



Pithiviers-le-Vieil



2.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PITHIVIERS-LE-VIEIL

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date :

Le Maire – Philippe CHALINE



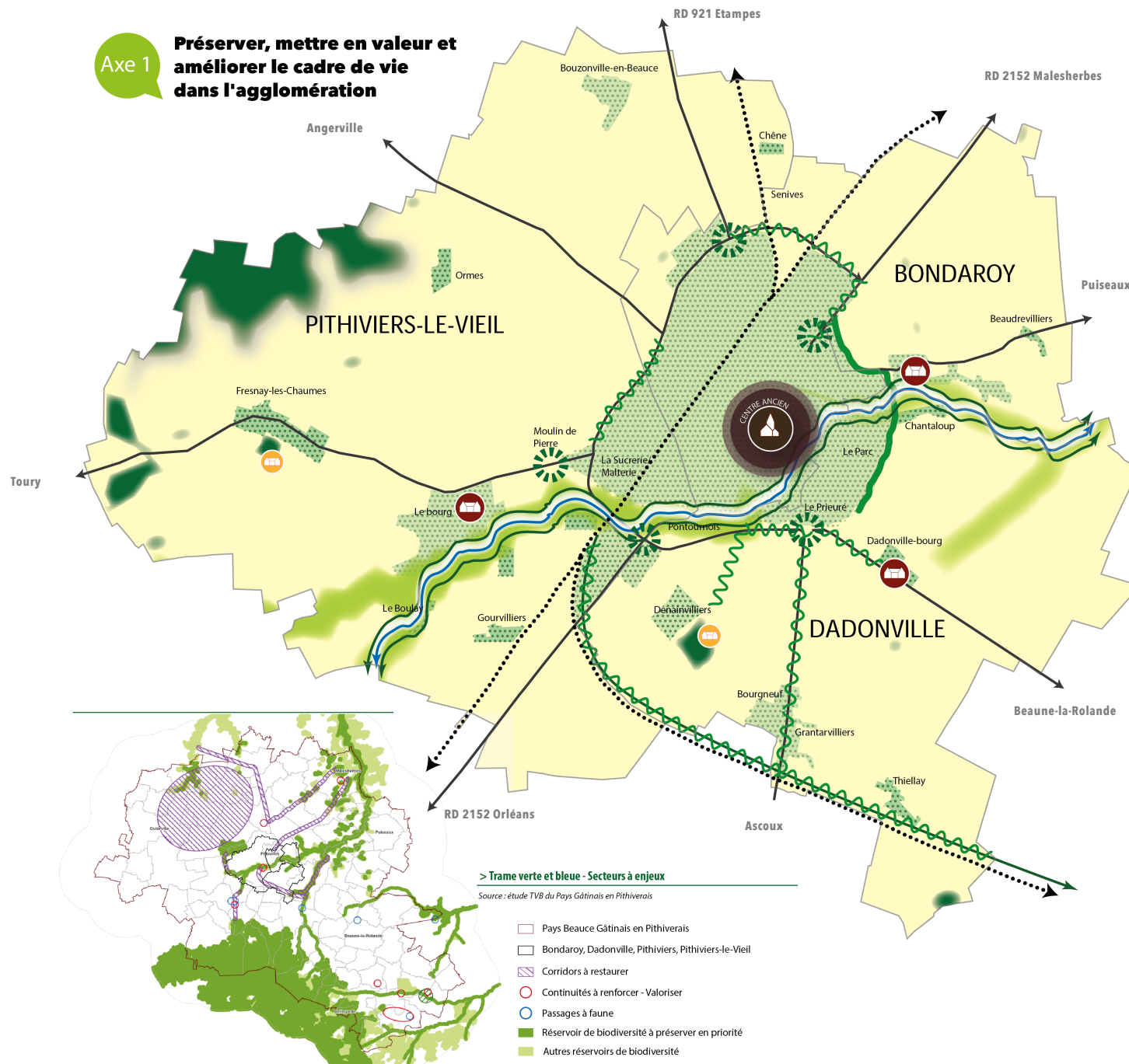
AXE-1. Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération	p.2
AXE-2. Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers	p.8
AXE-3. Articuler mobilités, cadre de vie et emplois	p.12
AXE- 4. Engager un modèle de développement raisonné, soucieux d'une gestion économe des espaces	p.17

Axe 1

**PRÉSERVER, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE
CADRE DE VIE DANS L'AGGLOMERATION**

Axe 1

Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie dans l'agglomération



PRÉSERVER, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DANS L'AGGLOMÉRATION

> PRÉSERVER ET VALORISER LES FONCTIONNALITÉS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- préserver les boisements et les surfaces boisées ponctuels sur le plateau agricole
- préserver la fonction de corridor écologique de la vallée de l'Euif et le réseau de pelouses et de lisières sèches de la vallée (trame verte)
- protéger le cours de l'Euif et ses abords et la fonctionnalité de la trame bleue
- maintenir la fonctionnalité et la perméabilité écologique des espaces agricoles

> INTÉGRER PLUS FORTEMENT LA PRÉSENCE DE LA NATURE DANS LES TISSUS BATIS

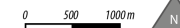
- valoriser la présence de la nature dans les tissus bâtis existants et les nouvelles opérations
- favoriser la végétalisation et la gestion durable de l'eau dans les aménagements.
- maintenir et renforcer la présence du végétal pour rendre acceptable les objectifs d'intensification des projets urbains

> AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE SECTEURS IMPORTANTS DE L'AGGLOMÉRATION

- qualifier les entrées-sorties dans l'agglomération et la ville-centre
- maintenir un traitement végétal en bordure des voies
- mettre en place un accompagnement végétal fonctionnel sur le plan paysager et écologique

> VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES BATIS

- protéger la qualité et la diversité architecturale de Pithiviers par la mise en place d'une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale (AVAP)
- valoriser les qualités patrimoniales de Bondaroy, Dadonville et Pithiviers-le-Vieil et le patrimoine des châteaux



PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

Le paysage et l'environnement de l'agglomération de Pithiviers sont considérés comme des ressources à préserver et à valoriser pour proposer un cadre de vie agréable aux habitants du territoire.

1. Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue

Espace ressource du réseau écologique à l'échelle de l'agglomération et plus largement du Loiret, la vallée de l'Œuf est à préserver des aménagements susceptibles de la dégrader ou de perturber la faune et la flore présentes.

- Préserver la fonction de corridor écologique de la vallée de l'Œuf dans sa traversée de territoire aggloméré et dans les séquences naturelles et agricoles amont et aval de Pithiviers en maintenant la diversité et la richesse de sa matrice écologique : milieux boisés, herbacés et ouverts (trame verte).
- Protéger le cours d'eau de l'Œuf et ses abords, les milieux humides et marécageux pour assurer la fonctionnalité écologique de la trame bleue.
- Protéger les pelouses et les lisières sèches (corridors calcaires) qui traversent le territoire en suivant l'axe de la vallée de l'Œuf.
- Préserver la fonctionnalité et la perméabilité des espaces agricoles qui ceinturent l'agglomération et bordent la vallée de l'Œuf pour maintenir la fonctionnalité de la trame écologique.
- Préserver les boisements et les surfaces boisées ponctuels sur le plateau agricole (bois de Bellebat, parcs de Denainvilliers et de Montguignard, bosquets et boisements relictuels...).

2. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

Les espaces stratégiques pour la ressource en eau et la gestion optimale de la ressource en eau sont ménagés pour que le territoire et ses usagers puissent en bénéficier durablement :

- Prendre en compte les périmètres de protection des captages et intégrer les mesures de protection définies dans les déclarations d'utilisation publique (gestion qualitative).
- Améliorer la performance des réseaux et minimiser les extensions de réseaux pour limiter les gaspillages de l'eau potable (gestion quantitative).

3. Intégrer plus fortement la présence de la Nature dans les tissus bâtis

La valorisation de la présence de la nature dans les tissus bâtis existants et futurs s'inscrit en complément et en articulation avec la préservation des ressources naturelles et la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

- Intégrer la continuité écologique de la vallée de l'Œuf et assurer son bon fonctionnement dans sa traversée de l'agglomération en maintenant les activités maraîchères, le parc Bellecour et les mails de tilleuls à Pithiviers, les jardins ouvriers...
- Favoriser la végétalisation et la gestion durable de l'eau dans les nouvelles opérations d'aménagement (espaces verts, végétalisation des constructions, dispositifs de gestion des eaux pluviales innovants) pour assurer une continuité écologique au sein des tissus urbanisés.
- Maintenir et renforcer la présence du végétal pour rendre acceptable les objectifs d'intensification des projets urbains et prendre en compte le changement climatique (limitation des Ilots Urbains de Chaleur). Faciliter les constructions bioclimatiques, le recours aux formes bâties innovantes dans le respect des sites et des paysages.

4. Proposer un environnement et un cadre de vie sain

La gestion environnementale du territoire de l'agglomération intègre à l'échelle de chaque commune les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances sonores. Les développements et les aménagements sont organisés pour maintenir et renforcer l'attractivité et la qualité du cadre de vie et de travail. L'ambition du projet d'agglomération est de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances afin de proposer un environnement et un cadre de vie sains et sereins.

- Intégrer le risque d'inondation et de débordement de l'Œuf afin d'instaurer une politique de protection rigoureuse et de maintenir la dynamique naturelle du cours d'eau à l'échelle du territoire.
- Intégrer la sensibilité des sols et les risques de mouvements de terrain aux aménagements (retrait-gonflement des argiles, cavités naturelles, carrières et anciennes carrières).
- Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle des secteurs de développement pour limiter les risques de ruissellement et les rejets d'eau claire parasite dans les stations d'épuration.
- Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances industrielles liées aux activités économiques (sites SEVESO et installations classées, plan de prévention des risques Technologiques) dans les aménagements et les développements urbains futurs.
- Assurer une qualité de l'air (maîtrise des mobilités carbonées, encouragement des mobilités actives, prise en compte des risques...).

AXE-1. Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération

5. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locales

Au regard de la problématique du changement climatique, de la raréfaction de l'énergie fossile et devant les réels potentiels du territoire, le développement des énergies renouvelables est encouragé ainsi que l'efficacité énergétique des constructions.

- Valoriser les capacités et les potentiels des énergies et des gisements renouvelables du territoire : énergie éolienne et solaire, géothermie (potentiel fort sur le secteur de l'agglomération). Les projets de fermes solaires sont menés selon une approche qualitative sur le plan paysager et de non concurrence avec l'activité agricole. Les projets photovoltaïques sont prioritairement développés sur des espaces délaissés et non productifs (friches, carrières, décharges...).
- Être exemplaire en engageant des démarches volontaristes à l'échelle des bâtiments publics. Les communes engagent une gestion optimisée des énergies dans le cadre des nouveaux projets de construction ou par la maîtrise des consommations liées à l'éclairage public et la limitation de la pollution lumineuse.
- Favoriser une compacité des formes urbaines pour limiter les déplacements carbonés et encourager les déplacements actifs.

- Encourager la réhabilitation et l'adaptation respectueuses des bâtis anciens pour répondre aux besoins en logements, aux nouvelles formes et exigences d'habiter, aux attentes de confort et de performance énergétique.

2. Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers

Elaborée conjointement à la révision du PLU, l'Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale de Pithiviers a un rôle d'encadrement qui balise qualitativement les options du projet urbain du centre ancien historique et des quartiers de la Ville qui présentent une valeur patrimoniale de premier plan. La mise en lien de ces éléments patrimoniaux caractéristiques prend place dans la perspective d'une qualité d'image d'ensemble pour l'agglomération.

- Protéger la qualité architecturale de Pithiviers par la mise en place d'une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale dans le centre historique et les quartiers anciens dans une logique patrimoniale, mais aussi de la redynamisation commerciale, touristique et du réinvestissement résidentiel du centre ancien.
- Préserver et valoriser la diversité et les styles architecturaux (Moyen-Âge, Renaissance, classique, Eclectisme, Modernisme et Contemporain) présents dans l'Ecusson historique (noyau ancien délimité par les mails, les Cités Jardins...).

VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES BATIS

1. Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable

Le projet de territoire à l'échelle de l'agglomération contribue à l'amélioration du cadre de vie.

- Protéger la qualité de la ressource en eau par une maîtrise des ruissellements urbains, une amélioration des conditions d'assainissement mais aussi par des dispositifs de gestion des eaux pluviales innovants (toitures végétalisées, noues paysagères, jardins de pluie...) qui participent à l'amélioration du paysage urbain.
- Mettre en œuvre des matériaux novateurs, des modes constructifs innovants et durables dans les opérations de réhabilitation, de construction et de renouvellement urbain et engager des démarches environnementales (éco-quartiers, constructions HQE, démarche AEU) dans les nouvelles opérations.

3. Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages

La qualité du cadre de vie et du paysage de Bondaroy, Dadonville et de Pithiviers-le-Vieil porte également par la protection, la mise en valeur de leurs abords, de leur traversée, de leur centre ancien et de leurs écarts agricoles et ruraux :

- Préserver l'inscription de leur silhouette bâtie dans le paysage d'inscription du plateau et accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions agricoles et d'activités dans le grand paysage.
- Identifier et protéger le patrimoine bâti du quotidien et les éléments de petit patrimoine.
- Réinterpréter le patrimoine bâti identitaire dans les nouveaux projets de construction (volumétrie, orientation, implantation, transition avec l'espace public...), en tenant compte des typologies bâties villageoises et rurales.

3. Mettre en valeur le grand paysage

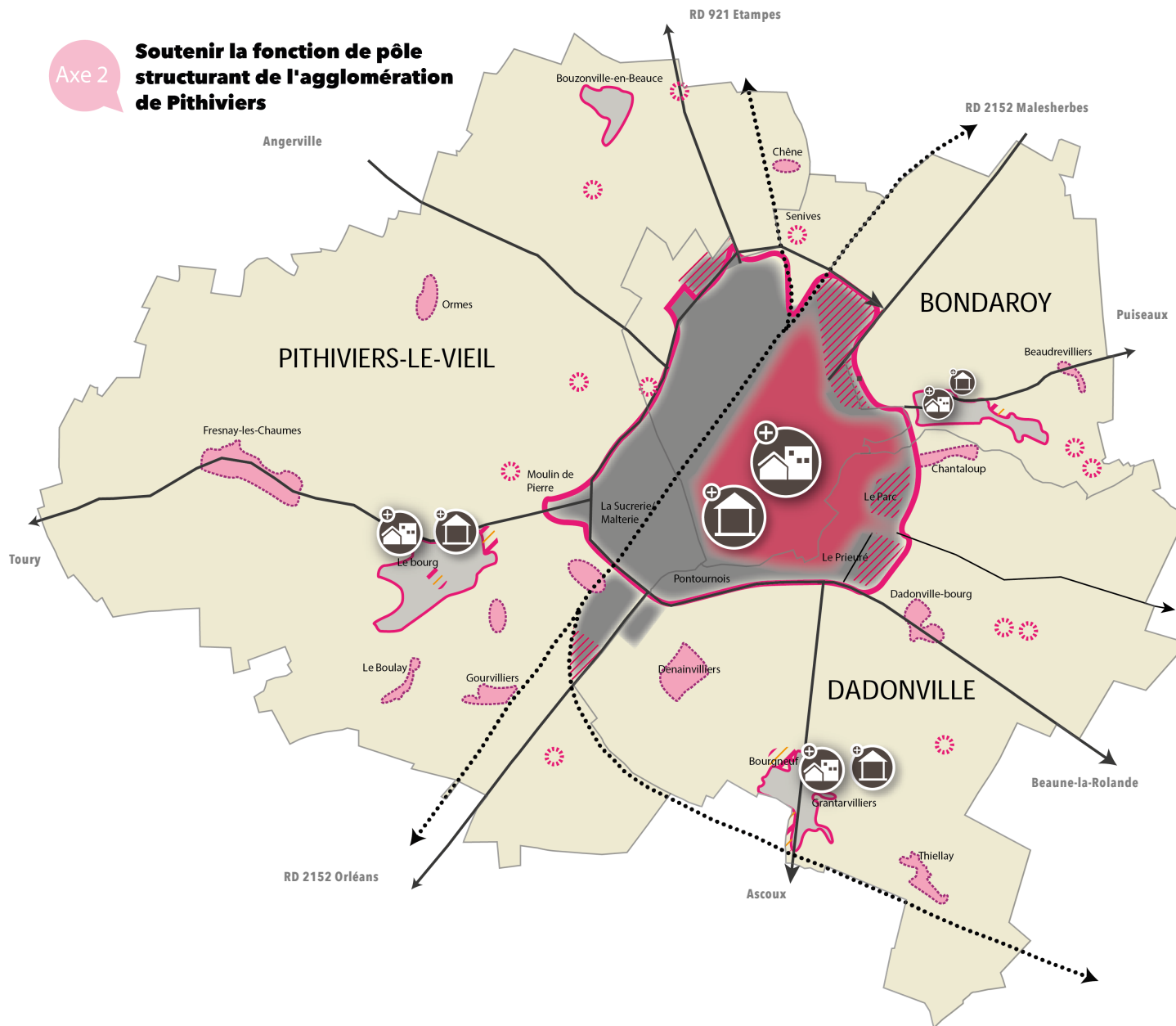
- Qualifier les portes d'entrée de l'agglomération pour améliorer l'image du territoire et la perception des silhouettes bâties depuis les routes départementales :
 - 927, au niveau du Moulin de Pierre,
 - 921, au nord et au sud de l'agglomération,
 - 2152, au sud et nord de l'agglomération,
- Résorber et requalifier les friches et les délaissés de la zone industrielle de Pithiviers, sur Dadonville en limite d'Ascoux.
- Maintenir un traitement et un accompagnement végétal qui structurent le paysage de l'agglomération notamment aux abords des routes départementales : RD928, RD921 de Bourgneuf-Grantarvilliers à la Groue (Dadonville), RD 2152 jusqu'en entrée de Pithiviers (Bondaroy).
- Mettre en place un accompagnement végétal fonctionnel sur le plan paysager et de la biodiversité en continuité des nouvelles limites bâties afin d'assurer une transition paysagère qualitative entre les espaces urbanisés et le plateau agricole.
- Préserver les vues et les panoramas sur la flèche de l'église de Pithiviers et la perception du paysage d'inscription de l'agglomération.
- Maintenir l'intimité et la confidentialité des paysages de maraîchage, champêtres et boisées de la vallée de l'Oeuf.

Axe 2

**SOUTENIR LA FONCTION DE PÔLE STRUCTURANT DE
L'AGGLOMÉRATION DE PITHIVIERS**

Axe 2

Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers



PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET MAÎTRISÉ

> CONFORTER LA FONCTION DE PÔLE D'AGGLOMÉRATION DE LA VILLE CENTRE

- engager un développement urbain économe en foncier
- contenir les extensions et les inscrire dans une logique de confortement de la ville centre
- conforter l'enveloppe agglomérée existante de l'agglomération centrale

> ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL DES PÔLES DE VIE

- favoriser le réinvestissement des constructions existantes, des disponibilités foncières et des friches dans les tissus bâtis constitués, lutter contre la vacance
- conforter les bourgs et villages et réaliser de nouvelles opérations dans une recherche de limitation de la consommation des espaces
- prendre en compte le caractère rural du bâti isolé : éviter le développement de friches et de bâti sans usage en autorisant l'évolution maîtrisée de l'existant

> DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET ASSURER UN PARCOURS RESIDENTIEL

- maintenir le caractère rural des bourgs et hameaux structurants
- préserver le caractère des autres hameaux et écarts bâtis
- Elargir l'offre résidentielle sur l'ensemble du territoire de l'agglomération

> ASSURER UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS EQUILIBREE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION ET UNE OFFRE ATTRACTIVE A L'ECHELLE DU PITHIVERAIS

- Maintenir les équipements de rang supérieur et de proximité, répondre aux besoins futurs induits par les développements résidentiels, anticiper les besoins spécifiques



PORTER UNE STRATÉGIE QUI SOUTIENT LA FONCTION DU PÔLE STRUCTURANT DE L'AGGLOMÉRATION DE PITHIVIERS

1. Conforter la fonction de pôle d'agglomération et de pôle de territoire

Pithiviers et les communes du pôle urbain centre renforcent leur rôle et leur fonction de pôle structurant du Nord Loiret et du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. L'agglomération conforte son attractivité résidentielle, économique, commerciale et administrative.

L'objectif est d'atteindre une population des ménages d'environ 14 785 personnes, dont 9 650 pour la seule ville-centre de Pithiviers, à horizon 2030. L'ambition est de maintenir l'organisation établie de l'agglomération entre la ville-centre de Pithiviers, les communes de Dadonville (objectif 2 640 p.) et de Pithiviers-le-Vieil (2 035 p.) Bondaroy confirme sa fonction rurale et ne contribue pas à renforcer le point de fixation du pôle urbain (stabilisation démographique).

Pour atteindre cet objectif, le besoin en logement est estimé à environ 800 unités sur la période de mise en œuvre des PLU, dont au minimum 500 sur la commune de Pithiviers et un maximum de 300 pour les trois autres communes sur les dix années à venir.

Le territoire répond, à sa mesure, aux ambitions démographiques du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais :

- Renforcer le rôle de Pithiviers en tant que Pôle-Urbain dans l'armature des pôles d'attractivité du Nord Loiret et du Pays Gâtinais en Pithiverais.
- Soutenir la fonction des communes relais résidentielles et économiques périurbaines de Pithiviers-le-Vieil et de Dadonville en confortement de la ville-centre
- Maintenir le statut de commune rurale, aux portes de la ville-centre de Bondaroy.
- Engager un développement urbain économe en foncier à l'échelle de l'agglomération dans le respect des formes et des typologies en place à l'échelle des communes et des quartiers (densité des constructions et des aménagements, diversité des typologies bâties, mutualisation des espaces...). Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain par une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels en veillant à soutenir et à accompagner la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers à l'échelle du Pays.

2. Accompagner le développement résidentiel des pôles de vie

En dehors de la ville-centre, le développement est organisé dans une logique de confortement des bourgs de Bondaroy, Dadonville et Pithiviers le Vieil :

- Valoriser préférentiellement et prioritairement les gisements et les potentiels fonciers mobilisables dans les enveloppes urbaines constituées.
- Réaliser de nouvelles opérations dans une recherche de limitation de la consommation foncière et dans une logique de moindre impact sur les espaces agricoles et naturels.

Les hameaux ruraux et les écarts bâtis n'ont pas vocation à contribuer significativement au développement des communes. Seul le confortement des hameaux structurants est retenu. Leur évolution est envisagée dans le respect de l'identité rurale afin de maintenir les ambiances agricoles du plateau de Pithiviers.

3. Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel au sein de l'agglomération par une offre en logements diversifiée

La production de nouveaux logements est envisagée dans un objectif de diversification de l'offre résidentielle et de valorisation patrimoniale du bâti ancien.

- Favoriser le réinvestissement des constructions existantes, des disponibilités foncières et des friches dans les tissus bâtis constitués pour répondre aux besoins en logements et aux attentes des ménages qui recherchent une proximité avec les services, commerces et équipements.
- Rénover le parc existant pour stabiliser puis réduire la vacance des logements, particulièrement élevée sur la ville-centre, afin de contribuer à la relance et à la diversité de l'offre.
- Elargir l'offre résidentielle en faveur de logements accessibles aux familles, aux jeunes et aux personnes âgées (mixité sociale) et soutenir la capacité du territoire à répondre aux besoins en logements aux différents stades des parcours résidentiels : produits logements (accession – location, taille et typologie, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs).
- Développer un parc social au sein des opérations qui répondent aux mêmes objectifs de qualité, de diversité des produits logements du parc privé.
- Articuler la production des nouveaux logements avec l'offre en transport collectif, les réseaux des cheminements doux et les équipements existants et futurs, les emplois, les points d'animation et de vie de l'agglomération.

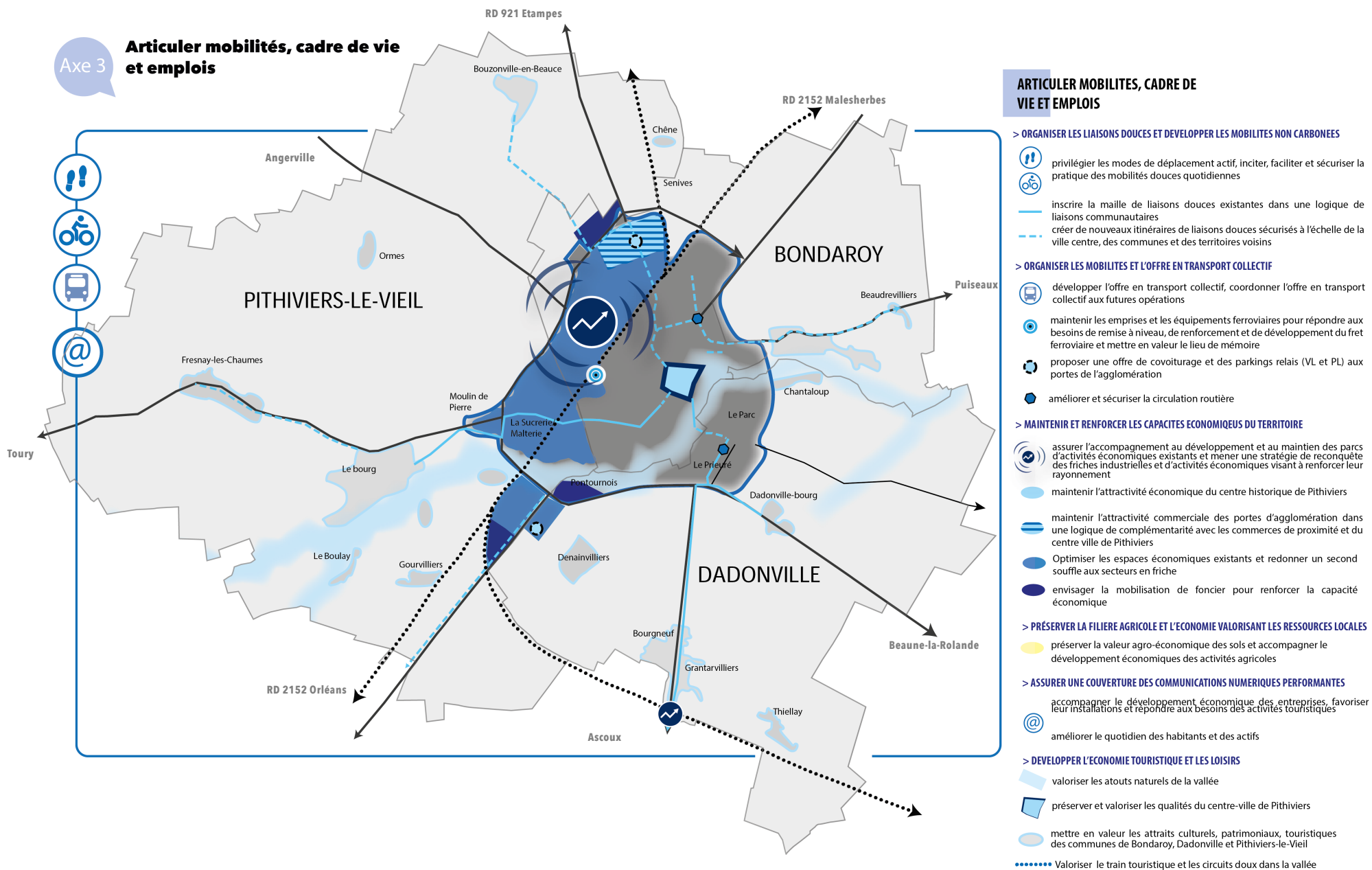
4. Assurer une offre en équipements équilibrée à l'échelle de l'agglomération et attractive pour le Pithiverais

Le projet répond aux demandes actuelles et futures en matière d'équipements publics. La politique d'investissement engagée à l'échelle du pôle urbain de Pithiviers (enfance, scolaire, culture, sport et loisir) induite par le développement résidentiel des dernières années et celui à venir répond aux objectifs et aux attentes d'une offre de qualité et adaptée aux besoins.

- Maintenir les équipements en place dans la ville-centre et dans les cœurs de village pour proposer une offre en équipements de proximité et assurer un maillage des équipements et des services sur l'ensemble du territoire et au plus près des habitants.
- Prendre en compte les besoins en équipements scolaires structurants (collège, lycée) et de proximité (primaire et maternelle), les besoins en équipements de l'enfance et de la petite enfance (accueil périscolaire, ...).
- Conforter l'offre en équipement de niveau supérieur pour conserver et renforcer la fonction de pôle d'équipement structurant du territoire.
- Anticiper les besoins liés à la demande des seniors et l'adaptation des services et des équipements à la personne dans un contexte rural de territoire vieillissant.
- Faciliter l'accès tous modes aux équipements et aux services publics.

Axe 4

ARTICULER MOBILITES, CADRE DE VIE ET EMPLOIS



FACILITER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES ET ARTICULER LES DÉPLACEMENTS

Le territoire encourage les mobilités douces et propose une offre efficiente des transports collectifs. L'encouragement aux mobilités alternatives à l'automobile prend place dans une stratégie d'échelle d'agglomération.

1 Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées

- Inciter les mobilités douces quotidiennes. Elles sont facilitées et sécurisées à l'échelle de l'agglomération et des quartiers de vie, entre les quartiers résidentiels, les secteurs d'activités économiques et commerciaux, les équipements.
- Inscrire le développement des liaisons douces d'échelle communale dans une logique d'agglomération. Les liaisons cyclables et piétonnières depuis les bourgs et les hameaux vers la ville centre, et vers les lieux générateurs de besoin en déplacement (équipements récréatifs, scolaires, sportives et associatives, scolaire et de formation, zones d'emploi et commerciales...) sont améliorées et développées.
 - maintien des liaisons existantes depuis le bourg de Pithiviers-le-Vieil et Bourgneuf-Grantarvilliers (Dadonville) vers Pithiviers,
 - création de nouveaux itinéraires de liaisons douces depuis Bondaroy (route de Puiseaux), Dadonville-bourg (route de Boynes), Morailles-la Guinette (Pithiviers-le-Vieil et Dadonville) en direction de Pithiviers,
 - prolongement de la voie existante Pithiviers-bourg de Pithiviers-le-Vieil vers Fresnay-les-Chaumes via la RD927.
- Privilégier les modes de déplacement actifs dans le cœur de ville historique et à l'échelle de la ville et des villages, aux abords des équipements publics, des commerces : les aménagements des abords des espaces publics et leurs espaces de circulation sont pacifiés et sécurisés, le partage des espaces publics bénéficie prioritairement aux piétons et aux modes doux.
- Engager une intensification raisonnée des tissus bâtis existants et rechercher une meilleure densité bâtie pour limiter les besoins en déplacement et favoriser les mobilités actives sur les courtes distances.
- Mailler les nouvelles opérations résidentielles et économiques aux liaisons douces existantes dans une logique de cohérence entre urbanisme et mobilité (proximité des transports en commun, mobilités actives, parking-relais...).

2 Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif

La configuration de carrefour routier et la convergence des lignes du réseau de transport interurbain participent fortement à l'attractivité économique, résidentielle et commerciale du territoire et par conséquent à l'affirmation de son rôle et de ses fonctions administrative, économique, résidentielle, commerciale, scolaire et de formation...

L'organisation du réseau routier est en place et le prolongement de la rocade jusqu'à la RD 2152 est aujourd'hui réalisé. Les modifications portent sur les compléments de réseaux liés aux nouvelles opérations et aux nouveaux aménagements. Le principe d'une desserte du site Interfert et des friches industrielles depuis la RD 928 afin de mieux le connecter aux flux de transit et de desserte est retenue dans une logique de meilleure accessibilité.

- Proposer une offre en aires de covoiturage à l'échelle de l'agglomération en complément de celle de Pithiviers-le-Vieil et en positionnant les aires sur les principaux axes de convergence des circulations automobiles et des lignes de transport interurbain aux portes de l'agglomération.
- Maintenir une offre de stationnement public aux portes du centre-ville et dans les communes pour une plus grande qualité d'accès aux commerces, services publics et équipements.
- Rechercher la mutualisation des espaces de stationnement au sein des zones d'activités économiques et commerciales.
- Développer l'offre locale en transport collectif (Pithi'bus, Transport A la Demande - TAD) et coordonner l'offre en transport collectif aux futures opérations d'urbanisme.
- Maintenir les emprises et les équipements ferroviaires pour répondre aux besoins de remise à niveau, de renforcement et de développement du fret ferroviaire.
- Mettre en place un réseau de bornes de recharge des véhicules électriques, de bornes deux-roues, d'autopartage pour faciliter et encourager l'écomobilité.
- Satisfaire aux besoins en stationnement et en mobilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Le projet de territoire recherche ainsi à faciliter et à promouvoir l'intermodalité et l'interopérabilité des modes de transports .

GARANTIR UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUI SOUTIENT LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Le projet de territoire s'inscrit dans la stratégie de consolidation et de développement des activités économiques. Le pôle de Pithiviers confirme sa fonction de pôle économique et d'emplois attractif et dynamique.

1. Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire

La consolidation économique de l'agglomération est soutenue par une anticipation des besoins fonciers économiques futurs et par une offre adaptée aux besoins des investisseurs de demain (produits immobiliers modulables et évolutifs, bureaux en blanc, etc.). L'offre de service aux entreprises se veut de haut niveau (fibre optique, services aux entreprises, qualité des espaces publics et des espaces verts, architecture de qualité, efficience de la desserte en transport en commun...).

- Assurer l'accompagnement au développement et au maintien des activités économiques existantes.
- Mener une stratégie foncière économique de reconquête des friches industrielles et d'activités, valoriser le volant foncier des terrains vacants situés sur le territoire (Pithiviers et Pithiviers-le-Vieil).
- Permettre la densification des zones d'activités existantes.
- Conforter et accompagner le pôle d'activités économique d'échelle d'agglomération dans une logique d'implantations d'industries et d'activités économiques.
- Porter une offre économique foncière complémentaire à celle développée dans les pôles à dominante logistique jouxtant le diffuseur A 19 d'Escrennes.
- Développer des espaces mutualisés de coworking et de télétravail.

2. Renforcer la fonction de pôle commercial structurant et attractif de l'agglomération

L'opportunité que constitue le cœur de ville historique de Pithiviers dans l'attractivité et le rayonnement des commerces et des services est affirmée. La stratégie de l'équipement commercial répond à une logique de renforcement de la fonction et de l'animation

commerciale historique de la ville-centre de Pithiviers et sur un large bassin de vie.

- Accroître la présence d'une offre commerciale diversifiée et de qualité en centre-ville de Pithiviers. La requalification des espaces publics, le renforcement de l'offre résidentielle dans le centre-ville historique, la mise en place d'une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale accompagnent la politique commerciale et d'animation du centre-ville.
- Préserver les commerces et les services de proximité dans les quartiers de Pithiviers et sur les communes de Dadonville et de Pithiviers-le-Vieil pour répondre aux besoins commerciaux et de services du quotidien et d'échelle de proximité.
- Maintenir la compétitivité et l'attractivité des zones commerciales situées aux portes de l'agglomération dans une logique de complémentarité avec l'offre commerciale de centre-ville et de maintien des commerces de proximité dans les quartiers de Pithiviers et les communes (Pithiviers-le-Vieil et Dadonville).

3. Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales

Fortement liées à l'espace et à l'identité économique du territoire, l'agriculture et les activités de la filière agricole sont confortées.

- Protéger de l'urbanisation les sites et sièges d'exploitation agricoles actifs situés dans les enveloppes bâties et en dehors des enveloppes bâties dans une logique de maintien de leurs possibilités d'évolution et de minimisation des conflits d'usage. Leur évolution est assurée par des capacités de développement suffisantes.
- Soutenir les nouvelles constructions agricoles, les besoins liées à la modernisation, l'adaptation aux nouvelles orientations technico-économiques (extension des bâtiments, construction de bâtiments d'exploitation, création de nouveaux sièges d'exploitation).
- Accompagner le changement d'usage des bâtiments agricoles et des parcelles attenantes qui ont perdu leur fonction agricole (sites non fonctionnels pour une reprise ou une installation). Il s'agit de s'inscrire dans une logique de développement endogène et de moindre consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

4. Assurer une couverture par des communications numériques performantes

Le développement des communications électroniques et la qualité de sa couverture sont recherchés sur l'ensemble du territoire afin de répondre aux enjeux d'attractivité économique et résidentielle.

- Assurer les besoins et accompagner le développement des entreprises et les sociétés existantes, l'installation de nouveaux acteurs économiques et répondre aux besoins des activités touristiques (e-tourisme) et des équipements structurants.
- Améliorer le quotidien des habitants et des actifs afin de limiter les besoins en déplacements physiques et carbonés, réduire les inégalités d'accès, rompre l'isolement des personnes peu ou difficilement mobiles (e-administration, e-santé, e-éducation, e-travail, etc.).
- Localiser préférentiellement les opérations résidentielles collectives et groupées dans les secteurs desservis par un réseau numérique de qualité.

communes de Bondaroy, de Dadonville et de Pithiviers-le-Vieil (patrimoine rural et agricole, thermes gallo-romains, patrimoine lié à l'eau, grandes propriétés...)

- Inscrire le tourisme de mémoire dans l'offre touristique locale.

5. Développer l'économie touristique et les loisirs

Le territoire propose à ses habitants, aux usagers et aux visiteurs un territoire récréatif où les activités de loisir, de détente et de tourisme sont présentes et diversifiées.

- Valoriser les atouts naturels et paysagers du territoire pour développer un tourisme « Vert et Nature » (vallée de l'Œuf, chemin de Grande Randonnée 32 et circuits modes doux dans la vallée, train touristique) en lien avec l'offre touristique et récréative d'échelle du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.
- Renforcer les liens avec une offre touristique élargie en tirant parti de la proximité de la forêt d'Orléans et de la vallée de l'Essonne.
- Maintenir et développer l'offre culturelle et de loisirs sur le pôle urbain de Pithiviers pour répondre aux attentes des habitants et plus largement des habitants du Pays et des touristes (musée, médiathèque, cinéma, centre aquatique, parcs et jardins, animation du patrimoine...)
- Valoriser les atouts et les qualités du centre-ville historique de Pithiviers dans une logique de nouvel élan touristique en lien avec la mise en place de l'AVAP (restauration, hôtels de tourisme et d'affaires, offres commerciales...) La valorisation architecturale et patrimoniale du centre historique accompagne la stratégie de redynamisation du centre-ville : attractivité commerciale, fréquentation et utilisation des équipements...
- Mettre en avant les attraits culturels, patrimoniaux et touristiques des

Axe 4

**ENGAGER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT
MODÉRANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

AXE- 4. Engager un modèle de développement raisonné, soucieux d'une gestion économe des espaces

1. Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes

- Permettre la mise sur le marché d'au moins 240 logements en mobilisant les gisements fonciers disponibles dans les tissus bâtis (dents creuses, division parcellaires, etc.) et en réinvestissant le parc existants (résorption de la vacance, division de logements, changement d'affectation, etc.).
- Œuvrer collectivement à l'atteinte de cet objectif d'optimisation des tissus bâtis en s'appuyant sur les capacités d'accueil et de mutations effectives de chaque commune, en mobilisant au minimum :

	Objectifs de logements à réaliser au sein de l'enveloppe bâtie
Pithiviers	18,3% soit environ 90 logements *
Dadonville	41% soit environ 65 logements
Pithiviers-le-Vieil	70% soit environ 110 logements
Bondaroy	50% soit environ 5 à 10 logements

- Maximiser le foncier disponible au sein des zones d'activités économiques, artisanales et commerciales pour accueillir de nouveaux porteurs de projet et contribuer au développement d'une nouvelle offre d'emplois sur le territoire. Il s'agira de mobiliser au minimum :

	Objectifs de mobilisation du foncier disponible au sein des zones d'activités économiques, artisanales et commerciales
Pithiviers	Environ 17 ha
Pithiviers-le-Vieil	Environ 8 ha

2. Proportionner les besoins en extension des communes au prorata des capacités de réceptivité des tissus bâtis

Pour satisfaire l'ensemble des ambitions de développement, prévoir une enveloppe foncière maximum à ouvrir à l'urbanisation d'environ 80 ha à l'échelle des quatre communes dont :

- 46 ha sur la commune de Pithiviers avec 8 ha pour le développement résidentiel et 38 ha pour le développement économique ;
- 19 ha sur la commune de Dadonville avec 7 ha pour le développement résidentiel, 8 ha pour le développement économique et 4 ha pour la réalisation d'équipements ;
- 13 ha sur la commune de Pithiviers-le-Vieil avec 4 ha pour le développement résidentiel et 5 ha en zone d'activités intermédiaire (ZA Morailles) et 4 ha en zone d'activités stratégique (secteur de la sucrerie) ;
- 1 ha sur la commune de Bondaroy pour le développement résidentiel.

* Ne tient pas compte des possibilités en renouvellement urbain