dense et continue le long de cette voie, en conservant les arrières en jardin
=> A l'arrière des parcelles, on respectera des hauteurs pour les constructions, et un recul minimum par rapport aux limites séparatives pour conserver des coeurs d'îlot aérés
=> On pourra compenser l'imperméabilisation de nouvelles surfaces par la création de toitures végétales

Les projets de construction/extension intégreront des principes bioclimatiques :

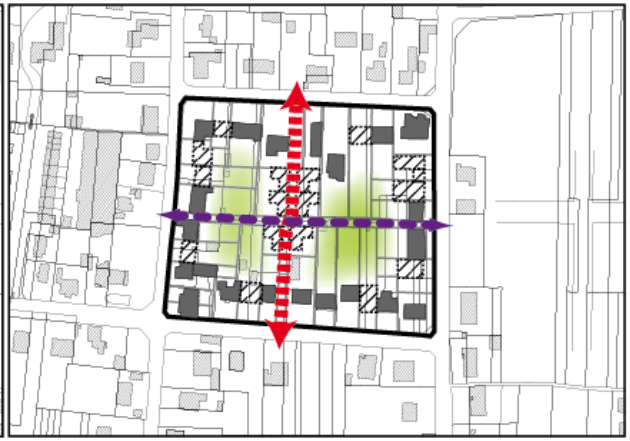
=> Espaces de dégagement et ouvertures principales au Sud
=> Isolation des façades Nord
=> Evitement d'ombres portées sur les bâtiments voisins
=> Recherche de mitoyenneté pour isoler des façades



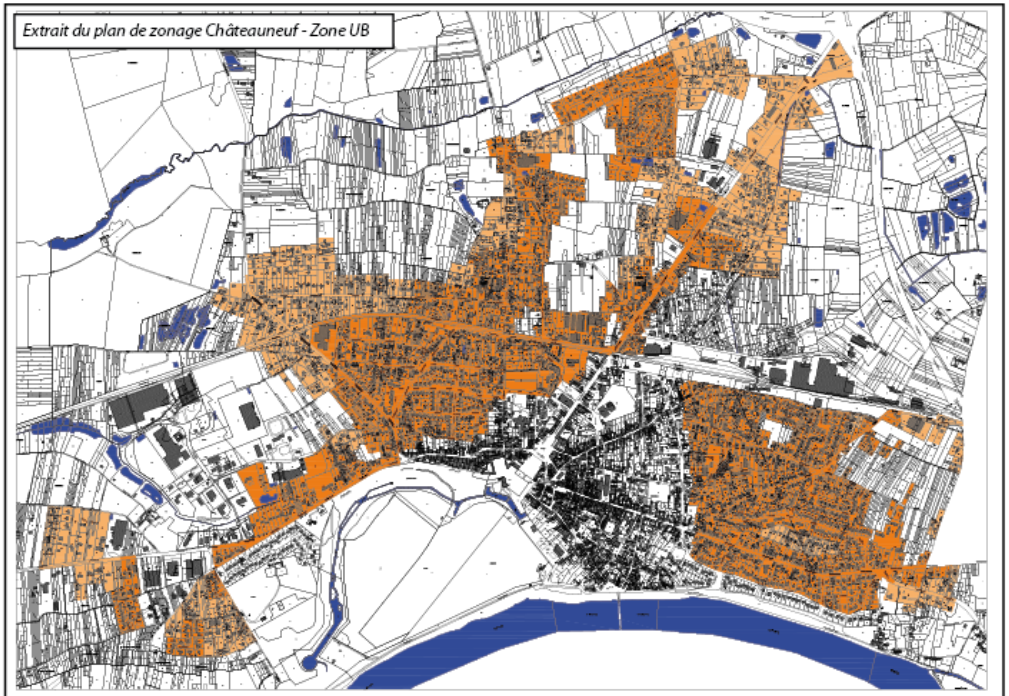
PRINCIPES D'EVOLUTION DU TISSU URBAIN - ZONES UB

LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION, EXTENSION, RENOUVELLEMENT, DEVRONT S'OPERER EN RESPECTANT LES PRINCIPES DEFINIS ICI, EN APPLICATION DES ARTICLES 6, 7, 9 ET 13 DU REGLEMENT DE LA ZONE UB.

CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB.



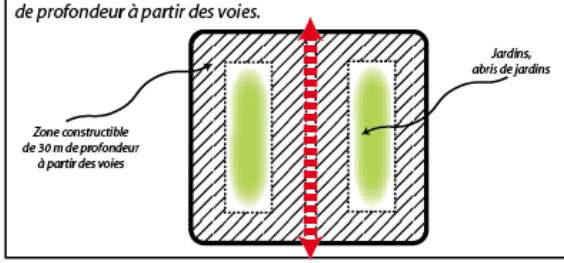
Extrait du plan de zonage Châteauneuf - Zone UB



=> En cas de découpage d'une voie nouvelle, le bâti viendra s'implanter de façon dense le long de cette voie pour conserver les arrières des parcelles en jardins.

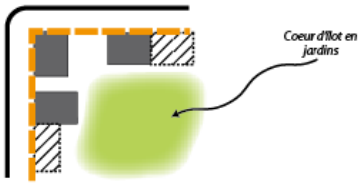
=> Cette voie ne devra pas être en impasse, ou devra conserver une possibilité de débouché sur la voie publique.

=> On autorisera les constructions principales dans une bande de 30 mètres de profondeur à partir des voies.



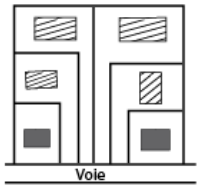
=> Les constructions nouvelles et extensions doivent respecter les alignements dominants du bâti existant le long des voies

=> On conservera des coeurs d'îlots aérés en jardins, isolés de l'espace public par le bâti



Sur les secteurs où le bâti s'est développé de façon disparate le long des voies, on évitera de venir construire en second rideau pour ne pas générer la multiplication d'accès individuels le long de ces voies, éviter les longues allées privées et permettre une évolution ultérieure plus cohérente des arrières des parcelles. On préconisera ainsi plutôt des constructions en bordure de la voie et la préservation de coeurs d'îlots non bâtis. Pour éviter la multiplication d'allées individuelles, on préconise de regrouper ces accès en une seule voie commune de desserte.

Principe de densification à éviter :

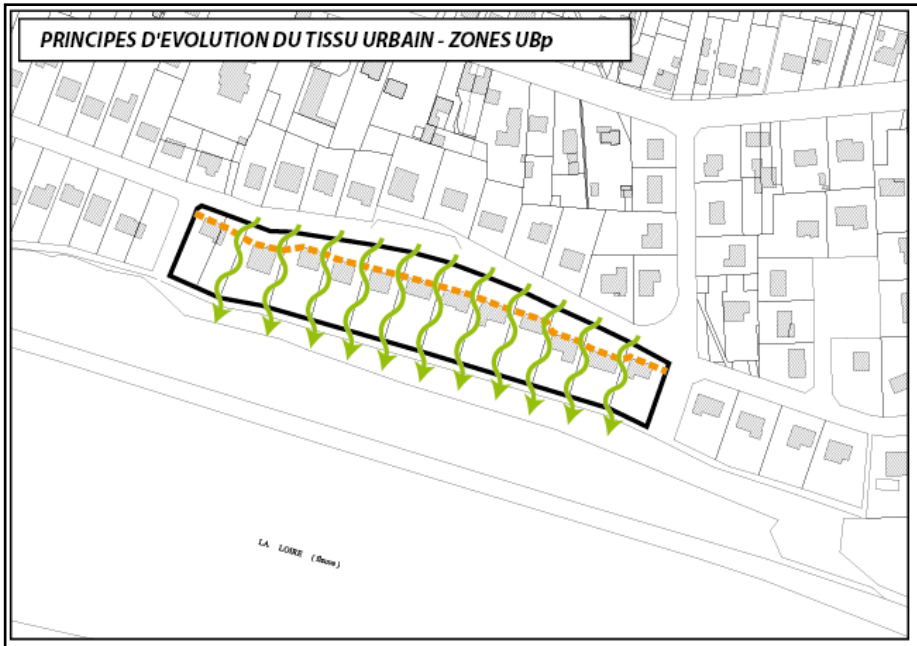


=> Multiplication des allées privées

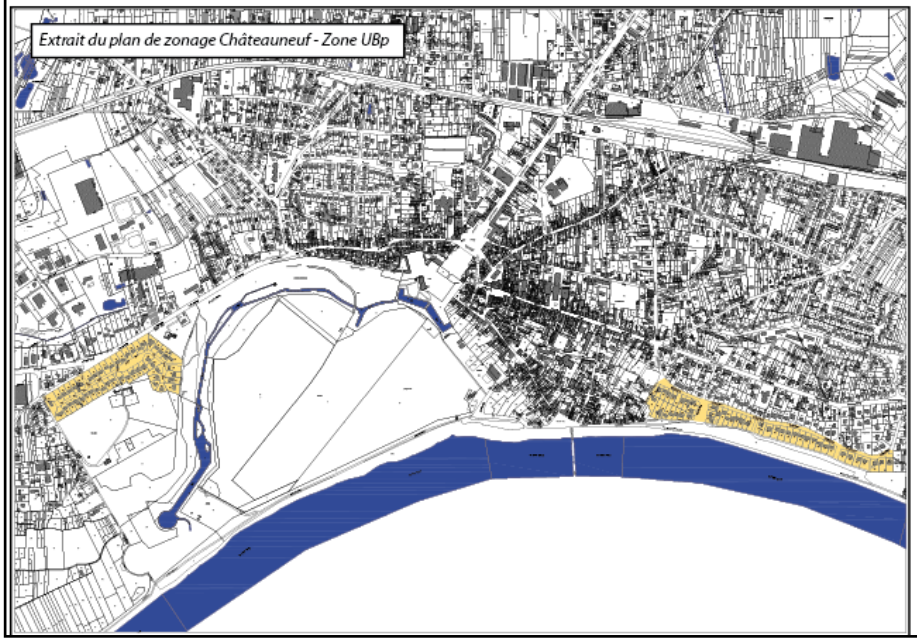
=> Mauvaise gestion des vis-à-vis

=> Difficultés en cas de desserte à terme par le réseau d'assainissement collectif

PRINCIPES D'EVOLUTION DU TISSU URBAIN - ZONES UBp



Extrait du plan de zonage Châteauneuf - Zone UBp



LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION, EXTENSION, RENOUVELLEMENT, DEVRONT S'OPERER EN RESPECTANT LES PRINCIPES DEFINIS ICI, EN APPLICATION DES ARTICLES 6, 7, 9 ET 13 DU REGLEMENT DE LA ZONE UBp.

CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UBp.

=> Conserver un recul des constructions par rapport à la voie pour garder les éléments végétaux sur les jardins avants, le long de la voie

=> Conserver des percées visuelles entre les maisons vers la Loire

=> Limiter l'emprise au sol du bâti

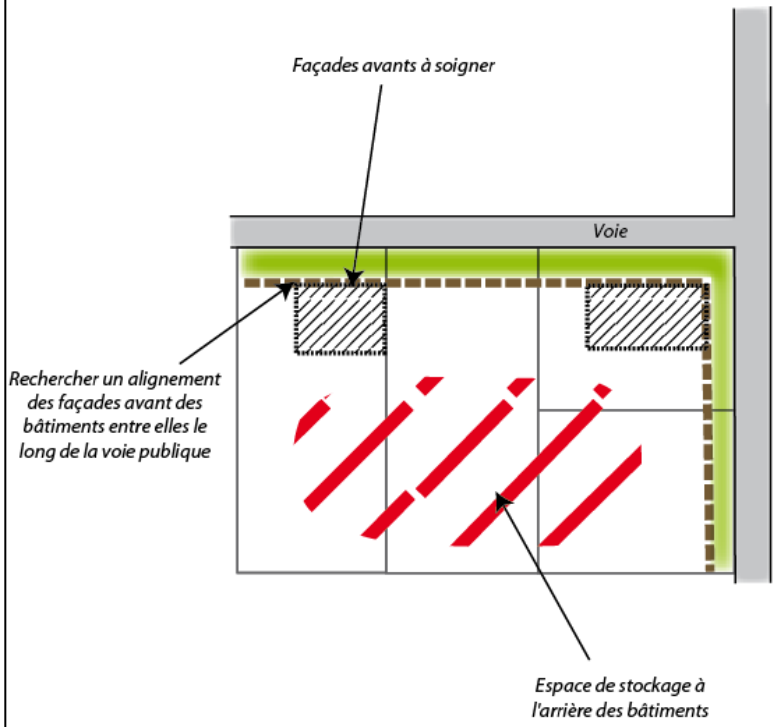
=> Préserver les qualités paysagères des fonds de parcelle : éviter la multiplication d'annexes

=> Limiter la hauteur des constructions pour préserver les paysages arborés des bords de Loire

PRINCIPES D'EVOLUTION DU TISSU URBAIN - ZONES UZ

LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION, EXTENSION, RENOUVELLEMENT, DEVRONT S'OPERER EN RESPECTANT LES PRINCIPES DEFINIS ICI, EN APPLICATION DES ARTICLES 6, 7, 9 ET 13 DU REGLEMENT DE LA ZONE UZ.

CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UZ.



=> Implantation des façades parallèles aux voies

=> Façades avants à soigner

=> Accompagnements paysagers à prévoir, notamment entre la façade avant du bâtiment et la rue

=> Intégration paysagère du stationnement

=> Les enseignes ne doivent pas déborder du contour de la façade des bâtiments

=> Eviter les enseignes lumineuses

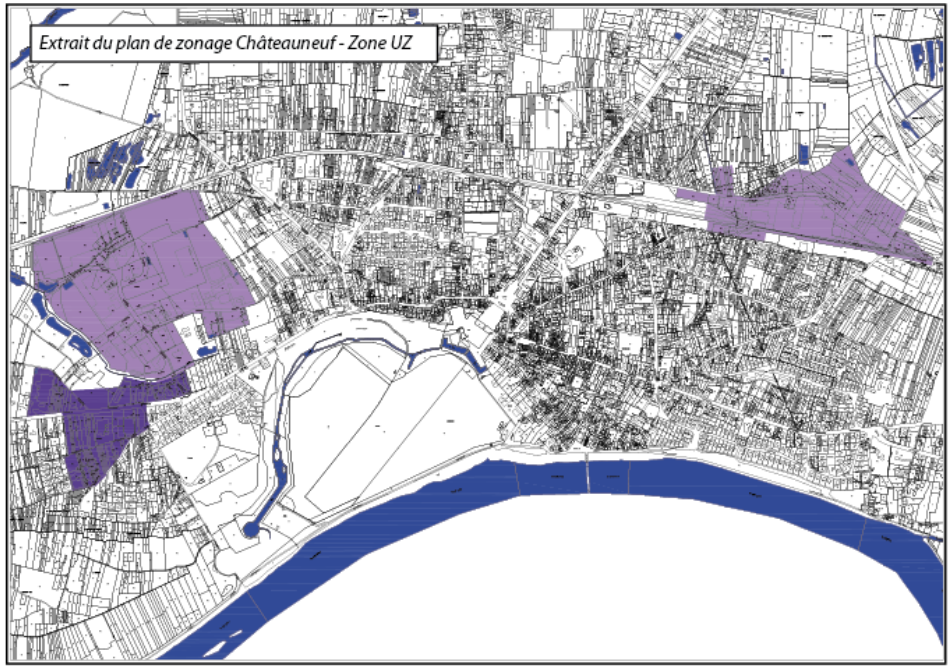
=> Etre sobre dans les éclairages et diriger les flux lumineux vers le bas pour éviter la pollution lumineuse

=> Limiter l'imperméabilisation à 70% de la superficie de la parcelle

=> Espace de stockage à l'arrière des bâtiments

=> Eviter les teintes vives en façade

=> La construction en limite séparative est admise pour optimiser l'utilisation du foncier



Partie 2 : schémas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation par secteur

OAP n° 1 / Clos Martin

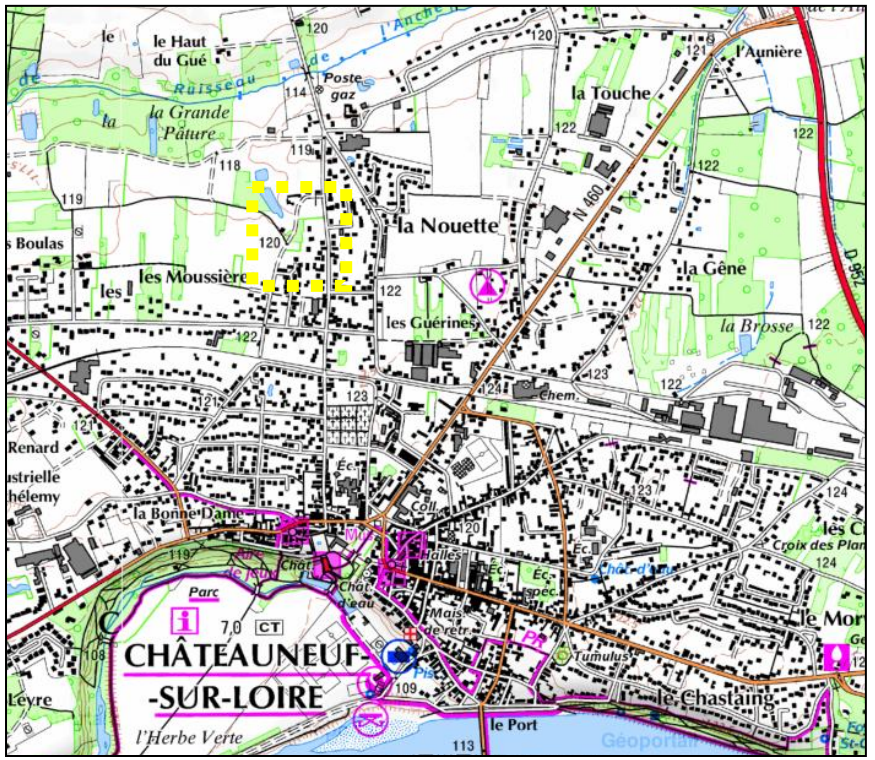
Etat initial du site et objectifs

Le site est situé en limite d'agglomération. Il est occupé par des habitations, des jardins et des prés.

Superficie totale du site : 2,1 ha

Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes et bois) : 1,5 ha.

- accueillir de nouvelles habitations en conservant la rue du Clos Martin en tant que limite du développement de l'urbanisation.
- Proposer une densité cohérente avec les caractéristiques du site et sa localisation



Programme d'aménagement

- Environ 15 à 20 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 10 à 15 logements / ha
- Réalisation d'une voie de liaison entre la rue Clos Martin et la rue de la Poterie

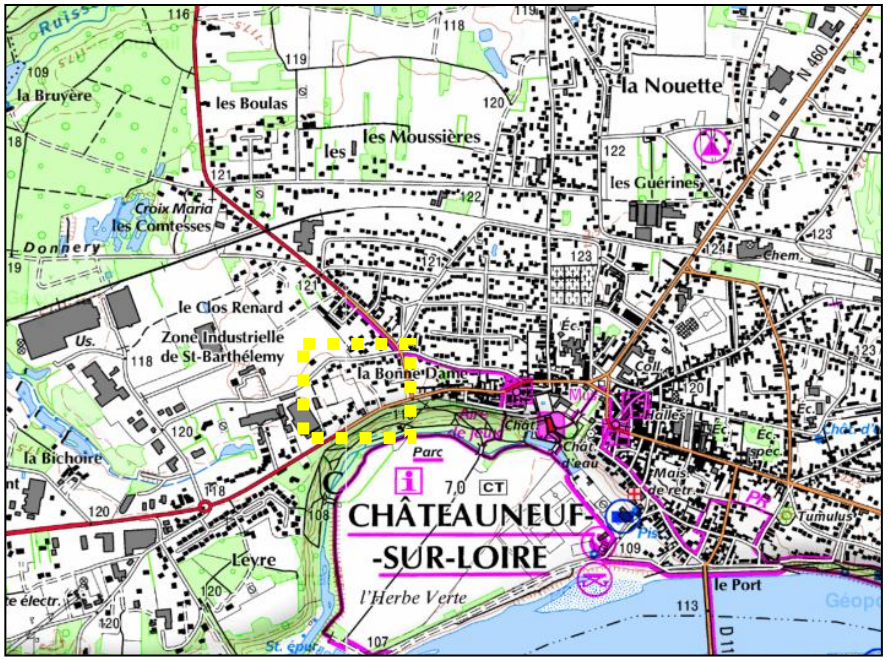
Principes de composition

- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition
- Conservation de l'espace boisé en tant qu'élément d'agrément paysager. Prévoir un chemin piétonnier en traversée de ce bois pour opérer une jonction Rue du Clos Martin – Rue de la Poterie.

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être en assainissement non collectif.
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...

OAP n°2 / Chemin des Messaudières



Etat initial du site et objectifs

Le site est situé en agglomération, entre le quartier de la Bonne Dame et la ZI St Barthélémy.

Il est occupé par une pelouse dans le prolongement d'un ensemble de logements sociaux, et d'un jardin d'une grande propriété de 5000 m².

Superficie totale du site : 0,5 ha

Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes) : 0,5 ha.

- accueillir de nouvelles habitations proches du centre ville, en créant une jonction entre l'allée des Messaudières et l'allée du Clos Grimaud, désenclavant le secteur
- Proposer une densité cohérente avec les caractéristiques du site et sa localisation

Programme d'aménagement

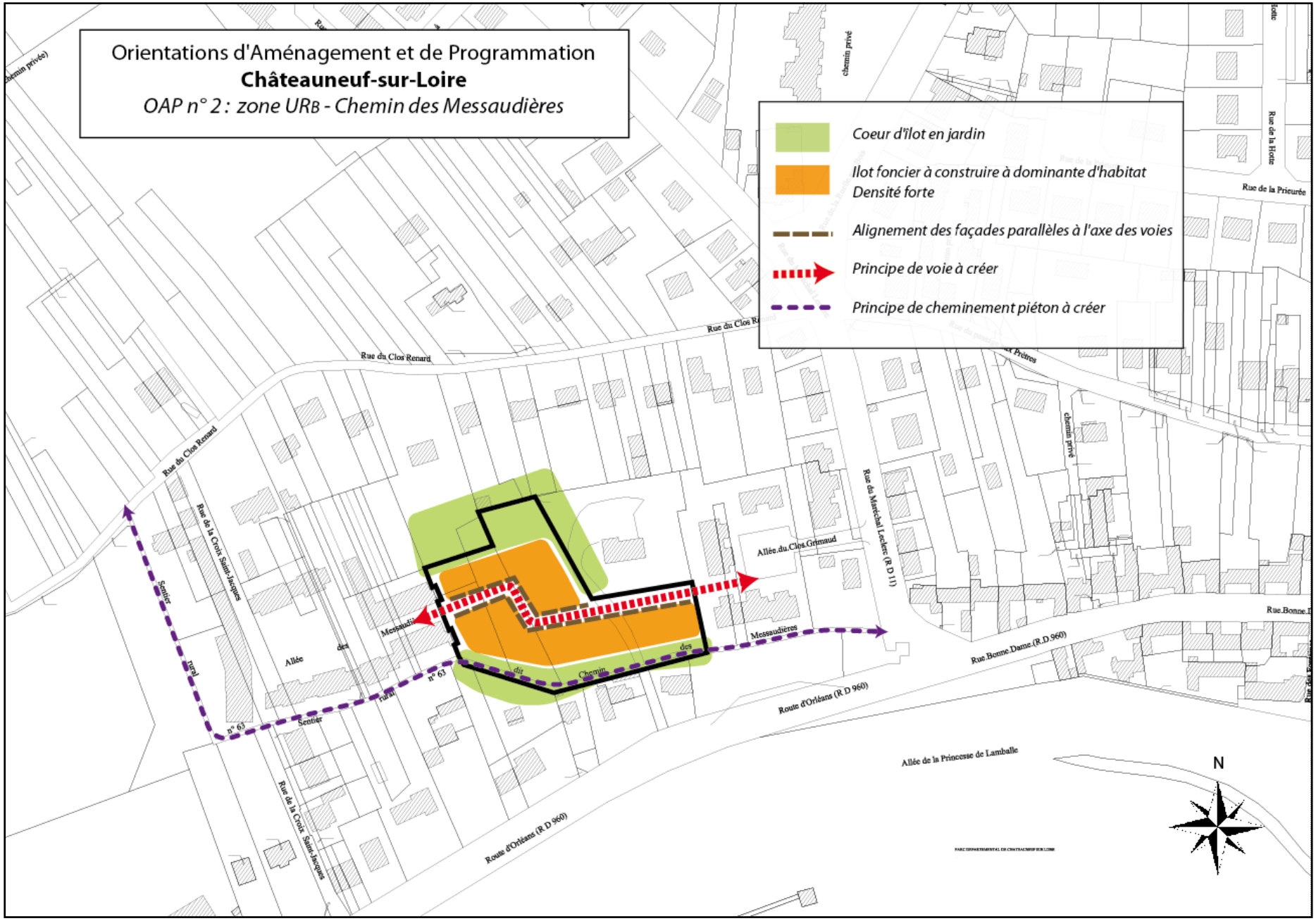
- Environ 15 logements de type individuels denses suivant une densité moyenne de 30 logements / ha
- Réalisation d'une voie de liaison entre les allées des Messaudières et du Clos Grimaud

Principes de composition

- Conserver le chemin des Messaudières en partie sud du site
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera allée des Messaudières
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...
- La première phase devra démarrer à partir de l'allée des Messaudières pour un raccordement au réseau d'assainissement collectif


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 2 : zone URB - Chemin des Messaudières
Coeur d'îlot en jardin
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat
Densité forte
Alignement des façades parallèles à l'axe des voies
Principe de voie à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Rue du Clos Renard
Rue de la Croix Saint-Jacques
Allée du Clos Grimaud
Rue du Maréchal Leclerc (R D 11)
Messaudières
Route d'Orléans (R D 960)
Rue Bonne Dame (R.D 960)
Allée de la Princesse de Lamballe
Rue de la Prieurée
Rue de la Hotte
chemin privé
N

OAP n°3 / Rue du Petit Hameau

Etat initial du site et objectifs

Le site est situé en bordure nord de la voie de chemin de fer et est constitué de deux secteurs.

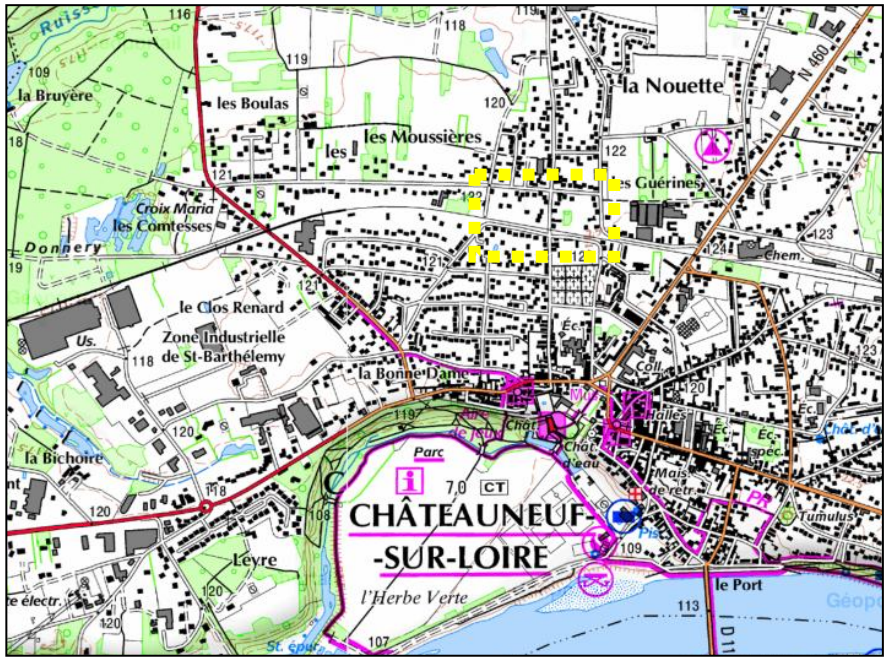
Le 1er site, à l'ouest, est occupé en prés et jardins.

Le 2ème à l'Est, est occupé pour partie en jardins et pour partie par un garage.

Superficie totale du site : 1 ha (partie ouest) et 0,7 ha (partie Est)

Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes) : 0,8 ha +0,6 ha.

- accueillir de nouvelles habitations proches du centre ville, en opérant un remplissage d'espaces délaissés en agglomération.
- Créer de nouvelles liaisons routières et piétonnes.
- Proposer une densité cohérente avec les caractéristiques du site et sa localisation



Programme d'aménagement

Partie Ouest :

- Environ 15 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 15 logements / ha
- Réalisation d'une voie de liaison entre la rue des Champs Chétifs et la rue du Petit Hameau

Partie Est :

- Une opération de logements collectifs ou intermédiaires à l'angle des rues du Petit Hameau et de l'avenue du Gâtinais
- Une opération de 5 à 10 logements individuels en partie nord du site, soit une densité de 15 à 30 logements / ha en moyenne

Principes de composition

Partie Ouest :

- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis
- Desservir le secteur par une voie de desserte traitée de façon à sécuriser les circulations piétonnes
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition

Partie Est :

- Marquer l'angle des rues du Petit Hameau et de l'avenue du Gâtinais par un bâtiment de logements collectifs ou intermédiaires d'une hauteur de type R+2 ou R+3 soulignant l'importance de l'avenue et de la proximité du centre ville
- Opérer une jonction entre le sentier des Guérines et l'Avenue du Gâtinais par une voie nouvelle de desserte, traitée de façon à sécuriser les circulations piétonnes
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition
- Conserver un espace vert commun planté, constituant un espace tampon vis-à-vis de l'entreprise voisine à l'ouest.
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis

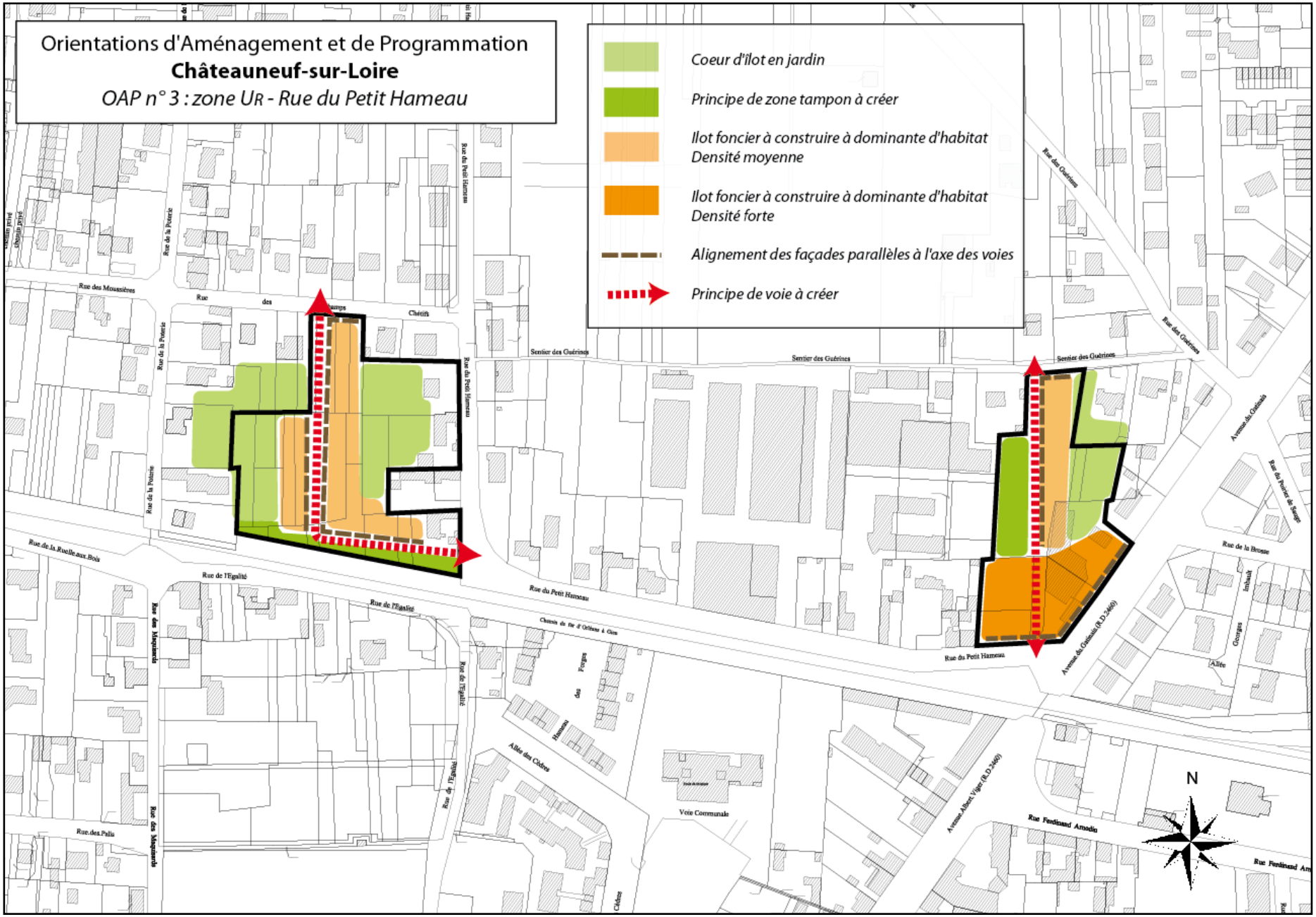
Phasage et desserte par les réseaux

Partie Ouest :

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera rue des Champs Chétifs
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...

Partie Est :

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera avenue du Gatinais
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 3 : zone UR - Rue du Petit Hameau
Coeur d'îlot en jardin
Principe de zone tampon à créer
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat
Densité moyenne
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat
Densité forte
Alignement des façades parallèles à l'axe des voies
Principe de voie à créer
Rue du Petit Hameau
Rue de l'Egalité
Rue de la Poterie
Rue des Moussières
Rue des Guérines
Sentier des Guérines
Avenue du Gâtinais
Rue de la Bruyère
Rue de la Rue-aux-Bois
Rue des Marguerands
Rue des Pallis
Allée des Cèdres
Rue Ferdinand Amodio
Avenue Albert Viger (R.D.2460)
Voie Communale
N

OAP n°4 / Nouvelle Halle

Etat initial du site et objectifs

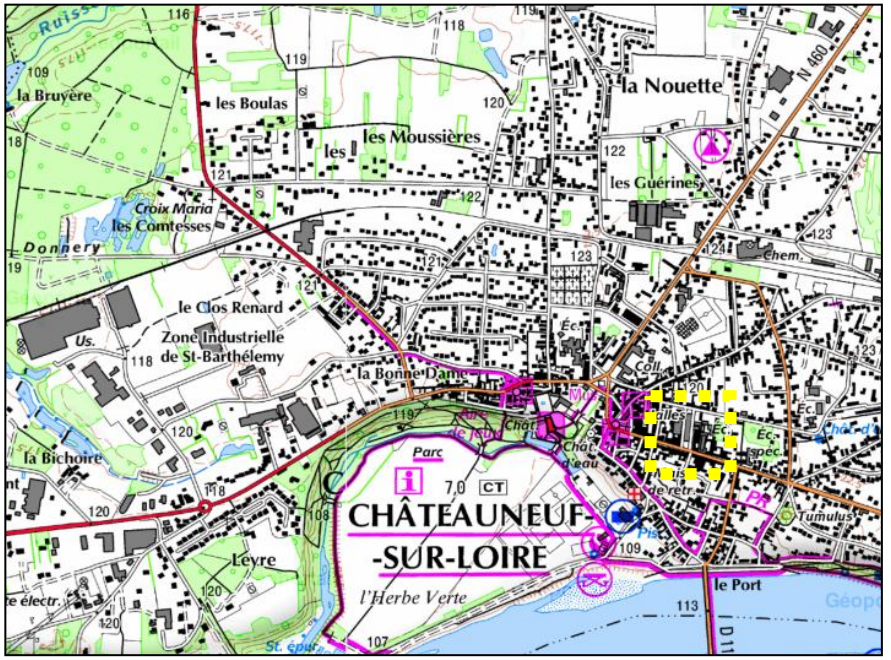
La place de la nouvelle halle est située en centre ville. La partie ouest de la place est occupée par un supermarché. Une voie de liaison a été récemment ouverte entre les nouvelles halles et la rue Basile Baudin.

Le bâti est assez hétéroclite, la salle rue St Martial pourrait être démolie et des espaces enclavés pourraient accueillir de nouveaux logements.

Superficie totale du site : 1,3 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver et espaces publics) : 0,7 ha.

- Créer de nouveaux logements en centre ville, adaptés pour une population désirant être proche des commerces et services
- Recomposer les contours de la place par un bâti plus haut et accueillant des commerces en rez de chaussée
- Conserver et créer des continuités piétonnes sécurisées



Programme d'aménagement

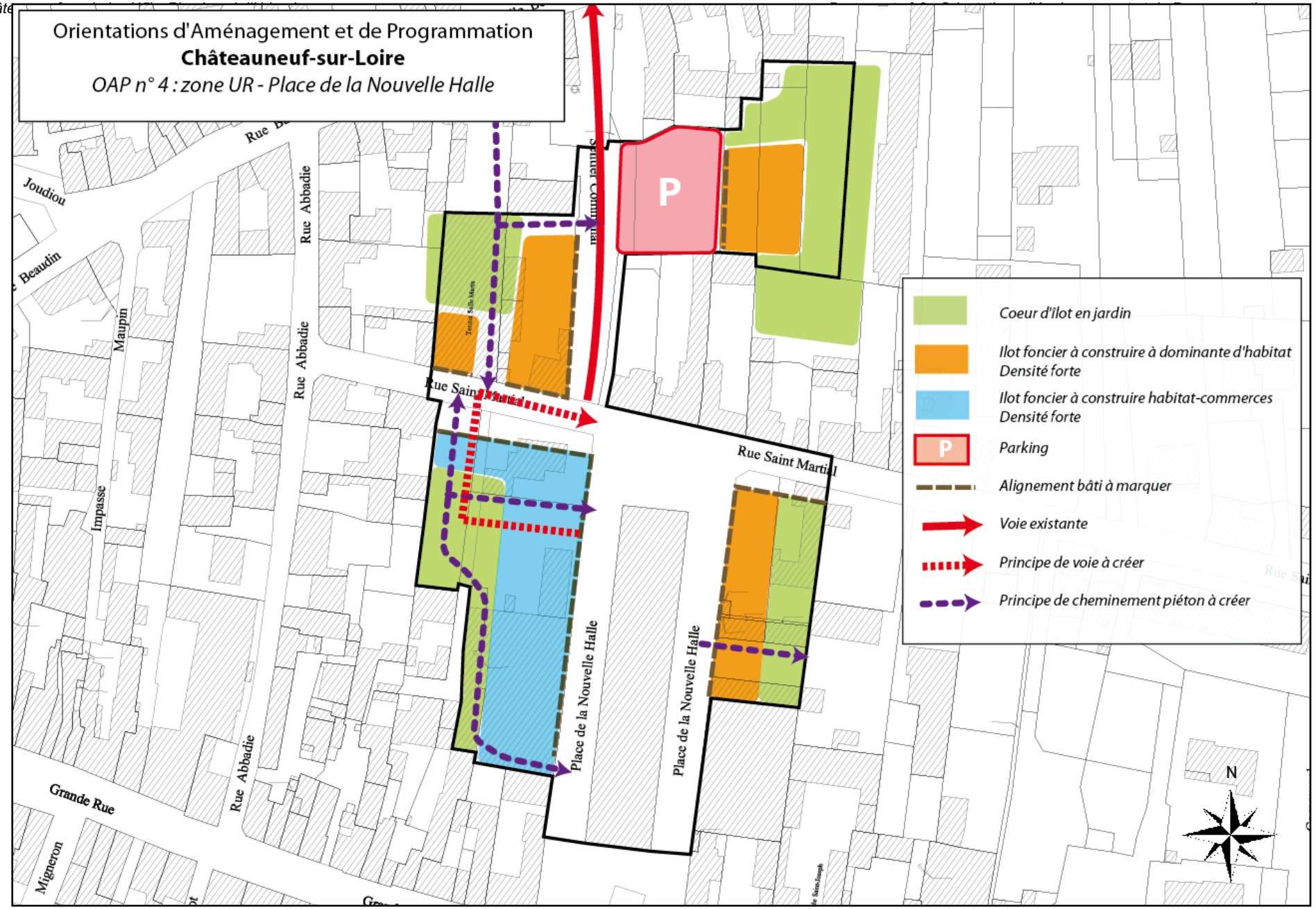
- Opération mixte commerces logements en partie ouest de la place de la nouvelle halle. Il devra être proposé un commerce alimentaire de proximité de type supérette
- Opérations groupées de logements intermédiaires ou collectifs sur la partie Est de la place de la nouvelle halle et de part et d'autre de la voie nouvelle entre la rue St Martial et la rue Basile Baudin

Principes de composition

- Proposer un bâti haut sur la place de la nouvelle halle, de type R+2/R+3, pour structurer l'espace et affirmer le caractère de centre ville du site
- Aménager les espaces de stationnement à l'arrière des commerces
- Sur la Rue St Martial, opérer un recul du bâti côté sud de la rue pour éviter un contraste de hauteur trop fort entre le bâti situé de part et d'autre de la voie. Proposer une hauteur de bâti moins élevé en façade sur la rue St Martial, que sur la place de la nouvelle halle
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins sur les parties arrière des nouvelles opérations à réaliser
- Constituer des alignements bâtis par un alignement des façades le long des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition
- Conserver un accès à l'école privée depuis la place de la nouvelle halle

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera place de la nouvelle halle et rue St Martial
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 4 : zone UR - Place de la Nouvelle Halle
Joudiou
Beaudin
Maupin
Impasse
Rue Abbadie
Rue Abbadie
Rue Abbadie
Rue Saint Martial
Rue Saint Martial
Place de la Nouvelle Halle
Place de la Nouvelle Halle
Grande Rue
Migneron
P
Coeur d'îlot en jardin
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat
Densité forte
Ilot foncier à construire habitat-commerces
Densité forte
Parking
Alignement bâti à marquer
Voie existante
Principe de voie à créer
Principe de cheminement piéton à créer
N

OAP n°5 / Boulevard de la République

Etat initial du site et objectifs

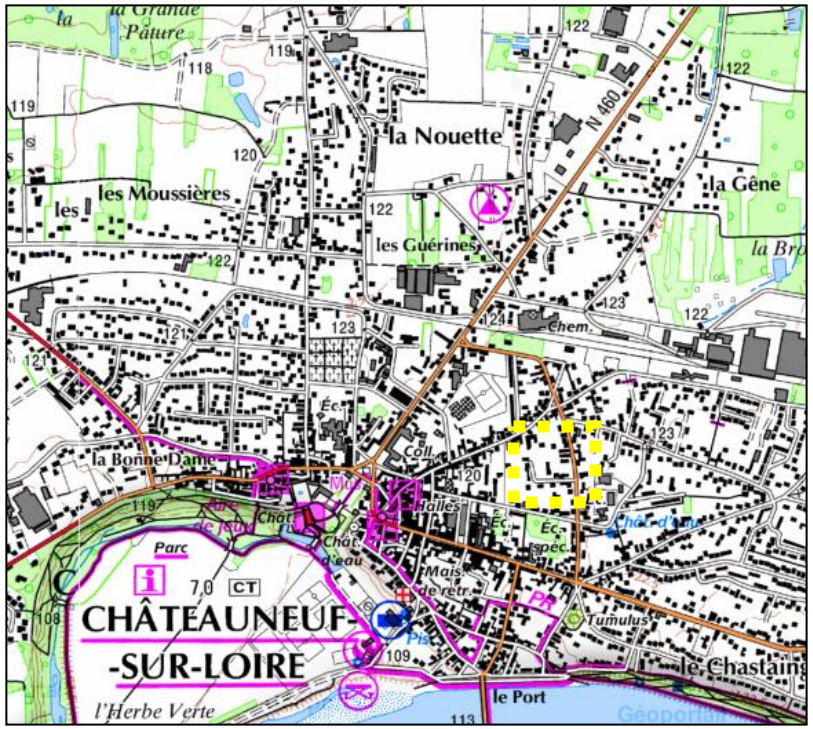
Ce site est actuellement occupé en jardins, en arrière du front bâti sur le Boulevard de la République.

Compte tenu de son caractère enclavé au bout d'un chemin privé, ce terrain est désigné pour accueillir des logements individuels.

Superficie totale du site : 0,5 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver) : 0,5 ha.

- Construire de nouveaux logements proches de la gare et du centre ville



Programme d'aménagement

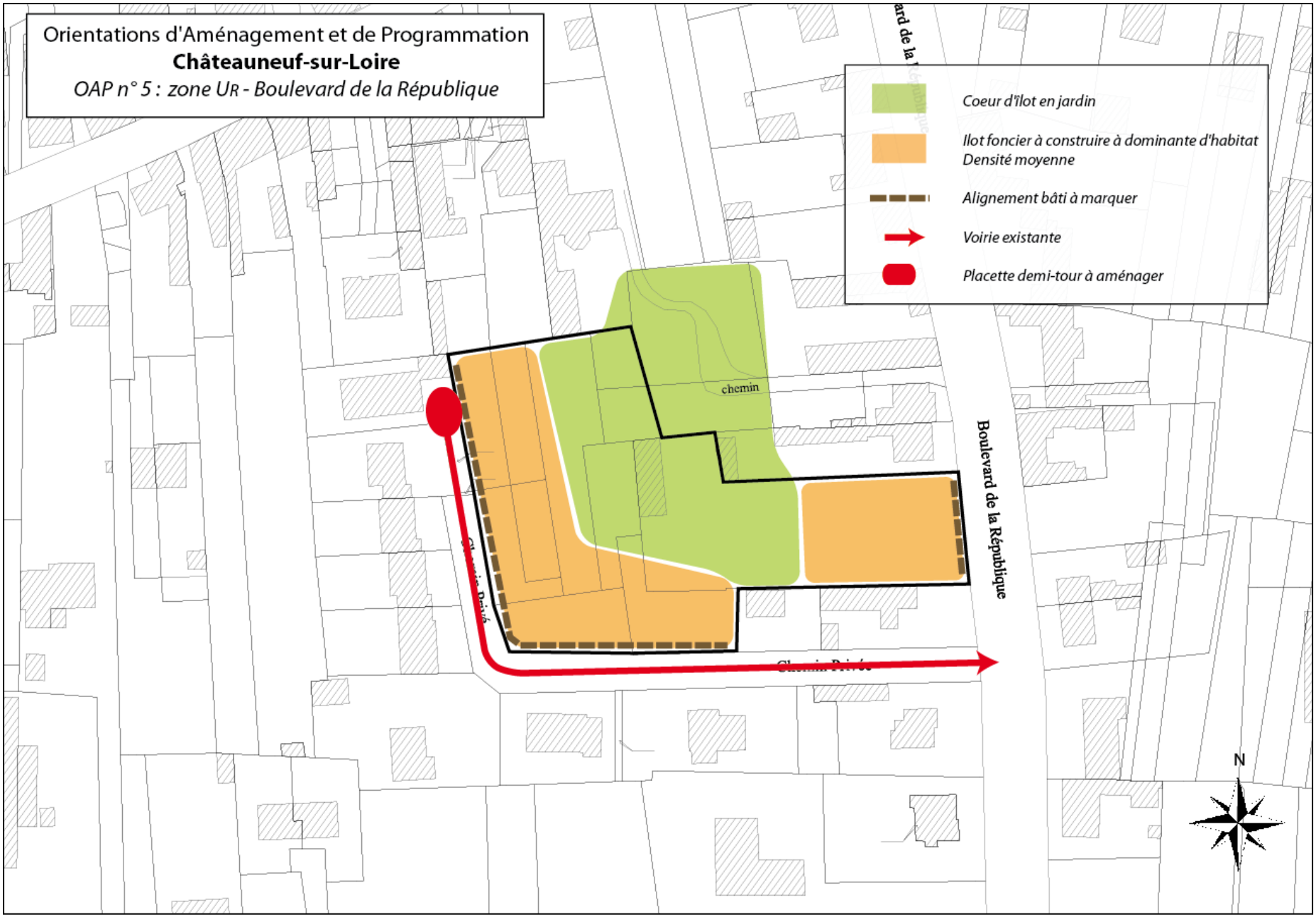
- Environ 10 logements individuels suivant une densité de 20 logements / ha en moyenne

Principes de composition

- Proposer un alignement du bâti le long du Bd de la République, dans le prolongement de l'alignement des façades voisines
- Le long du chemin privé de desserte interne de la zone, proposer un alignement bâti le long de la voie. Voie à traiter en allée auto / piétons
- Ménager un espace de retournement des véhicules au bout de l'allée
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins

Phasage et desserte par les réseaux

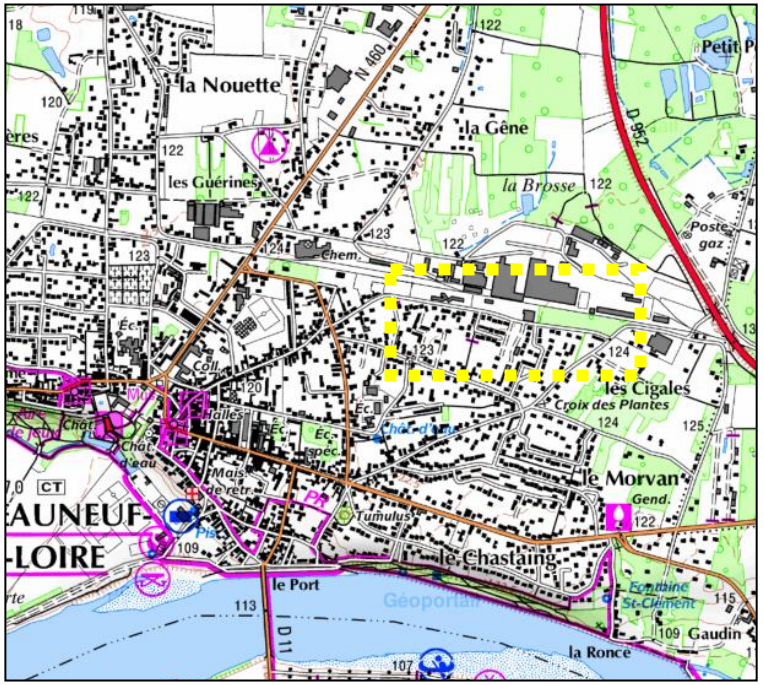
- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera Bd de la République
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 5 : zone UR - Boulevard de la République
Coeur d'îlot en jardin
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat
Densité moyenne
Alignement bâti à marquer
Voirie existante
Placette demi-tour à aménager
chemin
Boulevard de la République
N

OAP n°6 / Rue de la Croix des Plantes

Etat initial du site et objectifs

Ce site est inscrit en milieu urbain et correspond à des délaissés d'opérations voisines. L'urbanisation de ce quartier s'est réalisée de façon décousue, enclavant ces terrains. Les liaisons sont complexes, chaque opération ayant réalisé sa propre voie d'accès sans logique d'ensemble.
La partie nord du site, le long de la voie de chemin de fer, est constituée de terrains en friches. Un bâtiment de bureaux de Baudin est situé en bordure Ouest de ce secteur.
Superficie totale du site : 1,1 ha (partie sud) + 2,1 ha (partie nord)
Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver et bande tampon le long de la voie de chemin de fer) : 1,1 ha (partie sud) + 1,5 ha (partie nord)



Partie Sud :

- Construire de nouveaux logements sur des terrains délaissés en milieu urbain
- Reconstituer des liaisons routières et piétonnes cohérentes

Partie nord :

- Développer des activités tertiaires en bordure de la voie de chemin de fer

Programme d'aménagement

Partie Sud :

- Environ 20 logements individuels suivant une densité de 20 logements / ha en moyenne

Partie Nord :

- Activités tertiaires
- Espaces de stationnement plantés

Principes de composition

Partie Sud :

- Reconstituer un réseau de voies comme indiqué sur le schéma de composition pour relier les opérations entre elles, en proposant un traitement adapté pour les déplacements piétons
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins

Partie Nord :

- Conserver une bande tampon d'environ 15 m de large le long de la voie de chemin de fer pour se protéger des nuisances visuelles
- Conserver des espaces de stationnement plantés dans l'axe des voies se connectant sur la rue des Champs
- Marquer un alignement de façades valorisant l'espace public le long de la rue des Champs

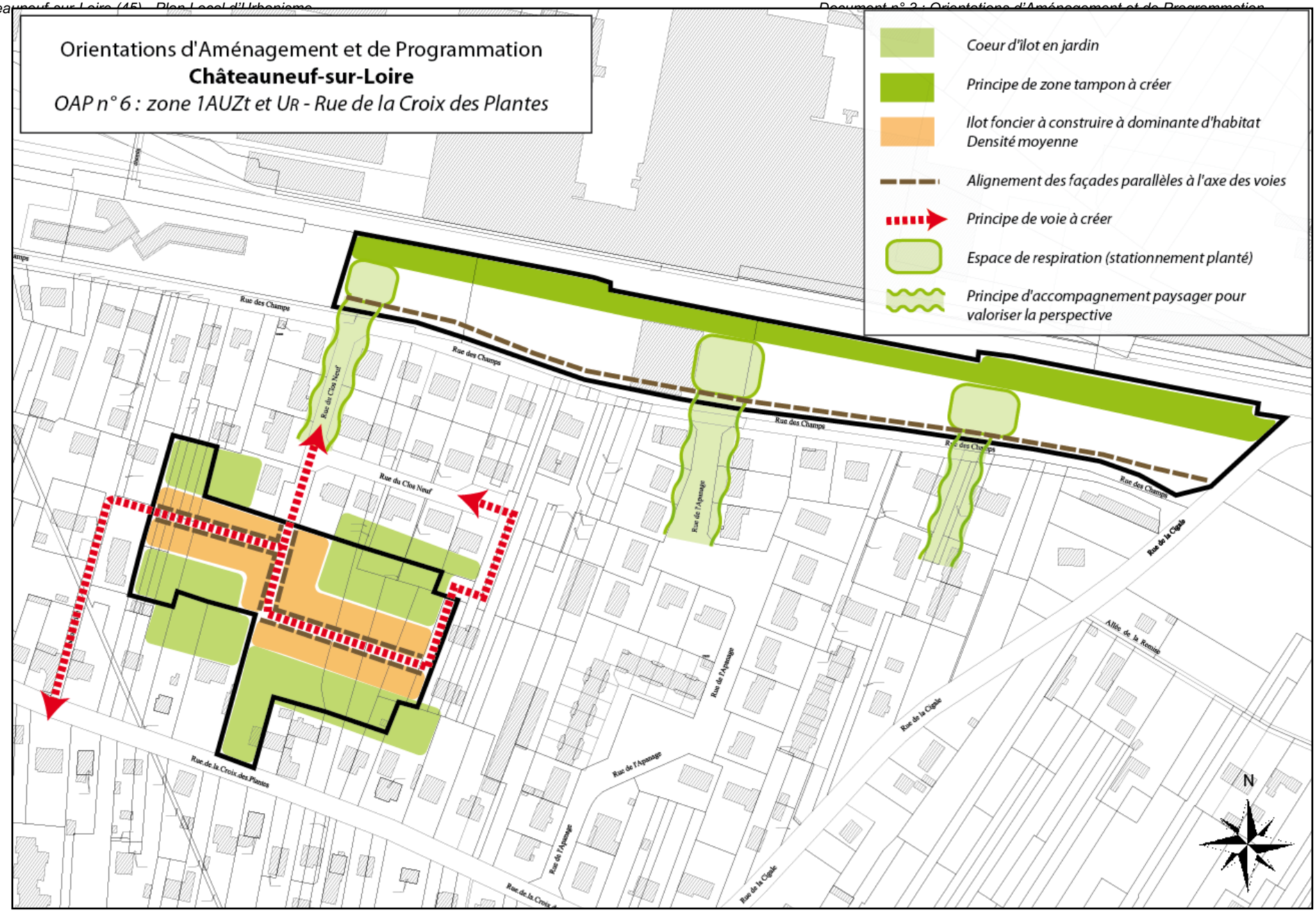
Phasage et desserte par les réseaux

Partie sud :

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera rue de la Croix des Champs et rue du Clos Neuf
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...

Partie nord :

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera rue des Champs
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n°6 : zone 1AUZt et UR - Rue de la Croix des Plantes
Coeur d'îlot en jardin
Principe de zone tampon à créer
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat
Densité moyenne
Alignement des façades parallèles à l'axe des voies
Principe de voie à créer
Espace de respiration (stationnement planté)
Principe d'accompagnement paysager pour valoriser la perspective
Rue des Champs
Rue du Clos Neuf
Rue de l'Apanage
Rue de la Cigale
Allée de la Remise
Rue de la Croix des Plantes
N

OAP n°7 / Rue de la Brosse

Etat initial du site et objectifs

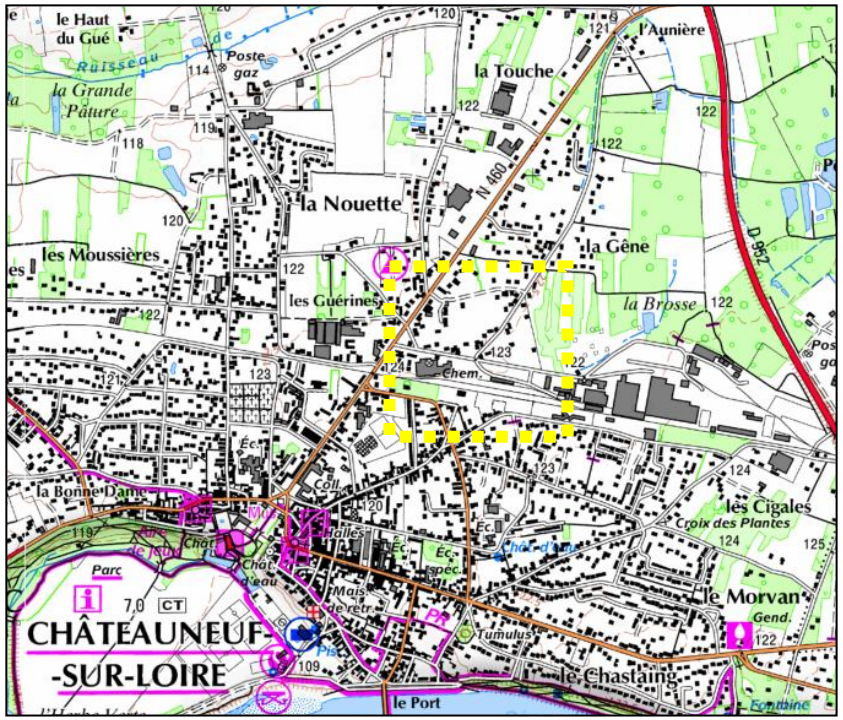
Ce secteur est situé au nord de la gare et constitue un potentiel de développement urbain intéressant du fait de sa localisation proche du centre ville, et de la redynamisation attendue dans le cadre de la réouverture de la ligne voyageurs.

Il a été urbanisé de façon décousue et présente une dominante d'habitat individuel. On y note la présence de nombreux jardins et la proximité de l'entreprise Baudin, dont l'accès s'effectue par la rue des Brosses.

Superficie totale du site : 13,2 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver, et espace dédié au PEM) : 4,6 ha

- Construire de nouveaux logements sur des terrains délaissés en milieu urbain
- Reconstituer un réseau de liaisons routières et piétonnes clairement hiérarchisées et bien articulées avec les quartiers voisins
- Retraiter la rue de la Gène en tant qu'axe urbain majeur permettant de desservir le quartier de la gare, et supportant différents modes de déplacements (auto, cycles, piétons, transports collectifs)
- Réserver les terrains proches de la gare pour l'aménagement d'u Pôle d'Echange Multimodal (PEM) le cas échéant
- Prendre en compte les accès à l'entreprise Baudin dans les aménagements de la zone
- Conserver des continuités d'espaces verts d'agrément



Programme d'aménagement

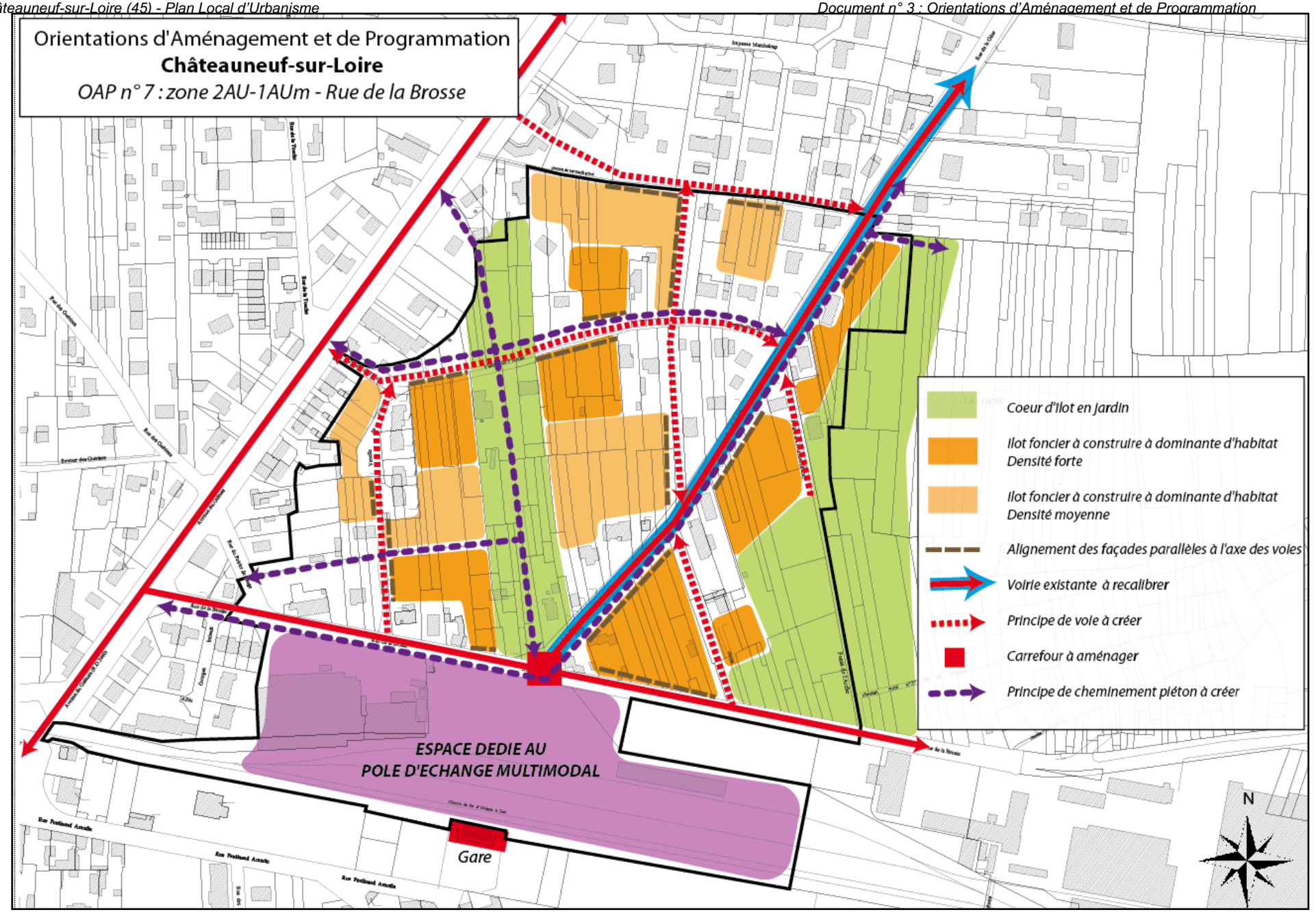
- Construction de logements individuels, intermédiaires et collectifs suivant une densité de 20 à 30 logements / ha en moyenne : soit un potentiel estimatif de 90 à 140 logements
- Espace dédié à l'aménagement d'un Pôle d'Echange Multimodal lié à la gare

Principes de composition

- Reconstituer un réseau de voies comme indiqué sur le schéma de composition pour relier les opérations entre elles, en proposant un traitement adapté pour les déplacements piétons
- Aménager une coulée verte support de liaisons douces entre l'avenue du Gâtinais et la gare
- Conserver des espaces en bois et jardins en frange Est du quartier pour transition vers les espaces naturels situés à l'ouest de l'agglomération
- Proposer des opérations de logements plus denses le long des voies structurantes et à proximité de la coulée verte, et moins denses sur les secteurs les plus enclavés
- Retraiter la rue de la Gène et étendre le réseau d'assainissement collectif à partir de la rue des Brosses

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, en fonction du programme de desserte du quartier par le réseau d'assainissement collectif
- Chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 7 : zone 2AU-1AUm - Rue de la Brosse
Coeur d'îlot en jardin
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité forte
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité moyenne
Alignement des façades parallèles à l'axe des voies
Voirie existante à recalibrer
Principe de voie à créer
Carrefour à aménager
Principe de cheminement piéton à créer
ESPACE DEDIE AU POLE D'ECHANGE MULTIMODAL
Gare
N

OAP n°8 / Avenue du Gâtinais

Etat initial du site et objectifs

Partie Ouest :

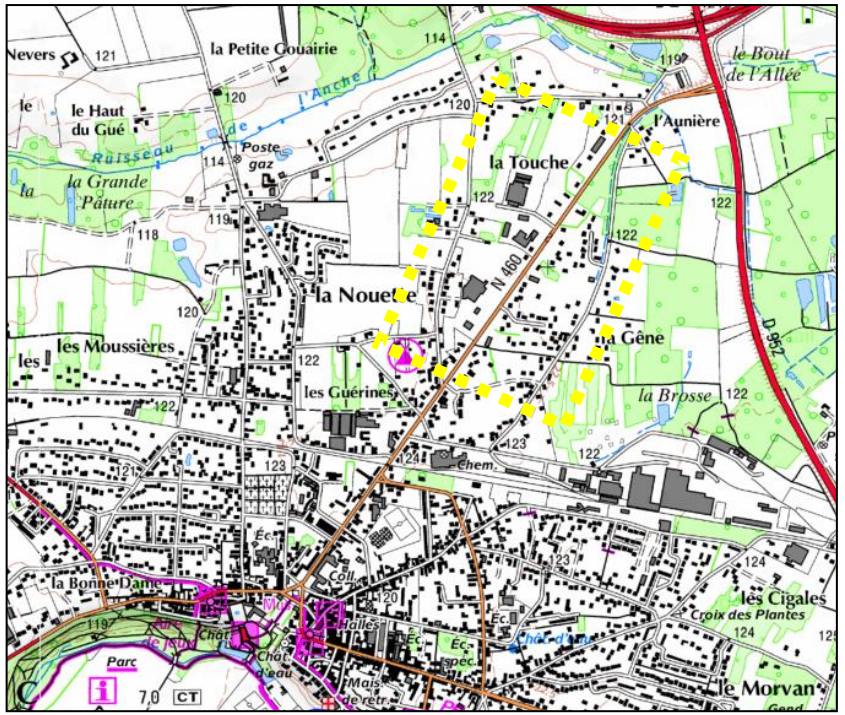
Ce secteur est actuellement occupé par une entreprise de travaux publics. Il est situé en milieu urbain, et bénéficie d'un accès aisé sur l'avenue du Gâtinais. Ce site présente un potentiel important pour le développement urbain de la commune, dans le cas où l'entreprise déménagerait ses activités.

Un centre commercial est situé à proximité immédiate.

Superficie totale du site : 11,2 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver): 11,2 ha

- Construire de nouveaux logements en milieu urbain
- Reconstituer un réseau de liaisons routières et piétonnes clairement hiérarchisées et bien articulées avec les quartiers voisins



Partie Est :

A l'Est de l'avenue du Gâtinais, un secteur est inscrit en zone UBnc et est concerné par la présente orientation d'aménagement et de programmation. Le potentiel du site est assez faible compte tenu de son caractère bâti et de la présence d'un gazoduc. La façade sur l'avenue du Gâtinais présente par contre une opportunité de développement d'opérations mixtes logements/commerces.

Superficie totale du site : 11,9 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver) : 1,4 ha

- Construire de nouveaux logements en milieu urbain
- Proposer des commerces le long de l'avenue du Gâtinais
- Prendre en compte les contraintes liées au gazoduc

Partie Sud :

Plus au sud, le long de l'Avenue du Gâtinais, entre le centre commercial et la voie de chemin de fer. Ce site actuellement occupé par un garage et des pelouses, présente un potentiel de développement de logements bien situés proches de commerces, de la gare et du centre ville.

Superficie totale du site : 1,3 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver) : 1,3 ha

- Construire de nouveaux logements en milieu urbain, proche de commerces et du centre ville
- Densifier les abords de l'Avenue du Gâtinais pour souligner son caractère urbain

Programme d'aménagement

Partie Ouest :

- Construction de logements individuels, intermédiaires et collectifs suivant une densité de 15 à 25 logements / ha en moyenne : soit un potentiel estimatif de 170 à 280 logements

Partie Est :

- Habitations et commerces le long de l'avenue du Gâtinais
- Quelques logements individuels en densification

Partie Sud :
- Une opération de logements collectifs ou intermédiaires sur l'avenue du Gâtinais
- Une opération de 15 à 20 logements individuels en partie ouest du site, soit une densité de 20 logements / ha en moyenne

Principes de composition

Partie Ouest :
- Constitution d'un réseau de voies et de cheminements tels qu'indiqués sur le schéma de composition
- Proposer des opérations de logements plus denses le long des voies structurantes et à proximité des grands espaces verts, et moins denses sur les secteurs les plus enclavés
- Aménager une place au croisement des deux axes principaux traversant le site et y appuyer des opérations de logement plus denses
- Aménager des espaces verts communs reliés entre eux par un réseau de liaisons douces
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins
- Réserver des espaces de services communs aux entrées du site : collecte des déchets, stationnement commun,…

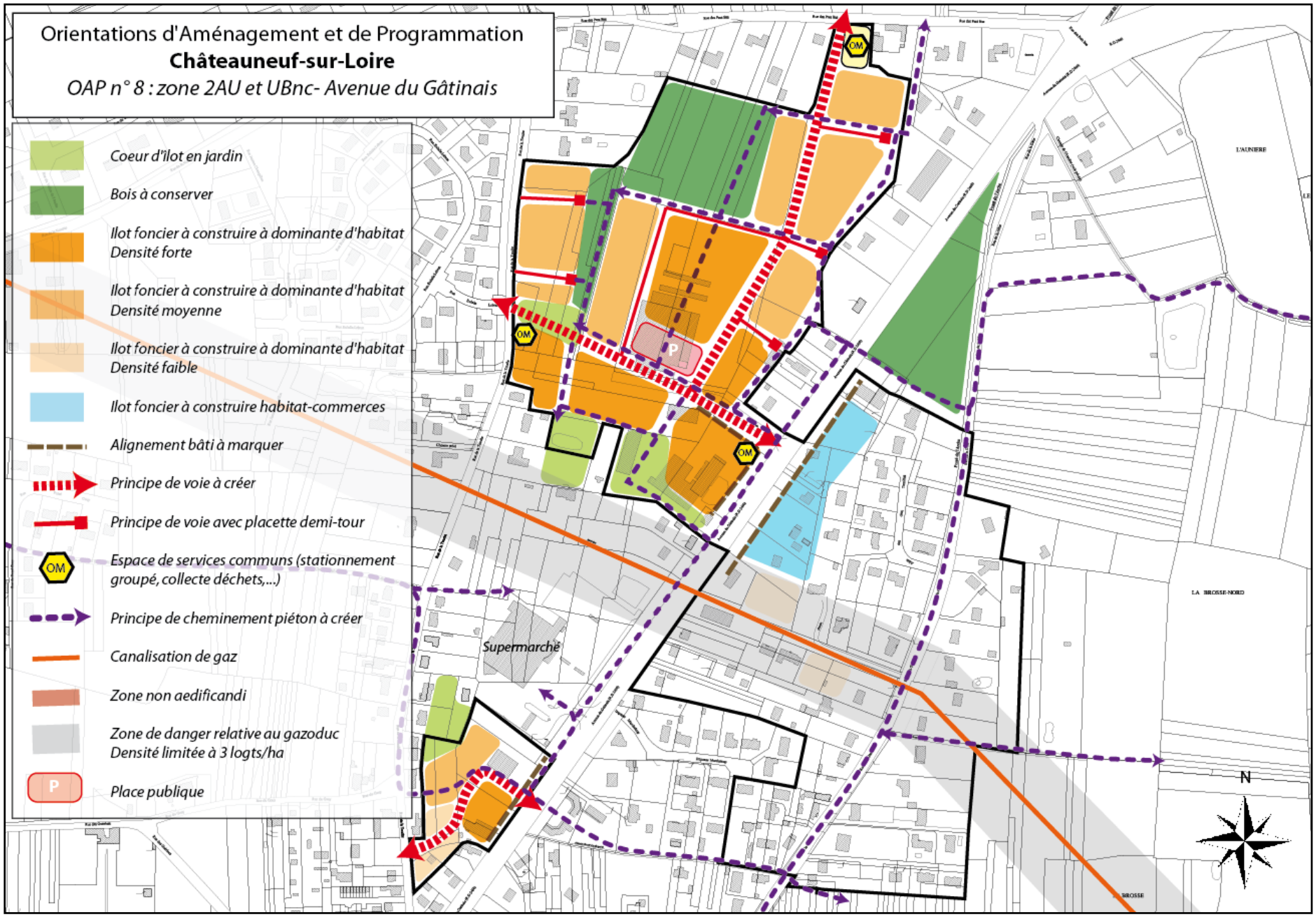
Partie Est :
- Marquer un alignement bâti le long de l'Avenue du Gâtinais pour souligner son caractère urbain
- Opérer une densification progressive du secteur, dans la limite des contraintes dues au passage de la canalisation de gaz

Partie Sud :
- Marquer l'alignement sur l'avenue du Gâtinais par un bâtiment de logements collectifs ou intermédiaires d'une hauteur de type R+2 ou R+3 soulignant l'importance de l'avenue et de la proximité du centre ville
- Créer une voie de liaison entre la rue de la Touche et l'Avenue du Gâtinais. Cette voie doit être traitée de façon à sécuriser les circulations piétonnes
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis

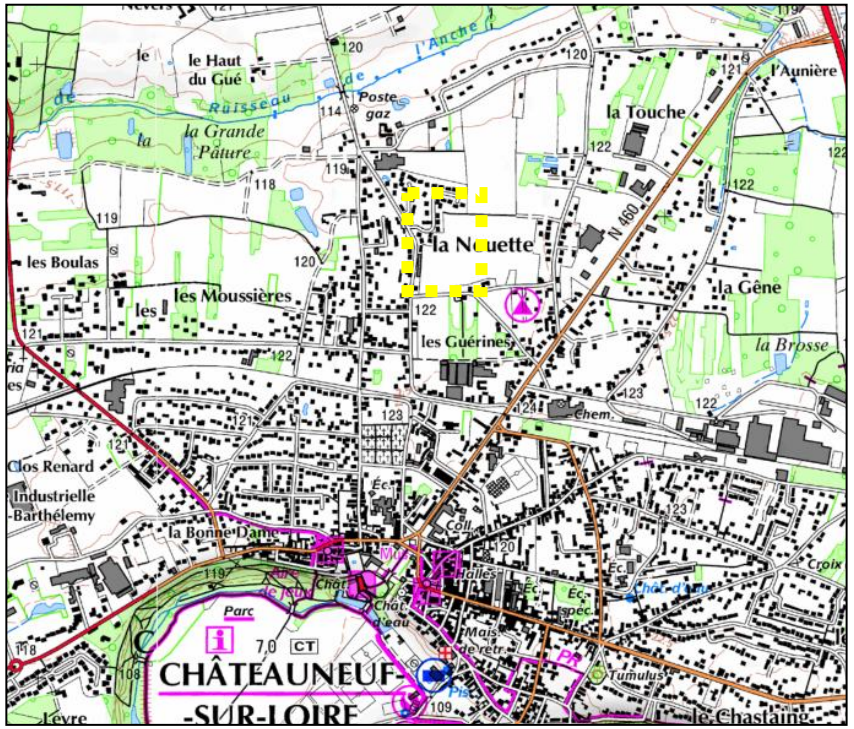
Phasage et desserte par les réseaux

Parties Ouest et Est :
- L'aménagement de ces secteurs est conditionné par l'extension des réseaux d'assainissement collectif sur l'avenue du Gâtinais et la rue de la Gene.
- Les opérations peuvent être réalisées en plusieurs phases, en fonction du programme de desserte du quartier par le réseau d'assainissement collectif
- Chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...

Partie Sud :
- Dans l'attente de la desserte du secteur par l'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront prévoir un dispositif d'assainissement autonome qui puisse se raccorder à terme au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera aménagé. Ce réseau collectif se réalisera à partir de celui de l'Avenue du Gâtinais ou celui de la rue de la Touche
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 8 : zone 2AU et UBnc- Avenue du Gâtinais
Coeur d'îlot en jardin
Bois à conserver
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité forte
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité moyenne
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité faible
Ilot foncier à construire habitat-commerces
Alignement bâti à marquer
Principe de voie à créer
Principe de voie avec placette demi-tour
OM
Espace de services communs (stationnement groupé, collecte déchets,...)
Principe de cheminement piéton à créer
Canalisation de gaz
Zone non aedificandi
Zone de danger relative au gazoduc Densité limitée à 3 logts/ha
P
Place publique
Supermarché
L'AUNIERE
LA BROSSE-NORD
BROSSE
N

OAP n° 9 / Rue du Fossé Gouy



Etat initial du site et objectifs

Le site est situé en limite d'agglomération, secteur de la Nouette. Il est occupé en terrain agricole.

Superficie totale du site : 2 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes) : 2 ha.

- accueillir de nouvelles habitations en conservant une continuité verte non bâtie d'axe nord sud entre les Guérines et l'Anche.
- Faire de la coulée verte l'élément de composition majeur du quartier, espace de respiration et de promenade

Programme d'aménagement

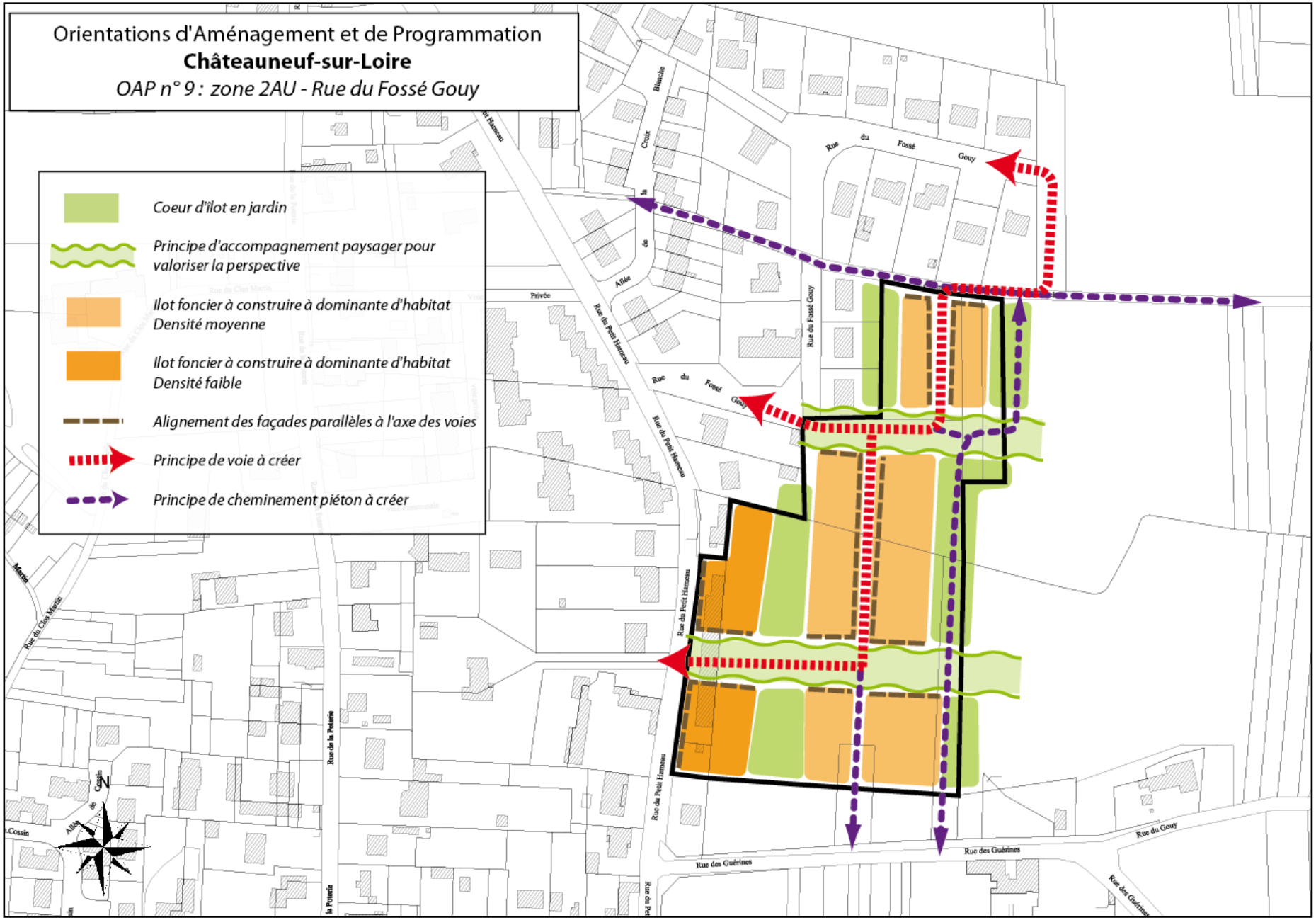
- Environ 40 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 20 logements / ha

Principes de composition

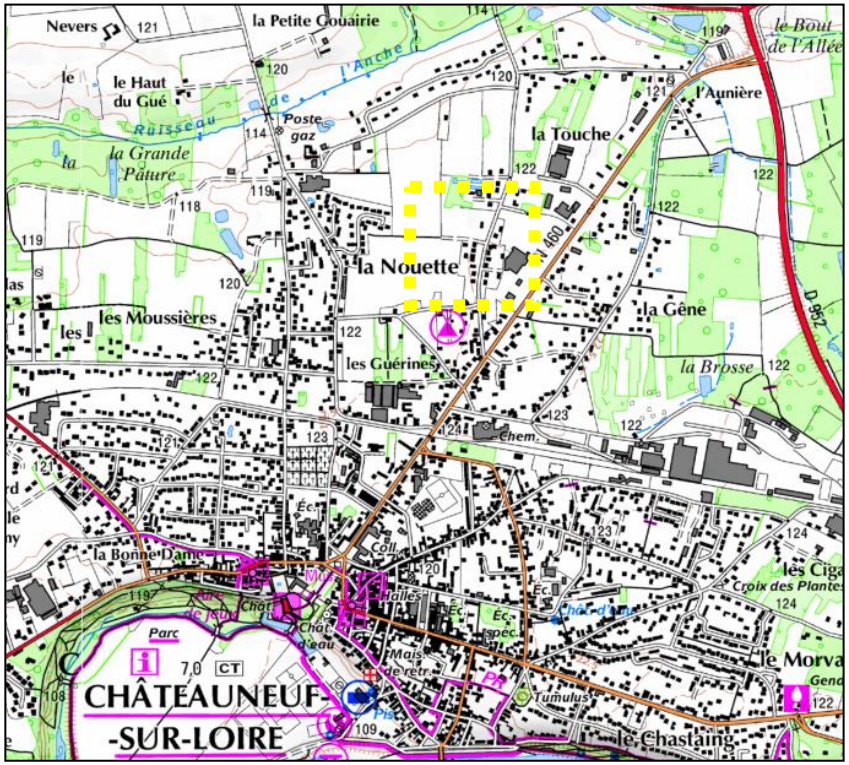
- Créer de nouvelles voies de desserte connectées aux voies existantes à proximité
- Dégager des perspectives sur la coulée verte dans l'axe des voies de desserte
- Prolonger les voies par des cheminements piétons ceinturant la coulée verte
- Adopter un traitement paysagé des voies axées sur la coulée verte : bandes plantées, alignements d'arbres, cheminements piétons
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera rue du Petit Hameau
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 9 : zone 2AU - Rue du Fossé Gouy
Coeur d'îlot en jardin
Principe d'accompagnement paysager pour valoriser la perspective
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité moyenne
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité faible
Alignement des façades parallèles à l'axe des voies
Principe de voie à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Rue du Fossé Gouy
Rue du Petit Hameau
Rue du Clos Martin
Rue de la Poterie
Rue des Guérines
Rue du Gouy
N

OAP n°10 / Rue de la Touche



Etat initial du site et objectifs

Le site est situé en limite d'agglomération, secteur de la Nouette. Il est occupé en terrain agricole.

Superficie totale du site : 3,3 ha

Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes) : 3,3 ha.

- accueillir de nouvelles habitations en conservant une continuité verte non bâtie d'axe nord sud entre les Guérines et l'Anche.
- Faire de la coulée verte l'élément de composition majeur du quartier, espace de respiration et de promenade
- Connecter le quartier vers l'avenue du Gâtinais

Programme d'aménagement

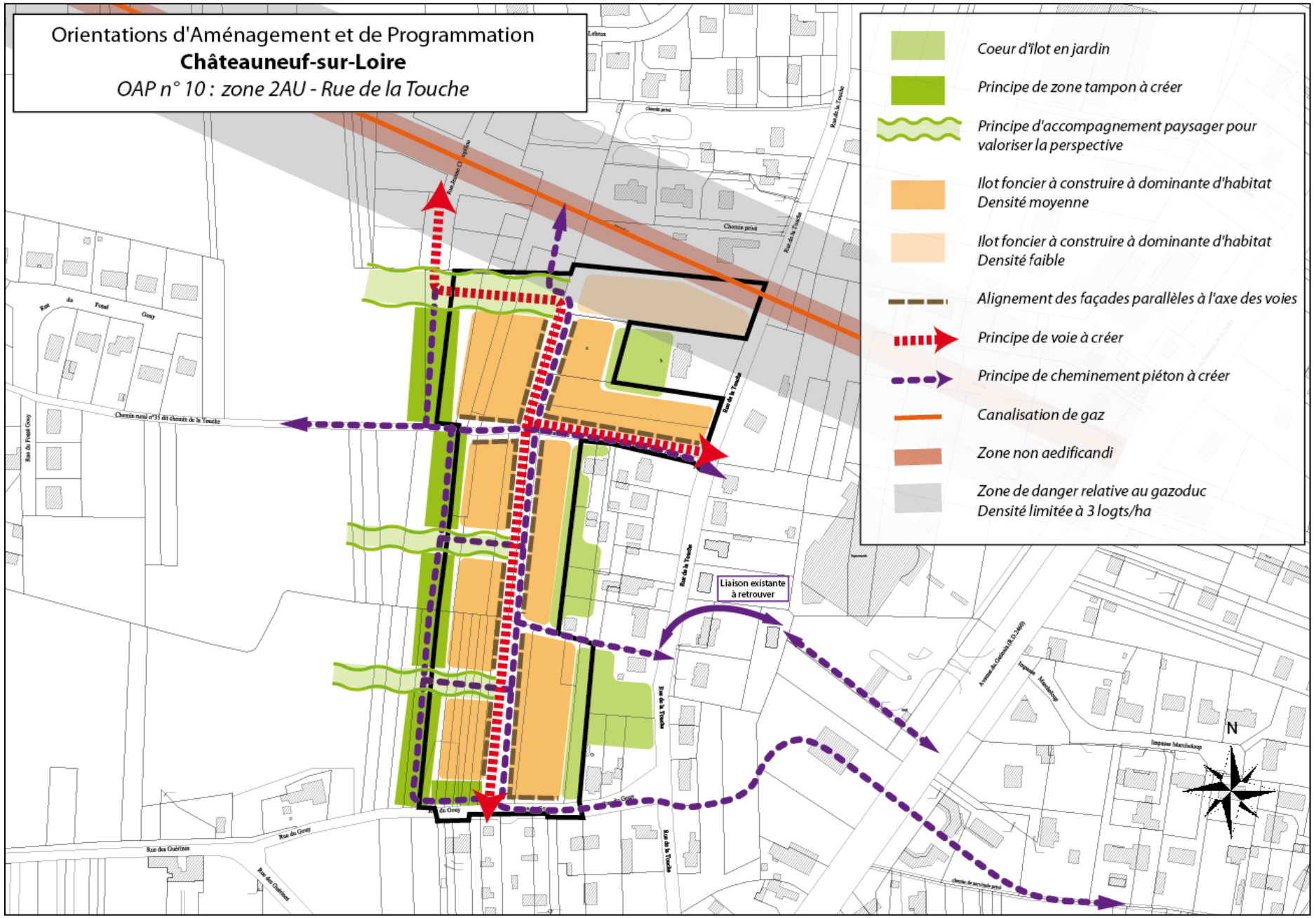
- Environ 60 à 70 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 20 logements / ha

Principes de composition

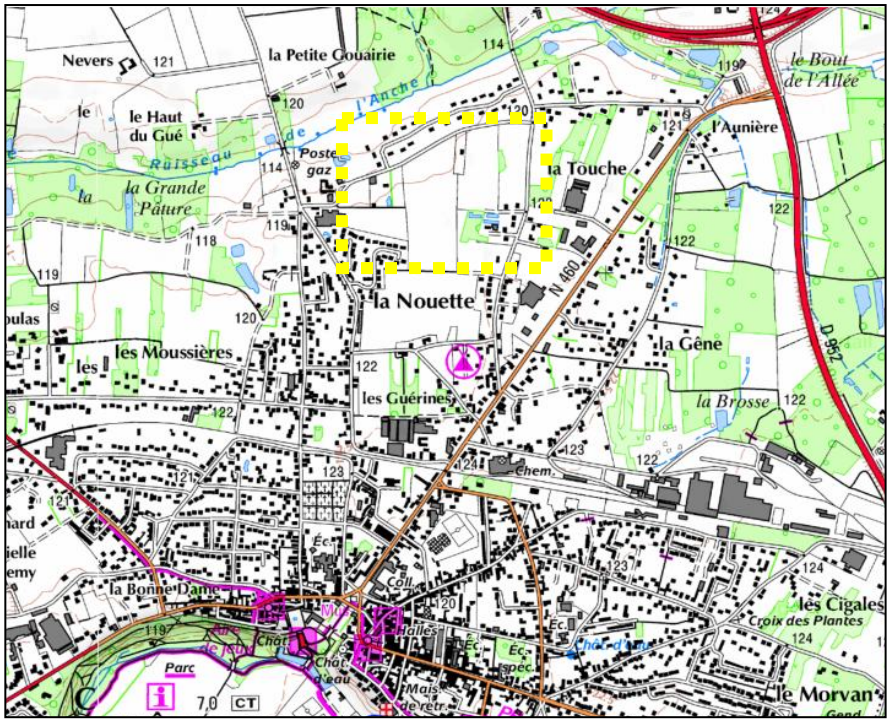
- Créer de nouvelles voies de desserte connectées aux voies existantes à proximité
- Dégager des perspectives sur la coulée verte dans l'axe des voies de desserte
- Prolonger les voies par des cheminements piétons ceinturant la coulée verte
- Adopter un traitement paysagé des voies axées sur la coulée verte : bandes plantées, alignements d'arbres, cheminements piétons
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition
- Prendre en compte les contraintes liées au gazoduc (densité limitée)

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera par la rue de la Nouette ou par la rue de la Touche
- Les opérations peuvent être réalisées en plusieurs phases, en fonction du programme de desserte du quartier par le réseau d'assainissement collectif
- Chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 10 : zone 2AU - Rue de la Touche
Coeur d'îlot en jardin
Principe de zone tampon à créer
Principe d'accompagnement paysager pour valoriser la perspective
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité moyenne
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité faible
Alignement des façades parallèles à l'axe des voies
Principe de voie à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Canalisation de gaz
Zone non aedificandi
Zone de danger relative au gazoduc Densité limitée à 3 logts/ha
Liaison existante à retrouver
N

OAP n°11 / La Nouette



Etat initial du site et objectifs
La présente orientation d'aménagement et de programmation porte sur 3 secteurs :

Partie ouest :
Elle est occupée en terrain agricole.
Superficie totale du site : 1,2 ha
Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes) : 1,2 ha.

Partie centrale :
Elle est occupée en terrain agricole.
Superficie totale du site : 0,5 ha
Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes) : 0,5 ha.

Partie est :
Il s'agit d'un terrain qui n'a pas été inclus dans l'opération des Prés de la Nouette, et se retrouve aujourd'hui enclavé en secteur urbain.
Superficie totale du site : 0,3 ha
Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes) : 0,3 ha.

- accueillir de nouvelles habitations en conservant une continuité verte non bâtie d'axe nord sud entre les Guérines et l'Anche.
- Faire de la coulée verte l'élément de composition majeur du quartier, espace de respiration et de promenade
- Prendre en compte la problématique du gazoduc

Programme d'aménagement
Partie ouest :
- Environ 20 à 25 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 20 logements / ha

Partie centrale :
- Environ 5 à 10 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 20 logements / ha (3 logements/ha maximum à proximité du gazoduc)

Partie est :
- Environ 5 à 10 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 20 logements / ha

Principes de composition

Principes communs aux 3 secteurs :

- Créer de nouvelles voies de desserte connectées aux voies existantes à proximité
- Dégager des perspectives sur la coulée verte dans l'axe des voies de desserte
- Prolonger les voies par des cheminements piétons ceinturant la coulée verte
- Adopter un traitement paysagé des voies axées sur la coulée verte : bandes plantées, alignements d'arbres, cheminements piétons
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer tels que figuré au schéma de composition

Partie ouest :

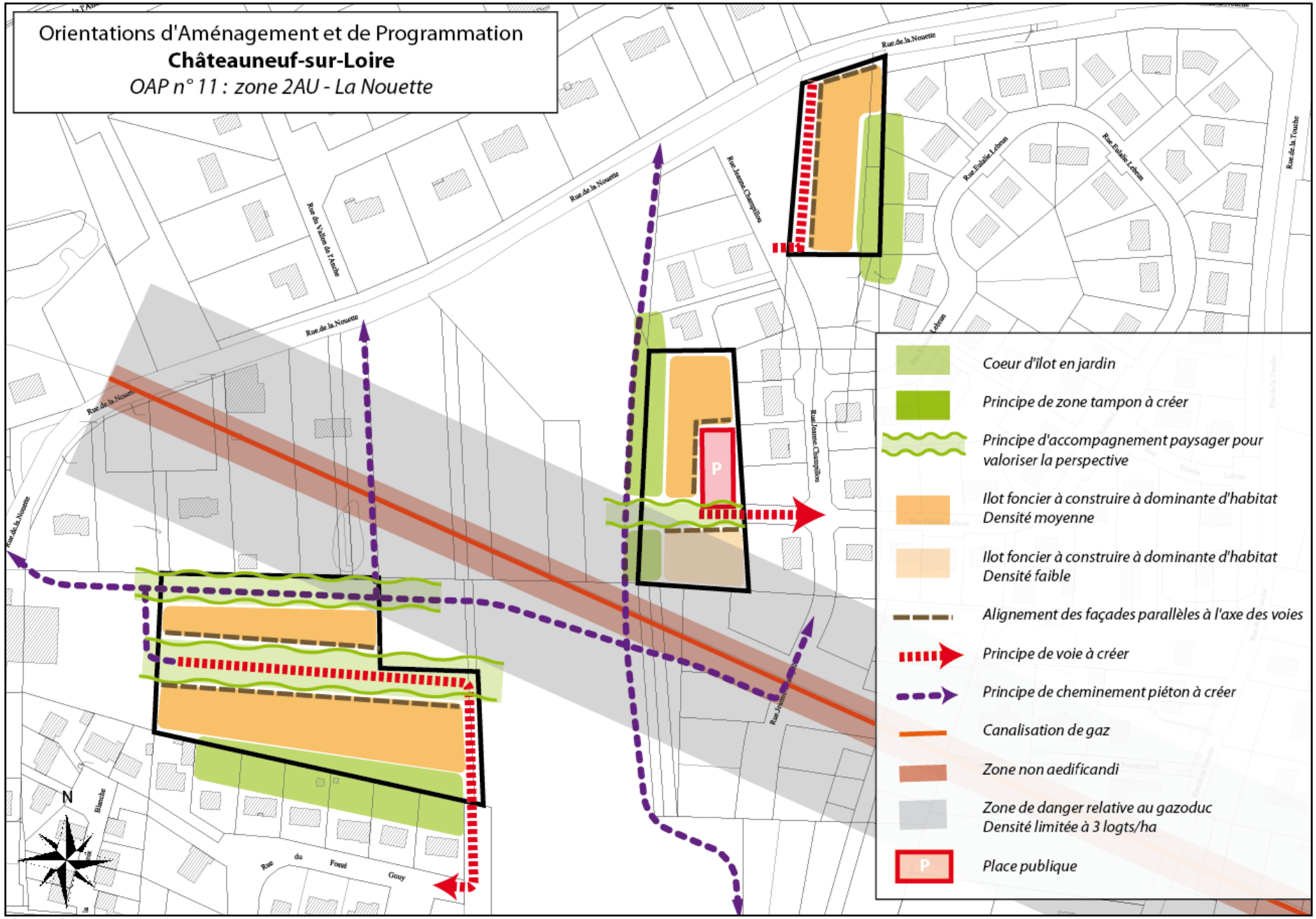
- Conserver une possibilité de poursuivre la voie vers l'ouest en cas de changement d'occupation du terrain
- Prendre en compte les contraintes liées au gazoduc (densité limitée)

Partie centrale :

- Aménager une place centrale de stationnement et de retournement des véhicules

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera par la rue du Fossé Gouy ou par la rue de la Nouette pour le secteur Ouest. Par la rue Jeanne Champillou et la rue de la Nouette pour les autres secteurs.
- Les opérations peuvent être réalisées en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 11 : zone 2AU - La Nouette
Rue de la Nouette
Rue du Vallon de l'Anche
Rue Jeanne Champillou
Rue Eulalie Lebrun
Rue de la Touche
Rue du Fossé Gouy
N
P
Coeur d'îlot en jardin
Principe de zone tampon à créer
Principe d'accompagnement paysager pour valoriser la perspective
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité moyenne
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité faible
Alignement des façades parallèles à l'axe des voies
Principe de voie à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Canalisation de gaz
Zone non aedificandi
Zone de danger relative au gazoduc Densité limitée à 3 logts/ha
Place publique

OAP n°12 / Route d'Orléans

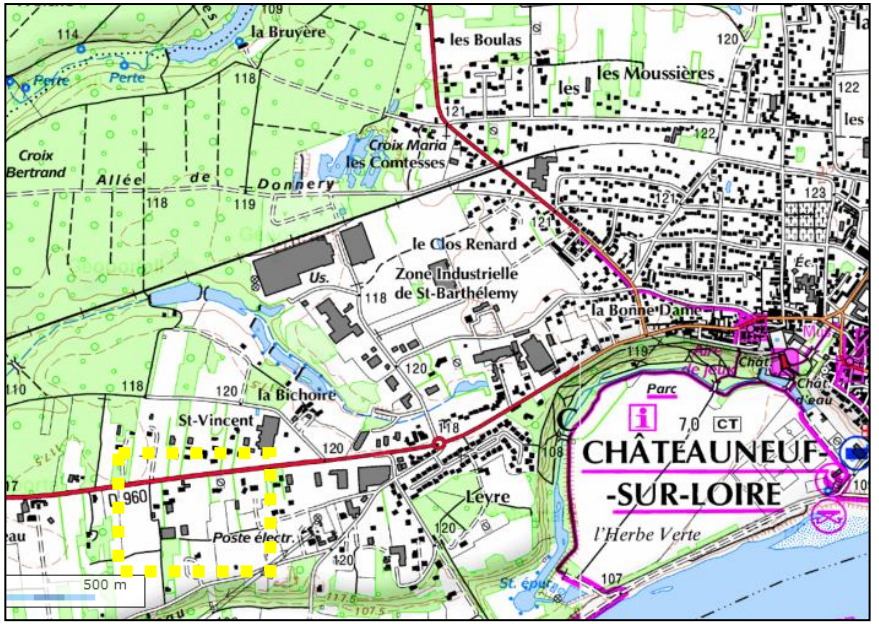
Etat initial du site et objectifs

Le site est situé en limite d'agglomération, route d'Orléans. Il est actuellement occupé par un garage abandonné en bordure de la RD 960. Quelques terrains autour du site sont occupés par des habitations. Les autres terrains sont en friches.

Superficie totale du site : 4,1 ha

Superficie assignable à la construction (hors habitations existantes) : 4,1 ha.

- accueillir de nouvelles habitations en extension urbaine
- Retraiter l'entrée de ville pour valoriser l'image de la commune
- Porter une attention sur les risques de pollution éventuelle des sols
- Stopper l'étirement linéaire de l'habitat le long de cet axe et raccorder ce secteur à la rue de la Monnaie



Programme d'aménagement

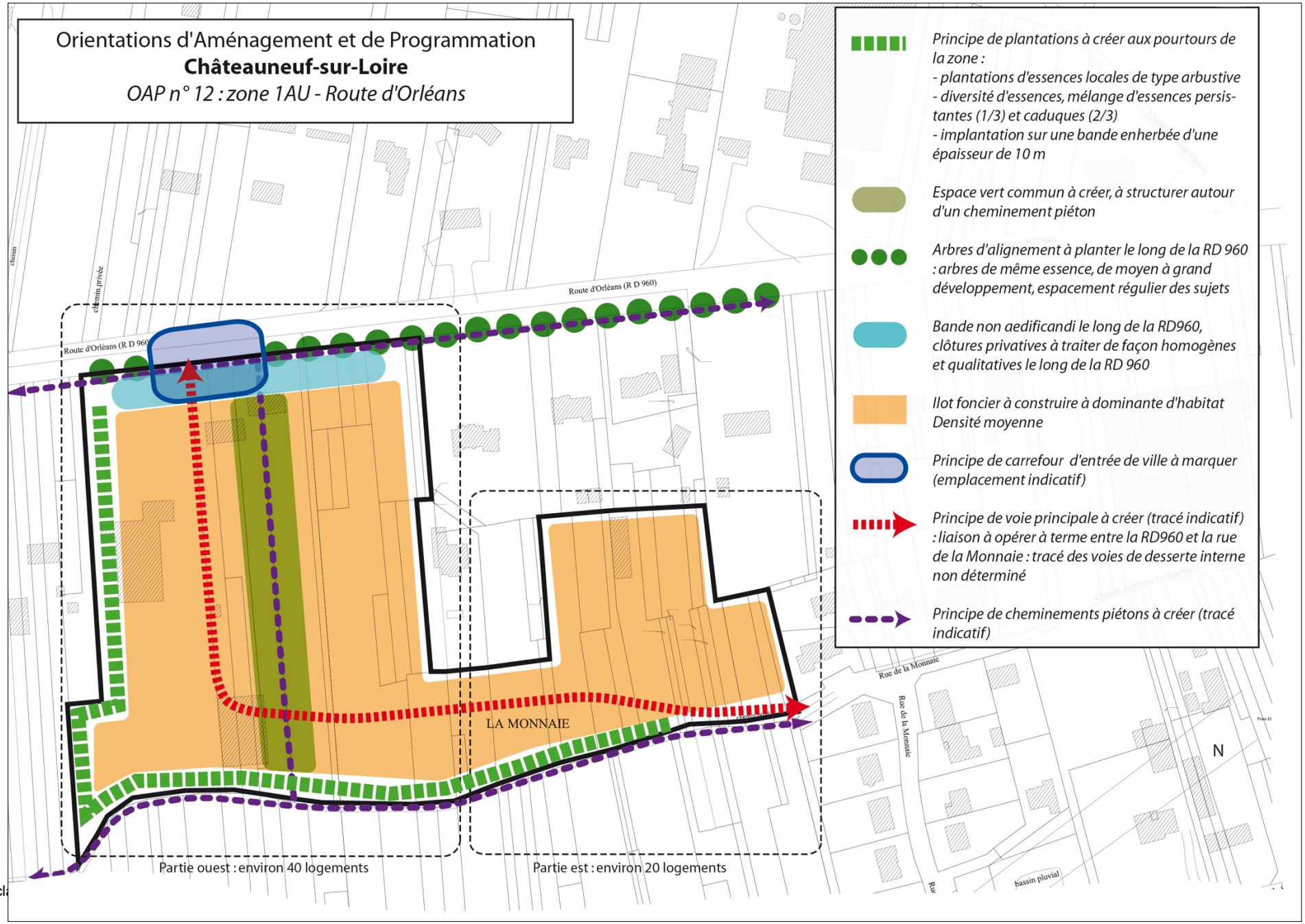
- Environ 60 logements de type individuels suivant une densité moyenne de 15 logements / ha

Principes de composition

- Créer un nouvel accès commun route d'Orléans dans le cadre d'un retraitement global de l'entrée de ville
- Accompagner l'entrée de ville d'aménagement de nature à ralentir la circulation et indiquer clairement l'entrée dans un espace urbain :
  - Aménagement de ralentissement de la circulation en amont de l'accès à créer (annonce)
  - Plantation d'arbres d'alignement en accompagnement de la RD 960
  - Création d'un aménagement de circulation piétons et cycles le long de la RD 960, changement du gabarit de la voie pour souligner l'entrée en espace urbain
  - Mise en place d'une signalétique adaptée
- Réaliser des aménagements paysagers aux pourtours de la zone pour intégrer les constructions dans le paysage et limiter les nuisances liées à la route départementale
- Créer de nouvelles voies de desserte connectées aux voies existantes à proximité
- Conserver des cœurs d'ilots aérés en jardins, avec une bonne gestion des vis-à-vis
- Constituer des alignements de façade parallèlement à l'axe des voies principales existantes ou à créer

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera sur l'Avenue d'Orléans par une extension du réseau route d'Orléans.
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 12 : zone 1AU - Route d'Orléans
Principe de plantations à créer aux pourtours de la zone :
- plantations d'essences locales de type arbustive
- diversité d'essences, mélange d'essences persistantes (1/3) et caduques (2/3)
- implantation sur une bande enherbée d'une épaisseur de 10 m
Espace vert commun à créer, à structurer autour d'un cheminement piéton
Arbres d'alignement à planter le long de la RD 960 : arbres de même essence, de moyen à grand développement, espacement régulier des sujets
Bande non aedificandi le long de la RD960, clôtures privatives à traiter de façon homogènes et qualitatives le long de la RD 960
Ilot foncier à construire à dominante d'habitat Densité moyenne
Principe de carrefour d'entrée de ville à marquer (emplacement indicatif)
Principe de voie principale à créer (tracé indicatif) : liaison à opérer à terme entre la RD960 et la rue de la Monnaie : tracé des voies de desserte interne non déterminé
Principe de cheminements piétons à créer (tracé indicatif)
Route d'Orléans (R D 960)
chemin privé
LA MONNAIE
Rue de la Monnaie
bassin pluvial
N
Partie ouest : environ 40 logements
Partie est : environ 20 logements

Décla

OAP n°13 / L'Aunière – Supprimée suite à la Déclaration de Projet et mise en compatibilité du PLU

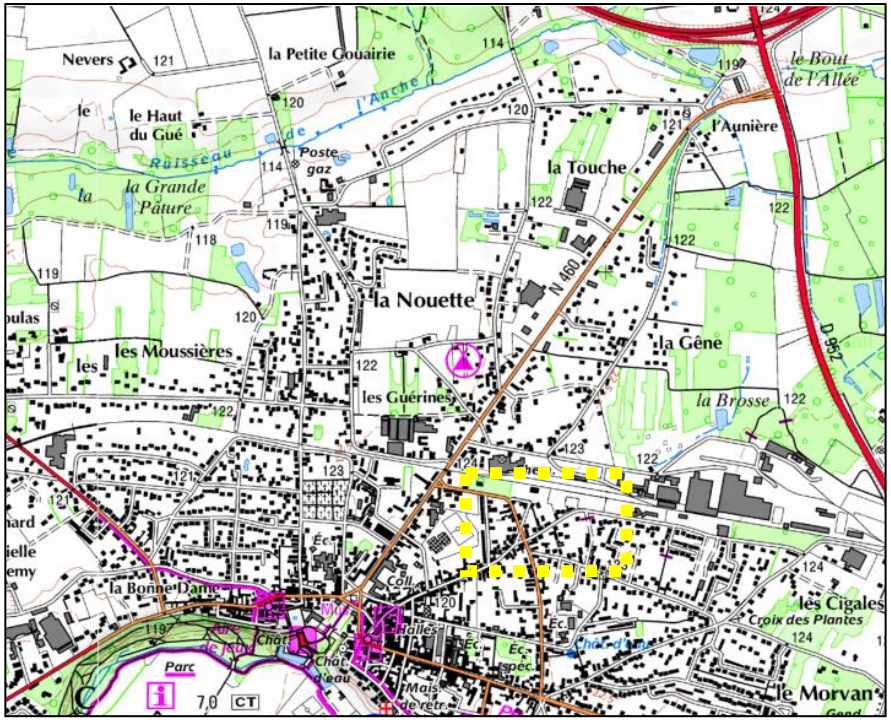
OAP n°14 / Déportés-Gare (ZAC Multisites)

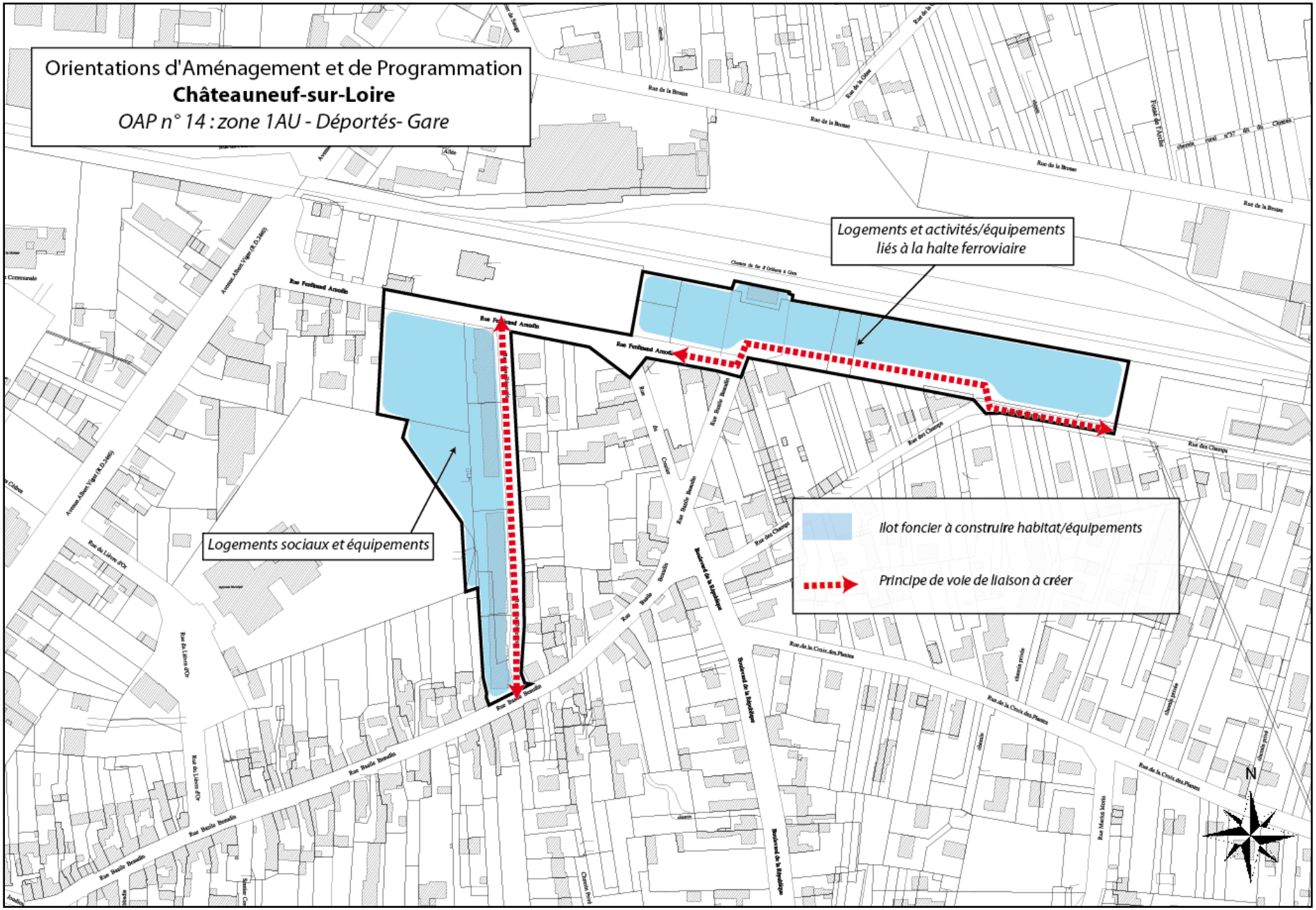
Cette zone est intégrée dans une ZAC multisites qui précise le programme et la composition des aménagements.

Superficie : 2,7 ha

Programme

- Environ 8 à 15 logements en accession à la propriété
- 50 locatifs aidés dans le cadre de la reconstruction de 93 logements locatifs LOGEM LOIRET
- Soit un total prévisionnel de 58 logements dont 8 logements nouveaux
- Un lot à vocation d'équipement de 3 500 m²
- Pour un total de 12 000 m² de SHON.



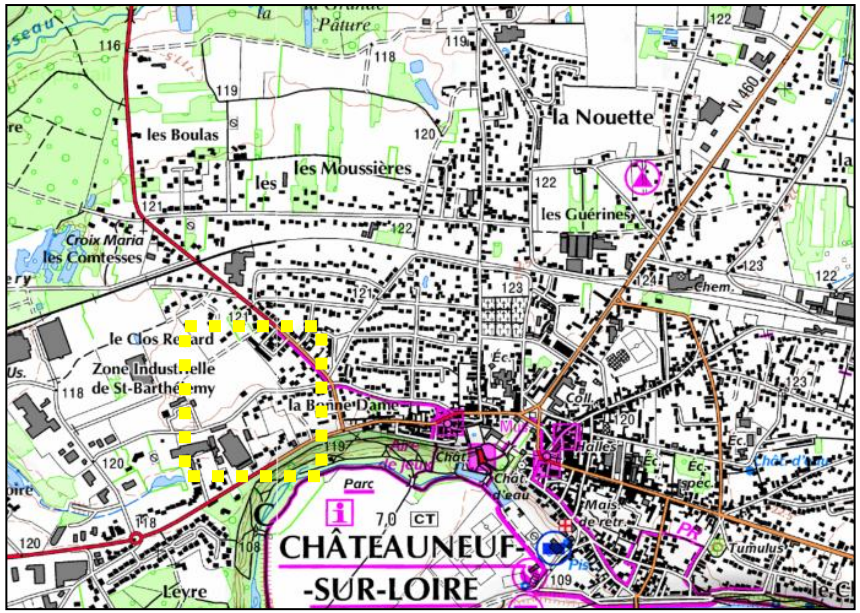

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 14 : zone 1AU - Déportés- Gare
Logements et activités/équipements liés à la halte ferroviaire
Logements sociaux et équipements
Ilot foncier à construire habitat/équipements
Principe de voie de liaison à créer
N

OAP n°15 / Clos du Renard (ZAC Multisites)

Cette zone est intégrée dans une ZAC multisites qui précise le programme et la composition des aménagements.

Superficie : 5,8 ha

Programme
- 34 terrains à bâtir de 370 à 500 m²
- 50 logements en accession maîtrisée
- 42 locatifs aidés
- Soit un total de 126 logements
- Un lot à vocation d'équipement de 4 500 m²
- Pour un total de 23 000 m² de SHON.



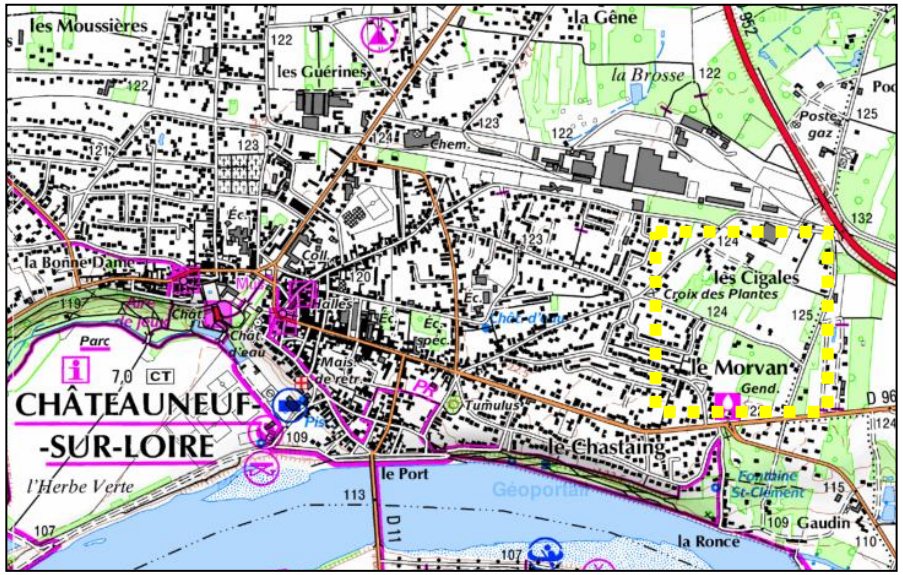
LEGENDE
Voies primaires
Voies secondaires partagées
Sentes piétonnes
Habitat
Equipements publics
Stationnements
Espaces verts
Alignements d'arbres
Haies bocagères

OAP n°16 / Les Cigales (ZAC Multisites)

Cette zone est intégrée dans une ZAC multisites qui précise le programme et la composition des aménagements.

Superficie : 16,5 ha

Programme
- 128 terrains à bâtir de 370 à 700 m²
- 58 logements en accession maîtrisée
- 88 locatifs aidés
- Soit un total de 274 logements
- Un lot à vocation d'équipement de 10 000 m²
- Pour un total de 55 000 m² de SHON.

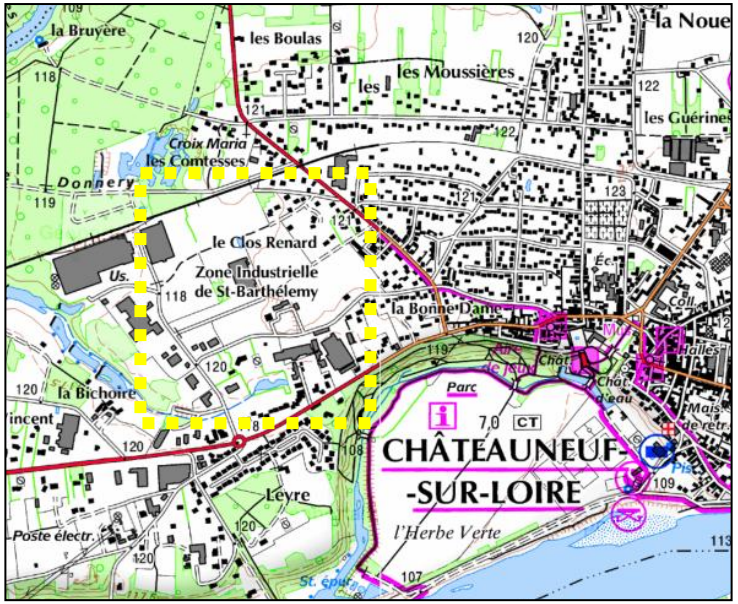


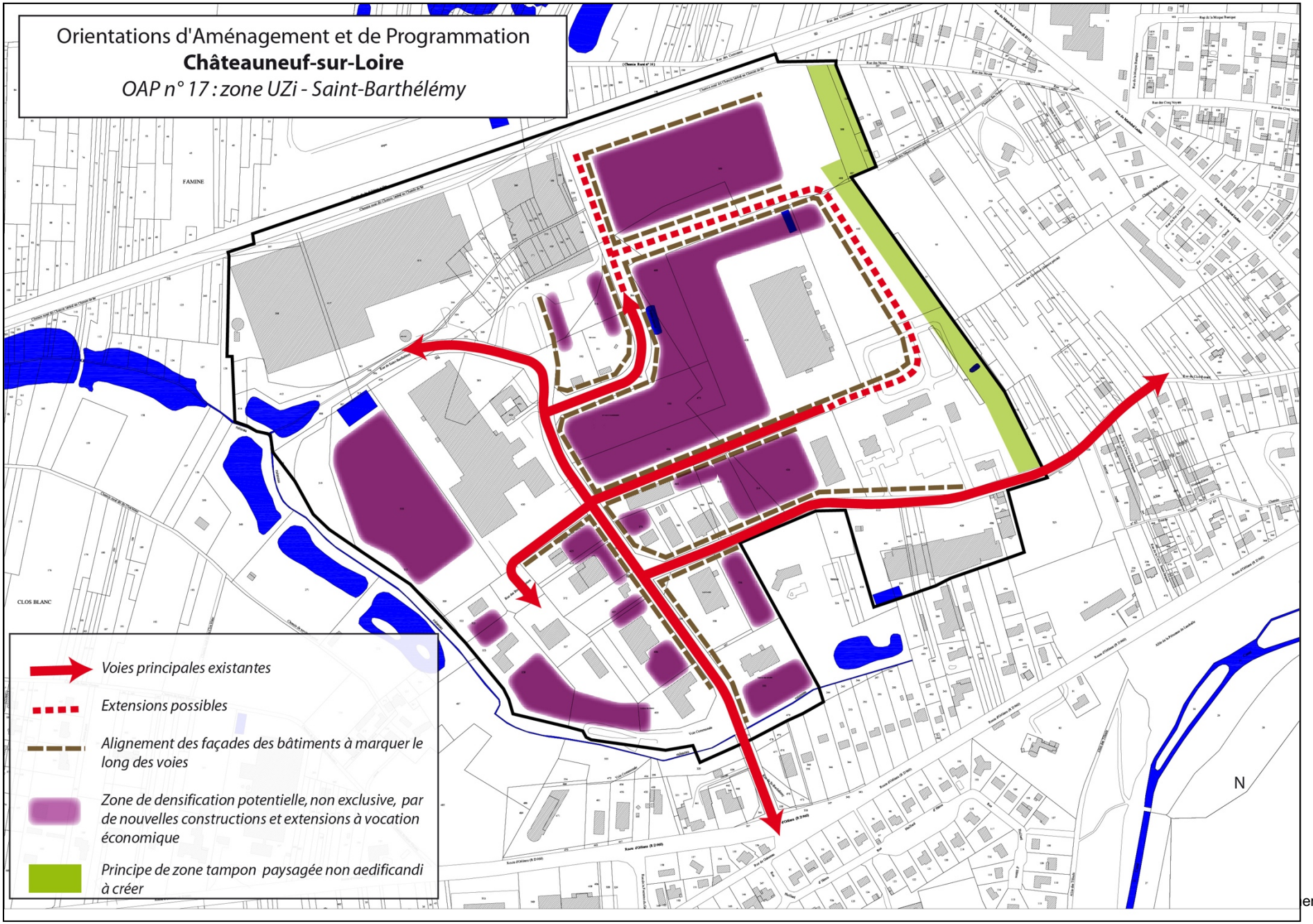
LEGENDE
Voies primaires
Voies secondaires partagées
Sentes piétonnes
Habitat
Equipements publics
Stationnements
Espaces verts
Alignements d'arbres
Haies bocagères
Jardins familiaux
Boisements conservés

OAP n°17 / Zone Industrielle Saint-Barthélémy

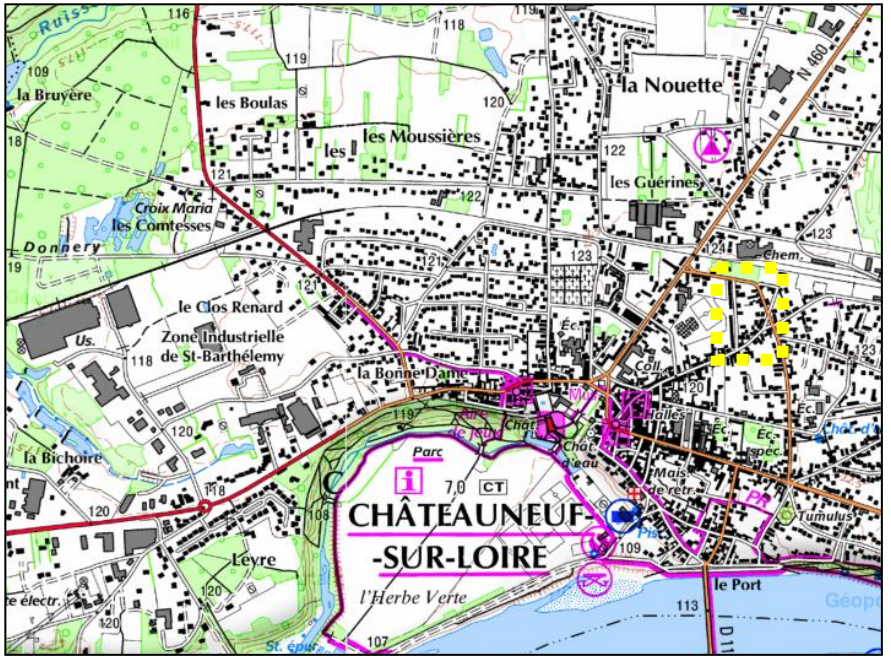
Cette orientation d'aménagement précise les conditions d'évolution de la zone industrielle de St Barthélémy : conditions de densification, principes d'alignements, de continuités de voies, et de zones tampon à préserver.

Superficie : 40,8 ha




Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 17 : zone UZi - Saint-Barthélémy
FAMINE
CLOS BLANC
N
Voies principales existantes
Extensions possibles
Alignement des façades des bâtiments à marquer le long des voies
Zone de densification potentielle, non exclusive, par de nouvelles constructions et extensions à vocation économique
Principe de zone tampon paysagée non aedificandi à créer

OAP n°18 / Secteur Gare



Etat initial du site et objectifs

Ce site s'inscrit entre le centre-ville et la gare. Il bénéficie d'un positionnement stratégique au cœur de l'agglomération. Il est actuellement occupé en jardins.

Superficie totale du site : 0,6 ha

Superficie assignable à la construction (hors constructions existantes à conserver) : 0,5 ha.

- Créer une jonction piétonne entre les rues des Déportés et du Crozier
- Accueillir un équipement et des logements proches de la gare et du centre-ville

Programme d'aménagement

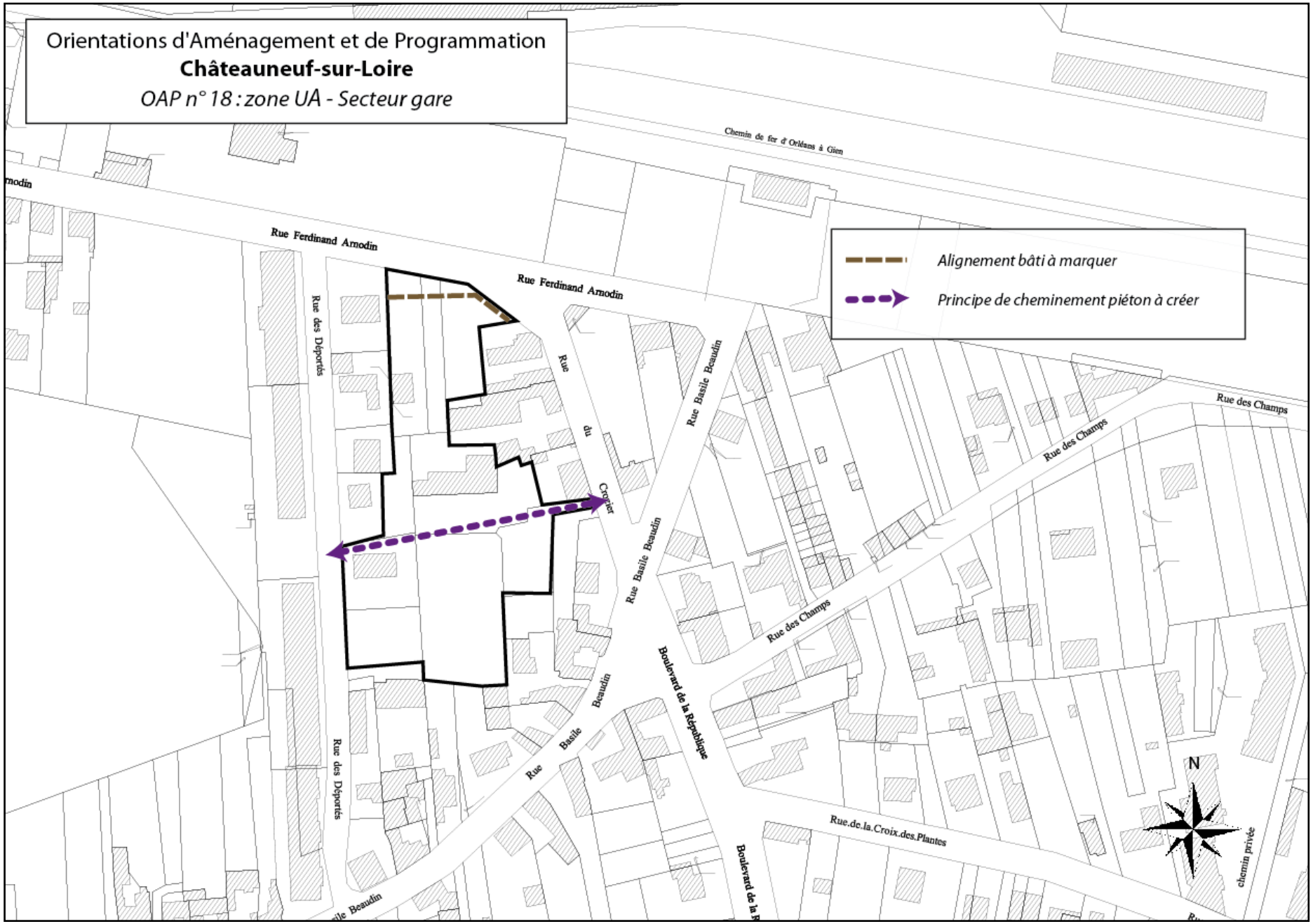
- Equipements ou logements

Principes de composition

- Proposer un alignement du bâti le long de la rue Ferdinand Arnodin en léger recul de la voie, compte tenu du trafic important
- Créer une liaison piétonne Est-Ouest pour désenclaver le cœur d'ilot.

Phasage et desserte par les réseaux

- L'opération devra être desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement s'effectuera rue des Déportés ou rue Crozier
- L'opération peut être réalisée en plusieurs phases, chaque opération devra être conçue de façon à rendre possible la poursuite de l'aménagement du site par un prolongement des voies, réseaux, chemins,...


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 18 : zone UA - Secteur gare
Alignement bâti à marquer
Principe de cheminement piéton à créer
Chemin de fer d'Orléans à Gien
Rue Ferdinand Arnodin
Rue des Déportés
Rue du Croisier
Rue Basile Beaudin
Rue des Champs
Boulevard de la République
Rue Basile Beaudin
Rue.de.la.Croix.des.Plantes
chemin privée
N

OAP n°19 / Entrée de ville Ouest

Etat initial du site et objectifs
Il s'agit de la principale entrée sur la ville avant la réalisation de la tangentielle (RD2060).
L'axe routier est large et rectiligne. Plusieurs éléments contribuent à dévaloriser cette entrée :

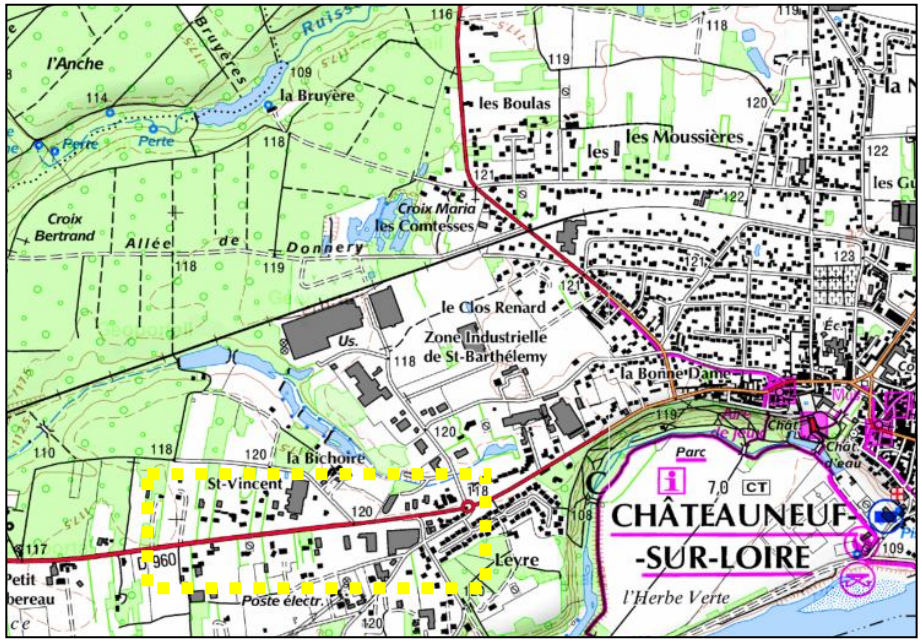
- Un garage en friche
- Un mode d'implantation irrégulier d'habitations
- Des vues sur les arrières de parcelle non plantées

Le site comporte cependant quelques atouts :

- Un environnement boisé,
- Des alignements d'arbres (mais discontinus).

Les objectifs doivent viser à :

- Améliorer le traitement paysager de cette entrée de ville,
- Sécuriser les circulations, pour tous modes de déplacements,
- Marquer une transition judicieuse entre espace rural et espace urbain.

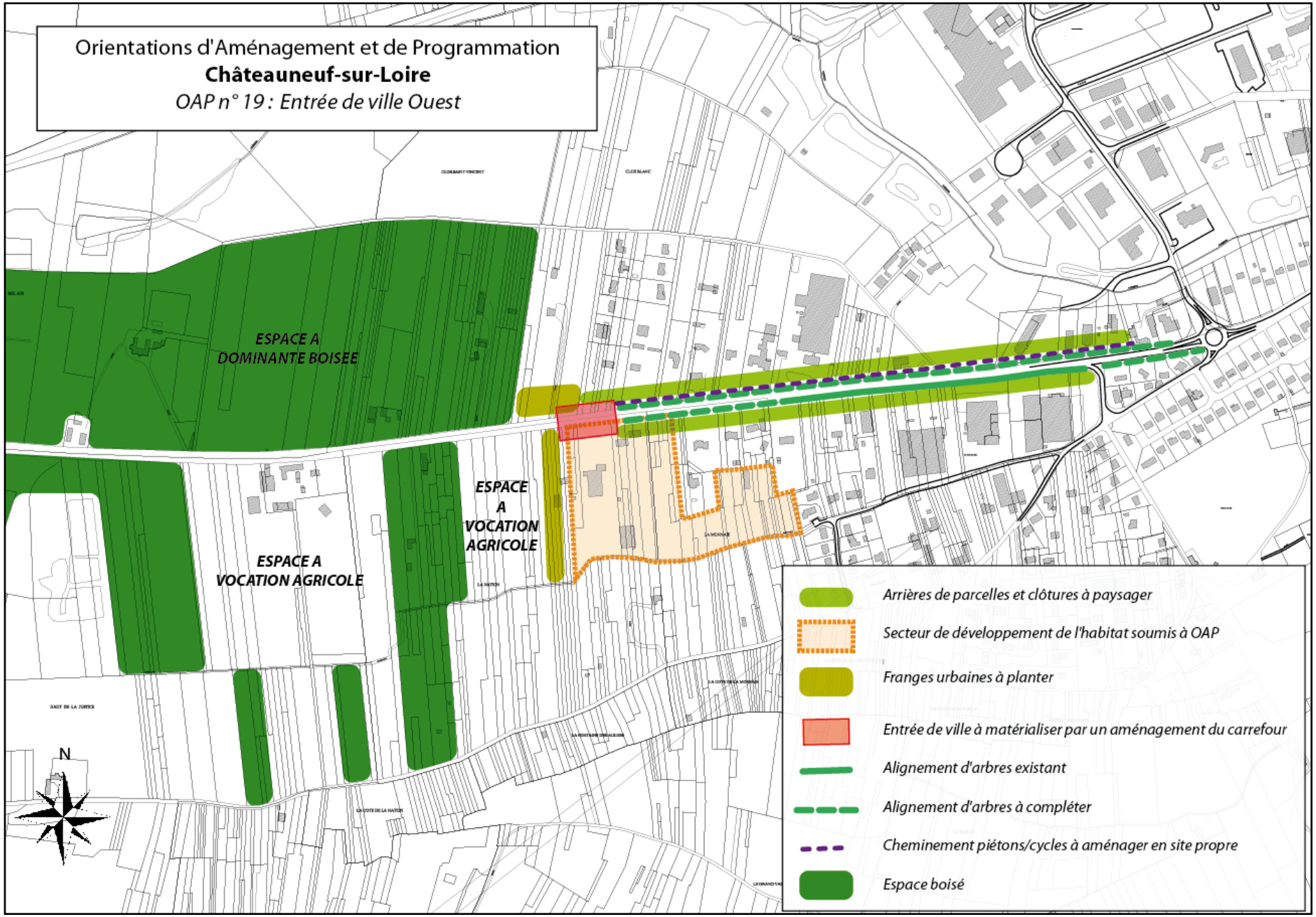


Principes de composition

- ➲ Les alignements plantés doivent être poursuivis jusqu'à un carrefour d'entrée de ville à matérialiser. Ce carrefour doit créer un accès vers la zone à urbaniser située au sud de la route. Cet aménagement doit marquer la transition vers la ville et bien indiquer le passage en milieu urbain.
- ➲ Le traitement de la voie entre ce nouveau carrefour et le giratoire du centre commercial de Gabereau doit comporter un cheminement piétons/cycles en site propre, séparé de la chaussée automobile. Le traitement de la voie aura pour objectif de ralentir les circulations.
- ➲ Les arrières des parcelles situées le long de la voie doivent être végétalisées.

- ➲ Les espaces boisés situés plus à l'ouest, avant l'entrée de ville, doivent être préservés. Et le pourtour de la zone à urbaniser doit être accompagné de plantations pour intégrer l'opération dans le paysage.

- ➲ Plusieurs séquences successives sont à aménager. Il s'agit d'assurer plusieurs transitions entre espace rural et espace urbain. Le retraitement de l'entrée de ville doit notamment agir sur deux points principaux :
  - La gestion des circulations : prise en compte des différents modes de déplacement, ralentissement de la vitesse automobile, aménagement des carrefours.
  - Le traitement paysager de l'espace public : qualité de traitement de la voie (arbres d'alignement, bandes plantées,…), qualité de traitement des clôtures, forte attention sur l'intégration des espaces de stockage et de stationnement de véhicules.


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 19 : Entrée de ville Ouest
ESPACE A DOMINANTE BOISEE
ESPACE A VOCATION AGRICOLE
ESPACE A VOCATION AGRICOLE
N
Arrières de parcelles et clôtures à paysager
Secteur de développement de l'habitat soumis à OAP
Franges urbaines à planter
Entrée de ville à matérialiser par un aménagement du carrefour
Alignement d'arbres existant
Alignement d'arbres à compléter
Cheminement piétons/cycles à aménager en site propre
Espace boisé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Châteauneuf-sur-Loire

OAP n° 19 : Entrée de ville Ouest

SEQUENCE 1

Hors agglomération

Environnement boisé

SEQUENCE 2

Porte d'entrée

Espace de transition et ralentissement

Entrée de zone à urbaniser

SEQUENCE 3

Axe pénétrant de large emprise

Séparation des modes de circulation

Ouvertures visuelles latérales

Traitement paysager, dominante végétale

Vocation mixte habitat peu dense / activités commerciales

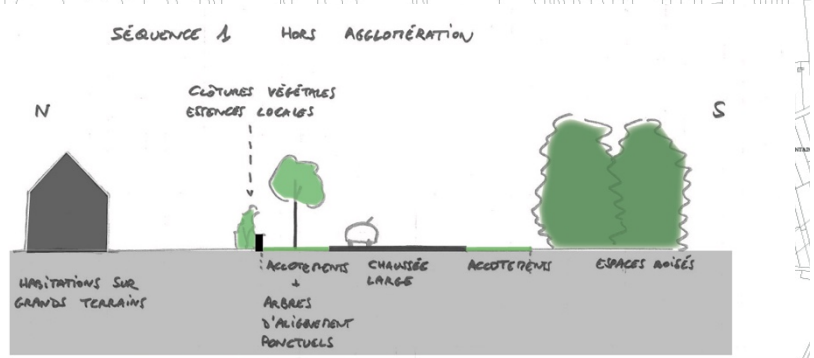
SEQUENCE 4

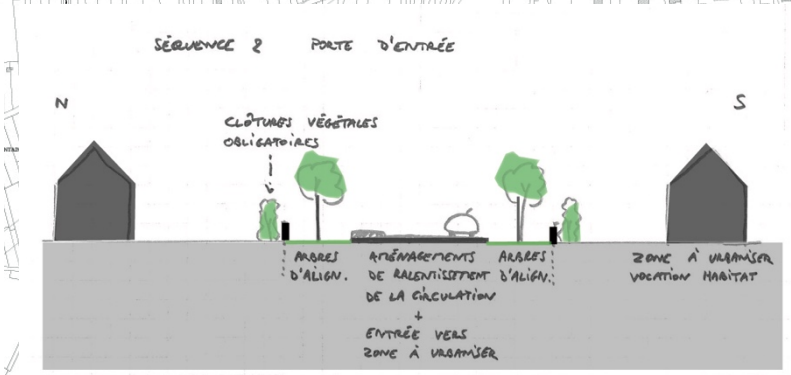
Avenue urbaine

Resserrement de l'emprise de la voie

Vocation habitat plus dense

Traitement paysager plus minéral





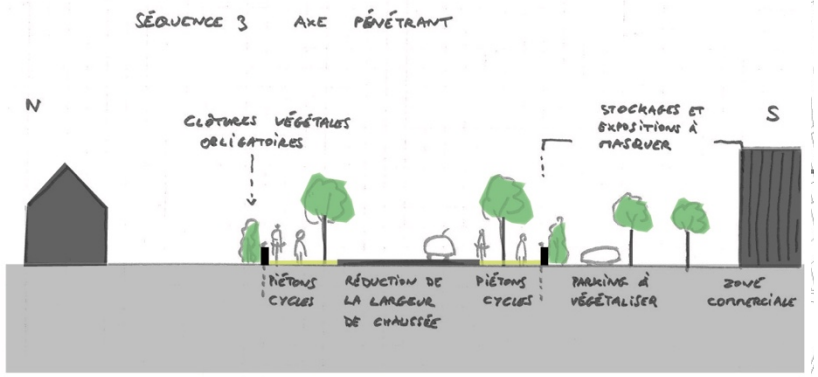
Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 19 : Entrée de ville Ouest

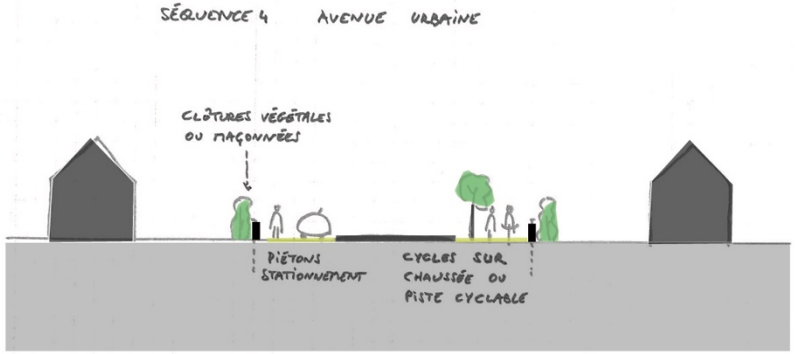
SEQUENCE 1
Hors agglomération
Environnement boisé

SEQUENCE 2
Porte d'entrée
Espace de transition et ralentissement
Entrée de zone à urbaniser

SEQUENCE 3
Axe pénétrant de large emprise
Séparation des modes de circulation
Ouvertures visuelles latérales
Traitement paysager, dominante végétale
Vocation mixte habitat peu dense / activités commerciales

SEQUENCE 4
Avenue urbaine
Resserrement de l'emprise de la voie
Vocation habitat plus dense
Traitement paysager plus minéral



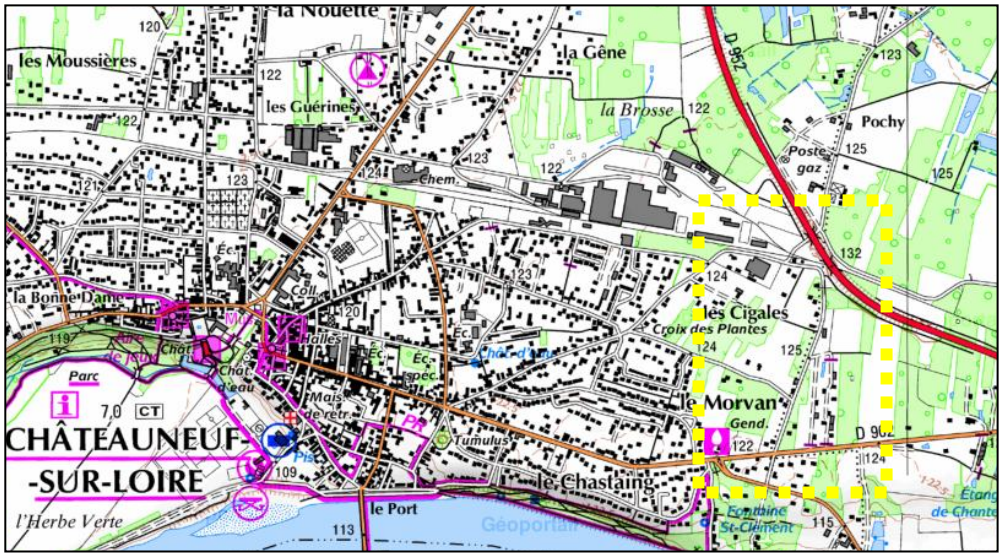


N

OAP n°20 / Entrée de ville Est

Etat initial du site et objectifs
L'entrée Est engage sur le site des Cigales d'une part, et sur le boulevard de Verdun d'autre part.

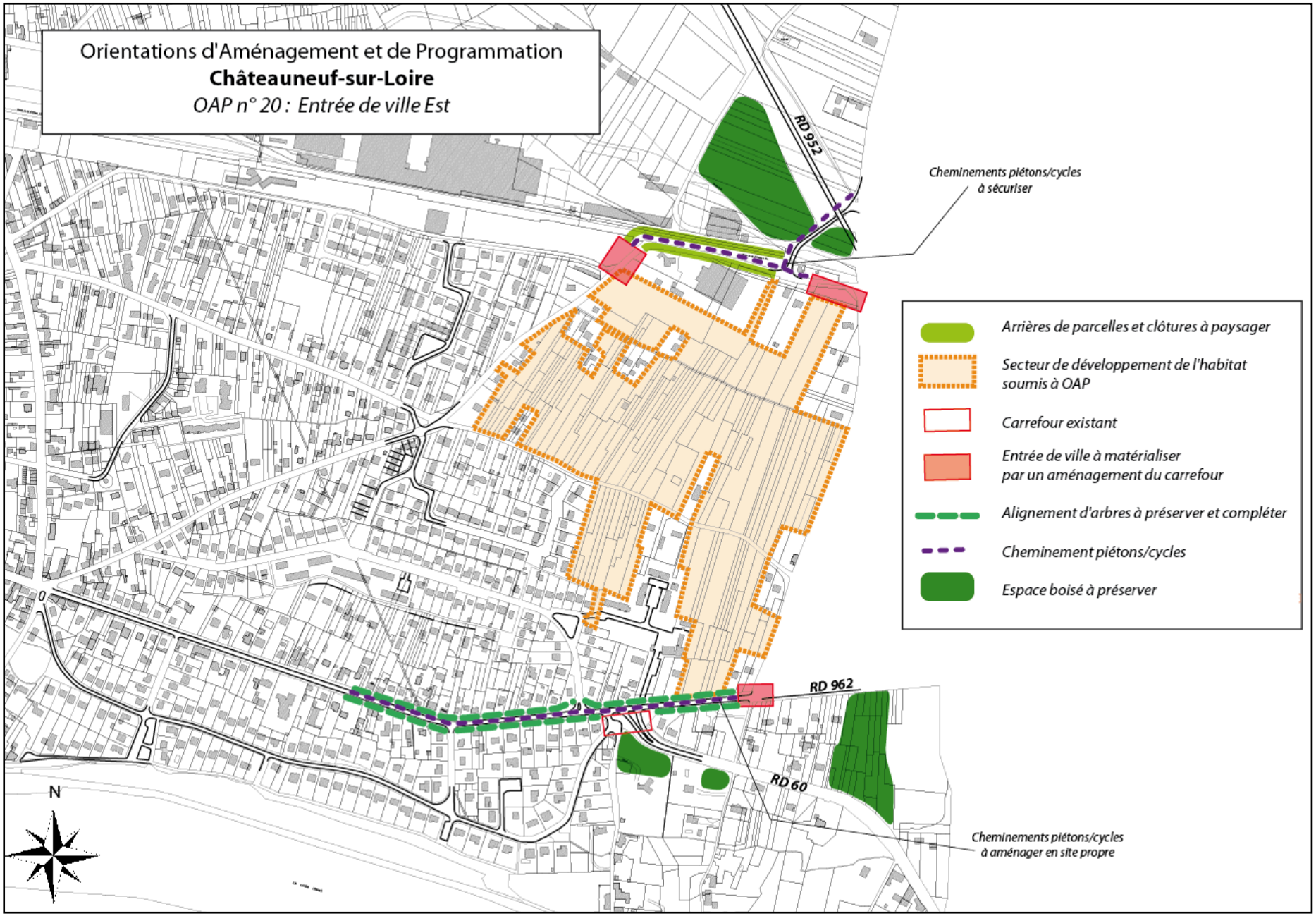
L'entrée sur le site des Cigales, à aménager dans le cadre de la ZAC, prévoit deux carrefours à traiter.
L'entrée par le boulevard de Verdun est très rectiligne. La large emprise de la voie permet d'envisager à la fois une mise en sécurité des piétons et cycles, et un traitement paysager valorisant l'image de la commune.



Principes de composition

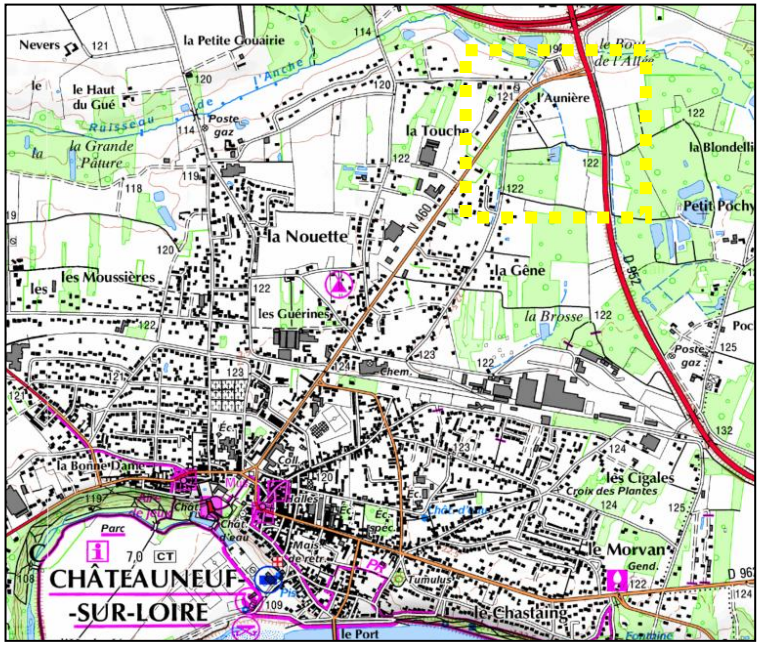
- La portion de voie rue de la Cigale, entre les deux carrefours à créer dans le cadre de la ZAC, doit être aménagée de façon à sécuriser les circulations piétonnes et cycles. Les abords de la voie doivent être paysagés pour améliorer la perception de l'espace public et lui donner davantage un caractère de rue.

- L'entrée par le boulevard de Verdun doit sécuriser les circulations piétonnes et cycles par des aménagements adaptés. Les alignements d'arbres doivent être poursuivis jusqu'à la limite communale.


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n° 20 : Entrée de ville Est
RD 952
Cheminements piétons/cycles à sécuriser
Arrières de parcelles et clôtures à paysager
Secteur de développement de l'habitat soumis à OAP
Carrefour existant
Entrée de ville à matérialiser par un aménagement du carrefour
Alignement d'arbres à préserver et compléter
Cheminement piétons/cycles
Espace boisé à préserver
RD 962
RD 60
Cheminements piétons/cycles à aménager en site propre
N

OAP n°21 / Entrée de ville Nord

Etat initial du site et objectifs
L'entrée nord par l'avenue du Gâtinais constitue aujourd'hui le principal point d'accès à la ville.
Le carrefour Avenue du Gâtinais / RD 952 présente un caractère routier.
La partie sud du carrefour est inscrit en réserve pour un équipement de dimension régionale.
Plus au sud, le long de l'avenue du Gâtinais, un terrain peut être exploité pour l'extension latérale du centre commercial.



Objectifs :
- Donner un caractère urbain à cette entrée de ville
- Mener une réflexion globale sur l'aménagement du carrefour intégrant les accès vers la rue de la Gêne et vers le potentiel foncier identifié à l'est de la RD 952
- Encadrer les possibilités d'extension du centre commercial

Principes de composition
- L'aménagement du carrefour doit indiquer l'entrée dans l'agglomération par une poursuite des alignements d'arbres de l'avenue du Gâtinais et une symétrie dans le traitement de l'avenue.
- Le carrefour doit comporter un traitement plus urbain en évitant les ilots directionnels, zébras, hautes bordures,… On privilégiera des aménagements de circulation des piétons et cycles, la mise en valeur des façades des terrains et bâtiments qui seront implantés sur les terrains environnants.
- Sur l'avenue du Gâtinais, on adoptera un traitement homogène de l'axe soulignant son statut historique d' « allée royale ». Les arbres d'alignement devront être préservés ou remplacés en conservant la monumentalité des alignements.
- Les clôtures doivent participer à mettre en valeur cet axe historique : on adoptera un traitement paysagé de qualité, en évitant la disparité de matériaux en clôtures.
- Le centre commercial situé sur l'avenue du Gâtinais (supermarché) devra envisager son extension en préservant les éléments qui marquent la perspective de l'avenue du Gâtinais, et notamment les alignements d'arbres.
- Le gabarit des cheminements doux, internes à l'enceinte de l'équipement construit sur le site, devra être adapté aux flux de circulations générés par l'établissement.
- Pas de hauteur maximale pour les constructions ; cependant des percées visuelles (jeu de hauteurs sur les bâtiments) sur les lisières boisées devront être aménagées.

- En bordure de la RD952, un aménagement de nature paysagère et/ou technique, dédié à la protection contre les nuisances sonores, pourra être réalisé. Le cas échéant, cet aménagement sera réalisé de manière à favoriser la préservation de la biodiversité du site (faune, flore, zones humides…), en application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC).
- Favoriser la préservation des zones humides par l'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Châteauneuf-sur-Loire
OAP n°21 : Entrée de ville Nord

Légendes :

- *Périmètre emprise Lycée*
- *Périmètre extension Lycée*
- *Zone boisée à préserver*
- *Renforcer l'effet de clairière par des plantations complémentaires*
- *Plantations d'arbres et d'arbustes sur prairies et / ou couvres-sol, dans les parkings et les espaces de transition entre batiments et boisements riverains*
- *Traitement paysager et/ou technique*
- *Voie de circulation principale*
- *Voie de circulation secondaire*
- *Circulation cyclable et piétonne*
- *Percées visuelles*
- *Préserver et composer avec l'élément hydrologique existant*
- *Zone humide*

NB : *Les polygones, dans leurs formes et leurs surfaces ne sont que des représentations graphiques. Ils n'ont pas de valeur de surface.*

Châteauneuf SUR Loire

PHARO
architectes et urbanistes

Olivier STRIBLEN sas
paysagiste concepteur urbaniste
26 avenue de Saint Mesmin 45100 ORLEANS
Tél : 02 38 80 24 76 - olivier.striblen@orange.fr

CHÂTEAUNEUF-SUR-LOIRE
ÉTUDES D'ENTRÉE DE VILLE

Préconisations sur le traitement de l'entrée de ville
Plan masse

N
sans échelle

21 Décembre 2020