

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération du 24 février 2020	Dossier mis à l'enquête publique du 18 mai au 29 juin 2021	Vu pour être annexé à la délibération du 9 mai 2022



P.A.D.D.
Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables

3a

1 - A PARTIR DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE, VALORISER LES CAPACITES DE CŒUR DE BEUCE

1 – 1 CONFORTER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE

Rappel des enjeux

Le territoire est soumis à l'attractivité et à la pression des villes proches : agglomération parisienne, Orléans, Chartres. Le territoire compte plusieurs pôles principaux, l'activité économique est diffuse et la desserte est bonne.

Objectifs communs	Les orientations
Développer l'activité économique Améliorer l'offre de services Organiser le territoire pour rapprocher la population de l'emploi et des services	<ul style="list-style-type: none">• Conforter l'activité territoriale en s'appuyant sur les dynamiques des bassins de vie limitrophes• Porter le développement grâce à la convergence des nœuds intermodaux<ul style="list-style-type: none">- les gares- les échangeurs autoroutiers

1 – 2 ETRE ATTENTIF A L'EAU

Rappel des enjeux

L'eau est une ressource précieuse du territoire qui bénéficie d'une gestion particulière mais aussi avec une présence singulière et épisodique.

Le sol est perméable et rend l'eau souterraine sensible à toutes les pollutions.

Objectifs communs	Les orientations
Protéger l'eau sous toute ses formes et la faire participer à la vie quotidienne du territoire Anticiper les changements climatiques	<ul style="list-style-type: none">• Continuer à protéger les ressources en eau<ul style="list-style-type: none">- Assurer une répartition selon les besoins des richesses en eau pour l'habitat ainsi que pour les activités : agricoles, artisanales et industrielles- Diminuer les pollutions de surface- Alimenter le territoire en eau potable- Traiter les eaux usées domestiques de manière collective ou individuelle • Gérer l'eau pluviale dans les villages et la zone d'activités de Poupry en particulier<ul style="list-style-type: none">- Laisser l'eau de pluie visible au sol et infiltrer à la source le plus possible ou à proximité- Composer avec l'eau pluviale : préserver, utiliser et créer des mares, bassins d'infiltrations, poches humides pour composer des lieux de qualité ouverts aux habitants, mais aussi favorables à l'accueil de la biodiversité

1 – 3 S’APPUYER SUR LA COMPOSANTE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Rappel des enjeux

L’agriculture occupe la majorité du territoire et constitue une grande richesse

Objectifs communs	Les orientations
Valoriser l’agriculture comme composante essentielle du territoire Pérenniser l’activité agricole Rapprocher la population de l’agriculture	Les orientations <ul style="list-style-type: none">• Protéger les sols agricoles<ul style="list-style-type: none">- Limiter la consommation d’espaces agricoles- éviter le mitage, le grignotage • Favoriser le rapprochement entre exploitations agricoles et l’habitat<ul style="list-style-type: none">- Maintenir la présence des exploitations agricoles dans les noyaux bâtis- Garder l’usage agricole des chemins ou créer des chemins de contournement- Favoriser les circuits courts sur le territoire en mettant en relation les producteurs et les consommateurs • Permettre la transformation et l’usage de bâtiments agricoles lorsque l’activité agricole évolue et/ou n’existe plus en respectant les caractéristiques de ces bâtiments souvent groupés autour d’une cour

1 – 4 RECONNAÎTRE LE PATRIMOINE ET SES POTENTIALITES

Rappel des enjeux

Le territoire connaît plusieurs protections : moments et sites protégés, sites protégés par différentes procédures. Cependant, il abrite également tout un cortège de bâti, et de sites intéressants mal connus.

Objectifs communs	Les orientations
<p>Diffuser la connaissance de ces richesses pour rendre attractif le territoire</p> <p>Faire connaître ces richesses aux habitants</p> <p>« Ouvrir » ces patrimoines en les intégrant à la vie quotidienne</p> <p>Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le patrimoine reconnu et le patrimoine vernaculaire comme potentiels touristiques mais aussi comme mémoire du territoire <ul style="list-style-type: none"> - patrimoine construit, urbain et paysager : centre du village, place de l'église par exemple, ouches des villages - patrimoine archéologique, de chemins anciens et de lieux symboliques : voies romaines, champs de bataille, cônes de vue sur la cathédrale de Chartres par exemple - patrimoine lié à des savoirs faire : gestion de l'eau autour du canal de la Conie, usages des coteaux secs ou des fonds humides... - patrimoine naturel notamment en accordant une importance aux milieux ouverts : <ul style="list-style-type: none"> ○ vallées, pelouses calcaires, ○ champs, ○ alignements d'arbres remarquables • Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité : les bois principaux et leurs lisières et les cours d'eau Et définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques • Etendre les circuits de circulations douces pour des trajets quotidiens ou touristiques et les connecter aux autres circulations <ul style="list-style-type: none"> - entre les villages - mais aussi comme dessertes des pôles d'activités - ou avec des réseaux extérieurs au territoire • Découvrir et valoriser les points de vue sur et depuis les villages. Ces points de vue identifiés permettront d'observer, anticiper et évaluer les modifications des compositions des villages et des bourgs. • Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique

2 – HIERARCHISER LES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT POUR HABITER ET VIVRE SUR LE TERRITOIRE

2 – 1 PROGRAMMER DES OBJECTIFS EN HABITANTS ET EN HABITAT ADAPTE

Rappel des enjeux

Le territoire connaît une évolution en nombre d'habitants et en nombre de logements

Objectifs communs	Les orientations
<p>Accompagner la croissance démographique et l'adapter aux potentialités d'accueil du territoire et aux capacités des villages et des bourgs</p> <p>Renforcer la structure urbaine du territoire</p> <p>Permettre un parcours des habitants entre les parcs de logements anciens et neufs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accueillir de nouveaux habitants sur le territoire - En respectant et précisant la hiérarchie urbaine définie par le SCoT <ul style="list-style-type: none"> - avec des pôles principaux sur le territoire : Janville -Toury, Voves, Orgères, - des pôles d'appui sur le territoire : Fresnay l'Evêque, Ouarville, Sainville, Terminiers, Varize - et les pôles communaux <p>Les bourgs-centres historiques des communes qui ont été fusionnées pour former des communes nouvelles sont des pôles communaux. Armonville-le-Sablon (commune de Barmainville), Brandelon (commune de Bazoches-les-Hautes), Ormoy (commune de Courbehaye) sont des pôles communaux au détriment des villages éponymes.</p> <p>où les extensions, la réutilisation et la transformation du bâti sont possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> - des hameaux où le comblement des espaces en creux et la réutilisation du bâti sont possibles <p>Le hameau est un ensemble de constructions principalement rurales d'une dizaine ou d'une quinzaine au minimum groupées à l'origine autour d'une ou plusieurs exploitations de production agricole notamment ou d'un espace public. Il se caractérise par une taille relativement modeste et son organisation dépend largement des traditions locales, il reste isolé et rattaché administrativement à une commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - des écarts où seule la réutilisation du bâti existant est possible <p>Un écart est un espace bâti comptabilisant moins d'une dizaine de constructions et ne reprenant pas les critères précédemment cités du hameau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En respectant l'accueil de nouveaux habitants à part égale entre les extensions et les constructions ou la réutilisation du bâti à l'intérieur des tissus existants sur l'ensemble du territoire - En offrant la possibilité de mutualiser les taux de croissance annuels d'une commune à l'autre pour optimiser les projets. - En intégrant les objectifs de densité définis par le SCoT à terme pour les noyaux bâtis. <p>La densité calculée sur un village sera une densité nette, excluant les parties collectives.</p>

2 – 2 S'APPUYER SUR LES STRUCTURES URBAINES EN PLACE

Rappel des enjeux

La construction neuve, en extension des tissus bâtis, est souvent moins onéreuse que la réhabilitation des centres anciens.

Objectifs communs	Les orientations
<p>Accueillir et offrir différents types d'habitats sur le territoire : dans les patrimoines ancien et récent, avec des tailles de parcelles diversifiées et des coûts de foncier différenciés</p> <p>Permettre le maintien à domicile</p> <p>Préserver l'identité rurale du territoire</p> <p>Anticiper les changements climatiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver le caractère groupé des constructions <ul style="list-style-type: none"> - En donnant priorité aux espaces creux à l'intérieur des tissus construits - En mobilisant une part des logements vacants dans le parc existant - En posant des limites franches à l'urbanisation et des entrées de villages soignées - En prévoyant pour les extensions des orientations d'aménagement et de programmation <ul style="list-style-type: none"> ○ avec des espaces de vie collective pour les nouveaux quartiers ○ en prolongeant le dessin de structure du village ou du bourg ○ en gardant et en développant les appuis des villages et des zones d'activités : relief, bois • Favoriser la réutilisation du bâti existant pour peu que les conditions de voisinage et de vie collective existent. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront contribuer à l'adaptation des objectifs de développement au bâti et aux espaces existants. • Poursuivre la production de logements aidés dans les pôles et l'autoriser par ailleurs • Poursuivre la production et l'adaptation de logements pour les séniors • Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et favoriser l'amélioration du parc ancien (lutte contre l'habitat indigne) • Garder et développer à l'intérieur des tissus bâtis des espaces publics ou des jardins privés plantés qui contribuent à la réduction d'îlots de chaleur • Ménager des ouches, limites des villages et des nouveaux quartiers, plantées et traversées par des chemins • Identifier et préserver les lieux symboliques des villages, souvent eux-mêmes situés dans les ouches, lieux de convivialité et de sérénité : cimetières et leur seuil, mare et leurs abords par exemple, hauteur d'un coteau.

2 – 3 AMELIORER ET CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX

Rappel des enjeux

Les centres-bourgs sont bien équipés mais la population des villages doit se déplacer pour recourir aux services de base et aux équipements publics.

Objectifs communs	Les orientations
<p>Maintenir le niveau de qualité et la fréquentation des équipements et services et leur répartition équitable sur le territoire</p> <p>Conforter et développer la couverture commerciale locale</p> <p>Permettre à la population de croître et rester sur le territoire</p> <p>Minimiser les déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none">• Maintenir et garantir une répartition des écoles et des équipements périscolaires sur l'ensemble du territoire• Poursuivre le développement des équipements publics, sportifs, culturels répartis sur le territoire• Favoriser les déplacements en transports en commun, des pistes cyclables, pédestres et les interconnexions de ces réseaux• Poursuivre l'interconnexion des réseaux d'eau potable et la protection incendie• Favoriser le développement des transports non polluants et du covoiturage• Développer les possibilités d'épuration des eaux usées• Favoriser le développement des communications numériques de qualité• Favoriser le développement des espaces de travail mutualisés

2 - 4 DEVELOPPER LA PRODUCTION D'ENERGIE

Rappel des enjeux

Le territoire accueille de nombreuses éoliennes. Des communes ont des projets de création de centrales photovoltaïques

Objectifs communs	Les orientations
Réduire la consommation d'énergies fossiles et de production de gaz à effet de serre	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la production locale d'énergies : éolienne, biomasse, photovoltaïque• Conserver des silhouettes caractéristiques du paysage beauceron<ul style="list-style-type: none">- en regroupant les grandes formes verticales et en choisissant leur implantation- en choisissant leur rythme d'apparition dans la plaine- en évitant l'encercllement

2 – 5 ACCUEILLIR DES ACTIVITES INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET ARTISANALES

Rappel des enjeux : les zones d'activités sont très concentrées mais peuvent s'étendre sur des surfaces très vastes.

Objectifs communs	Les orientations
<p>Assurer le développement des entreprises</p> <p>Favoriser l'emploi sur le territoire et minimiser les déplacements</p> <p>Renforcer l'attractivité du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'installation d'activités <ul style="list-style-type: none"> - au sein de la hiérarchie d'accueil définie par le SCoT : Janville - Toury - Le Puiset, Poupry, Garancières, Sainville, Ouarville, Voves, Orgères, Varize, Terminiers, Ymonville, Fresnay l'Evêque, Baudreville - en recherchant les liens fonctionnels avec les noyaux bâtis existants - en recherchant la mixité des tissus dans les bourgs et les villages pour des activités compatibles avec l'habitat : artisanat, tertiaire et en laissant la possibilité d'implantation de nouveaux services, activités ou artisanat dans des bâtiments mutualisés (comme des centres de soins...) • Organiser l'implantation des entreprises sur les zones d'activités avec : <ul style="list-style-type: none"> - un schéma d'organisation d'ensemble, - une hiérarchie dans le temps, - des espaces collectifs, - une transition respectueuse avec le paysage beauceron <p>Les orientations d'aménagement et de programmation permettront de dessiner, les principes d'organisation et de desserte, d'implantation sur la parcelle et le développement dans le temps des activités.</p> • Favoriser la réutilisation et la transformation des espaces liés aux déplacements et stationnements le long des grandes voies de communication : <ul style="list-style-type: none"> - la RD 2020, par exemple dans les hameaux de Château-Gaillard, Champilory, Boisseau-Vieille Poste - la RD 954, - l'A10 • Profiter des opportunités de développement que constituent la requalification de l'actuelle RN154 et la liaison ferrée voyageurs Voves-Touts, voire Voves-Orléans.

2 – 6 INTEGRER LES CARRIERES DANS LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Rappel des enjeux

Les carrières sont localisées mais elles peuvent consommer annuellement une part importante de terres, qu'elles rendent en fin d'exploitation à l'agriculture

Objectifs communs	Les orientations
Intégrer les carrières dans le développement du territoire	<ul style="list-style-type: none">• Limiter l'impact des carrières sur le paysage et sur la consommation de terres agricoles et favoriser la réutilisation des carrières en fin d'activités en sols agricoles ou supports de production d'énergie• Encadrer les circuits des camions desservant les carrières• Valoriser les potentiels touristiques et patrimoniaux des anciennes carrières ou en cours d'activité

3 – OBJECTIFS DE MODERATION ET DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le Plan Local d'Urbanisme du Cœur de Beauce cherche à s'inscrire pleinement dans un développement du territoire durable, et donc pour cela raisonné et raisonnable en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels. Les efforts qui seront réalisés en termes de modération de la consommation d'espace le seront en cohérence avec les priorités et la logique du projet de territoire qui valorise l'économie et le développement démographique comme axes prioritaires de son développement.

Objectifs communs	Les orientations
Optimiser et mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Le renouvellement urbain doit constituer un levier important pour réduire la consommation d'espaces, et plus particulièrement pour les besoins liés au développement résidentiel. <p>En ce sens, et en fonction de l'analyse des capacités de densification et de mutation entrevues au sein des enveloppes bâties, l'ambition à l'échelle du territoire de la CCCB est d'atteindre 50% de la production de logements en renouvellement urbain (densification et mutation de l'espace aggloméré) avec un minimum de 40%, eu égard au phénomène de rétention foncière.</p>
Accroître la densité constructive pour les futurs secteurs d'extension urbaine	<ul style="list-style-type: none"> Exception faites des programmes en cours, pour garantir une urbanisation économe en espace, et conformément aux dispositions du SCoT de la CCCB, les secteurs d'extension urbaine veilleront à respecter l'objectif de sobriété foncières notamment dans le respect des densités établies par le DOO du SCoT dont l'orientation première est de préserver l'armature urbaine et les spécificités du territoire communautaire (26 logements / hectares dans les bourgs, 20 logements / hectares à moins de 5 minutes des bourgs, 16 logements / hectares à moins de 10 minutes des bourgs, 12 logements / hectares à plus de 10 minutes des bourgs). <p>A l'échelle du territoire communautaire, la CCCB se fixe comme objectif de 18 à 20 logements par hectare en moyenne pour les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat.</p>
Préserver les espaces « naturels » au sein des espaces bâtis	<p>Les jardins et les ouches périphériques sont autant d'espaces qui contribuent au cadre de vie et à la biodiversité dans les villages de la CCCB. Leur densification entrainerait leur disparition. Le PLUi veillera de maintenir ces espaces par des dispositions réglementaires (zonage en Uj ou Nj). L'objectif sera de maintenir un taux global d'espaces de jardins de 10% minimum au sein des enveloppes bâties de la CCCB.</p>
Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels	<p>Le PLUi de la CCCB s'inscrit dans un objectif global de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles fixé à 0.35% de la superficie totale du territoire communautaire. Hors projet autoroutier sur la RN154, la consommation des espaces naturels et agricoles se concentre sur les pôles principaux de la CCCB (Janville-en-Beauce, les Villages vovéens et Toury) principaux supports de développement économique et résidentiel.</p>

LEGENDE : Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

A PARTIR DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE, VALORISER LES CAPACITES DE CŒUR DE BEAUCE

Conforter l'attractivité territoriale

S'appuyer sur les dynamiques des bassins de vie limitrophes



Porter le développement grâce à la convergence des noeuds intermodaux



- les gares
- les échangeurs autoroutiers

Être attentif à l'eau



Protéger les ressources en eau

Gérer l'eau pluviale

- prendre en considération le risque d'inondation

S'appuyer sur la composante agricole du territoire



Protéger les sols agricoles

Permettre la transformation et l'usage de bâtiments agricoles, lorsque l'activité agricole évolue et/ou n'existe plus, en respectant les caractéristiques de ces bâtiments souvent groupés autour d'une cour (ensemble du territoire communautaire)

Reconnaître le patrimoine et ses potentialités



Valoriser le patrimoine reconnu et le patrimoine vernaculaire comme potentiels touristiques mais aussi comme mémoire du territoire

Etendre les circuits de circulations douces pour des trajets quotidiens ou touristiques et les connecter aux autres circulations (ensemble du territoire communautaire)



Découvrir et valoriser les points de vue sur et depuis les villages. Ces points de vue identifiés permettront d'observer, anticiper et évaluer les modifications des compositions des villages et des bourgs.



Valoriser le potentiel touristique et de loisirs

Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité

Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité



- les principaux espaces boisés



- les principaux cours d'eau



Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques

HIERARCHISER LES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT POUR HABITER ET VIVRE SUR LE TERRITOIRE

Programmer des objectifs en habitants et en habitat adapté sur l'ensemble du territoire

Accueillir de nouveaux habitants sur le territoire :

En respectant et précisant la hiérarchie urbaine définie par le SCoT



- pôles principaux (optimisation de l'enveloppe bâtie, mutation, zones d'extensions)



- pôle d'appui (optimisation de l'enveloppe bâtie, mutation, zones d'extensions)



- pôles communaux (optimisation de l'enveloppe bâtie, mutation, zones d'extensions)



- pôles communaux et hameaux (optimisation de l'enveloppe bâtie, mutation)



- hameaux et écarts (mutation)



Poursuivre ou renforcer l'offre de logements aidés

Développer la production d'énergie



Favoriser l'usage et la transformation des énergies produites localement

Favoriser l'accueil des activités industrielles, commerciales et artisanales



Favoriser l'implantation d'activités



Organiser l'implantation des entreprises sur les zones d'activités

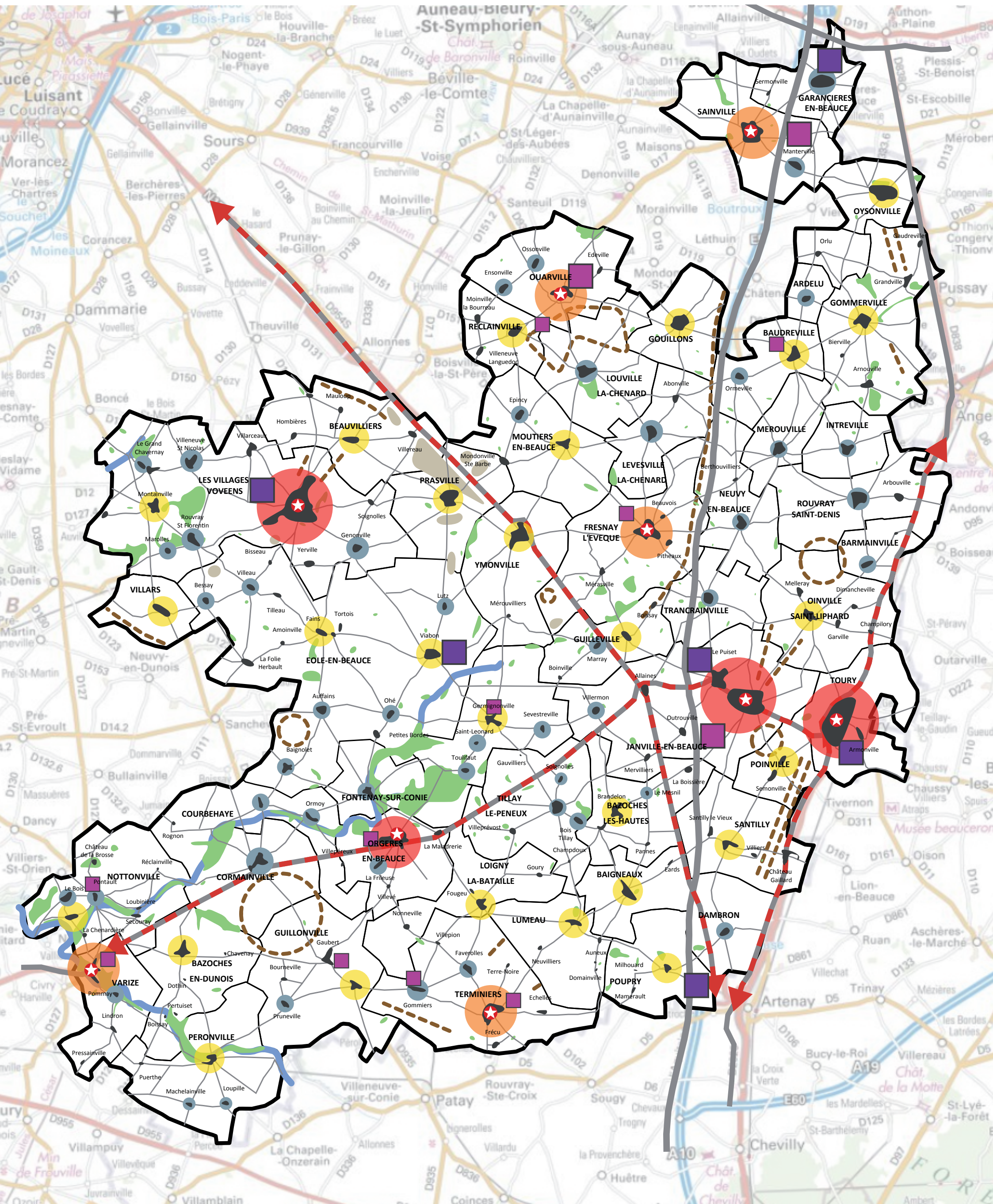


Renforcer la mobilité en direction des zones d'emplois majeures

Intégrer les carrières dans le développement du territoire



Limiter l'impact des carrières sur le paysage et sur la consommation de terres agricoles et favoriser la réutilisation des carrières en fin d'activités en sols agricoles ou supports de production d'énergie



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Hierarchiser les possibilités de développement pour habiter et vivre sur le territoire