



Communauté de communes  
**PLAINE NORD LOIRET**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **PADD**

### **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

(VERSION N°3 - 25/10/2021)

ANDONVILLE  
ATTRAY  
BAZOUCHES-LES-GALLERANDES  
BOISSEAUX  
CHARMONT-EN-BEAUCE  
CHATILLON-LE-ROI  
CROTTES-EN-PITHIVERAIS  
CHAUSSY  
ERCEVILLE  
GRENEVILLE-EN-BEAUCE  
JOUY-EN-PITHIVERAIS  
LEOUVILLE  
OISON  
OUTARVILLE  
TIVERNON



URBEO



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>AXE 1 : MAINTENIR &amp; VALORISER L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE</b>	<b>6</b>
<b>AXE 2 : LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES &amp; NUISANCES</b>	<b>10</b>
<b>AXE 3 : ACCOMPAGNER LE RENOUVEAU ÉCONOMIQUE &amp; RÉSIDENTIEL</b>	<b>11</b>



# INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document-pivot du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il expose le projet de la Communauté de Communes Plaine du Nord Loiret ainsi que sa stratégie globale en matière d'aménagement et de développement durable pour les 10 à 15 ans à venir (horizon 2033).

Le PADD répond aux besoins et enjeux spécifiques du territoire ; il doit respecter les grands équilibres d'aménagement du territoire (lois, règlements, documents supracommunaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Beauce Gathinais en Pithiverais).

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

Les orientations du PADD couvrent la totalité du territoire intercommunal.

Le PADD assure également le cadre de cohérence interne au PLUi. C'est sur la base de celui-ci que repose l'ensemble des pièces du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il constitue ainsi le socle sur lequel l'ensemble des règles, orientations et prescriptions sont édictées.

Le PADD se décline au niveau opérationnel et réglementaire par :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU),
- le règlement écrit (pièce n°4.1),
- le règlement graphique (pièce n°4.2),
- des annexes prescriptives (pièces n°5).

Le PADD n'est pas directement «opposable» aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...) mais il constitue le cadre de référence du PLUi.

Les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause ou remaniées sans la mise en oeuvre d'une procédure générale de révision du PLUi.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables «CCPNL 2033» se donne pour ambition de définir un territoire rural en renouveau agro-industriel. Pour ce faire, le projet intercommunal est structuré autour de 3 grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

- Axe n°1 : Maintenir et valoriser l'identité rurale du territoire,
- Axe n°2 : Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances,
- Axe n°3 : Accompagner le renouveau économique et résidentiel.

Les orientations d'aménagement et de développement durable sont exposées et étayées ci-après.

# **AXE 1 : MAINTENIR & VALORISER L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE**

---

## **1.1. MAINTENIR & ADAPTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES & ACCOMPAGNER LEUR DIVERSIFICATION**

1.1.1. MAINTENIR EN PRIORITÉ LES SIÈGES D'EXPLOITATION AGRICOLE À LEUR EMPLACEMENTS ACTUELS OU FACILITER SECONDAIREMENT LEUR RELOCALISATION EN FONCTION DES NÉCESSITÉS DES EXPLOITATIONS

1.1.2. FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS CONNEXES À L'AGRICULTURE

## **1.2. PRÉSERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE**

1.2.1. PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (VALLÉE DE LA JUINE, BOIS DE BEL EBAT)

1.2.2. RENFORCER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ENTRE CHARMONT-EN-BEAUCE ET JOUY-EN-PITHIVERAIS

1.2.3. DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ ET VÉGÉTALISER DAVANTAGE LE TERRITOIRE

1.2.4. PROTÉGER LES SURFACES BOISÉES ET LES LINÉAIRES DE HAIES EXISTANTS

1.2.5. FAVORISER LA RÉALISATION DE NOUVELLES PLANTATIONS ET DE NOUVEAUX BOISEMENTS

1.2.6. PROTÉGER ET VALORISER LES MARES

## **1.3. PRÉSERVER LE PAYSAGE DE BEAUCE**

1.3.1. PRÉSERVER LES GRANDS ESPACES OUVERTS REMARQUABLES PRÉSENTANT UNE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE OU PATRIMONIALE DE TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION ET INSTALLATION (LIGNES HAUTE TENSION, ÉOLIENNES)

1.3.2. AMÉLIORER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES INSTALLATIONS TECHNIQUES DANS LE GRAND PAYSAGE

1.3.3. RÉHABILITER LES SITES DÉGRADÉS ET LES POINTS NOIRS PAYSAGERS (ANCIENNES CARRIÈRES...)

## **1.4. AMÉLIORER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES VILLAGES**

1.4.1. PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CENTRES-VILLAGES ET DES HAMEAUX

1.4.2. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE MONUMENTAL

1.4.3. PRÉSERVER LES BÂTIMENTS VERNACULAIRES ET ÉDICULES REMARQUABLES

1.4.4. AMÉLIORER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLAGE

## 1.5. STRUCTURER LE TERRITOIRE À PARTIR DES BOURGS-CENTRES ET DES PÔLES D'EMPLOIS

### 1.5.1. MAINTENIR UN DEVELOPPEMENT EQUILBRÉ DU TERRITOIRE EN RENFORCANT LE RÔLE DES BOURGS ET DES VILLAGES - PÔLES D'EMPLOI

L'armature du territoire de la CCPNL s'organise autour de 4 niveaux :

- les **bourgs** (Bazoches-les-Gallerandes et Outarville) : ils regroupent les grands équipements publics structurants (établissements recevant du public de plus de 300 personnes, équipements culturels, artistiques ou de spectacle, établissements de santé et d'action sociale, équipements d'enseignement, d'éducation et de formation post-premier degré, les équipements sportifs et de loisirs spécialisés) ainsi que les activités commerciales, artisanales, industrielles et de service allant jusqu'à 1200m<sup>2</sup> de surface de plancher, limite fixée par le SCOT. Les bourgs sont voués à accueillir les principaux secteurs de développement et d'urbanisation de la CCPNL. Ils s'accompagnent par un renforcement de l'offre en logements, une diversification accentuée des formes d'habitat et des statuts d'occupation (logements locatifs libres et sociaux) et par une densité plus forte des nouveaux programmes de logements. Les bourgs sont également prioritaires dans la réalisation des nouveaux réseaux numériques et infrastructurels.
- les **villages de frange** (Andonville, Boisseaux, Crottes-en-Pithiverais, Attray) et les pôles d'emplois : ils correspondent aux villages présentant une forte dynamique résidentielle et économique qu'il s'agit d'accompagner en matière de services. Ce sont des secteurs prioritaires en matière de desserte numérique et de télécommunication. Outre des équipements sportifs de « second rang » participant à l'éducation sportive des populations et accompagnant les nouvelles opérations d'urbanisation, ces villages sont voués à recevoir une offre renforcée en services de proximité (commerces de détail jusqu'à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, activités artisanales ayant un service de vente, restauration et hôtellerie) ainsi que des activités d'accompagnement économique (logistique, entrepôt, industrie, formation technique et professionnelle).
- les **villages chef-lieux et hameaux principaux** (Charmont-en-Beauce, Châtillon-le-Roi, Erceville, Greneville-en-Beauce, Guignonville, Jouy-en-Pithiverais, Léouville, Oison, Tivernon, Villiers et Spuys à Chaussy) : ces villages sont destinés à recevoir des équipements de proximité (écoles maternelles et élémentaires), des nouveaux commerces et artisanats de première nécessité permettant d'animer la vie d'un cœur de village (boulangerie, charcuterie, etc.).
- les **hameaux et villages secondaires** : ils s'inscrivent dans une logique de maintien des équipements, commerces et artisans existants. A l'échelle de ce niveau territorial, les constructions nouvelles seront édifiées uniquement en dent creuse. Aucun nouveau secteur d'urbanisation ou extension ne sera réalisé.

L'organisation du territoire repose sur un équilibre entre les communes dans les perspectives d'accueil de nouveaux habitants, dans la réalisation de nouveaux logements, dans la répartition des activités et services et incidemment sur la répartition des gisements fonciers à mobiliser pour l'urbanisation dans les 10 à venir. Les besoins fonciers maximum sont définis par le Schéma de Cohérence Territoriale Beauce Gâtinais en Pithiverais et répartis entre les communes selon les orientations affichées en 1.5.4..

### 1.5.2. LIMITER LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES À 2,3 HECTARES MAXIMUM PAR AN

### 1.5.3. URBANISER EN PRIORITÉ LES DENTS CREUSES

#### 1.5.4. LOCALISER LES EXTENSIONS À L'URBANISATION DANS LE PROLONGEMENT DES BOURGS ET VILLAGES PRINCIPAUX

A compter de l'approbation du PLUi, le foncier mobilisé jusqu'en 2033 se répartira entre les communes de la manière suivante :

Commune	Nombre de logements supplémentaires d'ici 2033	Besoins fonciers En hectares jusqu'en 2033
Andonville	8	0,88
Attray	7	0,77
Boisseaux	13	1,43
Charmont-en-Beauce	15	1,65
Châtillon-le-Roi	13	1,43
Chaussy	11	1,21
Crottes-en-Pithiverais	11	1,21
Erceville	11	1,21
Greneville-en-Beauce	22	2,42
Jouy-en-Pithiverais	9	0,99
Léouville	2	0,22
Oison	6	0,55
Tivernon	8	0,88
Bazoches-les-Gallerandes	96	5,94
Outarville	88	5,50
<b>TOTAL</b>	<b>319</b>	<b>26,29</b>

Commune	Besoins fonciers En hectares	FONCIER MOBILISE DANS LES VILLAGES (ha)	SURFACES en EXTENSION DE L'URBANISATION (ha)
Andonville	0,88	0,39	0,49
Attray	0,77	0,57	0,20
Boisseaux	1,43	0,48	0,95
Charmont-en-Beauce	1,65	0,97	0,68
Châtillon-le-Roi	1,43	0,68	0,75
Chaussy	1,21	0,71	0,50
Crottes-en-Pithiverais	1,21	0,53	0,68
Erceville	1,21	0,66	0,55
Greneville-en-Beauce	2,42	1,50	0,92
Jouy-en-Pithiverais	0,99	0,72	0,27
Léouville	0,22	0,06	0,16
Oison	0,55	0,32	0,23
Tivernon	0,88	0,50	0,38
Bazoches-les-Gallerandes	5,94	3,55	2,39
Outarville	5,50	3,62	1,88
<b>TOTAL</b>	<b>26,29</b>	<b>16,27</b>	<b>10,02</b>



#### **1.5.5. ENGAGER LE TERRITOIRE VERS UNE DENSIFICATION RAISONNÉE**

Le PLUi définit les objectifs suivants d'optimisation foncière selon les communes de l'armature territoriale :

- les bourgs : 18 logements / hectare,
- les villages-franges : 15 logements / hectare,
- les villages chef-lieux, hameaux principaux et villages secondaires : 12 logements / hectare.

Ces densités moyennes communales doivent se traduire dans toutes opérations intégrant des programmes de logements. La densification du territoire prend en compte le potentiel issu des divisions foncières.

#### **1.5.6. FAVORISER LES RÉHABILITATIONS ET REMETTRE SUR LE MARCHÉ LES BÂTIMENTS VACANTS**

#### **1.5.7. RECONVERTIR LES FRICHES ET SITES INOCCUPÉS EN PRIORITÉ**

### **1.6. DÉVELOPPER ET STRUCTURER UN RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES**

#### **1.6.1. CRÉER DES LIAISONS DOUCES SUR LES PRINCIPAUX AXES DE LA CCPNL**

#### **1.6.2. CRÉER DES LIAISONS DOUCES ENTRE LES BOURGS ET LES HAMEAUX,**

#### **1.6.3. CRÉER DES LIAISONS DOUCES À DESTINATION DES GRANDS ÉQUIPEMENTS PUBLICS (GARE, ÉCOLE) ET DES PÔLES D'ENTREPRISES**

## **AXE 2 : LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES & NUISANCES**

---

### **2.1. LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES NATURELS**

2.1.1. LIMITER LA VULNÉRABILITÉ DES CONSTRUCTIONS AUX RISQUES D'INONDATION

2.1.2. PROTÉGER LES CONSTRUCTIONS VIS-À-VIS DES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

2.1.3. INTERDIRE TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION PRINCIPALE DANS LES SECTEURS PRÉSENTANT DES RISQUES D'EFFONDREMENT DE CAVITÉS

### **2.2. RÉDUIRE LES IMPACTS DES RISQUES ET POLLUTIONS D'ORIGINE ANTHROPIQUE**

2.2.1. LIMITER LES NUISANCES ÉMANANT DES SITES INDUSTRIELS ET DES INSTALLATIONS POLLUANTES

2.2.2. AMÉLIORER LES SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT POUR RÉDUIRE LES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS ET DE LA NAPPE PHRÉATIQUE

2.2.3. POURSUIVRE LA DIMINUTION DE PRODUCTION DE DÉCHETS ET AUGMENTER LE RECYCLAGE

2.2.4. DIMINUER LES NUISANCES SONORES ISSUES DU TRAFIC ROUTIER

2.2.5. HIÉRARCHISER UN RÉSEAU DE VOIES ET D'AIRES DE STATIONNEMENT ADAPTÉES AUX VÉHICULES POIDS LOURDS

## **AXE 3 : ACCOMPAGNER LE RENOUVEAU ÉCONOMIQUE & RÉSIDENTIEL**

---

### **3.1. ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AUX BESOINS DE LA POPULATION**

3.1.1. MAINTENIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE «TENDANCIELLE MESURÉE» (+0,35% ANNUEL - SOIT 7300 HABITANTS SUR LA CCPNL EN 2033)

3.1.2. ASSURER UN RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS & DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

3.1.3. ADAPTER LES SERVICES ET L'HABITAT AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

3.1.4. LIMITER LA PRESSION IMMOBILIÈRE SUR LES SECTEURS DE FRANGE

### **3.2. RENOUVELER L'OFFRE ÉCONOMIQUE LOCALE**

3.2.1. PRÉSERVER OU ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES EXISTANTES

3.2.2. FAVORISER L'INSTALLATION D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE COMMERCE DE PROXIMITÉ

3.2.3. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

3.2.4. RENDRE LISIBLE LES SITES ET ITINÉRAIRES TOURISTIQUES

### **3.3. ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS AUX BESOINS DE LA POPULATION**

3.3.1. IMPLANter LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS DANS LES BOURGS, NOTAMMENT UN CENTRE NAUTIQUE INTERCOMMUNAL

3.3.2. MAINTENIR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITÉ, EN PARTICULIER LES ÉCOLES

3.3.3. CRÉER D'AVANTAGE D'ESPACES COLLECTIFS FÉDÉRATEURS MULTIGÉNÉRATIONNELS (AUSSI BIEN POUR LES JEUNES QUE LES PLUS ÂGÉS)

3.3.4. FAVORISER ET DÉVELOPPER DES «ÎLOTS DE VERDURE» DANS LES SECTEURS URBANISÉS

### **3.4. OPTIMISER L'EMPLOI DES RESSOURCES LOCALES**

3.4.1. AUTORISER L'EXPLOITATION CIRCONSTANCIÉE DES RESSOURCES MINÉRALES

3.4.2. AMÉLIORER LA RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

3.4.3. PERMETTRE L'EMPLOI DES RESSOURCES BIOSOURCÉES ET GÉOSOURCÉES LOCALES DANS LA CONSTRUCTION

3.4.4. VALORISER LES DÉCHETS VERTS OU ALIMENTAIRES

### **3.5. DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET MINIMISER LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE**

**3.5.1. ENCOURAGER LA RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER ÉNERGIVORE**

**3.5.2. DÉVELOPPER TOUTES LES FORMES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

**3.5.3. MINIMISER LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DANS LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020** (RAPPEL DES OBJECTIFS NATIONAUX : -20% DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE ET -40% D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE D'ICI 2030)

### **3.6. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE**

**3.6.1. STRUCTURER UN RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF À DESTINATION DES GARES SNCF ET DES PÔLES D'EMPLOIS**

**3.6.2. CRÉER DES PARKINGS RELAIS & DÉVELOPPER UNE OFFRE EN COVOITURAGE OU EN AUTOPARTAGE**

**3.6.3. LIMITER LES TRAVERSÉES DE POIDS LOURDS DANS LES VILLAGES & RÉDUIRE LE TRAFIC ROUTIER**

**3.6.4. SÉCURISER LES TRAVERSÉES ET PARCOURS PIÉTONS**

**3.6.5. RÉDUIRE LES CONFLITS D'USAGE DE LA VOIRIE**

**3.6.6. AMÉLIORER L'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS DANS LES COEURS DE VILLAGES ET LES HAMEAUX**

### **3.7. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES RÉSEAUX DU QUOTIDIEN**

**3.7.1. AMÉLIORER L'ACCÈS AU RÉSEAU TRÈS HAUT DÉBIT ET LA COUVERTURE EN TÉLÉPHONIE MOBILE**

**3.7.2. SÉCURISER LE RÉSEAU D'EAUX ET D'ASSAINISSEMENT**