

R,

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du  
conseil municipal du 1<sup>er</sup> Octobre  
2009

DEPARTEMENT DU LOIRET



Commune de

### La Ferté-Saint-Aubin

Mairie

Place Charles de Gaulle  
45240 - La Ferté-Saint-Aubin

tél. : 02 38 64 83 81

site internet : [www.lafertesaintaubin.com](http://www.lafertesaintaubin.com)

mél : [mairie@lafertesaintaubin.com](mailto:mairie@lafertesaintaubin.com)

# 2.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Agence SIAM

[www.siamconseil.com](http://www.siamconseil.com)

Le diagnostic territorial met en relief les atouts et faiblesses du territoire de la Ferté Saint Aubin et révèle les enjeux majeurs liés :

- d'une part, à son développement urbain sur les prochaines années
- d'autre part, au renforcement du rôle de pôle que joue ce chef-lieu de canton dans le Sud Orléanais et dans le Pays Sologne Val Sud.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville de la Ferté Saint Aubin s'est fixé 8 grandes orientations :

- ▶ Préserver le caractère de ville à la campagne
- ▶ Renforcer les centralités
- ▶ Maîtriser les déplacements
- ▶ Favoriser un accueil maîtrisé des populations et assurer une mixité sociale
- ▶ Soutenir les commerces et activités locales
- ▶ Renforcer les équipements d'accueil de tourisme et de loisirs
- ▶ Renforcer les équipements publics
- ▶ Prendre en compte la dimension environnementale

# 1

## PRÉSERVER LE CARACTÈRE DE VILLE A LA CAMPAGNE

### Les constats ...



Le territoire communal est marqué par la présence de deux vallées, celle du Cosson au Nord et de la Canne au Sud. Il est aux trois quarts investi par des boisements fermés. Mais il dégage dans sa partie Nord, un plateau céréalière et dans sa partie Ouest, quelques clairières prairiales ou en culture, vestiges d'une activité agricole traditionnelle d'élevage ; en effet, la diminution des surfaces agricoles exploitées a conduit à un reboisement progressif et spontané des pacages autrefois ouverts à l'élevage extensif du mouton.

Dans ce contexte naturel omniprésent, l'urbanisation s'est développée selon deux modes distincts :

- une agglomération regroupée en partie centrale du territoire autour de l'axe Nord-Sud de la RN20
- une multitude de propriétés disséminées dans les massifs forestiers.

### Les objectifs...

**Préserver l'intégrité et la qualité des espaces naturels et valoriser les perceptions paysagères**

### Les orientations ...

- ***Pérenniser les espaces agricoles au Nord et les massifs forestiers sur la majeure partie du territoire.***

Cela se traduit notamment par :

- ✓ le maintien de la vocation agricole du secteur compris entre La Ferté Saint Aubin et le secteur des Relais, constituant une coupure d'espaces ouverts entre les deux agglomérations.
- ✓ la protection des espaces naturels (classement en zone N au PLU) de l'essentiel du territoire communal couvert par les espaces boisés

- ***Valoriser les perceptions paysagères et interfaces avec les zones urbaines***

Il s'agit principalement :

- ✓ d'inscrire le développement urbain dans une composition d'ensemble permettant :
- ✓ d'éviter l'effet de mitage des espaces naturels majeurs
- ✓ de limiter l'étalement et le développement "tentaculaire" des zones urbaines.
- ✓ de valoriser les franges paysagères ouvertes à l'Ouest entre l'urbanisation et le massif forestier et de constituer un bourg aggloméré au cœur d'une clairière forestière.

# 2 RENFORCER LES CENTRALITES

## Les constats ...



L'agglomération fertésienne est structurée par le Château et son parc au Nord le long du Cosson, et par un second point d'ancrage au Sud avec l'église St Aubin et le village qui s'y est développé.

**Au centre**, un site important, traditionnellement lieu de rencontres des habitants : la halle et ses abords : un des lieux de l'animation sociale et culturelle de la cité, à valoriser tant sur le plan de l'espace urbain que de l'équipement lui-même.

Les difficultés de circulation, de stationnement, marquent cet espace.

La qualité architecturale du bâti solognot, dans le quartier St Michel, rue du Maréchal Leclerc et dans ses voies adjacentes, qualifie l'identité de ce lieu d'animation et d'échanges.

**Autour de l'église de Saint Aubin** avec sa tour romane du XIème siècle, un pôle de vie s'organise se développe à partir d'un urbanisme ancien de village. Le secteur de la Pomme de Pin accueille les principaux commerces de proximité.

Les extensions progressives ont vu se juxtaposer - opérations d'habitat - implantation d'activités économiques.

**Lieu majeur d'implantation de l'activité commerciale** et des services, le centre ancien de LA FERTE SAINT AUBIN reste fortement marqué par le fonctionnement routier de la RN 20. Répondant à des attentes fortes en matière de sécurisation de cet axe, mais aussi de requalification architecturale et urbaine du lieu et de qualité de vie des usagers et habitants du centre.

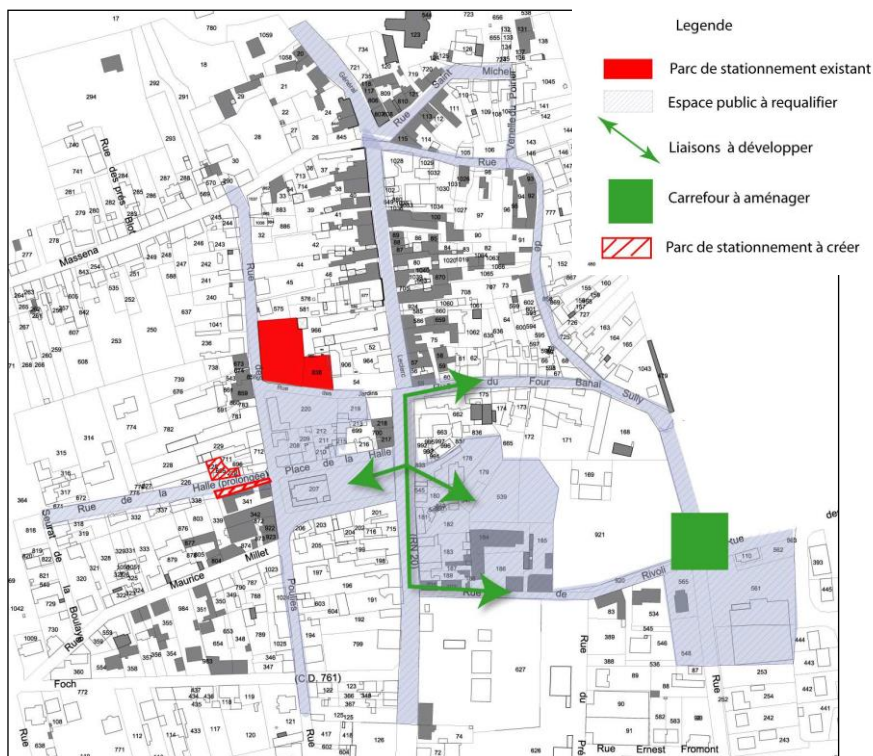
## Les objectifs...

**Requalifier les espaces de centre-ville au profit de la qualité de la vie sociale, de l'attractivité commerciale et de la valorisation du patrimoine bâti solognot.**

## Les orientations ...

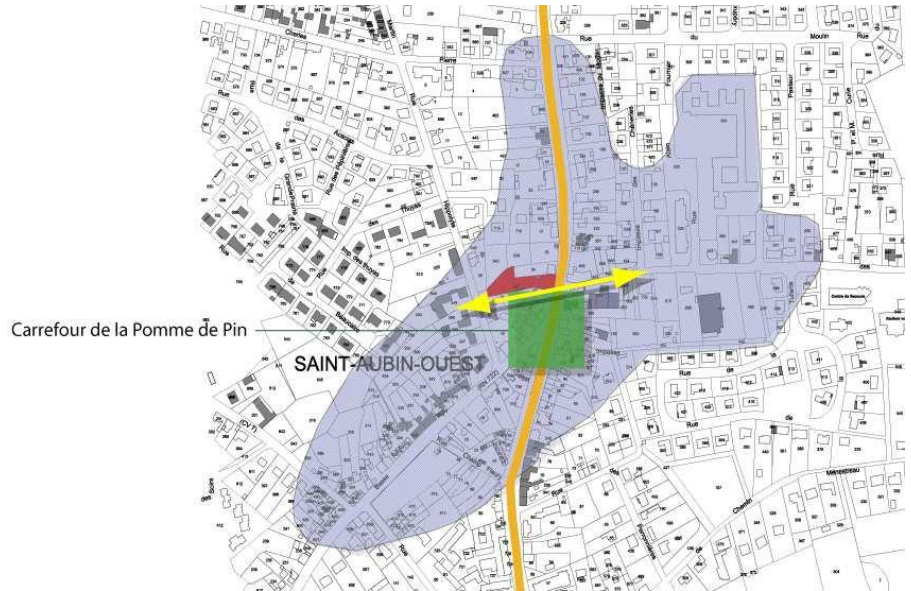
### ■ Valoriser le centre historique de La Ferté

- ✓ Valorisation de la place de la Halle aux Grains
- ✓ Mise en valeur de la Halle aux Grains
- ✓ Extension des capacités de stationnement en liaison avec l'aménagement de la place de la Halle
- ✓ Aménagement de l'îlot « Sully/Prés Fleuris/ 29 Fusillés » en vue de l'aménagement du carrefour, de logements et d'équipements.
- ✓ Mise en valeur de l'espace public en voirie mixte vers le quartier St Michel, le site des écoles et du collège, jusqu'au parking du nouveau cimetière rue de Sully.



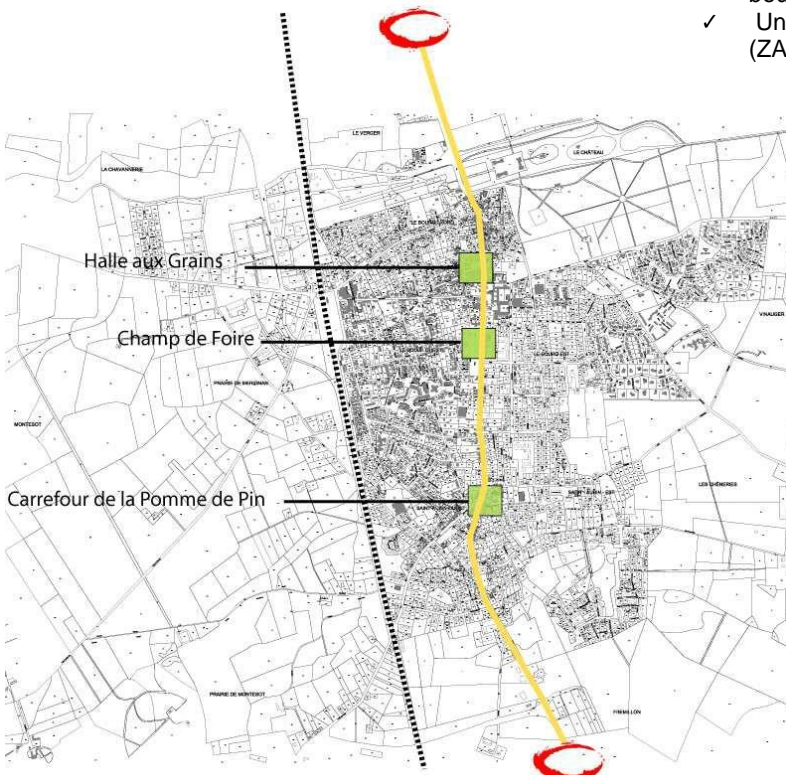
■ **Requalifier les quartiers anciens de St Aubin**

- ✓ La qualification de cette partie du centre ville s'appuie de façon première sur le réaménagement des voiries et du carrefour de la Pomme de Pin dont le caractère routier marque cet espace.



■ **Aménager les abords de la RNIL20**

- ✓ L'aménagement du carrefour de la Pomme de Pin
- ✓ Préservation de la place du Champ de Foire en liaison avec l'aménagement de l'ancien cinéma
- ✓ Un traitement urbain et paysager de la traversée du bourg par la RNIL 20
- ✓ Une requalification des entrées de ville Nord et Sud (ZAC du Rothay et carrefour de Bellefontaine)



■ **Valoriser et faire connaître le patrimoine**

... En intégrant les dispositions de la ZPPAUP sur les 3 secteurs les plus anciens :

- Les deux centres anciens (secteur 1)
- La liaison entre les centres (secteur 2)
- Les abords du château (secteur 3)



# 3

## MAITRISER LES DEPLACEMENTS

### Les constats ...



L'existant met en évidence :

- Un encombrement de la RNIL 20 qui structure le bourg sur son axe Nord/Sud, avec la difficulté de la traversée du Cosson en un seul passage centralisé au niveau du château
- A l'Ouest, un passage sur le Cosson sous utilisé et mal relié à la RN 20
- Une urbanisation des trente dernières années de lotissements qui n'a pas fait évoluer la structure viaire de la commune : priorité donnée à la voiture, au détriment des piétons/vélos, déplacement des personnes à mobilité réduite
- Une trame de venelles à développer et valoriser dans une logique de réseau
- Une gare SNCF en limite Ouest du bourg, reliée par le cordon du Bd Foch, insuffisamment exploitée, en situation d'impasse

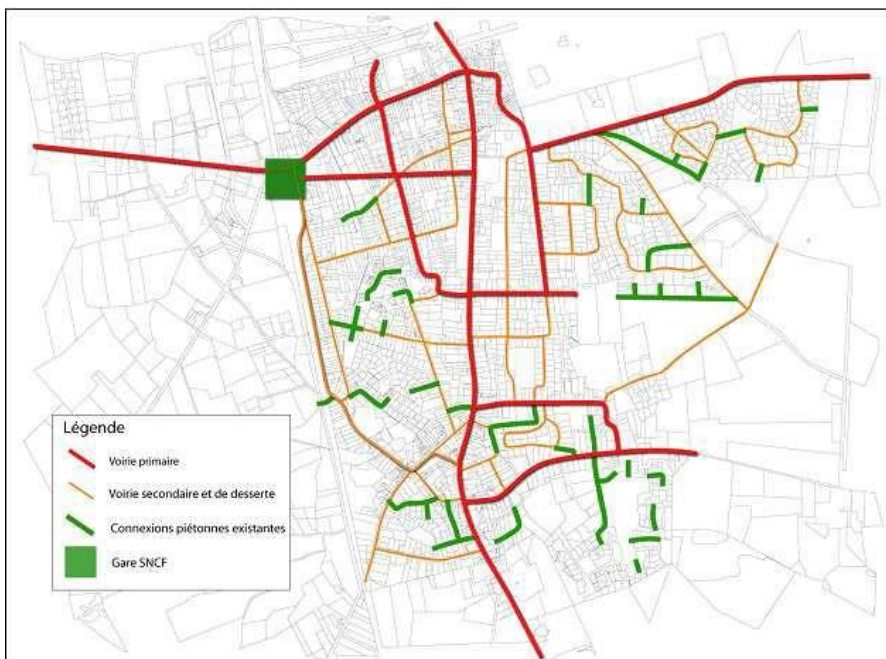
### Les objectifs...

**Améliorer les conditions de circulations et renforcer les liaisons interquartiers et leur accessibilité**

### Les orientations ...

- ***Maîtriser la circulation automobile et favoriser le recours aux solutions alternatives.***

- ✓ créer des conditions de circulation dans la ville pour les piétons et vélos, en particulier par la création de circuits et itinéraires séparés sur les voies de liaison interquartiers ;
- ✓ développer des équipements d'accueil du vélo, en particulier à proximité des équipements publics : abris, arceaux...
- ✓ maintenir une stratégie foncière (emplacements réservés – droit de préemption urbain) permettant la création de parcs de stationnement sur l'axe commercial de la RNIL 20 ou des principaux équipements publics



- **Assurer une cohérence urbanisme déplacements**
- ✓ Limiter la circulation des poids lourds à travers la création d'un accès autoroutier au Nord Ouest de la commune, à terme
- **Limiter la circulation « lourde » en centre ville**
- ✓ Réaménager le carrefour de Bellefontaine en rond-point pour améliorer la fluidité du trafic et répondre aux problématiques routières identifiées, tout en qualifiant l'entrée de ville au niveau du Château et des qualités patrimoniales du secteur.
- ✓ Envisager la création d'une nouvelle voie traversant le Cosson pour drainer le secteur Est.



- **Rendre la ville accessible par tous et notamment les personnes à mobilité réduite**
- ✓ développer des programmes de réhabilitation des voies internes de quartiers redonnant la place aux piétons par des aménagements confortables et accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite
- **Valoriser les abords de la gare SNCF**
- ✓ valoriser la qualité des abords de la gare SNCF et des liaisons avec les quartiers pour une meilleure intégration dans la ville de cet équipement ;
- ✓ agir en faveur d'une inter-modalité train/tramway avec l'agglomération orléanaise à terme.

# 4

## FAVORISER UN ACCUEIL MAITRISE ET DIVERSIFIE DE LA POPULATION

### Les constats ...

La commune de la Ferté St Aubin a connu une croissance spectaculaire dans les années 1975 – 1980 sous l'influence de la zone d'emplois d'Orléans. Le vieillissement de la population est un trait qui caractérise l'évolution de la commune. Une politique permettant le renouvellement de la population et favorisant l'installation des jeunes ménages est à mettre en œuvre.

L'évolution du marché met en évidence une pression foncière source d'exclusion des plus fragiles ou des ménages de ressources modestes. Le parc social constitue 16% des résidences principales et 90% du parc de résidences principales est constitué de maisons individuelles.

Les nouvelles populations s'installent majoritairement sur la commune par l'accession à la propriété dans un habitat individuel en lotissement.

### Les objectifs...

**Inscrire le développement de la commune selon un rythme de croissance maîtrisé garant du bon fonctionnement des équipements publics et de la vie sociale**

### Les orientations ...

- ***Promouvoir des programmes d'habitat établis à partir de plans de composition qualifiant l'espace public et améliorant le fonctionnement urbain de la commune***
- ***Proposer une diversification de l'offre dans l'élaboration des projets d'habitat à venir : locatif social, locatif privé, primo accession, terrains libres***
- ***Améliorer les conditions d'habitat en centre ancien (OPAH...)***

# 5

## SOUTENIR LES COMMERCES ET ACTIVITES LOCALES

### Les constats ...



Le diagnostic met en évidence :

Une dynamique commerciale tonique centralisée pour l'essentiel dans les quartiers anciens de la ville

Une forte présence du secteur de l'économie sociale

Une carence en matière d'hébergement touristique diversifié : hôtel, gîtes ruraux

Un secteur industriel reposant sur un faible nombre d'entités ;

Des entreprises commerciales ou de service intéressées par La Ferté St Aubin, mais pas par la proposition d'installation dans le parc d'activités : image de délaissé de l'urbanisation du parc, signalétique médiocre, pas d'effet vitrine qui attire la clientèle

Une inadéquation du parcellaire du parc d'activités au regard des demandes actuelles orientées artisanat, PME, sur des emplacements de 1 500 à 2 500 m<sup>2</sup>

Un décalage offres d'emplois / profil professionnel des actifs de La Ferté St Aubin qui suscite des migrations alternantes conséquentes sous l'effet de l'aspiration de l'agglomération orléanaise.

### Les objectifs...

**Renforcer l'activité locale qui s'appuie sur un tissu de zones et parcs d'activités à valoriser et renforcer sur un tissu commercial important**

### Les orientations ...

- **Développement de l'effet vitrine le long de la RN20**
  - ✓ en valorisant la qualité urbaine du centre ancien
  - ✓ en prévoyant des terrains à vocation commerciale au Sud de la RNIL 20, afin de répondre à l'effet vitrine attendu pour deux ou trois moyennes surfaces commerciales de typologie différente
- **Valorisation et extension mesurée du parc d'activités**
  - Sur le parc existant de La Chavannerie (compétence communautaire)
  - Autour du pôle de la gare
  - et à plus long terme, à proximité d'un futur échangeur souhaité sur l'A71 (voir maîtriser les déplacements)

# 6

## RENFORCER LES STRUCTURES D'ACCUEIL DE TOURISME ET DE LOISIRS

### Les constats ...



L'analyse fait ressortir la nécessité de compléter l'offre actuelle pour répondre au besoin d'accueil de groupes, ou d'accueil sous forme de gîtes, résidences de loisirs. L'approche réalisée a mis en évidence la préoccupation d'une valorisation des caractéristiques Sologne / patrimoine nature / qualité et tranquillité résidentielle. Une structure nouvelle, inspirée de l'architecture – bois, insérée dans un cadre forestier, est à envisager dans le cadre de la révision du PLU.

### Les objectifs...

**Affirmer la vocation touristique de la commune dans le Pays solognot et promouvoir le développement de structures d'accueil et espaces de loisirs et de promenades**

### Les orientations ...

- **Développer la vocation tourisme et loisirs au Sud de l'agglomération**

Il s'agit de promouvoir la diversification des possibilités d'accueil et des équipements touristiques, chambres d'hôte, gîtes, parc résidentiel de loisirs ... insérées dans un cadre forestier, répondant ainsi à la demande d'une ouverture en faveur des loisirs verts.

- **Permettre l'implantation d'une offre nouvelle en hôtellerie de gamme intermédiaire**

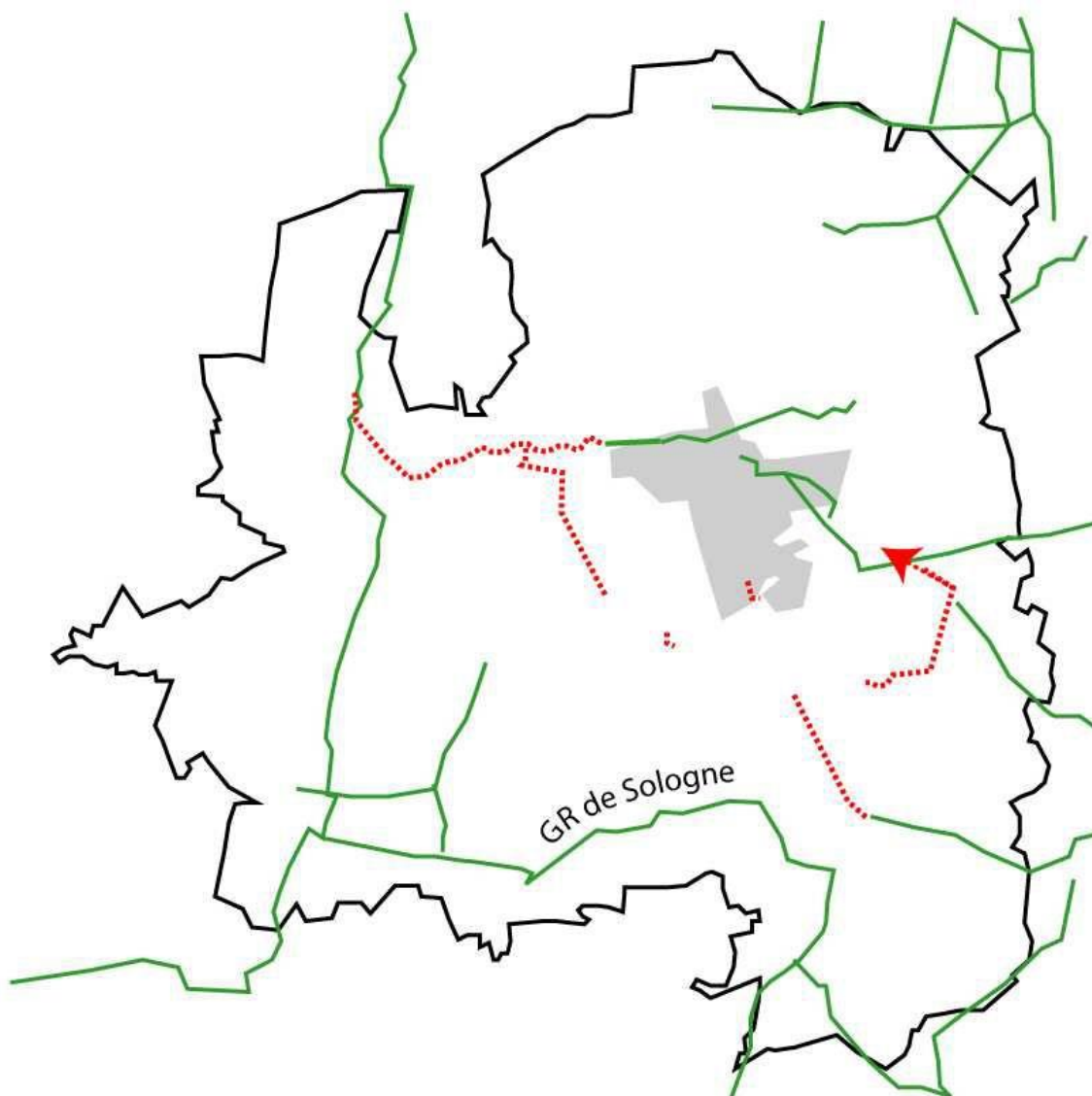
Plusieurs sites sont programmés pour recevoir des établissements hôteliers venant compléter l'offre existante sur le territoire dans une gamme intermédiaire, qui fait défaut sur la commune.

- sur le site de la ZAC du Rothay créée en juillet 2005 au Sud de l'agglomération

- **Assurer le bouclage des chemins de randonnées**

Il s'agit d'assurer les continuités d'un maillage de circulations douces sur le territoire communal s'appuyant sur les cours d'eau et le GR de Sologne et assurant les liaisons avec l'agglomération.

### Schéma des circulations douces



- Liaisons existantes
- Tronçons à aménager

# 7

## RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

### Les constats ...



Les projets de la municipalité prennent en compte les attentes exprimées à l'occasion des différentes réflexions engagées et couvrant l'ensemble des domaines de la vie communale.

Le dossier de PLU en cours s'attachera à inscrire, dans les documents graphiques du PLU et la partie réglementaire, les dispositions traduisant les besoins spatiaux et les règles d'urbanisme en résultant : zonage, emplacement réservé,...

De même, les zones d'extension viseront à une recherche de **mixité des vocations**.

### Les objectifs...

**Conforter la situation de pôle structurant dans le secteur Sud d'Orléans et adapter les équipements publics aux besoins de la population**

### Les orientations ...

- **Programmer les remises à niveau nécessaires des équipements existants**

✓ Il s'agit de conforter les structures existantes, d'améliorer leur fonctionnement et leurs capacités au gré des évolutions démographiques envisagées sur les prochaines années.

- **Conforter l'offre au regard de l'évolution de la population**

Un certain nombre de projets sont d'ores et déjà programmés et inscrits dans le projet communal :

- un restaurant scolaire
- une structure d'accueil péri-scolaire
- une maison de la Santé
- un complexe aquatique (compétence communautaire)
- une salle de spectacles dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien cinéma à proximité de la place du Champ de Foire (compétence communautaire)

# 8

## INTEGRER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

### Les constats ...



**En 1<sup>er</sup> lieu**, il convient de rappeler la qualité exceptionnelle des milieux ouverts (au sens non urbanisés) présents sur le territoire. En effet, la commune s'inscrit au cœur du Val de Sologne dont elle constitue une porte d'entrée depuis l'agglomération Orléanaise. La diversité des écosystèmes et la qualité des milieux lui valent d'être intégrée dans un site NATURA 2000, d'intérêt européen. Ceux-ci participent par ailleurs à l'aura touristique que connaît la commune et méritent donc une certaine attention en vue de leur préservation et valorisation.

**En 2<sup>nd</sup> lieu**, cette qualité du cadre de vie force les ambitions et doit s'inscrire dans une politique globale de Développement Durable sous toutes ses dimensions en abordant les différents items d'une politique environnementale complète, à la fois en terme de maîtrise des impacts sur l'environnement (eau, déchets, énergies, étalement urbain, pollutions, etc.) et en terme de valorisation (ressources en eau et biodiversité)

### Les objectifs...

**Intégrer les préoccupations de Développement Durable du territoire dans les différents projets et sensibiliser les habitants sur une gestion raisonnée des ressources,**

### Les orientations ...

- **Préservation de la ressource en eau**
  - ✓ Préserver les captages d'eau et leurs périmètres de protection
  - ✓ Préserver les zones humides intéressantes et nombreuses sur le territoire communal
  
- **Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement**
  - ✓ Il s'agit de maîtriser les débits d'eaux pluviales dans les collecteurs par la mise en place de solutions alternatives de gestion, d'élimination et d'épuration des eaux pluviales en particulier dans les secteurs sensibles, secteurs peu urbanisés et dans les opérations d'urbanisation future
  - ✓ Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, un programme pluriannuel d'interventions est déterminé pour améliorer et renforcer les ouvrages et la qualité du service
  
- **Gestion des déchets**
  - ✓ Améliorer la gestion des déchets par l'amélioration de la collecte sélective
  - ✓ Incitations à la réduction des déchets à la source
  
- **Prévention et sensibilisation sur les risques**

Deux niveaux d'intervention sont envisagés :

  - ✓ un niveau préventif avec l'élaboration de plans et documents de sécurité : Plan de Prévision des Risques Technologiques, Plan communal de Secours. Plan Local d'Urbanisme qui intègre une bande de protection le long des cours d'eau
  - ✓ un niveau informatif et pédagogique avec une communication

accrue sur les risques et contraintes présents sur le territoire :  
élaboration du Document d'information communal sur les risques  
majeurs, Plan Local d'Urbanisme qui traduit les différents risques  
et contraintes qui s'appliquent et actions de communication  
diverses (bulletin, site Internet et autres supports...)

- **Mettre en œuvre la transition énergétique et réduire les consommations énergétiques**

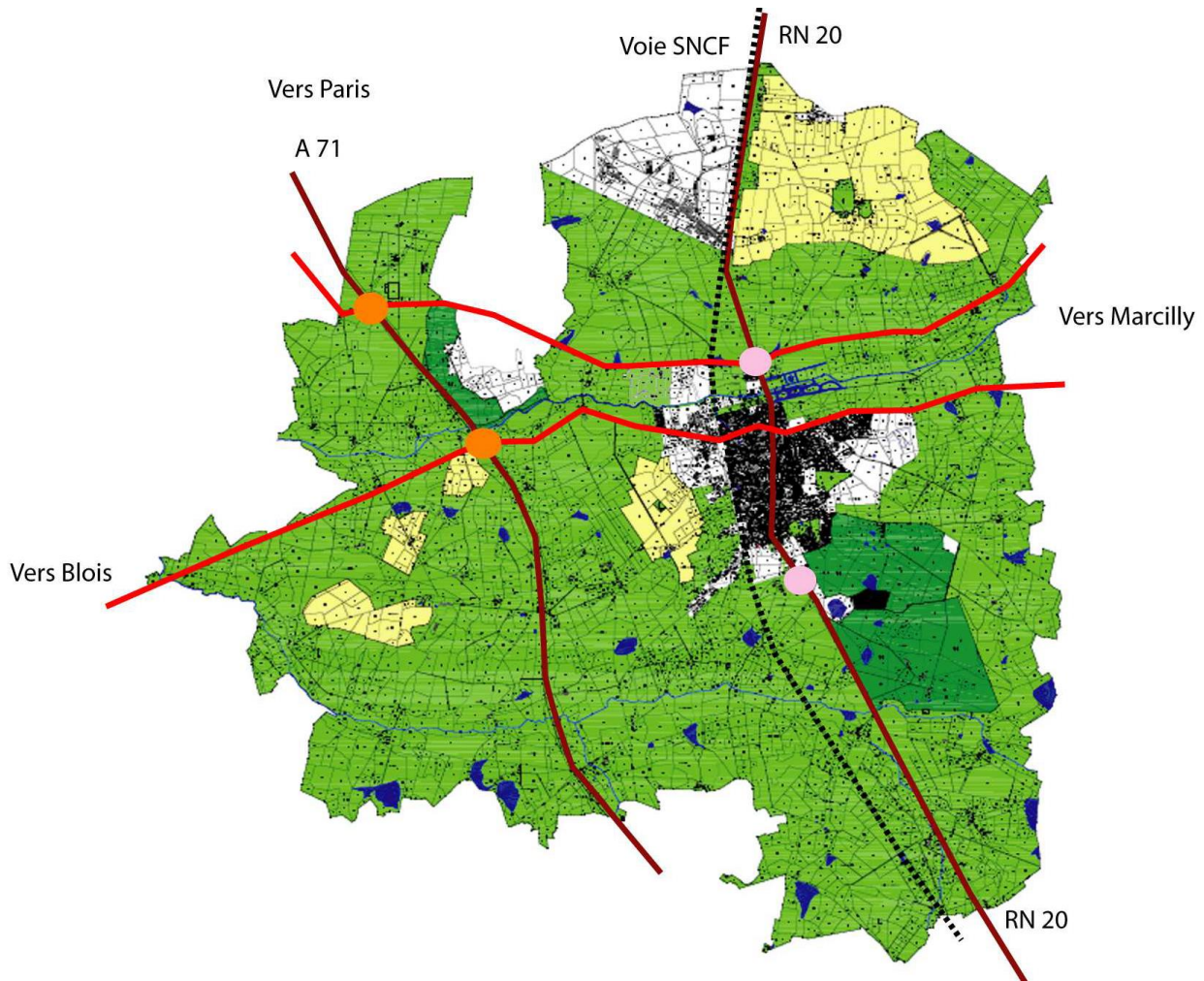
- ✓ Valoriser les énergies locales renouvelables, en permettant le développement des installations de production d'énergies renouvelables dans le respect des sensibilités environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire communal. Le développement des énergies renouvelables devra veiller à s'effectuer sur des espaces n'entrant pas en concurrence avec l'activité agricole.
- ✓ inciter à la mise en place de solutions énergétiques économes ou renouvelables dans l'habitat et les équipements publics
- ✓ Rationaliser l'éclairage public et en maîtriser la consommation et les dépenses

- **Préservation de la biodiversité**

- ✓ Dans le cadre d'évaluations environnementales imposées par la loi , sur l'ensemble du territoire communal inscrit dans une zone NATURA 2000, chaque projet doit faire l'objet de mesures compensatoires lorsqu'il porte atteinte aux milieux naturels intéressants et influe sur l'équilibre écologique et la biodiversité des écosystèmes.

## **SYNTHESE DES ORIENTATIONS**

**A l'échelle communale**



LEGENDE

-  Espace Agricole
-  Espace Naturel
-  bassins, mares et rivières
-  Entrées de ville
-  Implantation d'échangeur souhaité
-  Voie ferrée
-  Axe routier principale (RN 20 et A 71)
-  Axe routier secondaire

A l'échelle de l'agglomération de la Ferté Saint Aubin

