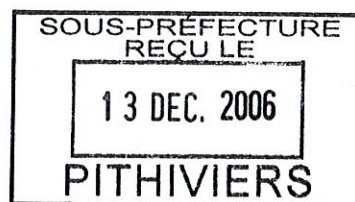


COMMUNE D'ASCOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour authentification pour être
annexé à notre délibération du 10 NOV. 2006

Ascoux le 11 DEC. 2006

POUR LE MAIRE
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ



2

NOV. 2006

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

PLU

RMB
architectes

Sylvain Besnard Philippe Mondine - Architectes d.p.l.g. - Urbanistes associés
10, Faubourg d'Orléans BP 335 45303 PITHIVIERS CEDEX
Tél: 02.38.30.04.26 - Fax: 02.38.30.73.28 - Email : RMBARCHI@wanadoo.fr

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain a institué la notion de développement durable dans les documents d'urbanisme et fixé de nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

La loi Urbanisme-Habitat a modifié l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Bien que située à 6 km du chef lieu d'arrondissement, Ascoux a su organiser son développement d'une façon autonome, et conserver, voire développer son secteur d'activités, de commerces et de services.

Cette proximité est toutefois un des facteurs de l'important développement pavillonnaire qu'a connu la commune depuis 1975, et surtout au tournant des années 1980.

Le principal effet au niveau du paysage a été celui du mitage sous deux formes principales :

- un développement linéaire le long des voies et notamment la RD 921 vers le nord et le sud,
- la création de lotissements au gré des opportunités foncières, éloignés du bourg et en rupture avec sa forme traditionnelle.

Ce phénomène est d'autant plus sensible qu'Ascoux présente, on l'a vu (étude d'environnement p 24 et suivantes) une forme urbaine étirée le long des trois rues principales sans offrir de centre clairement identifié :

A l'opposé du quartier de l'église et de l'ancien château s'est développé un pôle commercial et de services le long de la RD 921, tandis qu'un pôle d'équipements (mairie, école, terrain de jeux, salle de réunions) se constituait à mi-chemin, rue de la Mi Voie.

La conséquence pour le village est double :

- l'étirement pavillonnaire au nord de la RD 921 en contact avec le hameau de Bourgneuf de la commune de Dadonville et au sud presque en contact avec la récente zone industrielle,
- l'enclavement de terres agricoles quand la rue Auguste de Saint Hilaire et les lotissements qu'elle dessert ont refermé en carré la forme urbaine initialement dessinée "en H".

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1999 a pris en compte cette situation et tenté d'endiguer le phénomène :

- en limitant l'urbanisation au bâti existant le long des voies et incluant quelques parcelles libres (dents creuses),
- en créant une vaste zone Na ainsi qu'un phasage pour sa réalisation sur les terres agricoles enclavées du centre du bourg.

Cette première tentative d'organisation du développement communal est toutefois assujettie à l'initiative individuelle au niveau du foncier, et aucune opération d'ensemble autorisée dans le cadre du P.O.S. n'a pu voir le jour, du fait de l'absence de ventes des terrains de la zone Na. La municipalité se trouve donc aujourd'hui confrontée à une pression foncière continue sans pouvoir y opposer une offre conséquente, malgré une zone à urbanisation future du P.O.S. de près de 20 hectares, et des demandes de construire sur des terrains situés actuellement en zone agricole (route de Laas et route de Tiellay).

L'objectif poursuivi dans la mise en œuvre de ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans la continuité de la réflexion engagée lors de la réalisation du Plan d'Occupation des Sols à savoir la gestion des terres enclavées du centre du bourg, mais avec un statut de renforcement de centralité comme fil conducteur, en y localisant les projets futurs d'équipements publics.

En effet, La réalisation de ces nouveaux équipements à vocation sportive et de loisirs en continuité des existants -mairie, école, salle polyvalente, terrains de jeux- offre pour la commune, le double avantage de satisfaire des besoins répertoriés de longue date, et d'amorcer l'urbanisation de ces terrains en anticipant les infrastructures à venir et créer ainsi un effet d'entraînement pour les propriétaires fonciers.

Mais il s'agit aussi de prendre acte du gel actuel des possibilités offertes par ces terrains en offrant une alternative au développement du bourg qui ne soit pas en contradiction avec l'aménagement ultérieur de ces terrains, et qui permette le maintien de l'activité agricole sans créer de nuisances supplémentaires.

Enfin, Ce développement se fera dans le principe du respect du patrimoine communal cité dans l'étude d'environnement et fortement lié à l'histoire de la commune.

I) Préservation du patrimoine urbain, architectural et historique.

En premier lieu des éléments du patrimoine communal cité dans le Rapport de Présentation figurent l'église et les vestiges du château d'Ascoux.

Jusqu'en 1647, Ascoux fut une dépendance de la paroisse de Laas. Construite au XVIIIème siècle sur la base d'une chapelle datant de 1498, l'église fut fortement remaniée au XIXème sous la forme que l'on connaît aujourd'hui.

Peu de vestiges subsistent du château qui fut la propriété de la famille de Bougy au XVème siècle. (Abbé Gand : *"Connaissez-vous Ascoux...un peu d'histoire"*).

On observe aujourd'hui un bâtiment identifié comme une des ailes du château sur la reproduction d'une gravure ancienne, les restes d'un pigeonnier (autrefois tour d'un ensemble médiéval ?) ainsi qu'une belle grille d'entrée.



En fait, autant que les bâtiments eux-mêmes, c'est leur juxtaposition sur le site et l'ensemble qu'ils forment avec les espaces publics qui les bordent, notamment la place triangulaire en herbe et plantée, ainsi que le mur de clôture de la propriété de l'ancien château qui offrent un intérêt sur le plan patrimonial.

Aussi, c'est la place et l'ensemble des constructions qui la bordent qui sont identifiés au Plan Local d'Urbanisme en tant qu'élément du patrimoine pour que perdure la qualité du lieu. Le règlement s'attachera à énoncer les règles simples visant à maintenir les dispositions actuelles et les valoriser.

De même, les seules parties boisées du territoire communal également citées dans le Rapport de Présentation qui sont le parc de la propriété située au bout de la rue du Cas Rouge et la partie communale du massif de Martinvaux seront protégées, le premier en tant qu'espace naturel, le second en espace boisé classé.

II) Perspectives de développement du bourg.

La commune d'Ascoux comptait 787 habitants au recensement de 1999.

Dans l'optique du maintien du taux de variation annuel de la période 1990 – 1999 à 1.49 %, sur les 15 années à venir, on obtiendrait une augmentation de 25% de la population d'Ascoux à l'horizon 2019.

Il est intéressant de comparer cette perspective aux résultats d'une étude réalisée par l'INSEE en 2002 à la demande du Conseil Général du Loiret portant sur les projections de population départementale suivant différents secteurs géographiques. Cette étude est basée sur 3 hypothèses de développement à l'horizon 2019 et 2029 pour chacun des secteurs définis.

En ce qui concerne le bassin d'habitat de Pithiviers dont Ascoux fait partie, chacune des 3 hypothèses basses, moyennes et hautes retenues dans le cadre de cette étude est inférieure au taux constaté à Ascoux sur la dernière période intercensitaire :

- hypothèse basse : 6 % d'augmentation de 1999 à 2019,
- hypothèse moyenne : 8.6 % d'augmentation de 1999 à 2019,
- hypothèse haute : 10.6 % d'augmentation de 1999 à 2019.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, et pour rester dans une démarche cohérente de développement maîtrisé notamment par rapport aux équipements communaux ou intercommunaux, il est proposé comme base de calcul de retenir la moyenne entre le taux constaté entre 1990 et 1999 et celui dégagé dans l'hypothèse haute de l'étude de l'INSEE, soit un taux d'augmentation arrondi à 15 % de population en 2019.

La population communale dépasserait alors les 900 (905), soit 118 habitants supplémentaires par rapport à 1999.

Traduction de ce développement en superficie de terrain.

Afin d'appréhender la superficie constructible à prévoir au Plan Local d'Urbanisme pour accueillir cette nouvelle population, on retiendra comme hypothèse que cet apport se traduira uniquement sous forme de construction neuve, sans tenir compte de la part non négligeable des réhabilitations à venir du bâti existant.

Cette disposition permet de garantir une marge supplémentaire dans la définition des emprises nécessaires à la construction neuve.

Si l'on considère que la taille des ménages se maintiendra au niveau actuel, c'est-à-dire une moyenne de 2.6, 118 habitants représentent environ 45 ménages supplémentaires.

Sur la base de parcelles constructibles d'une moyenne de 1 000 m² augmentée de 20% pour tenir compte des voiries, des espaces verts et des espaces publics nécessaires à leur desserte, on obtient une superficie globale de 54 000 m², soit 5 hectares et demi.

Au P.O.S. de 1999, la superficie des zones Na mixte à vocation dominante d'habitat représentait un peu moins de 12 hectares.

La confrontation entre les potentialités du P.O.S. en matière de zone urbanisable et la définition des besoins en terrains détaillée dans les paragraphes précédents montre le décalage existant entre le parti amorcé par le P.O.S. et poursuivi par le P.L.U. de privilégier l'urbanisation des terrains enclavés du centre du bourg et la réalité de l'offre foncière sur la commune.

Dans le contexte actuel du gel de ce foncier potentiel, la commune décide d'augmenter la superficie urbanisable par l'ouverture de nouveaux secteurs urbanisables, indépendamment de ceux du centre bourg.

Cette augmentation peut paraître disproportionnée au regard des besoins précédemment dégagés, c'est toutefois le moyen retenu par la commune pour permettre la poursuite de son développement, en tant que pôle structurant du territoire de la ville centre qu'est Pithiviers. Toutefois, elle est définie sous les conditions suivantes :

Les terrains du centre-bourg :

Pour tenir compte des difficultés constatées pour leur aménagement, l'ensemble des terrains inclus à l'intérieur du quadrilatère route de Jargeau, rue de la Mi Voie, Grand' Rue et rue Auguste Saint-Hilaire (zone Na du P.O.S). est classé en secteur AU 1 du P.L.U avec un critère de priorité dans sa réalisation par rapport aux autres secteurs AU.

Il intègre la réserve foncière communale en cours d'acquisition à destination d'équipements futurs de sports et de loisirs. La municipalité entend ainsi renforcer à cet endroit la présence des équipements publics, et doter la commune d'un vrai pôle de centralité.

Les parties ouest et sud restantes devraient bénéficier, pour leur aménagement, des infrastructures existantes ainsi que celles nécessaires à la réalisation de ces équipements futurs, avec l'objectif principal de liaison avec les quartiers existants (notamment les lotissements de la rue Auguste de Saint-Hilaire, et les constructions de la Grand'Rue).

Un schéma d'organisation d'ensemble, qui figure en orientation particulière, met en évidence le parti d'aménagement souhaité par la commune dans ce secteur et tient compte d'une certaine densité du bâti en rapport avec sa fonction de centralité. La superficie de ce secteur représente environ 18 hectares.

Une alternative à l'urbanisation des terrains du centre-bourg :

Une alternative au gel des terrains du centre-bourg consiste à ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation pour satisfaire aux besoins de développement de la commune, mais dont la réalisation ne pourra débuter qu'à l'achèvement de la zone AU 1, avec modification du PLU.

- Le premier est situé à l'Ouest du bourg, dans l'enclave agricole inscrite entre la route de Laas et la Grande Rue. Sa superficie représente environ 4.75 hectares.
- Le second, situé au nord de la rue de la Mi Voie présente l'avantage d'une forte proximité avec les équipements publics existants, notamment l'école sur le terrain de laquelle un chemin piéton pourrait s'inscrire en continuité de l'axe majeur des terrains du centre-bourg. La superficie concernée représente environ 8.80 hectares.
- Un troisième secteur plus restreint (un peu plus d'un hectare) est situé à l'est de la rue de Jargeau.

III) Le développement de l'activité économique.

La zone d'activité UI du P.O.S. est maintenue dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que ses extensions Est et Ouest.

Toutefois, la création de la future autoroute A 19 dont le tracé jouxte la limite Sud de la commune au droit de la zone d'activités va modifier sa desserte du fait de la déviation de la route départementale 30 vers Bouilly-en-Gâtinais par la RD 921.

La portion restante coupée par l'autoroute devient ainsi voirie propre au secteur d'activité, renforçant ainsi sa cohérence interne.

La commune adhère par ailleurs à la réflexion engagée par la commune riveraine de Laas dans le cadre du P.A.D.D. de son Plan Local d'Urbanisme concernant la création d'une voirie de liaison parallèle à l'autoroute et reliant le secteur industriel d'Ascoux à celui d'Escrennes et son projet d'extension dans le cadre intercommunal, afin de réduire les nuisances supportées par les bourgs de Laas et d'Ascoux liées aux dessertes transversales.