

PLUi- H du Grand Châteaudun

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Grand Châteaudun:

un territoire qui veut réussir et
maîtriser sa transition

SOMMAIRE

- 1- Préambule p.3
- 2- Le PLUi-H un outil pour retrouver une vitalité et une attractivité durable p.5
- 3- GRAND CHÂTEAUDUN : une armature territoriale permettant à l'ensemble des communes de disposer d'un projet pertinent p.8
- 4- Un projet politique structuré autour de 6 actions principales et 22 orientations stratégiques p.10

Démographie, habitat,
renouvellement urbain et
développement urbain

- 1.1 Enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population
- 1.2 Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations
- 1.3 Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain
- 1.4 Lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services

Economie , artisanat,
tourisme, agriculture

- 2.1 Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement
- 2.2 Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes
- 2.3 Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment
- 2.4 Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire (dans la continuité des « Champs du possible »)

Commerces, équipements,
loisirs

- 3.1 Conforter et soutenir l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerce
- 3.2 Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services : pour les personnes âgées par l'aide au maintien à domicile et la construction, le cas échéant, d'une offre de logements adaptée ; pour les jeunes ménages, une offre d'équipements et de services avec les évolutions sociétales
- 3.3 Définir un projet de territoire permettant le développement des services de santé (du maintien de l'hôpital de Châteaudun au développement de la télémédecine)

Mobilité, transports et
déplacements

- 4.1 Développer les mobilités inter-villages/ villes (de la circulation douce au transport collectif)
- 4.2 Favoriser et faciliter les solutions de co-voiturage et les modes de transports plus « écologiques »
- 4.3 Envisager des solutions pour limiter les nuisances de traversées de bourgs par les poids- lourds (ex: déviation de Marboué)
- 4.4 Faire de la desserte ferroviaire une force pour le territoire

Biodiversité , Eau , Risques
, Pollutions , Nuisances ,
Énergies

- 5.1 Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire
- 5.2 Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire
- 5.3 Orienter préférentiellement les choix d'aménagement dans les secteurs les moins exposés aux risques (ex : inondation, mouvements de terrain liés aux cavités souterraines), nuisances (ex : nuisances sonores de la Ligne TGV Atlantique, RN10, RD955, etc.) et sources de pollutions du territoire.
- 5.4 Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire

Paysage , cadre de vie,
patrimoine

- 6.1 Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement du territoire à venir comme le patrimoine de demain
- 6.2 Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines
- 6.3 Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme (itinéraires de promenade, de randonnée, ...)



1-

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales et les objectifs arrêtés par le Grand Châteaudun pour le devenir de son territoire.

Dans le cadre d'un PLUi tenant lieu de PLH, le P.A.D.D. énonce également les principes et objectifs concernant les réponses aux besoins en logements et en hébergement, la favorisation du renouvellement urbain et de la mixité sociale, et l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue la pièce centrale du PLUi- H. Le PADD définit pour les 10 à 15 prochaines années, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les habitants et les élus du Grand Châteaudun autour d'ateliers de concertation. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire intercommunal en tenant compte des spécificités de chaque commune et du cadre juridique dans lequel le PLUi- H doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLUi- H aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire. D'après l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD se doit de :

- **Définir les orientations générales des politiques**
 - D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
 - De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- **Arrêter les orientations générales retenues pour l'ensemble du territoire**
 - L'habitat
 - Les transports et les déplacements
 - Les réseaux d'énergie et les réseaux numériques
 - L'équipement commercial
 - Le développement économique
 - Les loisirs et le tourisme

- **Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



L'élaboration du projet de développement intercommunal doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

- Garantir un équilibre entre les populations rurales et urbaines ainsi qu'entre tous les aspects de l'urbanisation (densification et extension, consommation et préservation, développement et protection des paysages et du patrimoine, pôles urbains et territoires ruraux...)
- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire
- Favoriser les mixités urbaines, sociales et fonctionnelles
- Garantir la sécurité et la salubrité publiques
- Intégrer la prévention des risques naturels et technologiques
- Permettre la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation des ressources naturelles (eau, sol, air, biodiversité...)
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement



2-

Le PLUi-H un outil pour
retrouver une vitalité et une
attractivité durable

Une ambition forte pour retrouver une vitalité et une attractivité durable

Les dernières réformes du Code de l'Urbanisme permettent d'aller au-delà d'une vision strictement réglementaire pour tendre vers une vision plus globale, intégrative des différents projets et enjeux locaux.

Le Grand Châteaudun est à un tournant de son histoire.

Fort d'une **prise de conscience des fragilités du territoire** d'un côté, mais aussi d'une **volonté assumée de faire valoir ses nombreux atouts** de l'autre, les élus se sont mobilisés pour retranscrire un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire dans la quinzaine d'années à venir.

Ainsi, le Grand Châteaudun veut affirmer plus que jamais l'ambition d'une nouvelle vitalité et l'ambition d'un regain d'attractivité qu'il souhaite durable en s'appuyant sur les profondes mutations en cours sur le territoire (**transition économique/ transition démographique/ transition écologique/ ...**).

L'objectif prioritaire de cette vitalité retrouvée concerne en premier lieu la reconquête d'une dynamique démographique garante du renouvellement générationnel et de la vie sociale qui l'accompagnent, la vie des écoles et la vie associative en particulier.

Dans le contexte de l'allongement des études et d'une modification de la mobilité géographique des ménages, cette quête d'une nouvelle tonicité démographique implique à la fois d'encourager et surtout de permettre aux habitants présents d'y rester, mais aussi à être attractif pour envisager un retour accentué de nouveaux habitants sur le territoire.

La stratégie intercommunale développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux grands enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de connaissance du territoire



Une démarche participative mise en place pour un projet à 23 communes

Le présent PADD est le fruit d'une réflexion menée conjointement six mois durant entre élus, bureaux d'études et habitants.

Le Grand Châteaudun a choisi l'exemplarité en matière de concertation. Depuis la phase de diagnostic, une démarche participative « ascendante », c'est-à-dire basée sur les propositions des habitants et sur celles des élus, a été mise en œuvre (outil **CARTICIPE**).

Plusieurs outils de concertation et temps d'échanges ont été organisés (Site Internet dédié au PLUi-H, ateliers de concertation, séminaire des élus ...). Les habitants ont eu l'occasion de donner leur avis, de faire part de leurs souhaits pour l'évolution future de leur territoire. Cette co- construction contribue à la richesse du document.



Communauté de Communes du Grand Châteaudun

PAROLES D'ÉLU (E) S

Retour sur le séminaire tenu le 6 novembre 2019

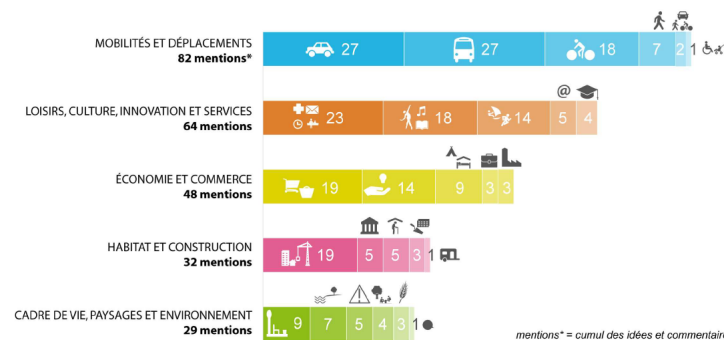


« Paroles d'élus (e) s » du Grand Châteaudun // Séminaire des élus – 06 novembre 2019 – PLUiH du Grand Châteaudun

Restitution du séminaire du 6 novembre 2019 à travers un livre intitulé « Paroles d'élus (e) s »

Tour d'horizon rapide des contributions par thèmes

Récapitulatif des idées et commentaires par grands sujets et sous-sujets export du 12 septembre 2019



Capture d'écran des résultats de l'outil « CARTICIPE »

► Au total, plus de 250 personnes se sont exprimées individuellement, dont :

► Environ 150 participants aux ateliers, qui se sont tous exprimés, par tablées

Date	Lieu	Nombre de participants
4 juin 2019 – 19h à 21h	Brou	38-40 personnes
5 juin 2019 – 19h à 21h	Cloyes-sur-le-Loir	50-55 personnes
12 juin 2019 – 19h à 21h	Châteaudun	55-60 personnes

► Plus de 100 personnes se sont exprimées directement en ligne, sur la carte participative Debatomap :

108
Personnes inscrites en ligne

180
Idées déposées sur la carte

75
Commentaires

873
Votes au total

► À noter : Les idées déposées sur Debatomap contiennent aussi de le report de celles collectées lors des ateliers

► Ainsi tous les éléments de synthèse qui suivent restituent à la fois la participation en ligne et la participation en salle

Capture d'écran des résultats de l'outil « CARTICIPE »



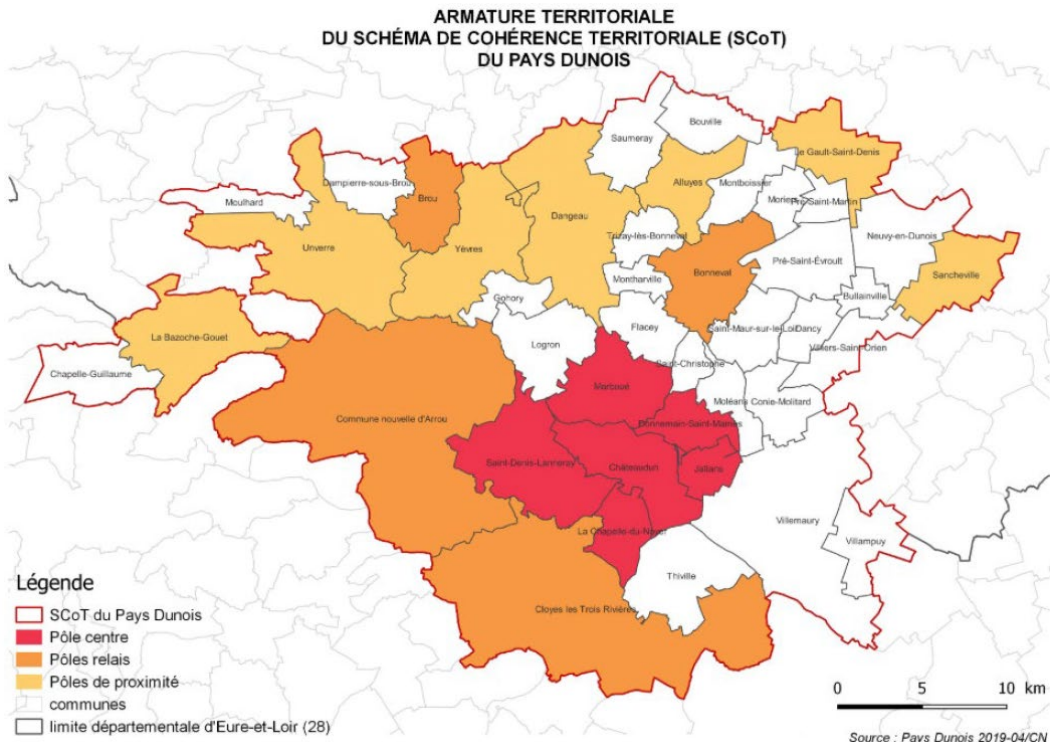
3-

GRAND CHÂTEAUDUN :
une armature territoriale
permettant à l'ensemble des
communes de disposer d'un
projet pertinent

Un projet pour toutes les communes qui valorise une armature territoriale clairement identifiée

Le territoire du Grand Châteaudun regroupe 23 communes. L'objectif du PADD est de concevoir et mettre en perspective la stratégie globale de développement du Grand Châteaudun réfléchi à l'échelle de l'ensemble du territoire pour ensuite être déclinée « localement » afin de permettre une vision équitable garante du devenir de toutes les communes. Dans cette logique, le PADD s'approprie l'armature territoriale définie par le schéma de cohérence territoriale du Pays Dunois (cf. carte ci-contre) et permet ainsi de décliner les vocations spécifiques du pôle centre, des pôles relais, des pôles de proximité et des villages.

Derrière cette organisation territoriale l'idée est que le Grand Châteaudun retrouve sa place dans le département et au sein de la région en facilitant son accessibilité, son développement démographique et son développement économique (comme cela transparaît d'ailleurs dans le SRADDET).



Armature territoriale PLUi-H:

- Pôle centre: Châteaudun/ Marboué/ La Chapelle du Noyer/ Donnemain Saint- Mamès/ Saint- Denis Lanneray/ Jallans
- Pôles relais : Arrou/ Brou/ Cloyes les Trois Rivières
- Pôles de proximité : La Bazoche-Gouët/ Unverre/ Yèvres
- Villages: La Chapelle Guillaume/ Moulhard/ Dampierre-sous-Brou/ Gohory/ Logron/ Saint- Christophe/ Moléans/ Conie- Molitard/ Thiville/ Villemaury/ Villampuy



4-

Un projet politique structuré
autour de 6 actions principales et
22 orientations stratégiques

ACTIONS

sur 6 thématiques

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Une ambition forte:

retrouver une vitalité et une attractivité durable





Actions 1 : Démographie, habitat, renouvellement urbain et développement urbain

Une ambition forte:

retrouver une vitalité et une attractivité durable

1

Démographie, habitat, renouvellement urbain et développement urbain

- 1.1** Enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population
- 1.2** Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations
- 1.3** Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain
- 1.4** Lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services

S'adapter aux évolutions sociétales pour envisager un développement adapté et maîtrisé

La vitalité démographique du territoire est l'un des éléments essentiels à son devenir. L'évolution démographique ne se décrète pas mais envisager un objectif « ambitieux » poussera le territoire à agir sur plusieurs leviers (cadre de vie, emploi, service, ...). En résonance à cet objectif démographique il faudra envisager une production de logements.

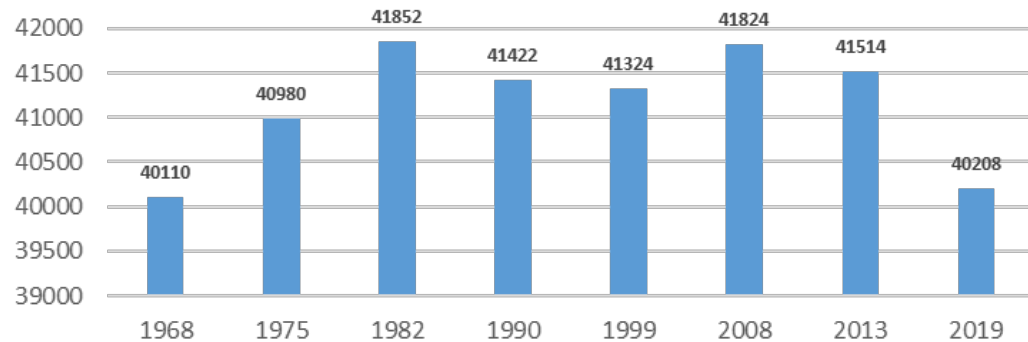
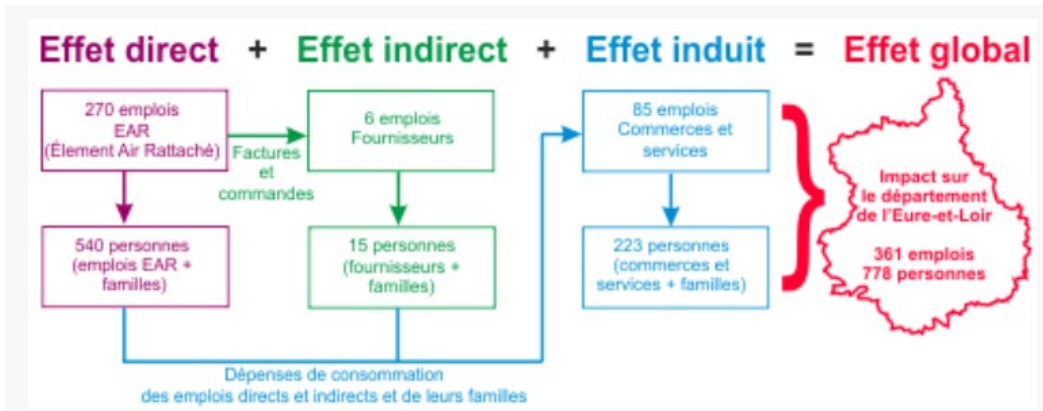
Cette même production de logements devra participer à un urbanisme de qualité et de proximité.

Sur le Grand Châteaudun l'habitat est un enjeu majeur pour l'avenir du territoire. Le volet « H » du PLUi-H doit énoncer les grandes orientations relatives à la politique du logement afin de favoriser une production de logements en phase avec les besoins des habitants dans toute leur diversité. Il doit aussi porter l'accent sur l'amélioration du parc de logements existants. Le PLUi-H fera sien les objectifs de développement du SCoT mais les adaptera aux évolutions récemment constatées sur le territoire.

Propos introductifs :

Rappel de l'évolution de la population actuelle sur le territoire**Evolution de la population municipale entre 1968 et 2019**

Données Insee 2022, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales

**Impact de la fermeture de l'EAR sur le département****Rappels :**

- Le SCoT approuvé en janvier 2018 mise sur l'accueil d'environ 300 habitants supplémentaires par an à l'horizon 2035 soit une croissance démographique de l'ordre de 0,5%/ an
- Un territoire en perte de vitesse (-0,4%/an depuis 2012 → perte d'environ 170 habitants par an)
- La fermeture de l'EAR 279 en 2021 (un impact d'environ 800 personnes en moins sur le département dont 400 dans l'aire urbaine de Châteaudun)
- Un vieillissement important de la population (constaté et à venir)

- 1.1 Enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population
- 1.2 Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations
- 1.3 Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain
- 1.4 Lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services

La communauté de communes du Grand Châteaudun recense aujourd'hui environ 40 200 habitants et subit une déprise démographique touchant la majorité des communes du territoire (pôles identifiés au SCoT ou villages) à mettre en lien notamment la fermeture de structures importantes pour le territoire. Conscient que la perspective démographique inscrite au SCoT (+ 0,5%/ an) est difficilement envisageable sur une période longue les élus portent la volonté d'enrayer la baisse démographique dans un premier temps pour ensuite tendre vers une reprise démographique. Comme les élus ont pu le souligner lors des réunions de travail, ce choix politique devra s'inscrire dans une logique de préservation du cadre de vie et de valorisation de l'identité rurale qui sont des atouts et qui permettront à terme de retrouver un attrait pour les nouveaux résidents.

Ainsi, le projet démographique porté par les élus du territoire se veut équilibré et cohérent avec les spécificités de chaque commune tout en contribuant à un urbanisme durable du territoire. Il est ainsi attendu de tendre vers les hypothèses de projection suivantes:

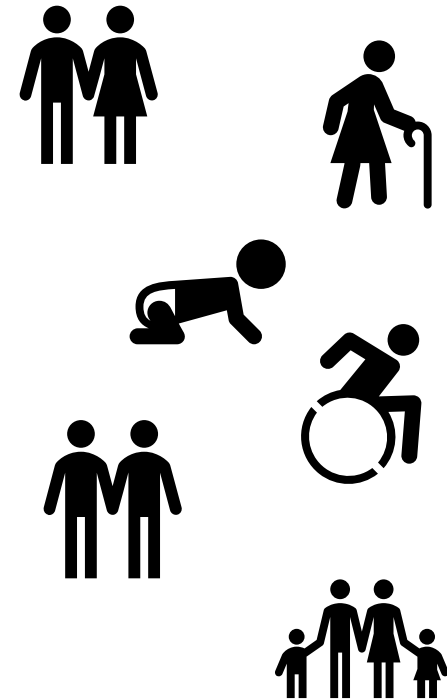
- Une première phase du PLUi où les efforts permettent d'enrayer la perte de population : croissance faible de l'ordre de **0,15 %/an**
- Une deuxième phase du PLUi permettant d'accueillir de manière modérée une nouvelle population : croissance de l'ordre de **0,4 %/an**

Les projections « chiffrées » tendent vers les prospectives suivantes :

- Horizon 2028 : Une population en légère croissance : **environ 40 750 habitants**
- Horizon 2036 suite à la reprise de l'accueil démographique : **environ 42 180 habitants**

Les évolutions démographiques ciblées et portées par les élus du territoire se devront de concourir aux aspects suivants:

- Prendre en compte les **objectifs de consolidation de l'armature urbaine** et les conditions différenciées de potentiel d'attractivité
- Conforter un rythme de croissance démographique suffisant pour **maintenir les équipements et services existants** à la population
- Faire contribuer l'ensemble des communes à l'effort démographique selon leurs caractéristiques singulières :
 - **Renfort du poids démographique des pôles centres** en leur attribuant une part importante de la croissance démographique, et ce dans une logique de renforcement de leur rayonnement.
 - **Soutien de la croissance démographique** sur les **pôles relais et de proximité**, afin de conforter les dynamiques locales en matière d'équipements, de commerces et de services.
 - **Maintien de la croissance démographique** nécessaire à la pérennisation des équipements communaux sur les communes rurales, tout en garantissant la préservation de leur caractère rural marqué.



- 1.1 Enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population
- 1.2 Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations
- 1.3 Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain
- 1.4 Lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services

Confrontée à une évolution du parc logement marquée par la croissance de la vacance et la faiblesse de la construction neuve, la communauté de communes du Grand Châteaudun, n'a enregistré entre 2012 et 2019 qu'une faible croissance des résidences principales (+91), insuffisante pour éviter la baisse démographique, compte tenu de la diminution du nombre moyen d'occupants par logement (2,1 personnes par ménage en 2019 contre 2,2 il y a 7 ans). Pour enrayer la perte démographique, il est donc nécessaire d'agir en faveur de la requalification du parc et de son développement, afin de proposer une offre attractive et diversifiée, répondant aux besoins de décohabitation exprimée, au désir d'accession à la propriété mais aussi aux besoins d'accès à un logement locatif de qualité et à loyer abordable. Lors du séminaire du 6 novembre 2019, la volonté de mettre l'accent sur le parc existant s'est exprimée, même si le parc neuf demeure au cœur des préoccupations de nombreuses communes.

Le rythme de construction annuel prévu au SCOT et décliné par type de pôle (250 logements annuel pour les deux EPCI) est aujourd'hui très largement supérieur à la réalité. A la lumière des projections démographiques retenues, le projet en matière de production d'une offre diversifiée et attractive s'organise en deux temps :

- Une première phase du PLUi-H où les efforts sont surtout concentrés sur la requalification du parc existant et la limitation de la vacance (cadre du POA)
- Une deuxième phase du PLUi-H où le renforcement de la production neuve est affirmé.

Cette volonté de garantir une offre d'habitat satisfaisante aux habitants du Grand Châteaudun et d'attirer de nouveaux ménages se traduit par les objectifs suivants :

- Favoriser la **requalification du parc privé afin d'améliorer les conditions de logement** (confort et performance énergétique)
- Viser la **réoccupation des logements vacants** (800 logements privés vacants de longue durée, mais aussi logements de l'armée), dans une perspective de revitalisation du centre-ville de Châteaudun et des centres-bourgs des communes pôles relais et de proximité.
- Favoriser **l'accession à la propriété des jeunes ménages** et soutenir l'acquisition-amélioration de logements anciens.
- Poursuivre **l'amélioration du parc locatif social** (performance énergétique) **et sa transformation**, au regard des types de logements demandés.
- Accroître les **possibilités de parcours résidentiel des personnes âgées**, toujours plus nombreuses (poursuite du développement de formules habitat + services) et inscrire ce développement dans les pôles (services et équipements)
- Favoriser **l'accès au logement des jeunes et la décohabitation** selon des formules adaptées (formules collectives, colocation, hébergement intergénérationnel)
- Faire de la **prise en compte des besoins des « publics défavorisés » un axe transversal des politiques du logement** (plafonds de loyers, réduction de la précarité énergétique)
- Garantir une prise en compte de l'habitat indigne voire très indigne présent sur le territoire dans les réflexions sur le parc de logements de demain.

- 1.1 Enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population
- 1.2 Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations
- 1.3 Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain
- 1.4 Lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services

La communauté de communes du Grand Châteaudun dispose d'un cadre environnemental et paysager riche qu'il convient de conserver et de valoriser tout en permettant un développement maîtrisé du territoire. Les élus ne souhaitent pas une « mise sous cloche » du Grand Châteaudun mais souhaite ardemment conserver le cadre de vie actuel qui reste l'atout principal pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Le projet de développement démographique évoqué précédemment et donc en conséquence le développement urbain du territoire doit donc s'inscrire dans une logique de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières. Le modèle de développement urbain envisagé doit donc être peu consommateur d'espaces et d'énergies.

Les élus ont conscience que les dynamiques de construction des dernières années ont amené à produire des logements parfois consommateurs d'espaces pouvant participer par ricochet à la fragilisation de l'activité agricole et à l'extension continue de réseaux coûteux pour les communes. Le choix politique vise donc à réorienter la production de logements vers une logique de sobriété et de modération de la consommation foncière. Les élus souhaitent ainsi donner la priorité à l'intensification des tissus urbains et s'approprier la notion de zéro artificialisation nette pour en proposer une déclinaison adaptée au territoire, en lien avec les objectifs fixés par le SRADDET et le SCoT du Pays Dunois. L'idée n'étant pas de ne plus « consommer » de terres agricoles, naturelles et forestières mais bien de réfléchir différemment à l'aménagement du territoire en priorisant le réinvestissement des espaces délaissés (reconquête des logements vacants, urbanisation des dents creuses, requalification et réinvestissement des friches...).

Le projet politique est ainsi de proposer un développement avec un impact environnemental maîtrisé qui se matérialisera par les objectifs suivants:

- **Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification des enveloppes urbaines existantes** en reprenant notamment les orientations du SCoT en termes de densités attendues pour les extensions urbaines (cf. tableau du SCoT ci- contre). Il s'agira ici également de prioriser la densification des enveloppes urbaines existantes, et notamment les bourgs et les hameaux structurants du territoire, en cohérence avec l'identité architecturale et le patrimoine. Ainsi, il visera à identifier et densifier les hameaux considérés comme « structurants » pour le territoire.
- **Modérer la consommation des espaces naturel, agricoles et forestiers** pour les constructions nouvelles en sachant qu'il existe des possibilités de construction au sein des espaces bâtis répondant en partie aux besoins en surface nécessaire à la réalisation de l'objectif de production de logements.
- **Localiser le développement de l'urbanisation nouvelle prioritairement en continuité des bourgs**, proches des commerces, des services et des équipements. Les élus souhaitent porter une attention toute particulière aux espaces de « connexions » entre le tissu urbain existant, l'urbanisation nouvelle et les espaces voisins afin de limiter tout type de nuisance ou problème de voisinage.
- Avoir une **vigilance particulière notamment sur les hameaux** au sein desquels ne pourraient être autorisées que l'évolution du bâti existant.

Tableau des densités inscrites au SCoT

	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
Pôle de niveau 1	~ 22,5 logements/ha
Pôles de niveau 2	~ 20 logements/ha
Pôles de niveau 3	~ 19 logements/ha
Villages	~ 12,5 logements/ha

- 1.1 Enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population
- 1.2 Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations
- 1.3 Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain
- 1.4 Lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services

Retrouver une stabilité démographique puis tendre dans un second temps vers une reprise démographique pousse à s'interroger sur l'offre en équipements et services afin d'accompagner l'accueil des populations d'aujourd'hui et de demain. Il s'agit également à ce propos de tenir compte des évolutions structurelles de la population évoquées précédemment (faire un lien avec le vieillissement de la population notamment).

Les élus souhaitent **confirmer le caractère localisé de l'offre en équipements structurants au sein des communes pôles du territoire** tout en portant une vigilance accrue sur le **nécessaire maintien de ceux existants dans les espaces ruraux les plus éloignés**. En effet, d'après les échanges entretenus durant les mois de concertation sur le projet politique, les participants ont indiqué que ces enjeux participent largement au maintien du cadre de vie sur le territoire et permettent de répondre en partie au phénomène de vieillissement de la population et au souhait d'attractivité des familles.

Toutefois il est à relever que les élus ne souhaitent pas que la ligne directrice soit celle de disposer de toute offre en équipement partout sur le territoire comme cela transparait dans le propos introductif de l'objectif 3 qui sera développé ultérieurement (« *Lorsque les personnes décident de s'installer en milieu rural cela sous-entend qu'elles doivent être en capacité d'entendre que les services présents et potentiellement à venir ne pourront être ceux que l'on retrouve dans des secteurs beaucoup plus urbains* »).



Quartier en renouvellement urbain - Châteaudun



Salle polyvalente – La Bazoche-Gouët



Équipement sportif – Brou



Piscine de Châteaudun



Actions 2 : Economie , artisanat, tourisme, agriculture

2

Economie , artisanat,
tourisme, agriculture

2.1 Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement

2.2 Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes

2.3 Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment

2.4 Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire (dans la continuité des « Champs du possible »)

Continuer à avoir un développement économique en lien avec les atouts du territoire

Malgré une conjoncture économique délicate sur le territoire, ce dernier a toujours su s'adapter. Ainsi, le développement économique du territoire s'impose comme une ambition permanente avec une attention particulière à apporter à l'artisanat local.

Parmi les grandes ambitions, il s'agira de permettre et de faciliter l'activité économique au sein du tissu urbain tout en garantissant de l'autre côté une offre opérationnelle d'accueil en sites d'activités. Au sein des zones d'activités économiques existantes il s'agira d'avoir une attention particulière au réinvestissement des friches militaires notamment.

Améliorer la lisibilité de l'offre touristique en s'appuyant sur les nombreuses richesses patrimoniales et paysagères du territoire doit permettre d'envisager un autre type de développement économique.

Rechercher à implanter un pôle touristique innovant et attractif afin d'attirer de nouveaux touristes et augmenter la durée des séjours. A ce titre, l'implantation d'un pôle "recherche et développement" de produits ou solutions concernant l'habitat peut être un des points de départ de la réflexion.

Enfin, s'appuyant sur une histoire agricole riche et ayant réussi à prendre le virage de la modernité (exemple du campus Les Champs du possible), le devenir de l'agriculture, un métier également en mutation continue, offre des opportunités à saisir en jouant de manière complémentaire la carte d'une agriculture industrielle éco-raisonnée et la carte d'une agriculture de filière courte et de proximité.

Soutenir le développement de nouvelles filières agricoles émergentes et novatrices afin de maintenir un dynamisme.

Une ambition
forte:

retrouver une vitalité
et une attractivité
durable

Propos introductifs :

La communauté de communes du Grand Châteaudun dispose de nombreux atouts économiques qu'il convient de conforter pour renforcer l'attractivité du territoire. Le développement économique est multiple puisqu'il part de l'artisan qui se développe en cœur de bourg à l'activité industrielle qui se développe au sein de zones dédiées.

A ce propos, le territoire dispose d'une vingtaine de zones d'activités à vocation économique pour une superficie totale de l'ordre de 350 hectares.

Par ailleurs, il existe plusieurs friches sur le territoire sur lesquelles le Grand Châteaudun à engager ou est actuellement en cours de recherche de solutions de réhabilitation et de valorisation (Etamat, GSP, base aérienne 279, ...).

Les entreprises sans salarié et les petites entreprises (1 à 9 salariés) représentent la majorité des entreprises du territoire (**~94% des entreprises**) tandis que sur les 32 entreprises de plus de 50 salariés, 18 sont recensées sur la seule commune de Châteaudun. L'emploi sur le territoire du Grand Châteaudun a connu une forte baisse entre 2011 et 2019, passant de **15 101 emplois à 13 813 emplois** (soit une perte de 1 290 emplois en l'espace de 8 ans), pour **16 114 actifs résidents**, soit un taux de couverture de 85%. Cet élément conjoncturel est à mettre en lien avec la baisse démographique évoquée au sein de la partie précédente. Toutefois, une réindustrialisation et un renforcement des activités économiques est en cours sur le territoire et laisse apparaître un développement important des offres d'emplois à pourvoir.

L'armature commerciale du territoire du Grand Châteaudun est intégrée à un environnement concurrentiel plutôt dense, structuré par plusieurs villes majeures possédant une offre commerciale importante et diversifiée, dont les pôles d'Orléans et Chartres et dans une moindre mesure celui de Tours. Néanmoins, bien que constituant des zones d'évasion potentielle, le territoire du Grand Châteaudun, relativement isolé, est globalement indépendant en termes d'offre commerciale avec peu de pôles commerciaux concurrents en immédiate proximité.

Cette indépendance du territoire s'explique principalement par la concentration en interne de l'offre commerciale.

Le patrimoine environnemental et bâti laisse présager un développement touristique intéressant sur le territoire.

L'histoire agricole du territoire est un atout à faire valoir et il semble important de ne pas stigmatiser ce volet économique à travers un *agriculture bashing* aujourd'hui ressenti à plusieurs égards.

Rappels :

- Un territoire en perte de vitesse en terme d'emploi (perte d'environ 1290 emplois en l'espace de 8 années) → perte d'environ 160 emplois par an
- Le SCoT approuvé identifie des capacités de développement économique relativement importantes avec notamment la possibilité d'implanter une future zone de fort rayonnement de 30 hectares
- Une offre commerciale cohérente avec la population actuelle
- Des friches économiques en cours de revalorisation
- Un tissu artisanal important et dynamique
- Une économie touristique et agricole à développer.

2.1 Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement

2.2 Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes

2.3 Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment

2.4 Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire (dans la continuité des « Champs du possible »)



Plutôt que d'opposer les fonctions présentes dans les centre- bourgs (habiter, travailler, apprendre, se divertir ...), l'idée est ici de privilégier une mixité de fonction dans les centre bourgs et hameaux ainsi que prioriser la réhabilitation de friches à condition que les activités soient compatibles avec l'habitat. Certaines communes possèdent une ou des friches (résidentielles/ agricoles/ économiques/ ...) à l'intérieur de leur centre bourg témoignant d'un passé riche. Il s'agira donc d'assurer la mixité des fonctions à l'intérieur des centre bourgs en priorisant la réhabilitation de ces friches. Par ailleurs, les activités n'entraînant pas pour leur voisinage de nuisances incompatibles avec le fonctionnement d'un quartier habité doivent pouvoir continuer à être accueillies dans les bourgs, villages et quartiers des communes.

Conscients que l'une des forces du territoire est son tissu artisanal, les élus ont souhaité afficher la volonté de développer et promouvoir l'artisanat local en permettant un lien avec les équipements scolaires et les formations qui peuvent y être dispensées. Ainsi, au niveau urbanistique, l'objectif est de tenir compte des entreprises isolées en leur permettant un développement limité mais aussi des bâtiments anciennement agricoles qui pourraient changer d'affectation. Le caractère majoritairement rural du territoire a permis une dispersion de certaines entreprises artisanales. Il s'agira donc de les identifier et d'adapter le zonage afin de leur permettre une évolution limitée. De plus, il existe des bâtiments anciennement agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination et devenir des ateliers ou bâtiment de stockage pour des artisans. Le PLUi-H permettra l'identification de ces bâtiments afin de proposer un changement de destination.

Le projet porté par les élus sur la promotion de l'artisanat peut être synthétisé de la sorte:

- Permettre le **maintien et le développement des entreprises locales sur le territoire**, en ciblant leurs projets d'extension, et prévoir plus ponctuellement des espaces d'accueil de nouvelles entreprises artisanales en complément de l'offre présente dans les zones d'activités.
- **Conforter l'animation et la richesse du tissu urbain en y facilitant l'implantation des activités de services**, de commerces et d'artisanat tant par la mobilisation des espaces non bâtis que par le réemploi du bâti existant. Définir dans le règlement du PLUi-H des solutions facilitant la vitalité des activités économiques au sein des villages, mais ceci en fixant comme limites la maîtrise des problématiques de stationnement, des nuisances (notamment sonores et olfactives), et d'intégration architecturale.
- Faire en sorte que les artisans locaux trouvent des **personnes formées** à leurs métiers sur le territoire en ayant un regard plus fin sur les formations dispensées sur le territoire.

2 Economie , artisanat, tourisme, agriculture

2.1 Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement

2.2 Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes

2.3 Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment

2.4 Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire (dans la continuité des « Champs du possible »)

Avec un réseau de 17 zones d'activités la communauté de communes du Grand Châteaudun dispose d'une économie locale relativement riche et organisée. En ce qui concerne la qualification des zones d'activités économiques, la volonté politique est de permettre une déclinaison des éléments inscrits dans le SCoT à savoir :

- Prioriser l'implantation des nouveaux établissements au sein des zones d'activités existantes, et notamment des espaces disponibles et équipés, en :
 - Améliorant la lisibilité et la visibilité de l'offre disponible au sein des zones d'activités du territoire ;
 - Limitant la création de nouvelles zones d'activités, pour éviter les effets de concurrence.
- Accompagner le développement des entreprises présentes dans les zones d'activités du territoire, en :
 - Ciblant leurs besoins respectifs en matière d'espaces, d'équipements ou encore de services ;
 - Créant les conditions réglementaires nécessaires à leur maintien et leur développement.
- Renforcer l'attractivité des zones d'activités en permettant l'implantation d'équipements et de services répondant aux besoins des entreprises locales.
- Se laisser la possibilité d'accueillir une zone de grande capacité économique comme le SCoT le permet sans pour autant la localiser dans l'immédiat.
- Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités en :
 - Garantissant un travail sur les franges paysagères entre espace économique, espace habité et espace naturel ;
 - Proposant des formes urbaines cohérentes avec l'existant en vue d'une harmonisation architecturale.



2 Economie, artisanat, tourisme, agriculture

- 2.1 Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement
- 2.2 Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes
- 2.3 Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment
- 2.4 Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire (dans la continuité des « Champs du possible »)

S'appuyer sur les potentialités de développement touristique existantes et la complémentarité entre vallée et plateau

- Permettre le maintien et la valorisation de l'offre touristique existante du territoire bénéficiant d'un cadre paysager et environnemental, source de retombées économiques non négligeables pour le territoire en privilégiant le développement d'une offre touristique peu ou non existante (ex: hébergements insolites).
- Permettre le développement et l'évolution de nombreux gîtes et chambres d'hôtes de qualité sur l'ensemble du territoire en valorisant le patrimoine bâti, ainsi qu' en veillant à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère.
- Faciliter l'inscription au sein de parcours touristiques de certains éléments de patrimoine remarquable qui pourraient être attractifs d'un point de vue touristique
- Conforter l'offre de sentiers de randonnées organisée et balisée notamment autour du patrimoine naturel et bâti en cohérence avec sa protection et sa mise en valeur du patrimoine.

Appuyer les projets et initiatives de développement touristique

- Soutenir les projets touristiques, en parallèle de l'offre existante afin de la compléter
- S'assurer que les habitants du territoire sont les premiers relayeurs d'informations sur la qualité touristique du territoire

Mettre en place des synergies avec les territoires voisins

- Entretenir des liens avec les territoires voisins pour une bonne dynamique de développement touristique en :
 - privilégiant les continuités douces avec les territoires voisins
 - facilitant la mise en place des synergies avec les pôles d'attractivité touristique voisins.

Préserver le patrimoine remarquable

- Préserver au mieux le patrimoine architectural remarquable qui est aujourd'hui l'un des atouts touristiques du territoire:
 - sans compromettre son évolution afin de garantir son maintien (exemple : bâtiments agricoles ayant perdu leur fonction mais présentant une qualité architecturale certaine),
 - en veillant à la qualité architecturale, paysagère et urbaine

Venez découvrir la
Vallée du Loir
avec le Routard

Je suis tout nouveau !
Avec pleins
de bonnes adresses

Le Routard Vallée du Loir 4,90 €

En vente depuis le 3 avril 2018 auprès
des Offices de Tourisme et des librairies

Pays Dunois
Grand Hâteaudun
Grand Département de Loir-et-Cher

2 Economie , artisanat, tourisme, agriculture

- 2.1 Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement
- 2.2 Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes
- 2.3 Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment
- 2.4 Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire (dans la continuité des « Champs du possible »)



Préserver l'activité agricole existante

- Optimiser la gestion du foncier afin de préserver les espaces agricoles et une activité agricole viable :
 - en optimisant le foncier disponible au sein des espaces urbanisés existants,
 - en réalisant des extensions urbaines de façon raisonnée (densités acceptables et localisations impactant le moins possible les exploitations) pour l'habitat comme pour les activités économiques,
 - en limitant le mitage des espaces agricoles
- Maintenir le bon fonctionnement des exploitations :
 - en protégeant au mieux les sites d'activités et en permettant leur évolution,
 - en limitant les risques de conflits de voisinage,
 - en permettant la libre circulation des engins agricoles et le stockage des produits agricoles.



Les Champs du Possible -
Châteaudun



Paysage agricole - Romilly-
sur-Aigre



Fête de l'agriculture - Brou

Appuyer les projets de diversification agricole

- Favoriser les projets de diversification agricole (gîtes, vente directe, ...) compatibles avec l'activité agricole et inscrire ces projets en lien avec le développement touristique du territoire (parcours touristiques, stratégie de communication, ...).

Il s'agira de permettre les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles :

- pour créer de l'hébergement touristique,
- pour accueillir des activités artisanales si le site n'est plus exploité et sous réserve de ne pas dénaturer les sites,
- en prenant en compte l'ensemble des réseaux et en veillant à ne pas créer d'habitations isolées.

- Encourager et appuyer les initiatives de qualification et de diversification, notamment en soutenant la filière biologique et en facilitant la mise en place de magasins de vente en direct des produits locaux.

- Encourager l'utilisation de parcelles inexploitées souvent en friche ou jachère par des utilisations agricoles ou mixte innovantes : exemple nouvelles filières du Miscanthus, couplage élevage et panneaux solaires, permaculture, plantation fruitière, bassin de rétention d'eau pour l'arrosage.



Actions 3 : Commerces , équipements, loisirs

Une ambition forte:

retrouver une vitalité et une attractivité durable

3

Commerces, équipements, loisirs

3.1 Conforter et soutenir l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerce

3.2 Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services : pour les personnes âgées par l'aide au maintien à domicile et la construction, le cas échéant, d'une offre de logements adaptée ; pour les jeunes ménages, une offre d'équipements et de services avec les évolutions sociétales

3.3 Définir un projet de territoire permettant le développement des services de santé (du maintien de l'hôpital de Châteaudun au développement de la télémédecine)

Un territoire qui sait s'adapter mais sans pour autant rompre avec son histoire rurale

Lorsque les personnes décident de s'installer en milieu rural cela sous-entend qu'elles doivent être en capacité d'entendre que les services présents et potentiellement à venir ne pourront être ceux que l'on retrouve dans des secteurs beaucoup plus urbains.

C'est accepter moins de services immédiats dans différents domaines, mais c'est aussi savoir disposer d'un ensemble de services fondamentaux en matière de santé, d'aide à domicile pour les personnes dépendantes, de petite enfance et de périscolaire notamment.

Ces différents équipements et services à adapter selon les populations en place sont également une nécessité pour l'attractivité résidentielle du territoire, donc sa vitalité démographique (sur laquelle les élus se sont positionnés dans le premier axe du présent PADD).

Ainsi le Grand Châteaudun doit travailler pour adapter et optimiser l'offre de services et d'équipements de manière continue et ambitieuse tout en gardant à l'esprit que tous les équipements et services ne seront pas présents partout sur le territoire.

3 Commerces, équipements, loisirs

3.1 Conforter et soutenir l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerce

3.2 Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services : pour les personnes âgées par l'aide au maintien à domicile et la construction, le cas échéant, d'une offre de logements adaptée ; pour les jeunes ménages, une offre d'équipements et de services avec les évolutions sociétales

3.3 Définir un projet de territoire permettant le développement des services de santé (du maintien de l'hôpital de Châteaudun au développement de la télémédecine)



Commerce – La Bazoches-Gouët



Grande surface – Châteaudun

La communauté de communes du Grand Châteaudun dispose d'une armature commerciale structurée autour de villes commerçantes, de bourgs proposant une offre dite de proximité et de zones dédiées. L'objectif prioritaire des élus est de maintenir l'existant mais surtout de conforter le maillage commercial au sein des villages et bourgs ruraux. L'idée est ici de conserver lorsque cela est possible le « dernier commerce ».

Les différents axes du projet politique proposé sont les suivants :

- Conforter le maillage de commerces et services de proximité dans les pôles centres, les pôles relais et les pôles de proximité notamment pour les achats quotidiens (alimentation...);
- Inciter l'installation de commerces dans les centre-bourgs en limitant leur résidentialisation. Pour cela, mettre en place des mesures permettant de dissuader les propriétaires de transformer les commerces vacants en logements ;
- Encourager le passage des commerces ambulants dans les villages afin de lutter contre l'isolement. Pour cela, porter une réflexion sur les lieux accueillants ce type de commerce (place de village...), sur l'ambiance paysagère à proximité, mais aussi sur l'organisation des passages dans les communes ;
- Conforter et renforcer les pôles commerciaux existants ;
- Limiter l'implantation de grandes surfaces type supermarchés sur l'ensemble du territoire communautaire au regard des perspectives démographiques souhaitées;
- S'emparer de la question du e-commerce et voir de quelle manière le territoire pourrait en tirer profit (ce genre de commerce permet parfois de maintenir d'autres commerces en vie en permettant la livraison de colis au sein de petits commerces existants).

3 Commerces, équipements, loisirs

3.1 Conforter et soutenir l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerce

3.2 Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services : pour les personnes âgées par l'aide au maintien à domicile et la construction, le cas échéant, d'une offre de logements adaptée; pour les jeunes ménages, une offre d'équipements et de services avec les évolutions sociétales

3.3 Définir un projet de territoire permettant le développement des services de santé (du maintien de l'hôpital de Châteaudun au développement de la télémédecine)

Les élus du Grand Châteaudun ont conscience de la difficulté de pouvoir proposer une offre en équipements, services, logement... adaptée à l'ensemble des profils constituant la population du territoire. Toutefois des priorités ont été identifiées pour répondre à deux types de populations spécifiques à savoir les personnes âgées (en lien avec le vieillissement de la population cela concerne de nombreux ménages) et les jeunes ménages (qui sont certainement les habitants de demain du territoire).

Cette adaptation de l'offre en équipements et services est une priorité pour répondre à l'évolution de la population. Les familles ont besoin d'être accompagnées pour la scolarité et les loisirs. De plus, le vieillissement de la population et la précarité font qu'aujourd'hui, les élus vont devoir envisager un renforcement de l'accompagnement des populations les plus sensibles.

Pour tendre vers cet objectif, le projet des élus s'articulent autour de différentes actions :

- Diversifier l'offre de logements en développant des logements de petite taille dans les villages et bourgs relais, et en renforçant la présence de résidences séniors dans les bourgs principaux.
- Faciliter l'autonomie dans les mobilités en améliorant l'accès vers les polarités de services et de commerces mais aussi aux bâtiments.
- Soutenir et développer les services de prise en charge et de soins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie (entre autre les solutions de type EHPAD).
- Lutter contre l'isolement et la solitude en milieu rural mais aussi urbain en renforçant par exemple la solidarité dans les déplacements.
- Garantir l'accessibilité en permettant l'accès aux soins et aux services de proximité, aux personnes rencontrant des difficultés pour se déplacer.
- Développer et renforcer la desserte numérique sur l'ensemble du territoire, notamment au sein des zones d'habitations.
- Lutter contre la désertification médicale en organisant une offre de santé sur la base des pôles du territoire.
- Améliorer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs dans les bourgs principaux.



3 Commerces, équipements, loisirs

3.1 Conforter et soutenir l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerce

3.2 Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services : pour les personnes âgées par l'aide au maintien à domicile et la construction, le cas échéant, d'une offre de logements adaptée ; pour les jeunes ménages, une offre d'équipements et de services avec les évolutions sociétales

3.3 Définir un projet de territoire permettant le développement des services de santé (du maintien de l'hôpital de Châteaudun au développement de la télémédecine)

Loin d'être une spécificité du territoire, le vieillissement de la population y occupe toutefois une place importante avec une transition démographique amorcée qui pousse les élus à réfléchir à de nouvelles façons d'aménager le territoire. Ainsi la transition démographique qui touche particulièrement le territoire conjugue allongement de la vie, croissance du nombre de seniors et changement dans les manières de vivre sa retraite. Les élus du Grand Châteaudun ne « subissent » pas ce phénomène mais souhaitent au contraire en faire un potentiel de créations d'activités pour le territoire.

Même si le PLUi-H ne peut directement intervenir sur le maintien de l'hôpital de Châteaudun les élus souhaitent inscrire cette volonté dans leur projet global car cet équipement répond aujourd'hui à une certaine demande et permet d'éviter de tomber dans ce que l'on appelle un « désert médical ». Le vieillissement en cours de la population milite d'autant plus pour le maintien de cet équipement sur le territoire.

Par ailleurs les élus souhaitent la déclinaison des éléments suivants dans le cadre de l'aménagement à venir du territoire:

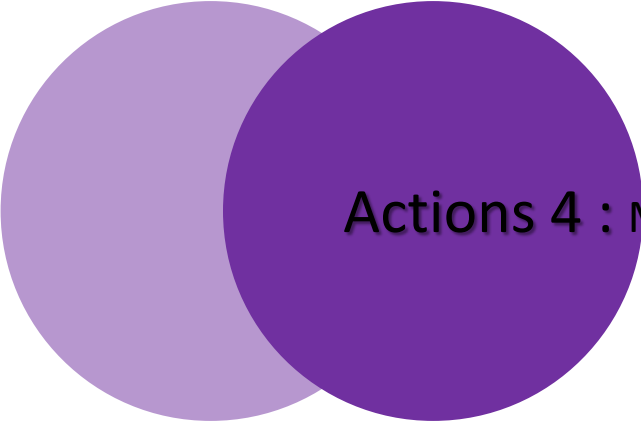
- **Permettre et encourager le développement d'équipements médicaux** en les priorisant sur les communes les mieux desservies (par les transports et par le numérique)
- **Encourager et favoriser une réflexion d'ensemble pour regrouper certaines professions médicales** ce qui permet de faciliter l'accès aux services
- **Maintenir les services de santé sur le territoire** et faciliter l'implantation de nouveaux praticiens par la mutualisation des espaces en installant de nouvelles maisons de santé
- **Anticiper les nouveaux besoins des ménages en matière d'équipements médicaux** notamment en réfléchissant aux besoins de la télémédecine en terme de desserte numérique.



Centre hospitalier - Châteaudun



Maison de santé – Cloyes-les-Trois-Rivières



Actions 4 : Mobilités, transports et déplacements

Une ambition forte:

retrouver une vitalité et une attractivité durable

4

Mobilité, transports et déplacements

- 4.1 Développer les mobilités inter-villages/ villes (de la circulation douce au transport collectif)
- 4.2 Favoriser et faciliter les solutions de co-voiturage et les modes de transports plus « écologiques »
- 4.3 Envisager des solutions pour limiter les nuisances de traversées de bourgs par les poids- lourds (ex: déviation de Marboué)
- 4.4 Faire de la desserte ferroviaire une force pour le territoire

Encourager à une nouvelle pratique des déplacements

Malgré les politiques supra territoriales mises en place pour réduire l'usage de la voiture individuelle, les distances de parcours se sont considérablement allongées au fil des décennies que ce soit pour étudier, travailler, consommer ou accéder aux loisirs. Il semble que l'usage de la voiture particulière restera encore fort dans l'avenir en matière de mobilité.

De plus, le caractère rural du territoire et son étendue (environ 50 kms d'Est en Ouest) rendent difficile la compétitivité des transports en communs aussi bien sur le Grand Châteaudun qu'en liaison vers les pôles voisins.

Toutefois, les élus ont conscience que le PLUi-H est un outil adapté pour repenser les pratiques des populations en proposant des possibilités diversifiées et adaptées à leurs profils ainsi qu'à la ruralité.

Outre les réflexions sur l'éco- mobilité en lien avec la généralisation des véhicules électriques, les élus considèrent qu'il est également important de considérer l'éco-mobilité de proximité, c'est-à-dire celle de la marche à pied et l'usage du vélo.

4 Mobilité, transports et déplacements

- 4.1 Développer les mobilités inter-villages/ villes (de la circulation douce au transport collectif)
- 4.2 Favoriser et faciliter les solutions de co-voiturage et les modes de transports plus « écologiques »
- 4.3 Envisager des solutions pour limiter les nuisances de traversées de bourgs par les poids- lourds (ex: déviation de Marboué)
- 4.4 Faire de la desserte ferroviaire une force pour le territoire



Fête Les Echappées à vélo - Châteaudun

De nombreuses réflexions, remarques et/ou questionnements ont amené les élus à se positionner sur la réponse à apporter au sentiment de manque de liaisons proposées entre les villages et les différentes polarités du territoire mais aussi avec l'extérieur. En effet, malgré une offre existante, cette dernière ne semble pas satisfaire les usagers et occasionne des problématiques d'accès aux différents équipements et services proposés. Ainsi les élus considèrent que dans les années à venir, le renforcement des mobilités devra être réfléchi à travers plusieurs modes et non plus seulement sur les transports collectifs type bus. Dans cet esprit le projet politique porte sur les aspects suivants:

- Créer et concrétiser un schéma des circulations douces **dans chaque commune** qui :
 - Met en perspective une hiérarchie des voies qui distingue les ROUTES, les RUES et les CHEMINEMENTS existants et à créer....
 - Facilite la marche comme mode de déplacement par la prise en compte de la problématique des distances et du « temps piétons »
- Créer et concrétiser un schéma des circulations douces **entre chaque commune** qui :
 - Met en perspective les solutions de liaisons intercommunales de mobilité douce
- Favoriser la pratique des modes actifs pour les usages de proximité (se rendre à l'école ou à la boulangerie à pied ou à vélo...) et les usages de loisirs :
 - en sécurisant les itinéraires existants,
 - en poursuivant les actions de pacification de la circulation automobile aux abords des établissements scolaires pour faciliter et sécuriser l'accessibilité des établissements scolaires par les modes actifs
 - en renforçant les actions d'écomobilité scolaire afin de repenser les déplacements des élèves vers leur école (Pédibus, Cyclobus,...).
- Accompagner le développement des moyens de transports alternatifs à l'automobile individuelle via :
 - le renforcement de l'offre de transports en commun (en lien avec le conseil départemental), en la rendant plus attractive tout particulièrement sur les axes structurants. A ce titre il faut avoir une réflexion prioritaire sur les transports en commun mis à disposition pour relier Orléans et Chartres.
 - le développement d'une offre de véhicules en libre-service
 - la location de vélos électriques
- Favoriser l'intermodalité
- Réfléchir à une organisation de parkings relais sur les arrêts majeurs de la ligne structurante pour favoriser le report modal



4 Mobilité, transports et déplacements

- 4.1 Développer les mobilités inter-villages/ villes (de la circulation douce au transport collectif)
- 4.2 Favoriser et faciliter les solutions de co-voiturage et les modes de transports plus « écologiques »
- 4.3 Envisager des solutions pour limiter les nuisances de traversées de bourgs par les poids- lourds (ex: déviation de Marboué)
- 4.4 Faire de la desserte ferroviaire une force pour le territoire

Solution méconnue voire inadaptée sur les secteurs ruraux il y a une dizaine d'années, le co-voiturage devient aujourd'hui une véritable alternative pour certaines populations à l'usage des transports collectifs. Au regard de l'offre assez limitée en transports collectifs et parallèlement à la baisse du budget des ménages, le covoiturage semble être une bonne alternative au sein du Grand Châteaudun. Le conseil départemental d'Eure-et-Loir a développé une plateforme internet (covoiturage.eurelien.fr) qui fonctionne comme une base de données permettant les mises en relation d'utilisateurs. Aujourd'hui le territoire dispose de plusieurs aires de covoiturations réparties sur les communes de Châteaudun, Cloyes- les- Trois- Rivières et Brou.

Conscients de la pertinence de cet outil, les élus du territoire affichent des ambitions importantes sur le développement du covoiturage:

- Maintenir les parkings de covoiturage existants, faciliter leur développement et l'implantation de nouveaux
- Identifier les secteurs clés porteurs d'une dynamique de covoiturage (carrefours stratégiques urbains ou extra-urbain,...)
- Favoriser le rabattement vers les gares du territoire
- Envisager des solutions de transports plus écologiques à travers des solutions comme le développement des transports cyclables, les déplacements pédestres, la location de véhicules électriques ...
- Continuer d'améliorer l'intermodalité des gares, notamment:
 - en favorisant la mise en place de cheminements doux permettant de relier la gare au centre-ville / centre- bourg.
 - en soutenant les initiatives en faveur de l'autopartage (covoiturage...) notamment pour les usagers du transport ferroviaire.



4 Mobilité, transports et déplacements

- 4.1 Développer les mobilités inter-villages/ villes (de la circulation douce au transport collectif)
- 4.2 Favoriser et faciliter les solutions de co-voiturage et les modes de transports plus « écologiques »
- 4.3 Envisager des solutions pour limiter les nuisances de traversées de bourgs par les poids- lourds (ex: déviation de Marboué)
- 4.4 Faire de la desserte ferroviaire une force pour le territoire

Tout comme cela avait été inscrit dans le SCoT, les perspectives de développement économique et résidentiel nécessitent une amélioration de la desserte du territoire. Par ailleurs, une amélioration des conditions de déplacements sur certains tronçons permettant notamment de traverser le territoire apparaît nécessaire au regard de certaines difficultés rencontrées par la population.

Même si l'objectif prioritaire est de renforcer l'accessibilité des pôles et leur connexion aux axes structurants via les modes alternatifs à la voiture individuelle, certains projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCoT se doivent d'être déclinés dans le PLUi-H :

- Améliorer la liaison Nord-Sud du territoire en faisant de la RN10 un véritable axe structurant (aménagement de zones de dépassements, fluidification du trafic, ...)
- Limiter les nuisances liées au trafic (problèmes d'encombrements et de sécurité), notamment au moyen d'un contournement de Marboué, de Brou, et de Saint-Denis-les-Ponts.
- Assurer la sécurisation des parcours sur l'ensemble de la RN10 (on rappelle que c'est l'axe le plus accidentogène du département).

Il est à noter que l'ensemble de ces projets de contournement devra être conçu avec des caractéristiques compatibles avec la circulation des engins agricoles.



Illustration panneau signalétique



Illustration aménagement de la RN10

4 Mobilité/ transports et déplacements

- 4.1 Développer les mobilités inter-villages/ villes (de la circulation douce au transport collectif)
- 4.2 Favoriser et faciliter les solutions de co-voiturage et les modes de transports plus « écologiques »
- 4.3 Envisager des solutions pour limiter les nuisances de traversées de bourgs par les poids- lourds (ex: déviation de Marboué)
- 4.4 Faire de la desserte ferroviaire une force pour le territoire

Afin d'améliorer l'accessibilité du territoire et favoriser les échanges avec les départements voisins et l'Île-de-France, les élus entendent poursuivre l'amélioration du réseau ferroviaire présent sur le territoire en prenant en compte les éléments suivants déjà inscrits dans le SCoT :

- La ligne Paris-Châteaudun-Cloyes les Trois Rivières doit faire l'objet de travaux importants (signalisation, voie d'évitement pour fluidifier l'entrée dans le trafic RER d'Île de France) afin d'améliorer les temps de parcours. Une réflexion sur les horaires serait également à engager afin d'avoir une meilleure adéquation entre l'offre actuelle et les besoins de la population (touristes et travailleurs).
- La ligne Chartres-Courtalain/Saint-Pellerin doit faire l'objet de travaux importants pour éviter sa fermeture.
- En lien avec les études menées depuis plusieurs années, les élus maintiennent la volonté de voir se réaliser un arrêt de la ligne TGV (devant être inscrit dans le SRADDET, soutenu par l'Etat et la Région) sur la commune nouvelle d'Arrou (Arrou-Courtalain) qui permettrait de placer le territoire à environ 30 minutes de Paris et limiterait un report de trafic sur les routes.
- La ligne de Châteaudun à Orléans via Lutz-en-Dunois traversant le territoire doit être maintenue afin de renforcer le transport de marchandises par le fret ferroviaire.

Ainsi, toutes les emprises et infrastructures ferrées exploitées ou non, correspondant au transport de voyageurs et au fret de marchandises doivent être conservées.



Gare de Brou



Gare de Brou



Gare de Courtalain –
Saint-Pellerin



Gare de Châteaudun



Actions 5 : Biodiversité , Eau , Risques , Pollutions , Nuisances , Énergies

Une ambition forte:

retrouver une vitalité et une attractivité durable

5

Biodiversité , Eau ,
Risques , Pollutions ,
Nuisances , Énergies

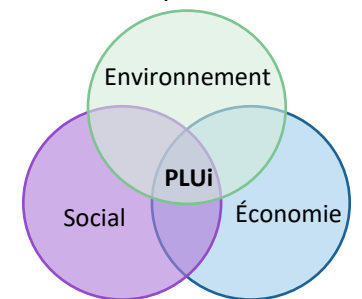
- 5.1 Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire
- 5.2 Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire
- 5.3 Orienter préférentiellement les choix d'aménagement dans les secteurs les moins exposés aux risques, nuisances et sources de pollutions du territoire.
- 5.4 Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire


Ne plus considérer la prise en compte de l'environnement comme une contrainte mais plutôt comme une opportunité pour le territoire

Ces dernières années, une prise de conscience collective des menaces environnementales émerge progressivement. Cette sensibilité émane aussi bien des pouvoirs publics avec la mise en place de nombreuses actions et réglementations en faveur de la protection de l'environnement que de la société par le changement de ses habitudes quotidiennes notamment en matière de consommation.

Les questions environnementales représentent aujourd'hui un enjeu stratégique pour les territoires en termes de développement urbain, gestion des déchets, sauvegarde de la biodiversité, préservation des paysages, gestion des risques, pollution (sol, eau, air), etc.

Ainsi, les problématiques environnementales doivent faire l'objet du même degré d'analyse et de préoccupation que celles économiques et sociales.



- 5.1 Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire 
- 5.2 Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire
- 5.3 Orienter préférentiellement les choix d'aménagement dans les secteurs les moins exposés aux risques, nuisances et sources de pollutions du territoire.
- 5.4 Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire


Cette orientation s'inscrit dans la continuité de l'un des objectifs affiché dans le SCoT du Dunois. Comme rappelé précédemment, les élus ne souhaitent pas une « mise sous cloche » du Grand Châteaudun par l'accumulation de prescriptions réglementaires trop contraignantes à la fois pour le développement démographique et économique du territoire mais également pour la valorisation de son patrimoine naturel. Il est primordial que la population acquière davantage de connaissances sur la biodiversité quotidienne qui l'entoure ; la préservation des habitats naturels ainsi que de la faune et flore qu'ils renferment ne pourra qu'être mieux acceptée. Ainsi, un effort important de sensibilisation du public doit être mené et toutes initiatives participatives ou développement d'outils pédagogiques en faveur de l'environnement encouragés.



Bien que la préservation de l'environnement doive faire appel aux capacités de discernement et de modération de l'Homme, certaines protections s'avèrent indispensables pour éviter toutes dérives. A ce titre, à minima, une préservation des espaces naturels remarquables abritant une richesse faunistique et floristique reconnue (espèces ou habitats patrimoniales, espèces protégées, etc.). Celle-ci sous-entend la sauvegarde de toute urbanisation de la Zone Spéciale de Conservation « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun » ainsi que des zones humides identifiées, le respect de la Charte du Parc Naturel Régional du Perche pour les communes concernées, la prise en compte des intérêts écologiques des autres périmètres de reconnaissance environnementale (Zone Spéciale de Conservation « Beauce et vallée de la Conie », les ZNIEFF et Espaces Naturels Sensibles). Ces sites d'intérêt écologique reconnu (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) , auxquels s'ajoutent d'autres espaces naturels à enjeux, composent les continuités écologiques en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques. Ils sont donc indispensables au bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle de la région (Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région Centre-Val de Loire) et du SCoT du Dunois.

Toutefois, au-delà de la préservation des espaces naturels remarquables dont l'intérêt est reconnu, le maintien de la biodiversité dite « ordinaire » est aujourd'hui d'une nécessité tout aussi importante en particulier lorsque celle-ci est intégrée aux continuités écologiques (ex : le maillage bocager de l'Ouest du territoire). Cette biodiversité ordinaire correspond aux milieux au sein desquels les gens vivent et tirent les ressources naturelles nécessaires à leur vie quotidienne. Elle se matérialise sous forme de bosquets, réseau de haies, ripisylves, mares, espèces faunistiques et floristiques communes, etc. sur laquelle repose, entre autres, la fonctionnalité des corridors écologiques. Cette biodiversité que l'on pourrait qualifier de « banale » ou de « tous les jours » présente également une multitude d'autres avantages comme pour le paysage (ex : barrière ou ceinture végétale pour l'intégration des constructions), les sols (ex : frein au ruissellement des eaux de pluie et à l'érosion), les déplacements (ex : coulée verte) ou encore l'agriculture (ex : brise-vent, abris pour la faune auxiliaire, ombrage). Assurant ces services écosystémiques et bien d'autres encore, il est essentiel de préserver ces éléments naturels permettant de maintenir une certaine naturalité au sein et en périphérie immédiate des entités agglomérées (concept de « nature en ville »).

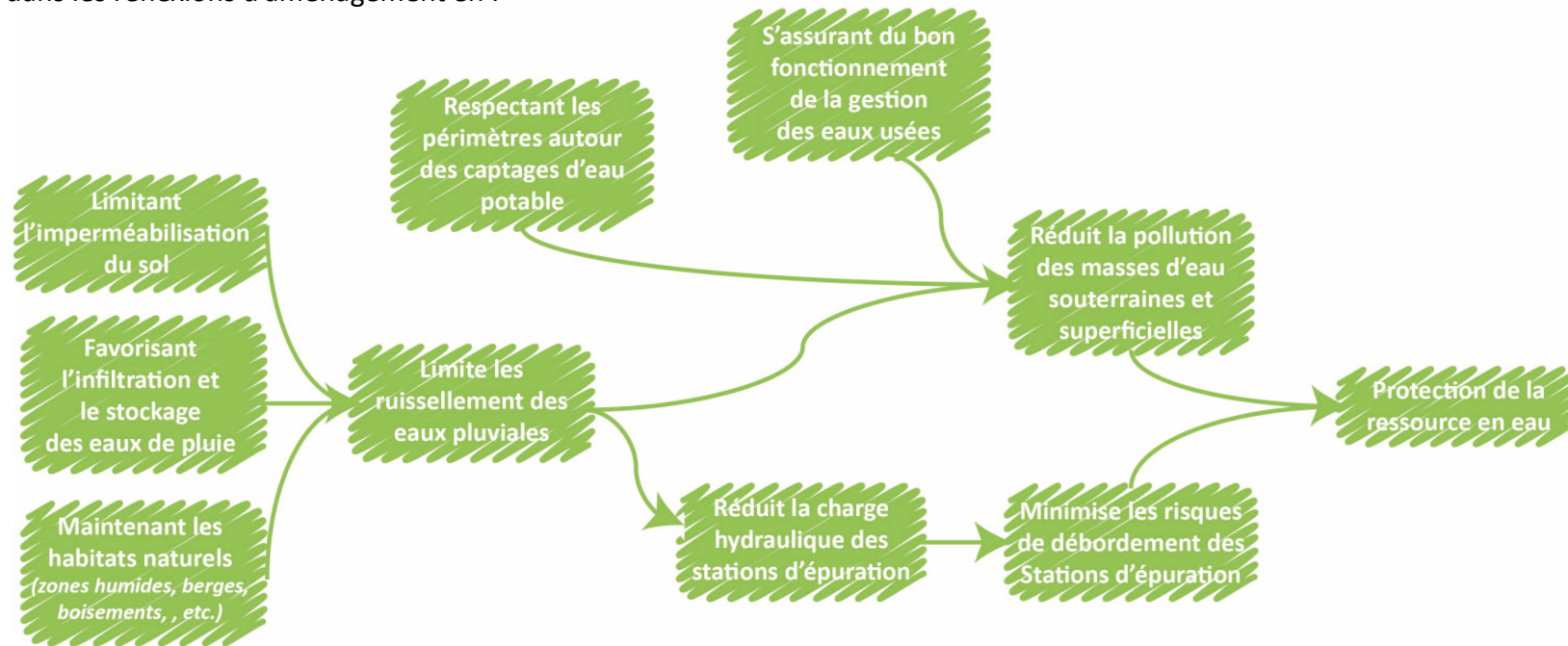
5.1 Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire

5.2 Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire 

5.3 Orienter préférentiellement les choix d'aménagement dans les secteurs les moins exposés aux risques, nuisances et sources de pollutions du territoire.

5.4 Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire

Dans la volonté de préservation des ressources locales prônée par le SCoT (Objectif n°7 du PADD), l'eau est un élément incontournable au regard de son caractère vital pour le territoire. Source d'alimentation en eau potable pour l'Homme et de vie aquatique ou terrestre pour les animaux et les plantes, cette eau assure également l'irrigation des terres agricoles, prépondérantes sur le territoire et de plus en plus soumises au dérèglement climatique (ex : périodes de sécheresse intenses). Il convient donc de prendre en compte cette ressource dans les réflexions d'aménagement en :



Les réflexions portées sur la gestion et la valorisation de l'eau émanent à une échelle bien supérieure aux limites du PLUi. Ainsi, le projet de PLUi se doit d'être, à minima, en adéquation (notions de conformité, de compatibilité et de prise en compte) avec les orientations et objectifs portés par les documents cadres de rang supérieur en matière de gestion de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGEs Loir et Nappe de Beauce, SCoT du Dunois). De plus, l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la présence de réseaux d'eau potable et eaux usées en capacité de répondre à la nouvelle demande.

5.1 Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire

5.2 Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire

5.3 Orienter préférentiellement les choix d'aménagement dans les secteurs les moins exposés aux risques, nuisances et sources de pollutions du territoire.



5.4 Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire

Au regard des risques et nuisances identifiés sur le territoire, l'enjeu est d'assurer le développement du territoire sans exposer davantage les nouvelles populations. Dans le cadre du PLUi-H, il s'agit de :

- Réduire la vulnérabilité du territoire en limitant l'urbanisation dans les zones à risques ;
- Définir des mesures adéquates pour faire face aux risques identifiés sur le territoire en termes d'inondation (ruissellement des eaux pluies, débordement de cours d'eau et remontées de nappe) et de mouvements de terrain (Retrait-Gonflement des argiles et cavités souterraines) ;
- Appliquer les prescriptions (Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Dunois) et servitudes d'utilité publique définies par les documents de rang supérieur en matière de lutte contre les risques naturels (ex : PPRi du Loir de Saumeray à Romilly-sur-Aigre, PPRn Mouvements de Terrain de Châteaudun) et technologiques (ex : PPRT de Brou) ;
- Favoriser un accueil de la population dans les secteurs les moins exposés aux nuisances sonores, en particulier le long des principaux axes de communication du territoire (A11, RN10, RD955 et Ligne SNCF TVG Atlantique) et prévoir des aménagements pour atténuer (ex : merlons, écrans phoniques, voies douces) ces effets dans les futurs secteurs les plus exposés ;
- Maîtriser et structurer le développement urbain afin de tenir compte des contraintes générées pour et par les exploitations agricoles et ainsi, ne pas compromettre leurs activités et leur éventuel développement.

- 5.1** Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire
- 5.2** Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire
- 5.3** Orienter préférentiellement les choix d'aménagement dans les secteurs les moins exposés aux risques, nuisances et sources de pollutions du territoire.
- 5.4** Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect des spécificités paysagères et naturelles du territoire ☀️

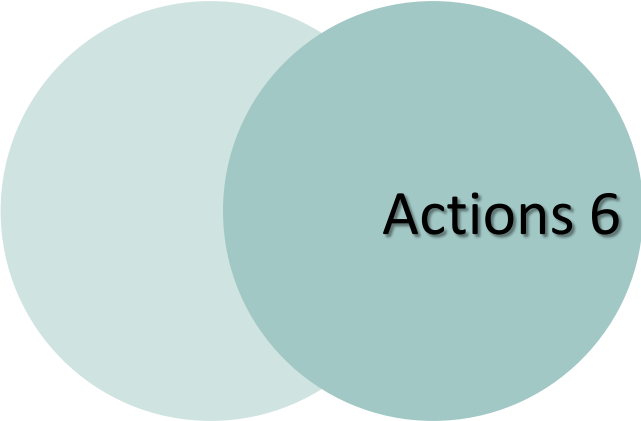
La transition énergétique appelle à une diversification du mix énergétique et au développement des énergies renouvelables. Cependant cette transition énergétique ne doit pas se faire au détriment de la préservation du paysage et de sa diversité tant ce dernier est incontournable dans le cadre de vie de la population et est un élément essentiel du bien-être individuel et social. Il convient donc de ménager et valoriser les ressources locales, indispensables au bon équilibre du territoire, pour permettre la réussite de sa transition énergétique.

Pour réduire l'empreinte énergétique du territoire, les choix d'aménagement doivent s'orienter vers :

- une diminution des temps de déplacement en favorisant une certaine mixité fonctionnelle et une répartition de l'offre de logements qui permet de rapprocher les habitants des centralités telles que les emplois, les pôles de services, les équipements et les commerces (urbanisme de proximité) ;
- une réduction de la dépendance à la voiture grâce, notamment, au partage apaisé de la voirie ;
- le recours aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement et la prise en compte des projets d'équipements collectifs en cours (ex : ETAMAT / ex base aérienne EAR 279) dans le respect des enjeux environnementaux ;
- l'accompagnement de l'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, publics, industriels et commerciaux pour promouvoir la démarche de techniques permettant de concilier l'installations de panneaux tout en limitant l'impact paysager et l'artificialisation des terres agricoles ou d'espaces naturels ;
- la promotion d'un bâti moins énergivore répondant à un double enjeu environnemental : réduire la consommation énergétique et améliorer la santé humaine (application de la réglementation thermique du code de la construction) ;



Tous ces éléments concourent à limiter le rejet de gaz à effet de serre et donc à l'amélioration de la qualité de l'air.



Actions 6 : Paysage , cadre de vie, patrimoine

Une ambition forte:

retrouver une vitalité et une attractivité durable

6

Paysage , cadre de vie, patrimoine

- 6.1** Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement du territoire à venir comme le patrimoine de demain
- 6.2** Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines
- 6.3** Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme (itinéraires de promenade, de randonnée, ...)

Considérer le paysage et le cadre de vie comme un facteur d'attractivité

Comme cela a été relevé lors de la phase diagnostic et confirmé par les rencontres avec la population et les élus, la présence de l'eau, de l'agriculture, la diversité des paysages et la richesse du patrimoine naturel et bâti représentent un atout remarquable pour le territoire.

Ainsi la qualité du cadre de vie et des paysages représente un vecteur essentiel de l'attractivité du Grand Châteaudun, ceci qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle ou de son attractivité touristique.

Le souhait d'accueillir de nouveaux habitants, de nouvelles activités économiques, de nouveaux services ou bien de nouveaux touristes ne doit en aucune mesure perturber ou remettre en cause ce patrimoine préservé et mis en valeur par les générations passées.

6 Paysage, cadre de vie, patrimoine

6.1 Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement du territoire à venir comme le patrimoine de demain

6.2 Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines

6.3 Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme (itinéraires de promenade, de randonnée, ...)

Le territoire du Grand Châteaudun bénéficie d'un patrimoine bâti riche qu'il convient de protéger, préserver ou valoriser car il participe à l'identité locale. Les éléments de ce patrimoine remarquable constituent les supports de parcours de découverte du territoire à partir de ses paysages et de son histoire.

- Préserver le patrimoine bâti très diversifié du territoire (d'origine historique civil, militaire ou religieux, ...) tout en permettant son évolution par l'intégration d'une architecture contemporaine de qualité et son "utilisation" en tant que support de nombreuses animations touristiques.

Ce patrimoine comprend aussi bien :

- un patrimoine architectural remarquable tels que les châteaux, églises, ...

- qu'un patrimoine pouvant sembler plus "ordinaire" mais néanmoins vecteur de qualité paysagère et d'identité, tels que des murs de pierre, certains lavoirs, certaines granges...

- Permettre le changement de destination du bâti de qualité en zone naturelle ou agricole:

- pour favoriser son usage (création d'hébergement touristiques, activités artisanales, etc.) et éviter un abandon pouvant conduire à l'état de ruine,
- à condition que le bâtiment ne soit pas (ou plus) exploité par l'agriculture,
- sous réserve de conserver les caractéristiques lui conférant son intérêt,
- en prenant en compte l'ensemble des réseaux et en veillant à ne pas créer d'habitations isolées.

- Favoriser la découverte de ce patrimoine et de cette identité à travers des parcours et circuits de promenades à valoriser et aménager (réfléchir à aider les agriculteurs dans la mise en place de haies qui participent à la valorisation du paysage et à la protection de la faune/ flore locale).

- Prêter une attention particulière au maintien de l'identité de la qualité paysagère des bourgs et villages historiques en encadrant l'aspect et l'intégration des nouvelles constructions.

Canoë - Cloyes-les-Trois-Rivières



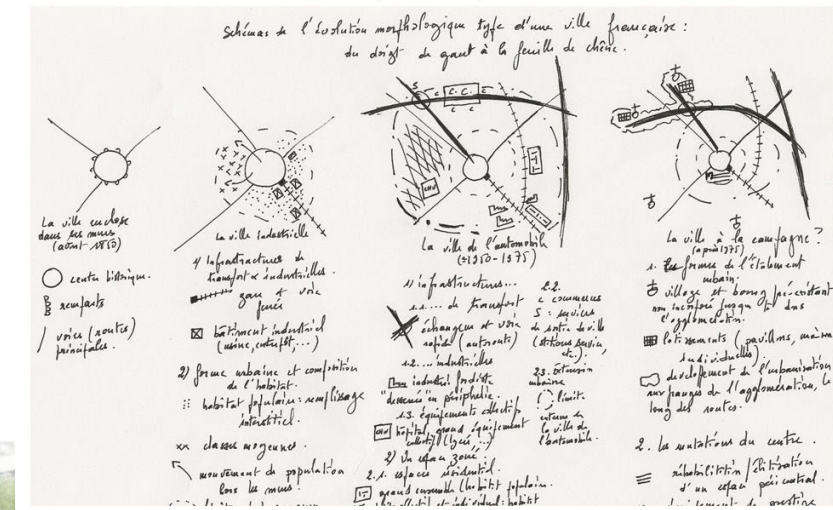
Paysage - Brou

- 6.1 Préserver et valoriser le patrimoine d’hier et penser l’aménagement du territoire à venir comme le patrimoine de demain
- 6.2 Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines
- 6.3 Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme (itinéraires de promenade, de randonnée, ...)

Dans un objectif de compatibilité avec les prescriptions du SCoT, le Grand Châteaudun s’engage à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l’intercommunalité d’environ 50% par rapport aux dix années qui précèdent l’arrêt du SCoT du Pays Dunois et d’appliquer les objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience au travers du SRADDET :

- en privilégiant la densification du tissu urbain existant par la mobilisation en priorité du potentiel foncier disponible dans l’enveloppe urbaine de sorte à préserver au mieux les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- en favorisant, si possible, la réhabilitation des corps de ferme, situés en continuité de l’urbanisation, pour l’habitat sous réserve de ne pas dénaturer ce patrimoine caractéristique du territoire,
- en développant l’urbanisation au plus proche des zones urbaines existantes, en privilégiant le développement des secteurs les mieux desservis et équipés pour limiter les besoins en déplacement,
- en promouvant des formes urbaines et des typologies compactes permettant d’optimiser le foncier et les besoins en énergies,
- en proposant des formes urbaines respectueuses des spécificités de l’environnement et dans une logique d’intégration des nouvelles opérations.

Une France de plus en plus urbanisée et métropolisée
 Quand la ville devient floue : logiques de l’extension spatiale entre étalement et développement péri-urbain
 - le développement des villes françaises : schéma de la croissance du doigt de gant à la feuille de chêne : l’étalement urbain modifie le profil « français » de la ville compacte



Images illustratives

6 Paysage, cadre de vie, patrimoine

- 6.1 Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement du territoire à venir comme le patrimoine de demain
- 6.2 Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines
- 6.3 Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme (itinéraires de promenade, de randonnée, ...)

Le territoire du Grand Châteaudun est riche de sa diversité paysagère et patrimoniale qui participent chacun au cadre de vie privilégié source d'attractivité résidentielle et économique.

Fort de ce constat, les élus souhaitent renforcer le caractère patrimonial rural du territoire en vue de conforter le cadre de vie existant.

- Préserver et valoriser le patrimoine historique et naturel caractéristique du territoire, aussi bien les monuments classés que les sites inscrits ou bien le petit patrimoine vecteur d'identité locale. Il s'agit notamment de :
 - Valoriser les sites historiques dans lesquels s'insèrent les monuments classés
 - Protéger et encourager la restauration des éléments patrimoniaux ponctuels (lavoirs, murs, ...)
- Relier et améliorer l'accessibilité des sites patrimoniaux en développant le réseau de voies douces et les espaces de stationnement.
- Encadrer l'aménagement de leurs abords pour limiter les impacts visuels négatifs sans avoir la volonté de figer l'environnement ce qui pourrait bloquer des initiatives positives pour le patrimoine.
- Valoriser les zones de protection de la faune et de la flore par une réflexion sur la mise en place de parcours touristiques ou de parcours découvertes et d'apprentissage du respect de la nature et de la biodiversité.
- Maintenir les éléments constitutifs de la singularité des paysages du territoire, et notamment le relief, les vallées, les espaces boisés et les grands paysages ouverts.



Halle de Brou



Paysage – Conie-Molitard



Cloyes-les-Trois-Rivières



Paysage – Conie-Molitard



Château de Châteaudun



HABITAT URBANISME TERRITOIRE

