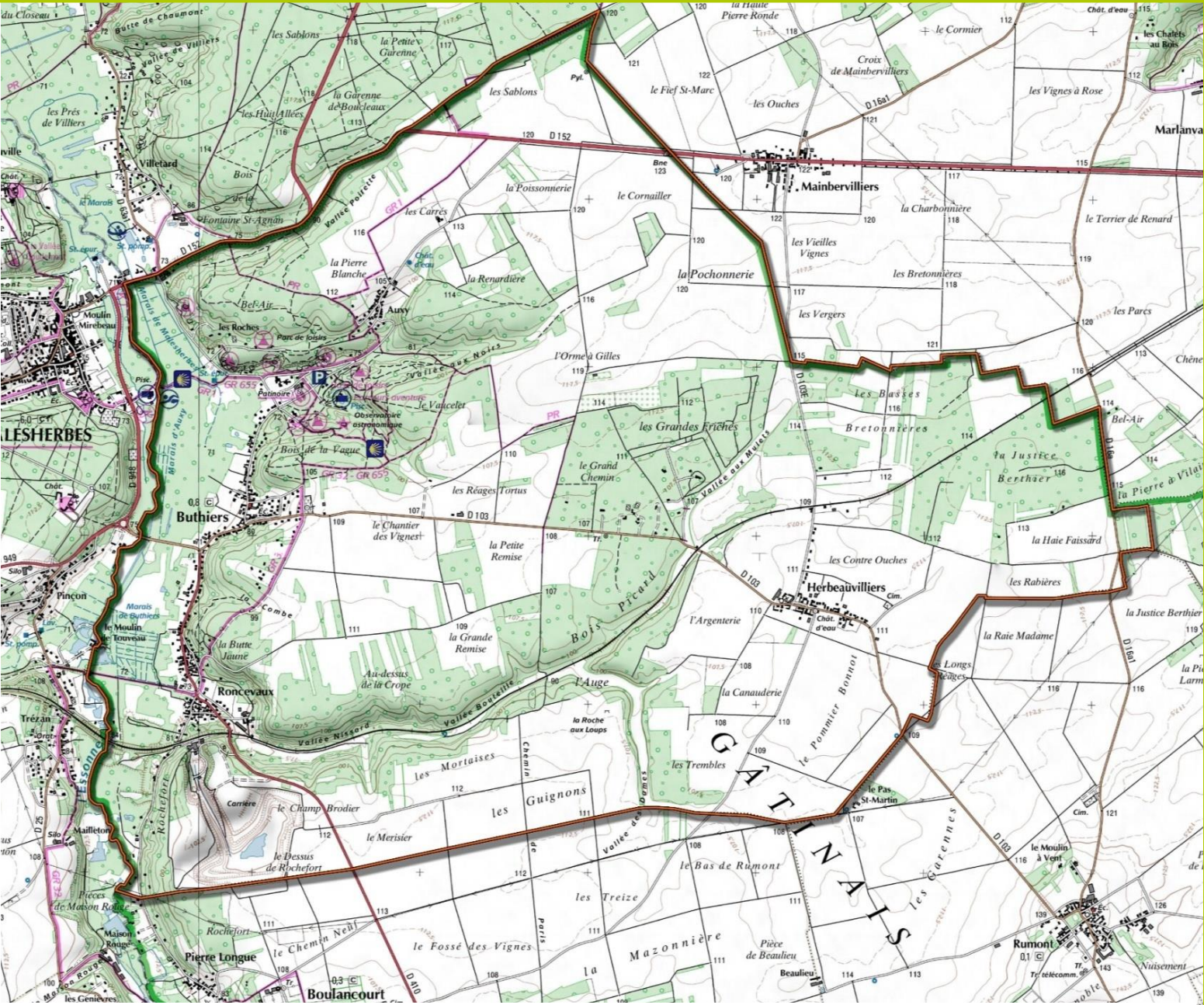


ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BUTHIERS



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

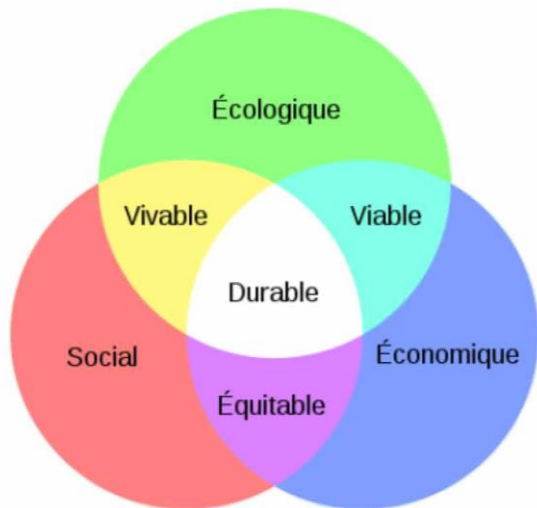
Document approuvé le 29/01/2018



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU	4
CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC	5
1- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES CONCERNANT : LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	
1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	7
1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	8
2- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES CONCERNANT : L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS	11
3- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD	14
4- CARTE DES OBJECTIFS DU PADD	15

PREAMBULE



Les trois piliers du développement durable

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables [1].

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme [2].

[1] "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

[2]. **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques l'équipement commercial le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 02 juin 2014 par délibération du conseil municipal.

Les raisons qui ont conduit à envisager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire sont :

- L'inadéquation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Buthiers qui ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune dans les contextes légaux en vigueur, notamment la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.),
- La prise en compte du Schéma directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.), de la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, (P.N.R.G.F.) du 27 avril 2011.
- L'exigence d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui fixe les objectifs de consommation de l'espace, notamment au regard des dynamiques économiques et démographiques de la commune,
- Le besoin d'une réorganisation de l'espace communal et une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des besoins et en préservant la qualité architecturale et l'environnement,
- La réflexion sur les orientations de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement, et de développement Durable.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, motivant l'élaboration du P.L.U. se déclinent ainsi :

- ▶ Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » ;
- ▶ Remplacer le Plan d'occupation du sol (POS) actuellement applicable par un Plan local d'urbanisme (PLU) plus adapté aux besoins de la commune;
- ▶ Élaborer un Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.);
- ▶ Assurer la pérennité du patrimoine architectural ;
- ▶ Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que l'environnement ;

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- *Un territoire riche de milieux d'intérêt paysager et écologique à préserver,*
- *Trois entités bâties principales distinctes : deux villages étendus le long de la vallée de l'Essonne (Buthiers, Roncevaux), un village sur le plateau agricole (Herbeauvilliers) et un hameau en limite du plateau (Auxy) à considérer chacun avec leurs spécificités bâties et leur rapport à l'espace naturel qui les entoure.*
- *Un développement de la vocation résidentielle pour une diversification de l'offre de logements qui peut être contenu dans l'enveloppe urbaine faiblement étendue,*
- *Un niveau de l'offre d'équipements publics globalement satisfaisant avec toutefois des projets en cours pour l'assainissement,*
- *Un tissu d'activités de proximité à l'échelle du village; une économie agricole à pérenniser; deux entreprises d'échelle régionale : une carrière d'extraction de silice; une île de loisirs à soutenir dans le cadre de la préservation de la qualité de vie de la commune,*
- *Une amélioration de l'offre et du fonctionnement des espaces pour des modes de déplacement actif (marche à pied, vélo...) à poursuivre.*

Des perspectives d'évolution qui doivent viser à un développement durable et solidaire du territoire à travers la mixité des fonctions et des populations, la protection et la valorisation du patrimoine bâti, des espaces et milieux naturels, des continuités écologiques et de la biodiversité, des sites et des paysages, la lutte contre les changements climatiques (par le développement des circulations douces, des économies d'énergie et des énergies renouvelables, de la prévention des déchets...).

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD CONCERNANT :

LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

La politique d'aménagement de Buthiers s'inscrit dans le contexte du développement territorial du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, de la Communauté de Communes « Les Terres du Gâtinais ».

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire et régionaux posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

. Buthiers contribue à la protection et la valorisation du patrimoine naturel et bâti , des ressources et du cadre de vie.

. Buthiers pourra accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant sa croissance à la fois en renouvellement urbain et extension maîtrisés et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et d'amélioration du niveau d'équipement et de services à la population.

. Buthiers concourt à la valorisation du tourisme et des loisirs notamment sportifs qui font connaître le territoire,

. Buthiers participe au développement économique de l'activité traditionnelle d'extraction de matériaux.

. Le projet prend en compte le risque inondation en limitant l'urbanisation à l'est de la rivière et le risque retrait gonflement des argiles en n'étendant pas l'urbanisation dans les zones d'aléa moyen et en informant des mesures à prendre.

1- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques et des paysages

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE

La biodiversité doit être préservée. Il s'agit donc de reconduire voire renforcer les protections de ses composantes représentées à Buthiers par :

- La vallée de l'Essonne et les milieux humides associés (marais, roselières et boisements alluviaux) qui présentent un intérêt écologique reconnu à l'échelle de la région.
- Les pelouses sèches d'intérêt écologique reconnu qui subsistent sous forme de surface restreinte,
- Les coteaux boisés parsemés de rochers de grès à la fois pour leurs qualités écologiques et leur structuration du paysage. L'urbanisation située à proximité (village, île de Loisirs) doit être circonscrite afin de ne pas nuire à ces espaces naturels. Les interfaces plus ou moins boisées entre le coteau et le plateau agricole particulièrement riches sur le plan écologique et paysager du fait de leur structure en lanière doivent perdurer dans cette forme.
- S'agissant des terres agricoles qui, cultivées de manière intensive, n'hébergent pas une grande richesse biologique. Une diversification des cultures permettrait d'y réintroduire de la biodiversité.
- Des terrains en friche, jachères, vergers, et bords de route qui participent au maintien des continuités écologiques entre le vallée et le plateau et entre les boisements du plateau.

PRÉSERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Ainsi Buthiers réunit une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité. Les grandes continuités écologiques déjà évoquées ci-dessus sont à préserver, mais également dans les villages et le hameau, en maintenant des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis (des espaces jardinés, des vergers, des bandes plantées en pied de murs.....) et sur le plateau des grandes cultures avec les bandes herbeuses, les lanières boisées et les bosquets.

1- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD

PRÉSERVER, VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Globalement, il s'agit de mettre en valeur et de préserver l'intégrité du paysage naturel, lequel sur Buthiers se déploie à des échelles variées par des expressions d'intérêt majeur avec :

- L'espace ouvert du paysage agricole sur le plateau, marqué par les vues lointaines mais aussi par des effets de clairières agricoles qui cadrent des points de vue ponctuels et les paysages de coulisse (alternance de lanières boisées et d'espaces cultivés) . Il contient l'espace de la carrière, relativement imperceptible.

Il convient d'empêcher le mitage par des constructions nouvelles en gérant l'implantation en frange ou à proximité des espaces déjà bâti.

- La silhouette du village d'Herbeauvilliers, du hameau d'Auxy particulièrement visibles et qui contribuent à la qualité des grands espaces agricoles. A ce titre leur urbanisation doit être particulièrement maîtrisée en la contenant dans l'enveloppe bâtie existante o par des extensions très intégrées et en gérant les limites des espaces non bâtis.

- Les coteaux boisés qui structurent le paysage et plus particulièrement au sud du territoire celui qui accompagne la vallée sèche occupée par la ligne de chemin de fer et protège les espaces habités du sud de Roncevaux de la vue de la carrière.

Les sous-bois sur les coteaux, ornements par le mélange des chaos de grès, des pins, des chênes et du sol sablonneux, doivent être également préservés de toute construction (y compris les petites constructions sans fondation telles que les cabanes). Le développement bâti de l'Île de Loisirs doit être circonscrit et limité.

- la vallée de l'Essonne perçue urbanisée à Buthiers, le marais étant difficilement perceptible et accessible. Ponctuellement l'ouverture contrôlée et sécurisée du marais communal permettrait sa découverte et la compréhension de sa gestion.

1- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD

ASSURER LA PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET PATRIMONIAUX

De nombreux sites archéologiques sont répertoriés sur le territoire de la commune (dolmen, abris ornés, polissoirs...) localisés dans les espaces boisés et dans les espaces agricoles.

Le patrimoine bâti tel que l'église, les puits, les constructions architecturalement intéressantes, les murs de clôture... participent à l'identité des villages et du hameau.

Il s'agit de protéger les sites archéologiques pour préserver le potentiel de connaissance qu'ils recèlent et de gérer l'évolution du patrimoine bâti au travers de dispositions réglementaires qui en confortent les caractéristiques structurantes (par exemple l'ordonnement de l'implantation des constructions, les murs de clôture).

FAVORISER LE MAINTIEN DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DU BATI TRADITIONNEL

La forte cohérence du bâti ancien qui marque la trame de la voirie se pose comme une composante majeure de l'identité de chacune des entités bâties qui diffèrent de par leur localisation dans des sites variés (vallée, plateau et limite plateau/coteau). Il convient de prendre en compte les spécificités de chacun des sites.

L'identité du tissu bâti ancien se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). La reconnaissance de ces caractéristiques permet de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer une expression architecturale contemporaine et intégrée, prenant en compte les nouvelles technologies et les matériaux respectueux de l'environnement.

Ces caractéristiques architecturales et urbaines du tissu bâti traditionnel prennent en compte les éléments naturels (sol, soleil, humidité, topographie, végétation...), elles produisent un bâti économe en énergie. Il convient de favoriser leur maintien ou leur restitution notamment pour leur qualité thermiques et d'économie foncière (compacité du bâti).

Les programmes de développement et de renouvellement urbain doivent donc permettre de consolider l'organisation des villages et du hameau par des relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères fortes avec leur environnement et par des expressions architecturales et urbaines contemporaines structurantes.

Les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...) sont à favoriser.

2- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD CONCERNANT :

L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS

ACCUEILLIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA POPULATION DANS LES ENVELOPPES URBANISEES ET PAR UNE FAIBLE EXTENSION

L'évolution démographique est envisagée a minima avec un taux de croissance de 0.8%/an, taux légèrement supérieur à celui des années précédentes. Il en découle une croissance démographique prévisible de la population estimée à 850 habitants environ en 2030 soit une centaine d'habitants supplémentaires.

Pour atteindre cet objectif et permettre le renouvellement de la population nécessaire pour le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle, il s'agit donc de répondre aux besoins en matière de logement et faciliter les « parcours résidentiels » par une diversification de l'offre. Cette diversification se fera notamment en direction des logements de 1, 2 ou 3 pièces, et ce pour amplifier la tendance observée à la diminution de la part des grands logements qui ne répondent que partiellement à la demande. Ainsi des familles jeunes pourront venir à Buthiers et contribuer à enrayer le vieillissement de la population. Il s'agit de les fidéliser en leur proposant un parcours résidentiel complet.

Les possibilités pour renforcer la diversité de l'offre de logements, dans la recherche d'une mixité des types de logements en locatif aidé et en accession, résident dans les opérations en renouvellement urbain (constructions nouvelles en « dents creuses », réhabilitation). Ces perspectives d'évolution s'inscrivent dans une vision de la maîtrise du développement urbain en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante.

PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES DE PROXIMITE

Cette évolution est nécessaire pour maintenir, voire renforcer, la diversité des fonctions dans le village (habitat, activités artisanales, équipements..) et satisfaire aux besoins des Buthéroises et des Buthérois par :

- Le maintien de la capacité des équipements scolaires et administratifs
- L'amélioration de l'accessibilité (Personnes à Mobilité Réduite et liaisons douces)
- La mise à niveau des capacités de traitement des eaux usées

S'agissant du développement des communications numériques, les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoiront la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques. La qualité des communications numériques doit permettre le développement d'activités et le développement du télétravail pour ceux qui le souhaitent.

2- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE PETIT ARTISANAT AU SEIN DU TISSU URBANISE

Si le développement économique se concentre sur le site d'extraction de silice, la commune souhaite conforter et développer les activités existantes, son attractivité touristique et permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales voire commerciales et de services bien insérées dans le tissu villageois.

. L'agriculture, activité historique de la commune

En effet elle contribue fortement à l'identité économique communale et marque les valeurs paysagères du territoire (l'espace agricole sur le plateau et les fermes). Il convient donc de pérenniser les conditions d'exploitation des grands espaces ouverts sur le plateau en les préservant du mitage.

La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, cueillettes, vergers...), pourra être développée. Le devenir des corps de ferme doit être pris en compte en permettant leur reconversion dans des conditions compatibles avec les objectifs en matière de préservation des bâtis de caractère, des qualités environnementales et paysagères des sites dans lesquels ils s'inscrivent.

. Le potentiel de développement de l'activité industrielle se concentre sur la carrière, gisement d'intérêt national, dont l'exploitation

conforme au schéma départemental des carrières doit s'inscrire dans le cadre d'une valorisation des qualités environnementales, paysagères futures (remise en état des sites déjà exploités) conformément à la mesure 19 de la charte du PNRGF.

. Le tissu artisanal est à maintenir pour apporter des services à la population et renforcer la mixité des fonctions dans le village

Il s'agit de permettre l'insertion d'entreprises compatibles avec l'environnement naturel et humain et qui offrent des services à la population et participent à l'animation. En outre, l'implantation d'activités non nuisantes est une ressource pour la valorisation du patrimoine à travers le réemploi du bâti rural dont les volumes se prêtent aisément à cette reconversion.

. Pérenniser les commerces et les services existants voire permettre de nouvelles installations,

car l'offre de services de proximité contribue à la qualité de vie des Buthéroises et des Buthérois (réduction des trajets en voiture particulière pour plus de sécurité et moins de pollution notamment) et participe à l'animation du village.

. Soutenir les activités touristiques et liées aux loisirs

en améliorant le réseau des liaisons douces (tour du village, accès aux marais), par la valorisation du patrimoine et la préservation du bâti architectural d'intérêt (constructions rurales traditionnelles, constructions en meulière du début du XX^{ème} siècle et constructions contemporaines, des richesses archéologiques (dolmen, abris ornés, polissoirs...) et des sites naturels remarquables (chaos de grès, marais...). Le tourisme culturel et « vert » offre encore certaines possibilités de développement économique (ex : chambres d'hôte) et contribue au soutien de l'activité commerciale.

Par le soutien des activités de l'Île de Loisirs dans le cadre du respect de l'environnement et de la qualité de vie de la commune.

2- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD

AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS NOTAMMENT LES MODES ACTIFS

La poursuite d'un développement modéré doit s'accompagner d'un développement qualitatif et quantitatif des conditions de déplacement en privilégiant les modes alternatifs à la voiture particulière. Afin de réduire les petits déplacements automobiles, de lutter contre les gaz à effet de serre et la pollution de l'air, le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié.

Il s'agit de structurer le réseau des liaisons douces dans un maillage qui intègre les déplacements dans le village et celui des chemins pour la promenade et la randonnée (découverte du marais, tour du village, accès au dolmen, liaison avec Herbeauvilliers, GR1 ...).

Particulièrement, l'objectif d'amélioration des conditions de circulation dans la rue principale au niveau de la mairie et de l'école participe d'un effort de sécurisation des déplacements.

Le covoiturage est un moyen de transport à développer pour accéder aux pôles de transports collectifs (Malesherbes, La Chapelle-la-Reine) et également pour faciliter l'accès à la desserte en transport en commun de l'Île de Loisirs.

3- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

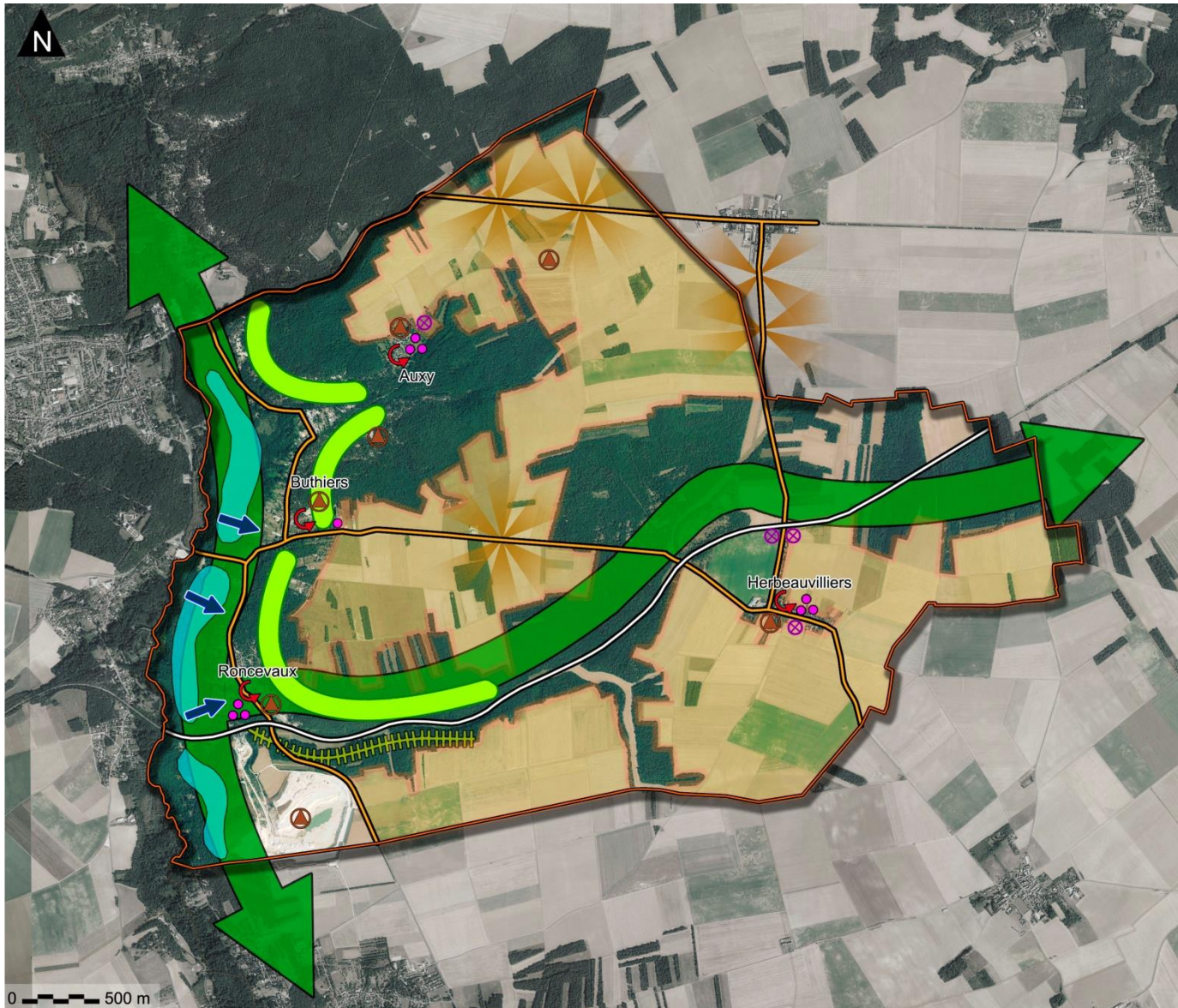
Le projet d'aménagement de la commune se doit de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants en ne recourant qu'à une extension compatible avec les objectifs de la charte du PNRGF (au maximum 2.33 hectares, Source : PAC du PNRGF) tout en répondant aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements.

Pour atteindre l'objectif démographique souhaité, en tenant compte des possibilités de construction de logements dans les enveloppes bâties actuelles des villages et du hameau, les extensions de l'enveloppe bâtie nécessaires sont fixées à 1.5 hectare maximum.

La lutte contre l'étalement urbain s'opérera également par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 10% à celle existante (densité des espaces d'habitat en 2012 : 6.1 logements à l'hectare, source IAU) et dans les extensions 18 logements à l'hectare minimum.

L'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements doit se faire en cohérence avec la capacité d'accueil des équipements publics.

4- CARTE DES OBJECTIFS DU PADD



-  Préserver/valoriser la vallée de l'Essonne et les milieux humides associés
-  Préserver/valoriser les coteaux boisés
-  Préserver/valoriser le plateau agricole, ses franges
-  Préserver/valoriser les vues lointaines sur le plateau agricole
-  Préserver les continuités écologiques
-  Interruption de la continuité écologique
-  Préserver l'écran boisé entre les sites des carrières et les sites habités ou visibles depuis les axes de circulation
-  Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel
-  Accueillir un développement modéré de la population dans les enveloppes urbanisées ou par une faible extension
-  Favoriser le développement des activités existantes et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé
-  Prendre en compte le risque d'inondation
-  Voies principales
-  Voie ferrée
-  Zones d'extension projetées