



PRÉFET DU LOIRET

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers du Loiret
Séance du 17 décembre 2019**

**Avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la
commune de Châteauneuf sur Loire
(Construction d'un nouveau lycée)**

Par courrier reçu en date du 25 novembre 2019, le conseil régional de la région Centre-Val de Loire a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf sur Loire (PLU) dans le cadre du projet de construction d'un lycée.

Cette transmission a été faite en application des articles L.153-16, L142-5 du code de l'urbanisme.

1 – Présentation de la ville :

La commune de Châteauneuf sur Loire est située au centre du département du Loiret, en rive droite de Loire, à 24 kms à l'est d'Orléans.

La commune s'étend sur une superficie de 4.001 ha et compte 8.077 habitants (population 2016). Elle fait partie de la communauté de communes des Loges et du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne dont le territoire est concerné par un SCOT en cours d'élaboration.

Le plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la réalisation du projet de construction du lycée dont le maître d'ouvrage est le conseil régional de la région Centre-Val de Loire. En conséquence, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est nécessaire.

2 – Modifications apportées au PLU :

Dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU, les évolutions apportées au document d'urbanisme concernent :

- L'adaptation du règlement écrit et graphique, afin d'autoriser la réalisation du projet et réglementer son existence sur le long terme, tout en garantissant la cohérence avec les occupations voisines, notamment avec la zone d'habitat située à l'Ouest du projet.

Elle comprend :

- une modification du zonage au travers de la création d'une zone 1AUe réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif de dimension régionale et correspondant au site du projet de lycée au lieu-dit « l'Aunière ». Le périmètre du projet s'élève à 102.857 m² dans lequel 6,3 hectares actuellement classés en zone 2AUe deviendront 1AUe, la réduction de la zone NP de 39.819 m² et la modification des limites de parcelles de la parcelle riveraine n°16 (reclassement en zone UBnc de 347 m²).

- une modification du règlement écrit correspondant à la nouvelle zone 1AUe au travers de la définition et destination de la zone, le secteur 1 AUe est réservé pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de dimension régionale, correspondant au site du projet de lycée au lieu-dit « l'Aunière ».

Dans la zone 1AUe sont uniquement autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations liées à l'aménagement du projet de lycée y compris les logements de fonction et les équipements sportifs.

Le projet de règlement sera complété afin d'autoriser les exhaussements et affouillements du sol dans la zone.

Les règles d'implantation par rapport aux emprises et aux voies publiques sont les suivantes.

Les constructions devront être implantées à au moins 75 mètres de l'axe des RD 952 et 2060.

Les limites de constructibilité sont reportées au plan des orientations d'aménagement programmées.

Les aménagements liés au fonctionnement et au paysagement du projet (circulations, parking, merlon, etc) pourront être réalisés dans la bande de recul des 75 mètres.

L'emprise au sol est non réglementée car un objectif de compacité des constructions est à atteindre.

La hauteur maximale est non réglementée car le principe de « percées visuelles » est à respecter.

Le traitement végétal est préconisé pour les limites avec les habitations riveraines ainsi que le traitement naturel et végétal des clôtures.

- La modification des orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur dit « entrée de ville » afin d'assurer la compatibilité entre le projet et les dispositions réglementaires, ainsi que l'intégration paysagère et fonctionnelle de ce dernier.

Elle comprend la suppression de l'OAP n° 13 « L'Aunière » et la modification de l'OAP n°21 « Entrée de Ville Nord ».

La synthèse de l'étude entrée de ville a abouti à la formalisation des nouvelles orientations d'aménagement sur le secteur. L'identification des enjeux porteurs sur trois thématiques : voiries et circulations (1,2,3), éléments du paysage (4,5,6,7,8,9), espaces privés et publics (10,11).

Voiries et circulations :

1. Valoriser le projet de rond point du département peu propice à une image identitaire d'entrée de ville.
2. Proposer un point de covoiturage lisible et accessible.
3. Aménager l'avenue du Gâtinais pour les circulations douces.

Éléments du paysage :

4. Valoriser la persécution des bâtiments techniques par cet espace végétal généreux.
5. Valoriser les boisements alentours marqueur de l'identité de cette entrée de ville.
6. Valoriser la parcelle Sud-Ouest en cas de non utilisation pour le lycée.
7. Renforcer la porte d'entrée de l'avenue du Gâtinais.
8. Apporter plus de richesse à cet axe végétal historique.
9. Préserver l'effet de clairière et le système hydraulique.

Espaces privés / publics :

10. Valorisation du bâti technique par des plantations arborées généreuses.
11. Préserver les riverains des mutations pour une conservation de leurs richesses paysagères

3- Justification de l'intérêt général :

La programmation prévisionnelle du projet prévoit l'accueil à terme de 1.200 élèves dont 855 en voie générale et technologique, 234 en bac professionnel et 120 en brevet de technicien supérieur. L'ouverture est envisagée pour la rentrée 2023.

Les locaux et aménagements projetés concernent la vie scolaire, l'enseignement, les activités sportives, les locaux techniques, les hébergements et les espaces extérieurs de stationnement et de circulation.

Le besoin en surface totale a été estimé à 46.530 m² (hors internat), compris les évolutions éventuelles ou besoins supplémentaires (hypothèse maximale). L'emprise au sol développée par le projet est estimée entre 7.000 et 11.000 m², en fonction du niveau de densité retenue et des volumes bâtis qui seront réalisés.

L'implantation du futur lycée se situe au nord de la commune de Châteauneuf sur Loire, à proximité d'une entrée sur la tangentielle.

Les surfaces disponibles compte-tenu de la nécessité d'assurer une cohérence d'ensemble pour l'aménagement du secteur, de la qualité du site, de l'éventualité d'une compensation de zone humide et de l'éventualité de besoins supplémentaires en constructions ou en aménagements.

Une extension du périmètre au-delà de la zone 2AUe est justifiée et induit la réduction de la zone NP.

La zone 2AUe d'une superficie de 62.628 m² est suffisante pour accueillir le projet dans son ensemble. La zone NP d'une superficie de 39.819 m² dont 11.000 m² sont affectés à l'activité agricole est réservée en surface utile aux évolutions futures.

Les différentes étapes de l'élaboration du projet sont :

- Dépôt de l'évaluation environnementale auprès de la MRAE effectué le 11 septembre 2019, l'avis est attendu pour le 11 décembre 2019. Une réunion de cadrage est fixée en janvier 2020 pour les études environnementales à venir.

- Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées a eu lieu le 22 octobre 2019. le procès-verbal de la réunion a été transmis le 28 novembre 2019.

- Saisine de la préfecture du Loiret et du PETR en novembre 2019 au titre de la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée.

- Enquête publique prévue à partir d'avril 2020. Une réunion de cadrage est à prévoir avec les services de la préfecture fin janvier/début février.

- Approbation de la mise en compatibilité du PLU est prévue en juillet 2020 ;

- Dépôt du permis de construire prévu en mars 2021.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LA DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La commission émet un avis favorable assorti des réserves suivantes, par rapport à la consommation des espaces naturels au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf sur Loire :

- La partie Sud du projet soit classée en EBC sur toute la longueur afin de préserver les bois et de limiter l'extension de l'urbanisation.

- La CDPENAF sera attentive lors de l'examen de l'étude de compensation collective agricole au moment du dépôt du permis de construire sur les propositions de modes de circulation doux entre le centre ville et le nouveau lycée.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LA DEMANDE DE DÉROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE en l'absence de SCoT OPPOSABLE
La commission émet un avis favorable.

**Le Président de séance,
Le Chef du service urbanisme, aménagement et développement du territoire,**



Fabien GUÉRIN