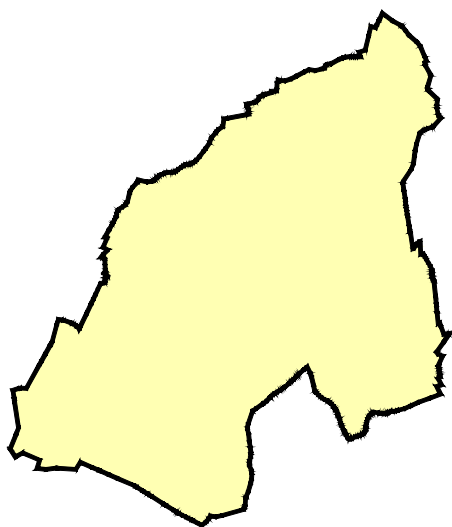


COMMUNE DE CHATEAU-RENARD (45)

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	4 juin 2014
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

INTRODUCTION



CADRE JURIDIQUE

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

La **loi Grenelle 1**, promulguée le 3 août 2009 énumère une série de mesures visant à mettre en œuvre les 273 engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du Plan Local de l'Urbanisme et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La **loi Grenelle 2** promulguée le 12 juillet 2010 remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Le PLU constitue l'outil principal par lequel la commune organise le développement de leur territoire et encadre les droits des sols.

Il définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 28 Janvier 2013.

Le **PADD** a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 10-15 ans à venir**. **C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement durable des communes.

Les enjeux du PADD sont alors de :

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

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

LE PROJET

➤ Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- De deux coupures physiques que constituent la RD943 et la ligne SNCF.
- Du relief marqué du coteau Nord.
- Des milieux sensibles (un site d'intérêt communautaire Natura 2000 et une ZNIEFF).
- De la présence d'une installation classée à proximité du bourg.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ Il tire parti des atouts de la commune :

- Un patrimoine architectural de qualité (monuments historiques et une ZPPAUP).
- Un patrimoine paysager et naturel riche (Vallée de l'Ouanne, vallée sèche, nombreux espaces boisés).
- Une multitude d'écarts bâtis constituant une structure urbaine propre à la commune.
- Une bonne accessibilité de la commune par la RD 943.

➤ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

- Une population en déclin qui a des difficultés à se renouveler.
- Un développement fortement contraint au Nord par le coteau.
- Un déficit d'équipements publics (crèche, réseau incendie, voirie...)

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Château-Renard** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- IMPULSER UN RENOUVEAU DEMOGRAPHIQUE ET ORGANISER L'URBANISATION DE DEMAIN
- MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES
- PRESERVER L'ACTIVITE ET LES TERRES AGRICOLES
- AMELIORER LE CADRE DE VIE
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Axe1

Impulser un renouveau démographique et organiser l'urbanisation de demain



Face à la tendance actuelle de stagnation de la croissance démographique des dernières années, la commune de Château-Renard souhaite impulser un renouveau démographique comparable à la croissance qu'elle a connu entre 1982 et 1999. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la consommation de l'espace telle que la loi Grenelle l'impose.

Les objectifs sont donc :

1. Impulser un rythme de croissance raisonnable, estimé à 0,5% par an (soit 5 à 6 logements par an) :

Ainsi, la commune qui compte actuellement 2 397 habitants devrait atteindre environ un peu moins de 2 800 personnes à l'horizon 2027.

2. Réduire de 13% la consommation de l'espace :

La commune ouvre à l'urbanisation 9.5 ha à destination d'habitation sur 15 ans au lieu des 8 ha environ consommés en 10 ans. Ce potentiel constructible, qui prend en compte le phénomène de rétention (différenciée selon les secteurs), permet de répondre à la croissance escomptée.

3. Densifier les dents creuses :

Cette densification s'inscrit dans un phénomène urbain, défini par l'histoire du territoire depuis des décennies, à savoir le maintien dans l'enveloppe urbaine de près de 10 ha de terrains potentiellement constructibles (soit 5 ha en prenant en compte la rétention foncière) dont le développement se fera au grès des aléas du marché du foncier.

4. Focaliser le développement autour de pôle d'équipements existants :

Les hameaux et les écarts bâtis ne sont pas développés au profit d'un développement du territoire autour du bourg où sont présents les équipements (réseaux, commerces etc...) et donc les pôles de vie majeurs de la commune voir du canton :

- ✓ Au lieu-dit « la Cité du Mocqueberry ».
- ✓ Au lieu-dit « La Pièce du haut ».

Ces deux secteurs se situent de part et d'autre du pôle d'équipements scolaire de la commune (collège, école primaire, futurs équipements collectifs etc...).

Axe 2

Maintenir et développer le tissu économique local en favorisant l'accueil de nouvelles activités.



Château-Renard possède un tissu d'activités diversifié. Les objectifs communaux sont donc :

1. Maintenir et encourager le développement des petits commerces de proximité.

La commune souhaite maintenir les activités existantes, tout particulièrement les acteurs du commerce de proximité, qui dynamisent les centres anciens. Cet objectif trouve son accomplissement au travers de la politique de densification des communes. Le développement privilégié du bourg permettra de faire bénéficier aux petits commerces d'une nouvelle clientèle installée à proximité.

2. Maintenir et encourager le développement d'activités artisanales et industrielles sur des zones spécifiques.

Château-Renard dispose de plusieurs zones d'activités au Sud de la ligne de chemin de fer. Les nombreux artisans et/ou industriels présents sur le territoire sont concentrés sur trois sites majeurs : la zone industrielle du Bourdillon, la zone d'activités du Charlot et la zone d'activités de la Pense-Folie.

La zone d'activités de la Pense Folie est une zone d'activités intercommunale qui possède encore quelques possibilités de développement. Par conséquent, la volonté communale est de maintenir les activités existantes sur le territoire et de permettre leurs extensions en privilégiant leurs implantations dans la zone d'activités de la Pense Folie.

Axe 3

Préserver l'activité et les terres agricoles.



Château-Renard est une commune où l'agriculture tient une place importante. A ce titre, l'objectif communal est de :

1. Veiller à la pérennité des exploitations agricoles en activité

- ✧ Assurer l'avenir des sièges d'exploitations agricoles dans les secteurs urbanisés en limitant l'ouverture à l'urbanisation à leurs abords.
- ✧ Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles en préservant la zone agricole de toute autre occupation.
- ✧ Permettre l'évolution des exploitations agricoles et tenir compte de leur pluriactivité.

2. Identifier les limites de la zone agricole

Identifier les terres ayant une valeur agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire afin notamment de conserver le caractère rural de l'environnement du bourg.

Axe 4

Améliorer le cadre de vie



Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie des Chateaurouxais, les objectifs communaux sont :

1. Mener une réflexion sur les déplacements et le développement des circulations douces

- ✧ Réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements domicile-travail en poursuivant le développement des zones d'activités porteuse d'emplois à proximité des zones d'habitats densifiées ou développées.
- ✧ Faciliter les circulations douces entre les différents secteurs d'habitats, d'équipements et d'activités des communes en créant des liaisons avec les cheminements existants.
- ✧ Réaliser une voie pour relier la RD 37 et la RD 127.
- ✧ Développer de nouveaux quartiers en recréant systématiquement des coutures avec les autres quartiers au travers des voiries.
- ✧ Faciliter l'accessibilité des forêts pour le maintien de voies et de chemins de qualité.

2. Prévoir la création de nouveaux équipements publics et maintenir ceux déjà en place.

Pour répondre aux besoins des habitants, la commune envisage la création de nouveaux équipements :

- ✧ Maintien, par le renouvellement de la population, des équipements scolaires.
- ✧ Projet de création d'une crèche.
- ✧ Projet d'implantation d'un nouveau centre de secours.
- ✧ Projet d'un parc urbain dans le centre bourg.
- ✧ Projet de relocalisation de l'école maternelle.
- ✧ Projet de création d'une piscine.
- ✧ Projet de mettre aux normes le réseau incendie.
- ✧ Projet de réalisation d'un parc urbain à l'Ouest de la gendarmerie.
- ✧ Projet de reconstruction ou restructuration de la maison de retraite.

3. Mener une réflexion sur le développement de la communication numérique

La commune favorisera toutes les initiatives du Conseil Général en matière de développement numérique.

4. Eviter le développement dans les zones à risque

La commune limite le développement dans la zone inondable de l'Ouanne.

Axe 5

Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et le patrimoine architectural



La commune souhaite mettre en avant son patrimoine naturel et architectural et le préserver dans un souci de développement durable.

1. Tenir compte des vues remarquables sur le bourg et des entrées de bourg lors du développement de l'urbanisation

Le profil du bourg de Château-Renard est perceptible des coteaux Nord et Sud. Il convient de s'assurer de la conservation de ces vues dominantes et de favoriser l'intégration du développement urbain dans le paysage.

2. Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune

- ✧ Maintien du caractère naturel de la vallée de l'Ouanne et de la vallée sèche du Ru Charlot.
- ✧ Maintien des espaces boisés.
- ✧ Maintien des spécificités de chaque hameau (caractère résidentiel des Moreaux, écarts agricoles de la Pinardière, des Courtins etc...)

3. Identifier et localiser les éléments du paysage naturel et les éléments remarquables du bâti à protéger

- ✧ Sauvegarder l'héritage paysager végétal tant sur le domaine privé que public.
- ✧ Valoriser le patrimoine architectural et historique, préserver certains éléments architecturaux de Château-Renard.

4. Préserver le caractère végétal du centre ancien

- ✧ Au cœur du bourg de Château-Renard subsiste des jardins sur l'île du Canada qui permettent de conserver une végétation relativement homogène et d'aérer le bâti plus dense. Cet espace conservera son caractère naturel.
- ✧ Les franges végétalisées situées le long de l'Ouanne seront préservées de toute urbanisation.

5. Préserver la Vallée de l'Ouanne et Natura 2000

- ✧ Préservation de la coulée verte et bleue que forme naturellement le fond de vallée.
- ✧ Faire de cette zone un secteur inconstructible pour sa grande partie afin d'en préserver le caractère.
- ✧ Respecter une zone tampon autour du site Natura 2000 qui maintiendra la pérenité du site.

6. Maintenir les principales trames boisées notamment aux abords du bourg :

- ✧ Pour leur rôle paysager et écologique.
- ✧ Pour leur rôle dans la production de bois, matériau et énergie renouvelables.

SCHEMA DE SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Organiser l'urbanisation de demain

- Densifier l'urbanisation dans sa forme initiale
- Développer l'urbanisation dans certains secteurs
- Limiter l'urbanisation des écarts bâtis en les maintenant dans leur forme actuelle

Soutenir le tissu économique local

- Permettre l'évolution des activités sur le territoire

Améliorer le cadre de vie

- Créer de nouveaux équipements publics
- Créer des voies de circulations douces

Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural

- Préserver les principaux boisements
- Préserver la ZNIEFF "Vallée de l'Ouanne"
- Préserver le site Natura 2000
- Préserver et maintenir les vallées humides et sèches
- Identifier les éléments naturels et architecturaux à protéger

Préserver l'activité agricole et les terres à fort potentiel agronomique

- Pérénniser l'activité agricole en permettant l'évolution de l'outil agricole

