

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Dadonville

Réunion Publique du Mercredi 19 mai 2021

19 mai 2021

Révision du PLU



## **Déroulé de la réunion**

- 
- 1. La démarche**
  - 2. Le projet de territoire - PADD**
  - 3. Les outils réglementaires**
  - 4. Les étapes suivantes**

# 1. La démarche

---

# La démarche

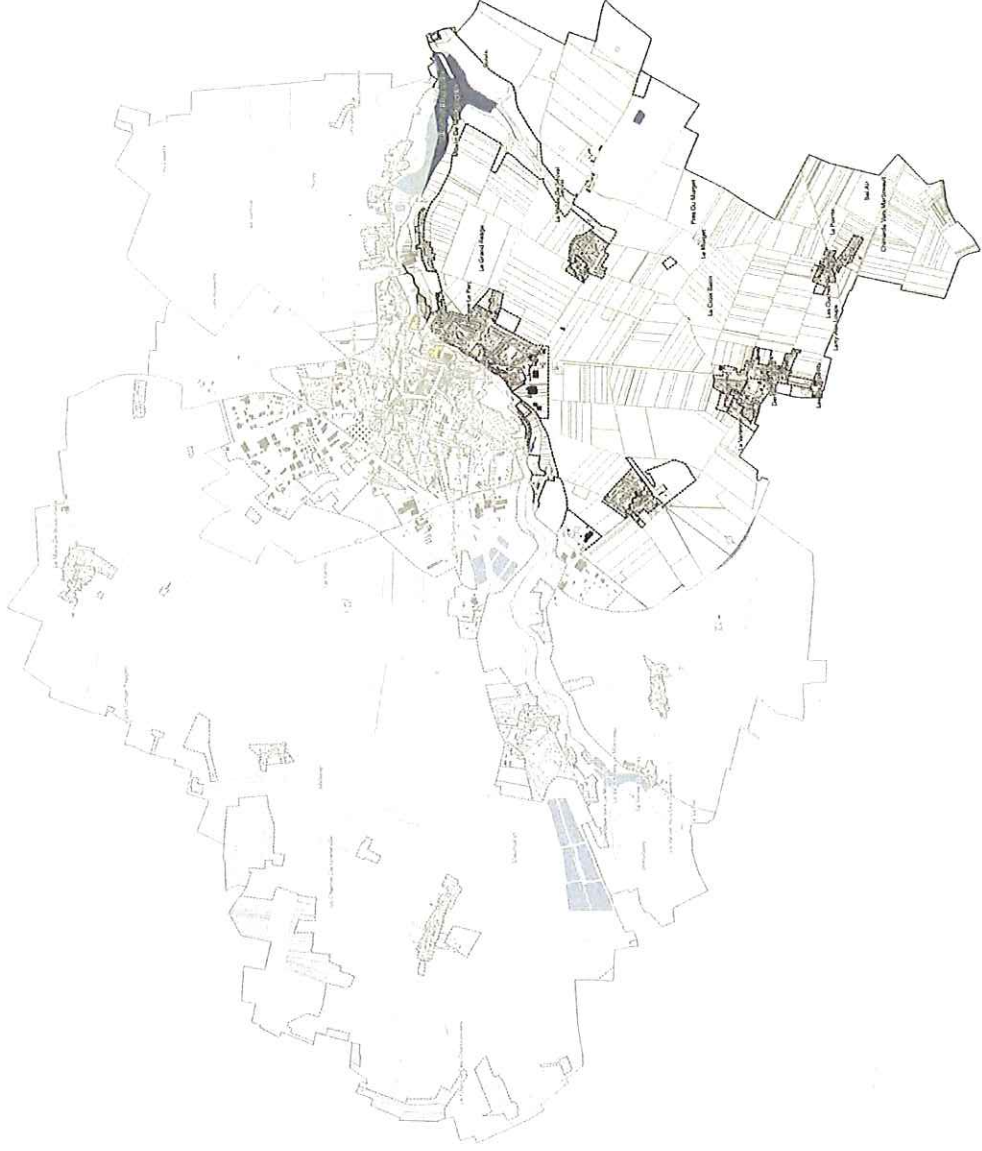
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur un projet de territoire, une vision à 2030
- C'est l'occasion d'adapter l'urbanisme aux besoins d'aujourd'hui et de préparer l'avenir

## Comment réviser le PLU ?

1. DIAGNOSTIC
2. PROJET DE TERRITOIRE
3. OUTILS RÉGLEMENTAIRES
4. CONSULTATION

# La démarche

Une démarche unique pour 4 communes



19 mai 2021

Révision du PLU

Une réflexion portée à  
l'échelle de l'agglomération  
de Pithiviers

- Bondaroy
- **Dadonville**
- Pithiviers
- Pithiviers-le-Vieil

# La démarche

## Divers acteurs pour un projet partagé

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- > Délibère et fixe les grandes orientations

### LE GROUPE DE TRAVAIL – ÉLUS DE LA COMMUNE

- > Élabore les documents et conduit la démarche et les travaux

### LES HABITANTS

- > Participent à la réflexion dans le cadre de la concertation

### LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- > Assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales

## Les outils de la concertation



Site internet



Registres en mairie & courrier



Réunions publiques 25 septembre 2019



Exposition publique

# La démarche

## Le contenu du PLU révisé

- 1 Rapport de présentation  
Diagnostic / Etat initial de l'Environnement



**Enjeux**

- 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

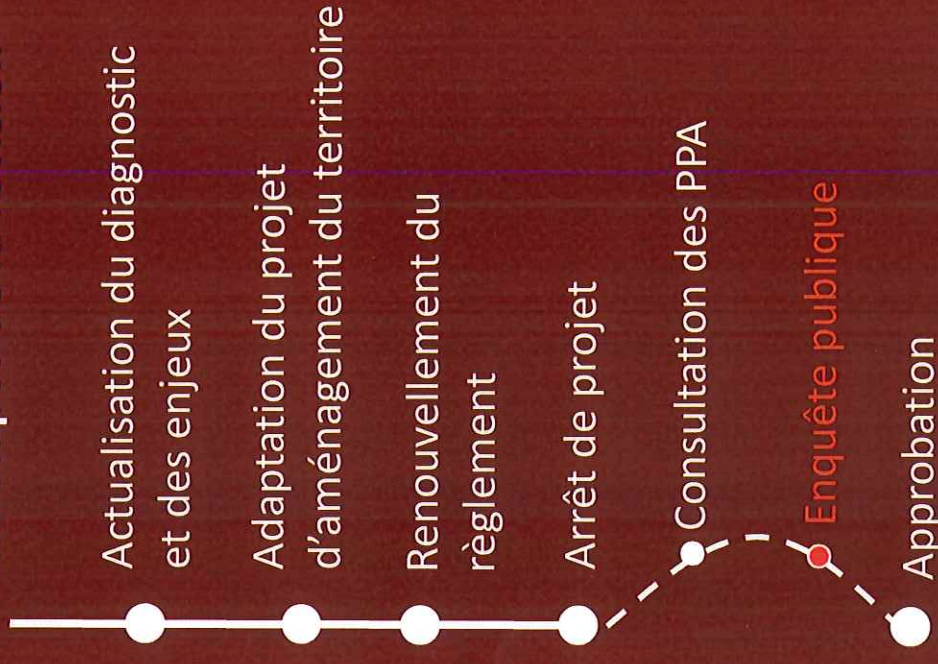
PADD = Projet de territoire



**Outils de traduction réglementaire**

- 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP
- 4 Règlement écrit et graphique
- 5 Annexes

## Les étapes de la révision



## 2. Le projet de territoire - PADD

---

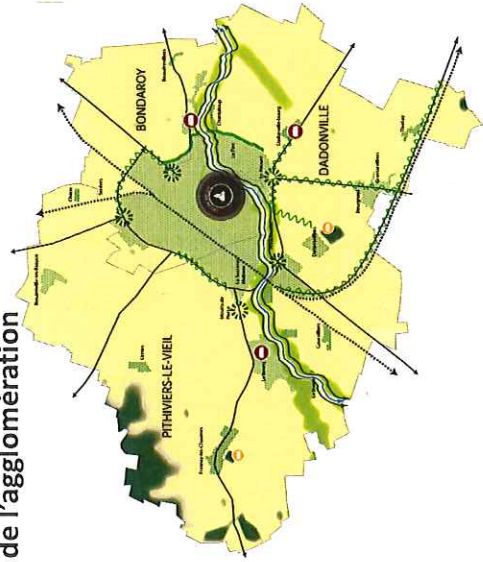
---



# Le PADD, une structuration en 4 axes

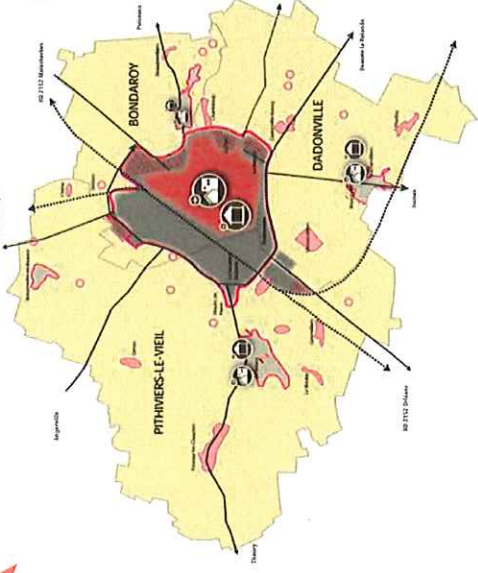
Axe 1

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



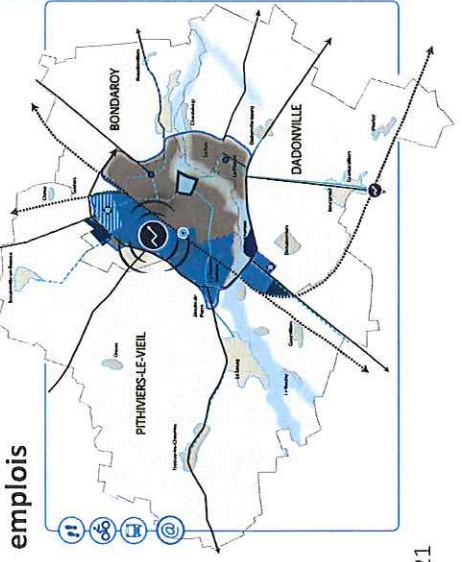
Axe 2

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



Axe 3

Articuler mobilités, cadre de vie et emplois



Axe 4

Engager un modèle de développement modérant l'artificialisation des sols

# Le PADD. une structuration en 4 axes

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

Axe 1

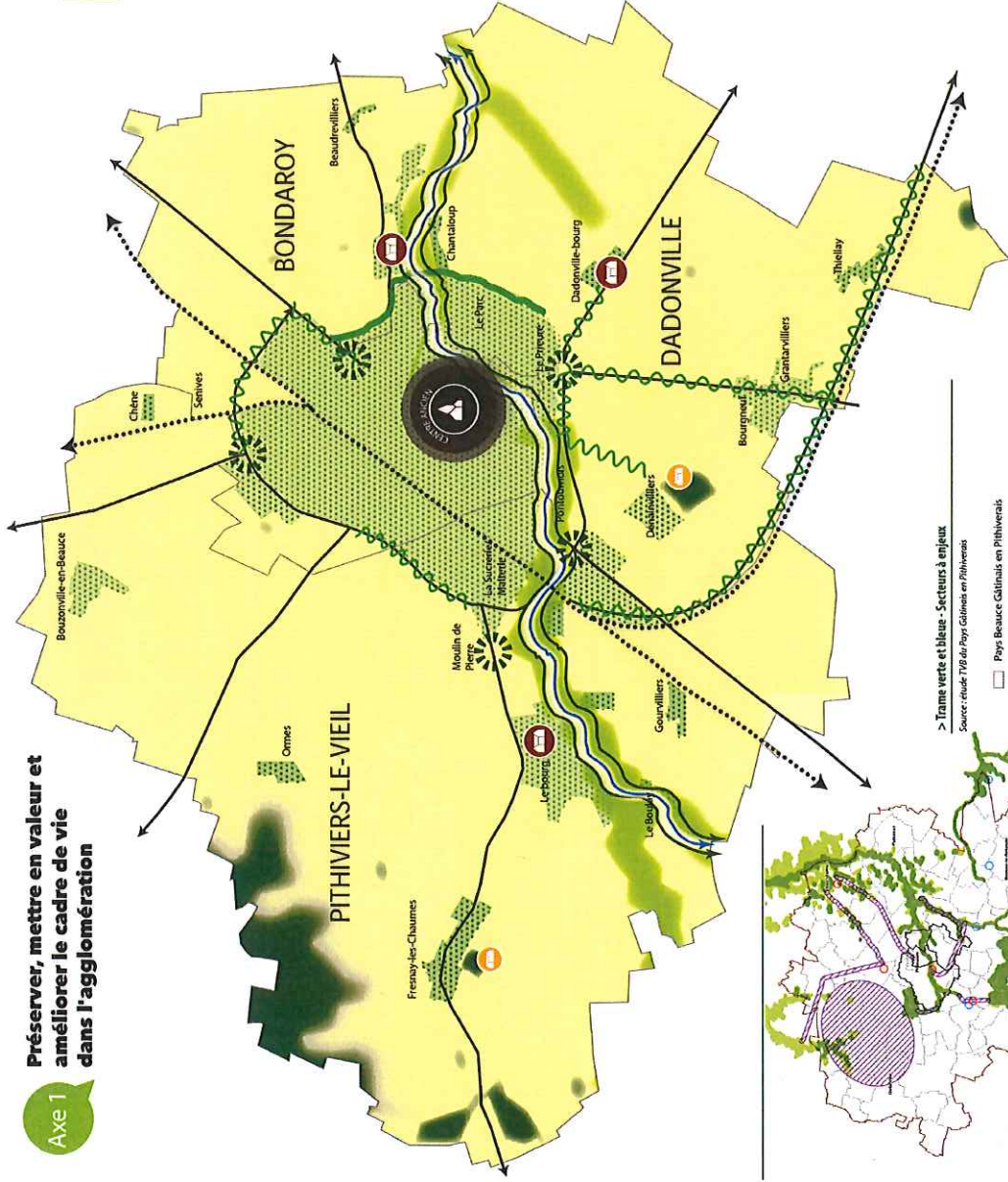
## PRÉSERVER, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DANS L'AGGLOMÉRATION

- > 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'Œuf et le réseau de pelouses et de lièbres sèches de la vallée (trame verte)
  - protéger le cours de l'Œuf 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-Viel et le patrimoine des châteaux



> Trame verte et bleue - Secteurs à enjeux

Source: étude T18 du Pays Gâtinais en Pithiviers

- Pays Beauce Gâtinais en Pithiviers
- Bondaroy, Dadonville, Pithiviers, Pithiviers-le-Viel
- Centres à restaurer
- Continuités à renforcer - Valoriser
- Passages à faune
- Réservoir de biodiversité à préserver en priorité
- Autres réservoirs de biodiversité



# Le PADD, une structuration en 4 axes

**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

contourner 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

contourner 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

maintenir le caractère rural des bourgs et hameaux structurants

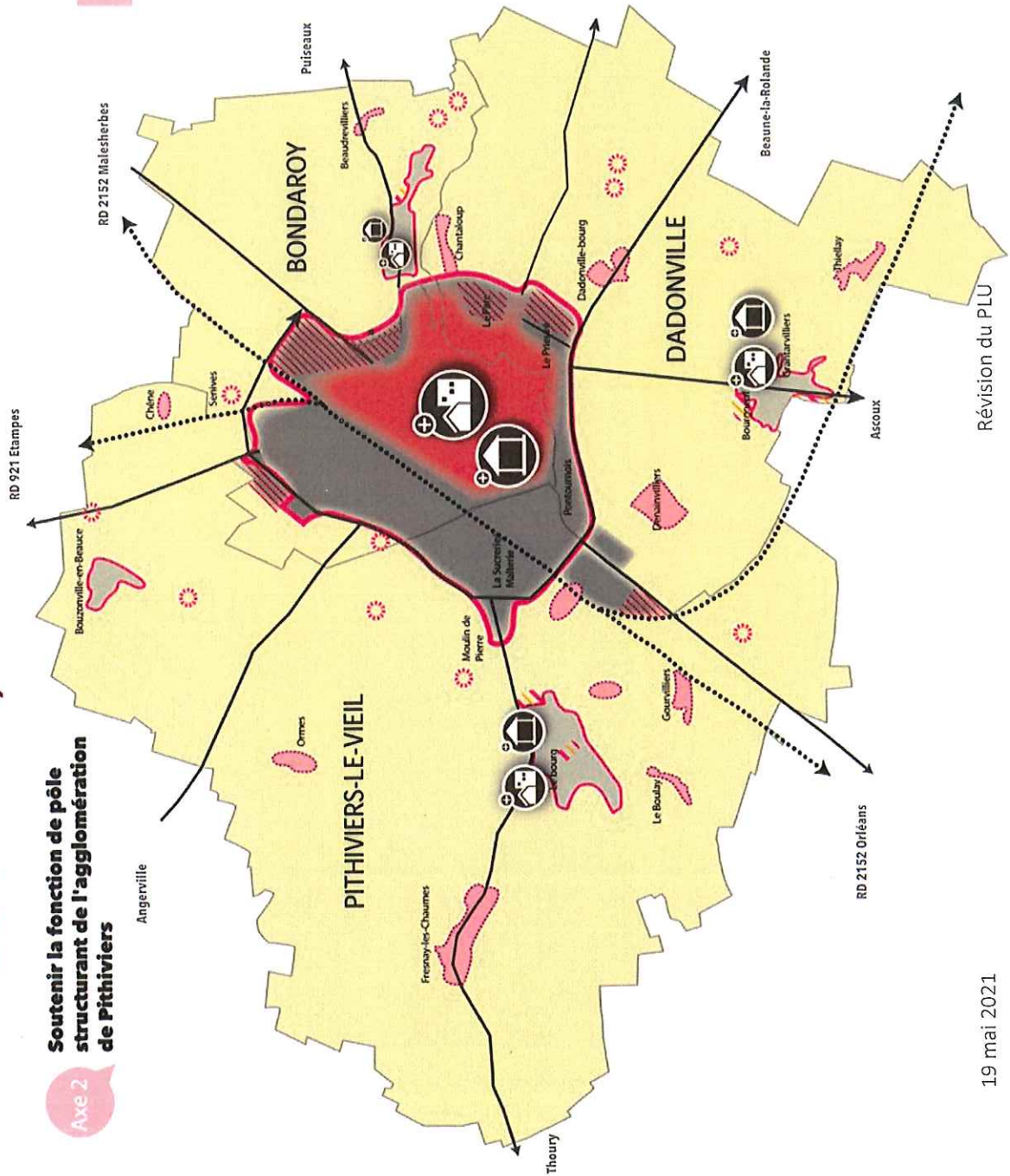
préserver le caractère des autres hameaux et écarts bâtis

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

Elargir l'offre résidentielle sur l'ensemble du territoire de l'agglomération

### > ASSURER UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ÉQUILIBRÉE À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION ET UNE OFFRE ATTRACTIVE À L'ÉCHELLE DU PITHIVERAIS

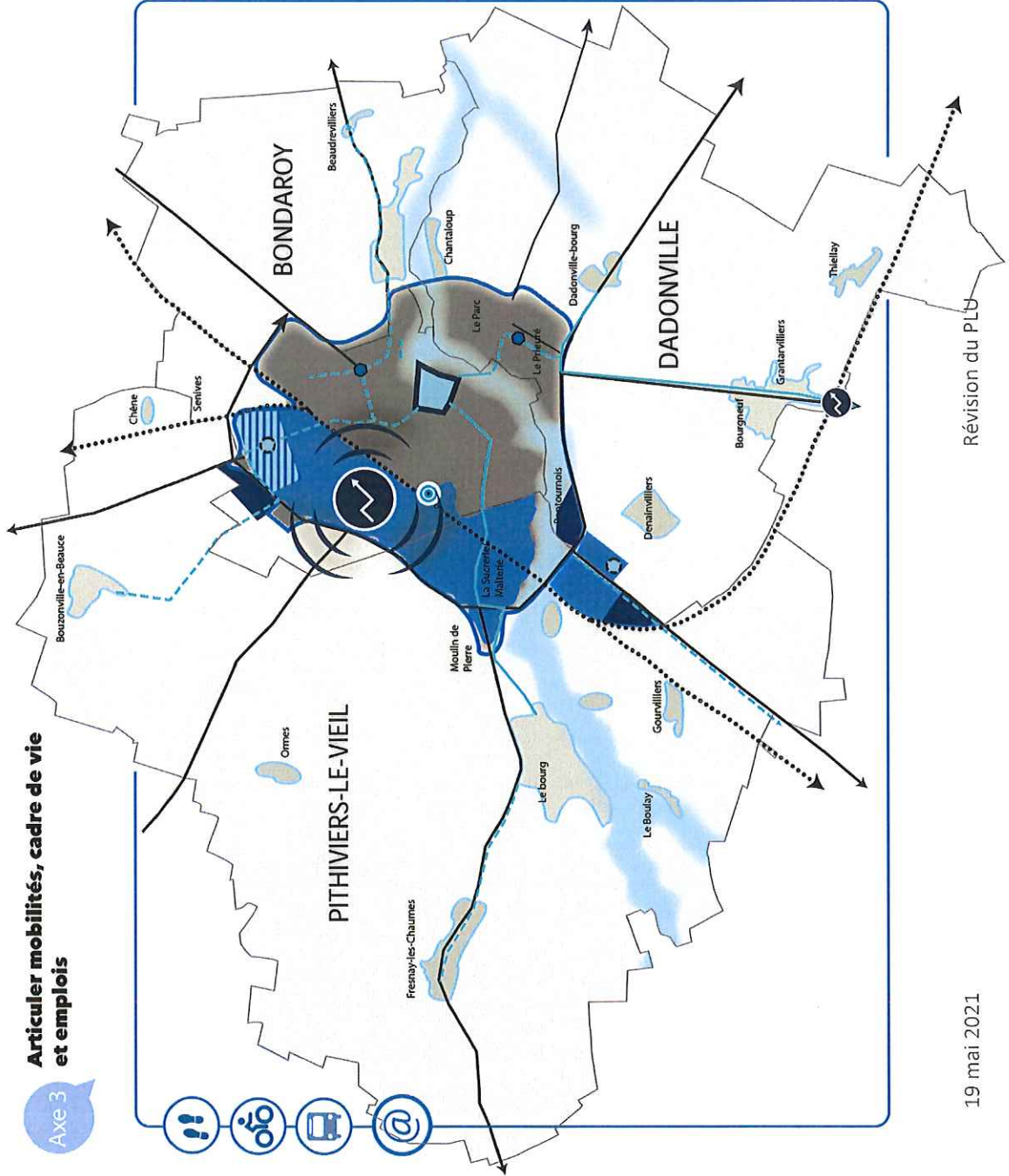
Maintenir les équipements de rang supérieur et de proximité, répondre aux besoins futurs induits par les développements résidentiels, anticiper les besoins spécifiques



# Le PADD, une structuration en 4 axes

## Articuler mobilités, cadre de vie et emplois

Axe 3



### ARTICULER MOBILITÉS, CADRE DE VIE ET EMPLOIS

#### > ORGANISER LES LIANSONS DOUCES ET DEVELOPPER LES MOBILITÉS NON CARBONNÉES

- privilégier les modes de déplacement actif, inciter, faciliter et sécuriser la pratique des mobilités douces quotidiennes
- inscrire la maille de liaisons douces existantes dans une logique de liaisons communautaires
- créer de nouveaux itinéraires de liaisons douces sécurisés à l'échelle de la ville centre, des communes et des territoires voisins

#### > ORGANISER LES MOBILITÉS ET L'OFFRE EN TRANSPORT COLLECTIF

- développer l'offre en transport collectif, coordonner l'offre en transport collectif aux futures opérations
- maintenir les emprises et les équipements ferroviaires pour répondre aux besoins de remise à niveau, de renforcement et de développement du fret ferroviaire et mettre en valeur le lieu de mémoire
- proposer une offre de covoiturage et des parkings relais (VL et PL) aux portes de l'agglomération
- améliorer et sécuriser la circulation routière

#### > MAINTENIR ET RENFORCER LES CAPACITÉS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

- assurer l'accompagnement au développement et au maintien des parcs d'activités existants et créer une stratégie de reconquête des friches industrielles et d'activités économiques visant à renforcer leur rayonnement
- maintenir l'attractivité économique du centre historique de Pithiviers
- maintenir l'attractivité commerciale des portes d'agglomération dans une logique de complémentarité avec les commerces de proximité et du centre ville de Pithiviers
- Optimiser les espaces économiques existants et redonner un second souffle aux secteurs en friche
- envisager la mobilisation de foncier pour renforcer la capacité économique

#### > PRÉSERVER LA FILIÈRE AGRICOLE ET L'ECONOMIE VALORISANT LES RESSOURCES LOCALES

- préserver la valeur agro-économique des sols et accompagner le développement économique des activités agricoles

#### > ASSURER UNE COUVERTURE DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES PERFORMANTES

- accompagner le développement économique des entreprises, favoriser leur installations et répondre aux besoins des activités touristiques
- améliorer le quotidien des habitants et des actifs

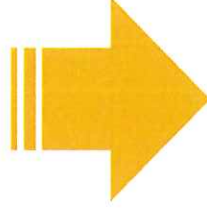
#### > DEVELOPPER L'ECONOMIE TOURISTIQUE ET LES LOISIRS

- valoriser les atouts naturels de la vallée
- préserver et valoriser les qualités du centre-ville de Pithiviers
- mettre en valeur les attraits culturels, patrimoniaux et touristiques des communes de Bondaroy, Dadonville et Pithiviers-le-Vieil
- Valoriser le train touristique et les circuits doux dans la vallée

# Le PADD, une structuration en 4 axes

Axe 4

Engager un modèle de développement modérant l'artificialisation des sols



**Réponse à l'objectif national de  
diminution de la consommation  
d'espaces agricoles, naturels ou  
forestiers**

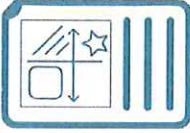
# 3. Les outils réglementaires

---

---



# Les OAP



**Périmètre du secteur OAP**

- Vocation résidentielle
- Vocation de commerces et services, d'équipements de proximité

**Principes paysagers**

- Intégration environnementale du projet :
  - Faible imperméabilisation des sols
  - Forte présence de végétal
- Jardins privatifs en interface avec les issues résidentielles riverains, en rive des rues existantes pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
- Accompagnement paysager des voies de desserte principale qui s'appuie sur une organisation végétale structurée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ...

**Principes accès - desserte**

- ☞ Accès et desserte sécurisés depuis la maille viarie existante
- Sécurisation et pacification de l'accès et de la traversée de la rue Frachon
- Desserte interne du secteur OAP connectée au mail Capreau, rues Guy Moquet et Benoit Frachon
- Accessibilité et desserte par les modes doux du secteur OAP. Connexion des liaisons douces avec les secteurs riverains
- Stationnement visiteur à aménager en une ou plusieurs poches de stationnement avec surface de stationnement perméable

**Accessibilité desserte stationnement**

- principes de connexion à la trame viaire existante
- principes de traversée du secteur
- principes d'organisation de l'espace public (répartition modale, stationnement, etc.)

**Orientations paysagères**

- principes de végétalisation des abords
- principes de gestion des espaces naturels existants ou à créer
- principes de paysagement des espaces publics

**Composition urbaine**

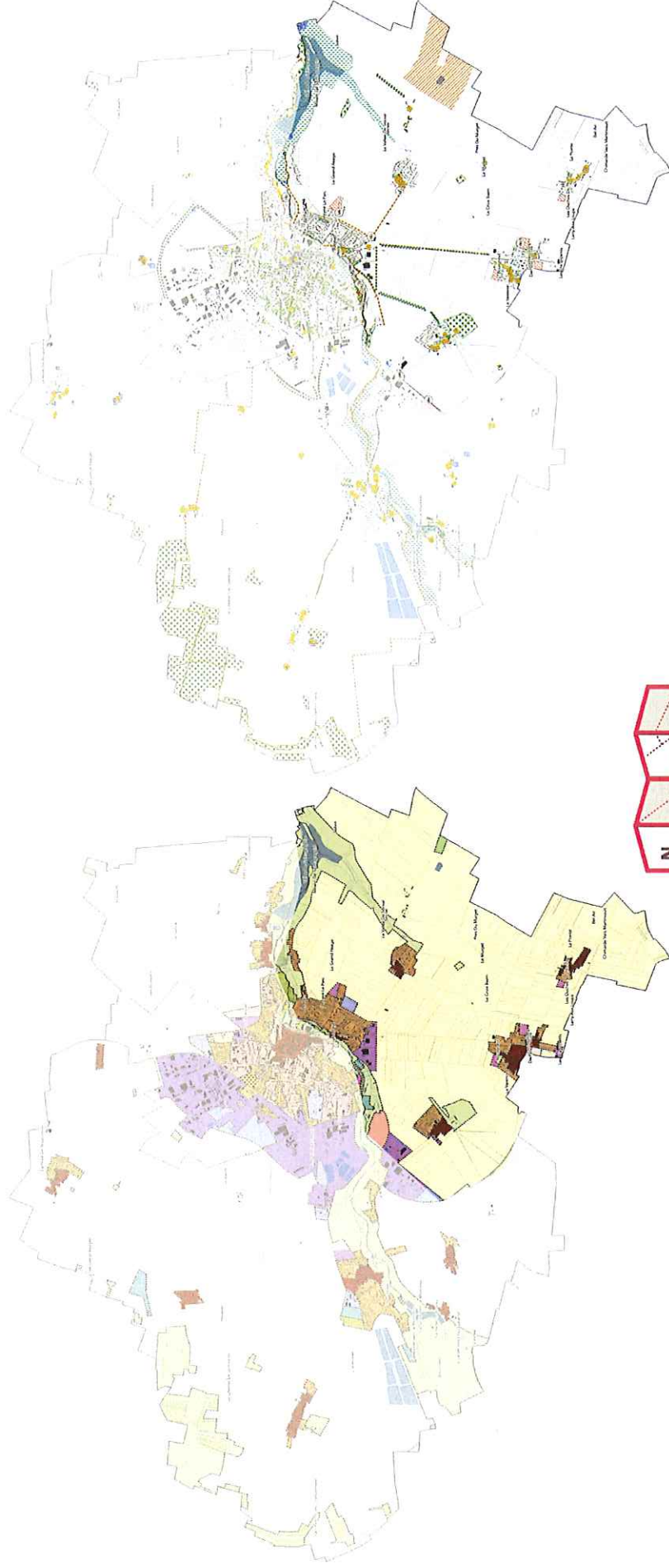
- typologies de constructions attendues
- aspects extérieurs des constructions
- principes d'organisation du bâti (ensoleillement, implantations, etc.)

**Orientations programmatiques, échancier et phasage**

- nombre de logements attendus dans le périmètre de l'OAP et typologies des logements
- autres vocations attendues
- échéance éventuelle d'ouverture de la zone
- modalités d'urbanisation du secteur (phases et conditions)



# Le règlement graphique (zonage)



La délimitation de zones

L'apposition de  
« trames protectrices »

# Le règlement écrit



## Zones urbaines

Zones **déjà urbanisées** et zones où les équipements (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions



## Zones à urbaniser

Zones destinées à être **ouvertes à l'urbanisation**

- 1AU : capacité suffisante des voies et réseaux à proximité
- 2AU : capacité insuffisante des voies et réseaux à proximité



## Zones agricoles

Zones à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles



## Zones naturelles

Zones naturelles et forestières

- A protéger en raison de :
  - La **qualité des sites**, des milieux et espaces naturels, des paysages
  - L'existence d'une **exploitation forestière**
  - La préservation ou restauration des **ressources naturelles**
  - La prévention des **risques**

# Le règlement écrit



Zones  
urbaines



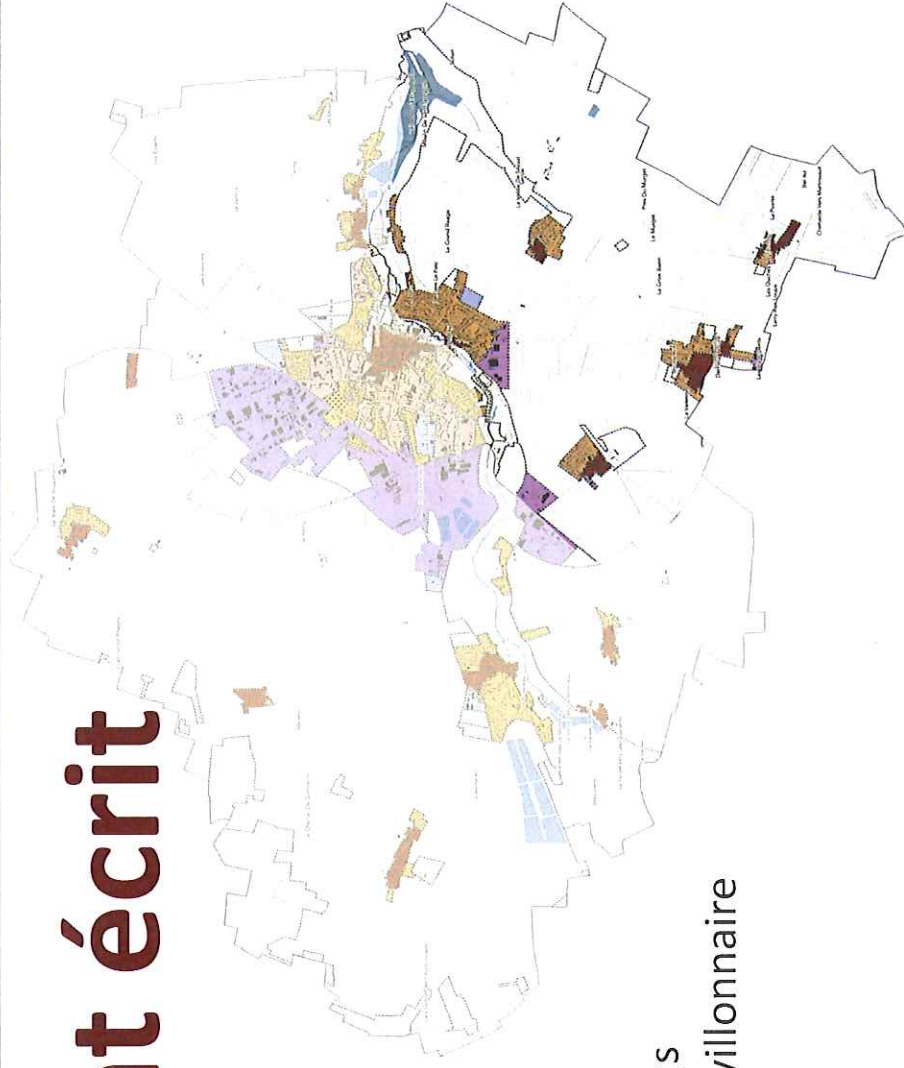
Les zones urbaines mixtes :

- Ua – les centres anciens
- Ud – le tissu urbain pavillonnaire



Les zones urbaines spécifiques :

- Ue – les secteurs de grands équipements
- Ui – les secteurs d'activités

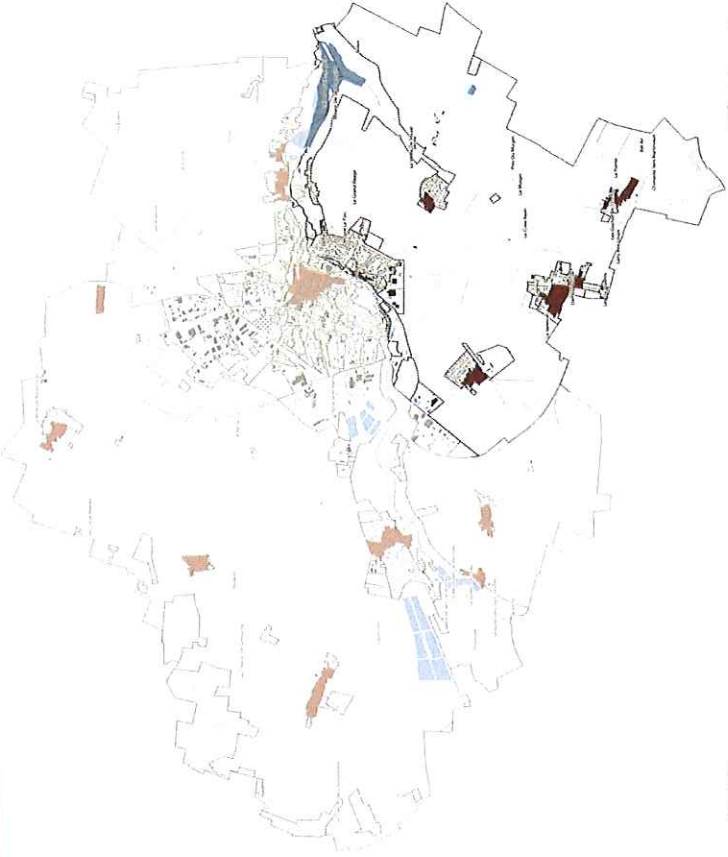


# Zones urbaines

## Ua : Les centres-anciens

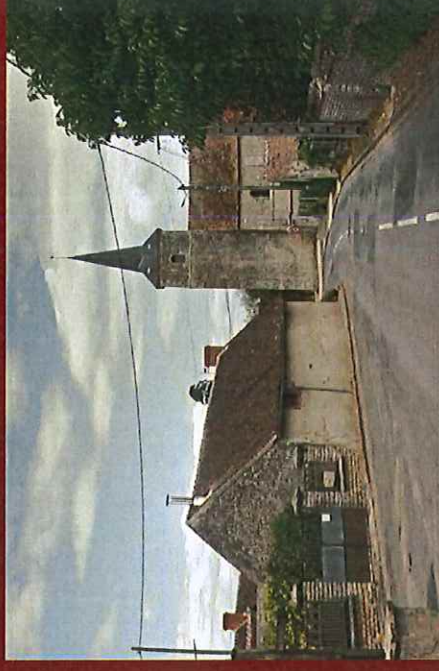
### Objectifs de la zone

- Préserver les qualités architecturales et patrimoniales
- Conforter la mixité des usages
- Permettre le renouvellement des tissus bâtis



19 mai 2021

Révision du PLU

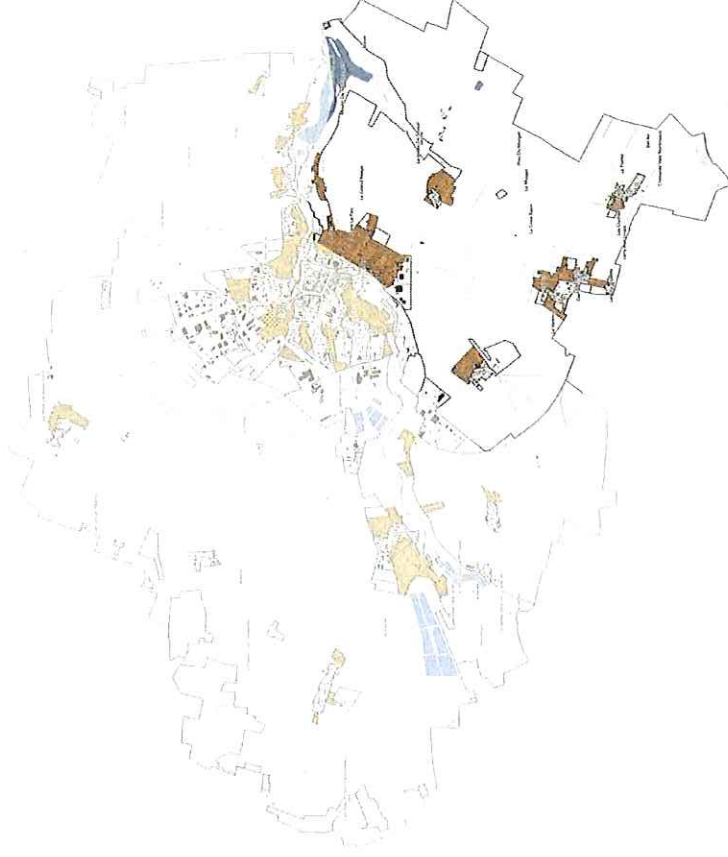


# Zones urbaines

## Ud : Les quartiers pavillonnaires

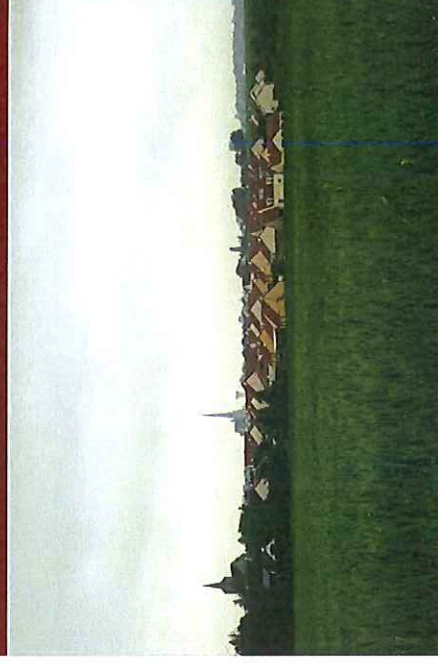
### Objectifs de la zone

- Maintenir une harmonie paysagère
- Permettre une densification raisonnée du tissu urbain



19 mai 2021

Révision du PLU

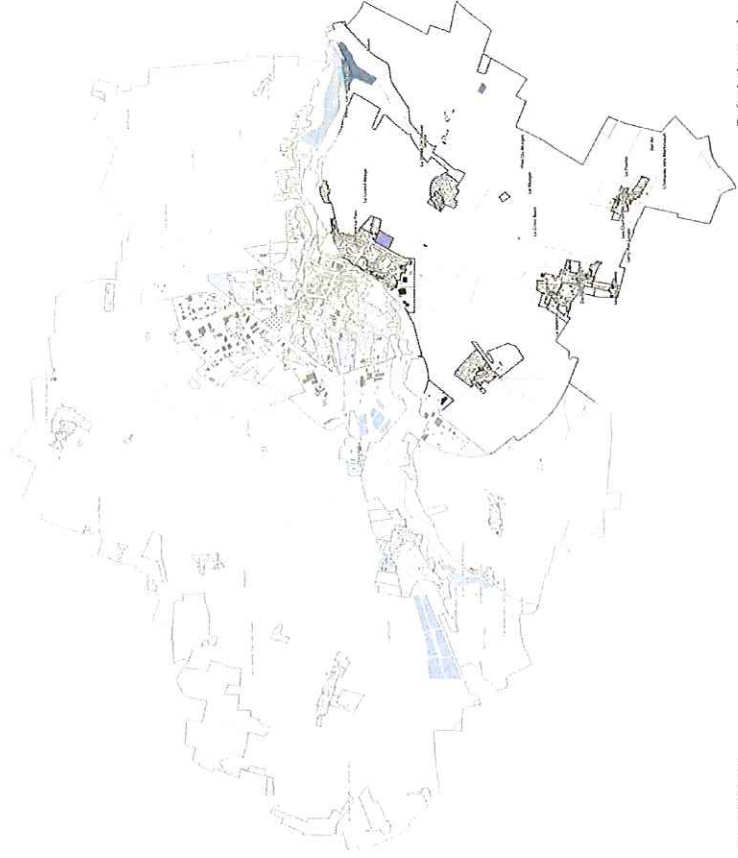


# Zones urbaines

## Ue : Les grands équipements

### Objectifs de la zone

- Pérenniser la vocation d'équipement des sites
- Permettre le développement de l'offre en équipement



19 mai 2021

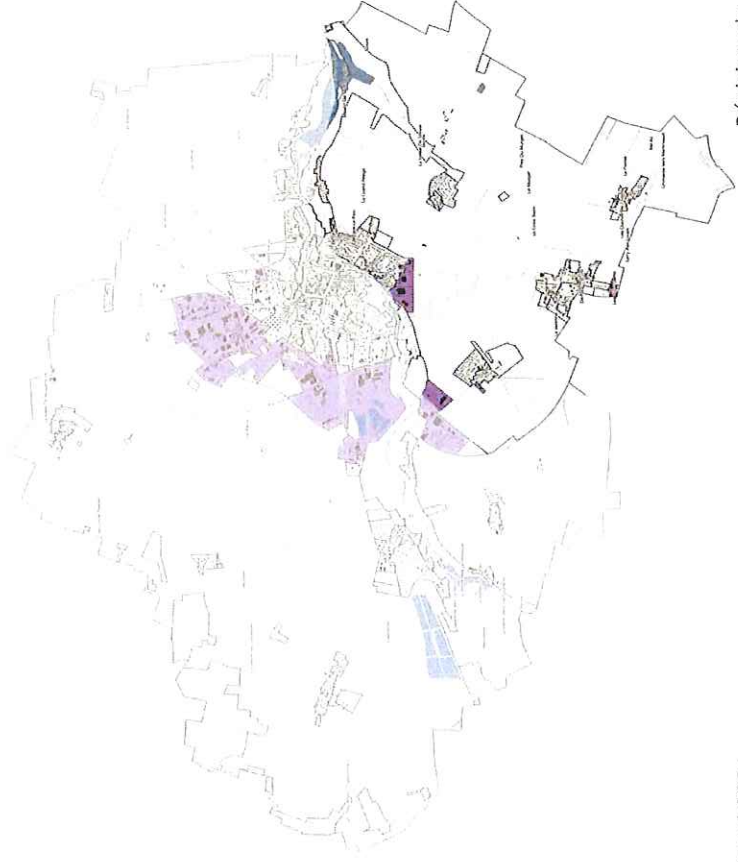
Révision du PLU

# Zones urbaines

## Ui : le tissu économique

### Objectifs de la zone

- Préserver le tissu économique
- Permettre le développement des activités



19 mai 2021

Révision du PLU



# Le règlement écrit



Zones à  
urbaniser

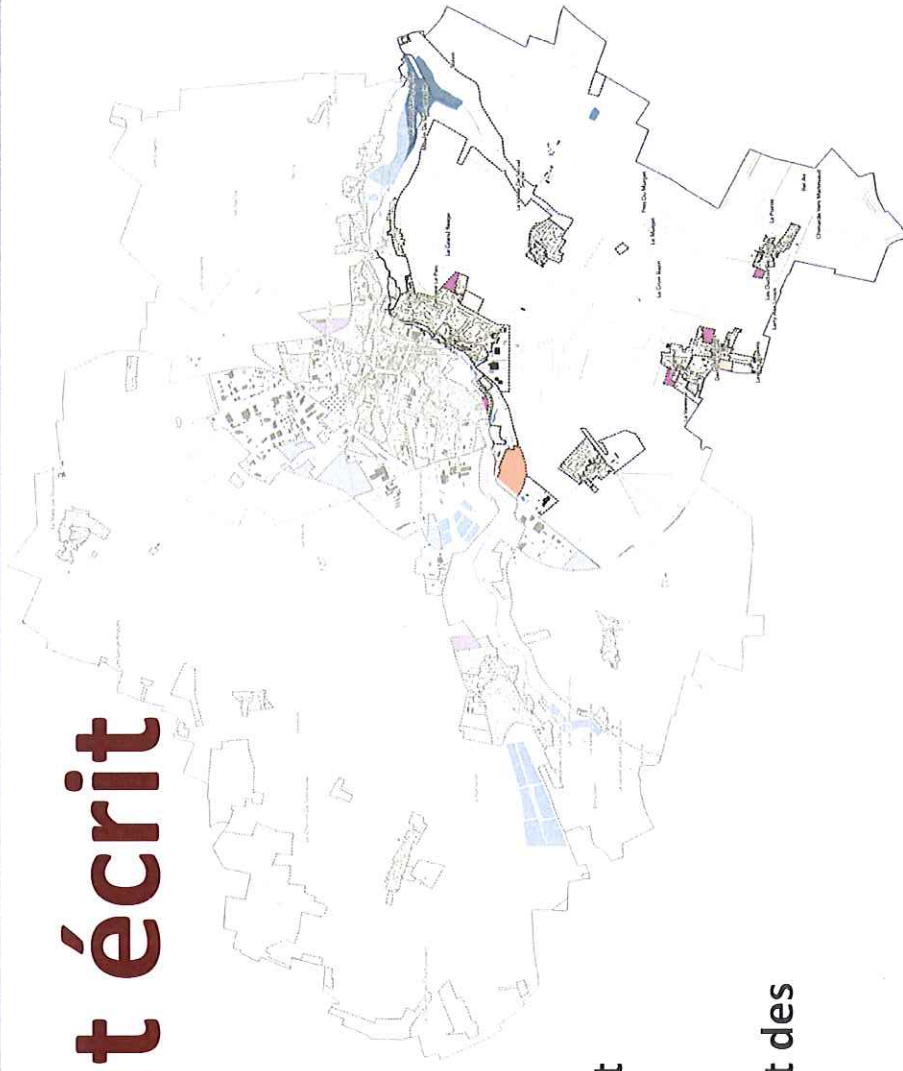


**1AU** – développement  
résidentiel

**1AUe** – développement des  
équipements

**1AUi** – développement des  
zones d'activités

**2AU** – développement à plus  
long terme





# Le règlement écrit



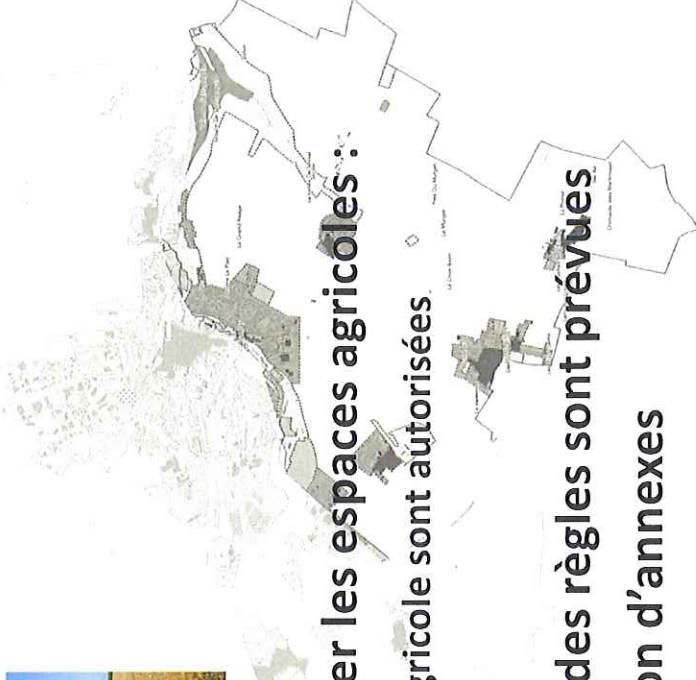
Zone  
agricole



- La zone agricole vise à préserver et valoriser les espaces agricoles :

Seules les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées

- Pour les habitations existantes en zone A, des règles sont prévues pour permettre leur extension et la création d'annexes
- Les anciens bâtiments agricoles peuvent changer de destination, sous conditions



# Le règlement écrit



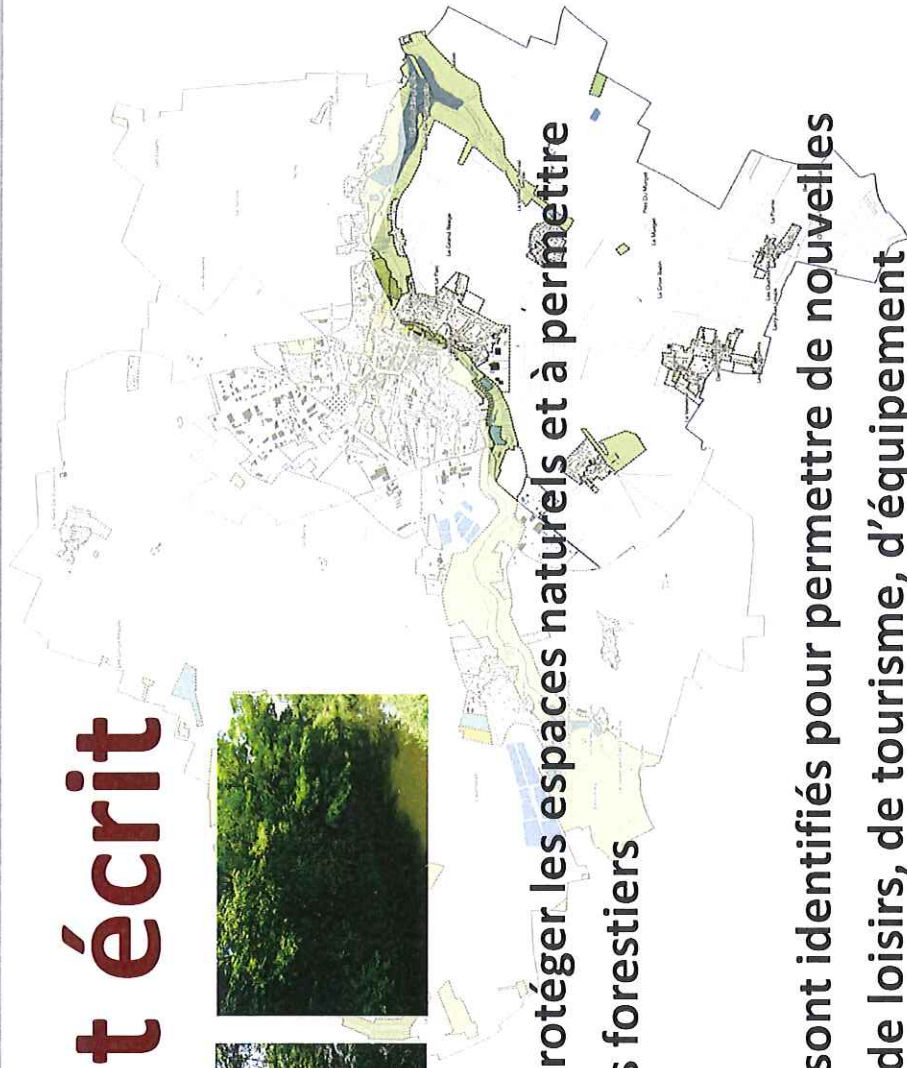
Zones  
naturelle  
s



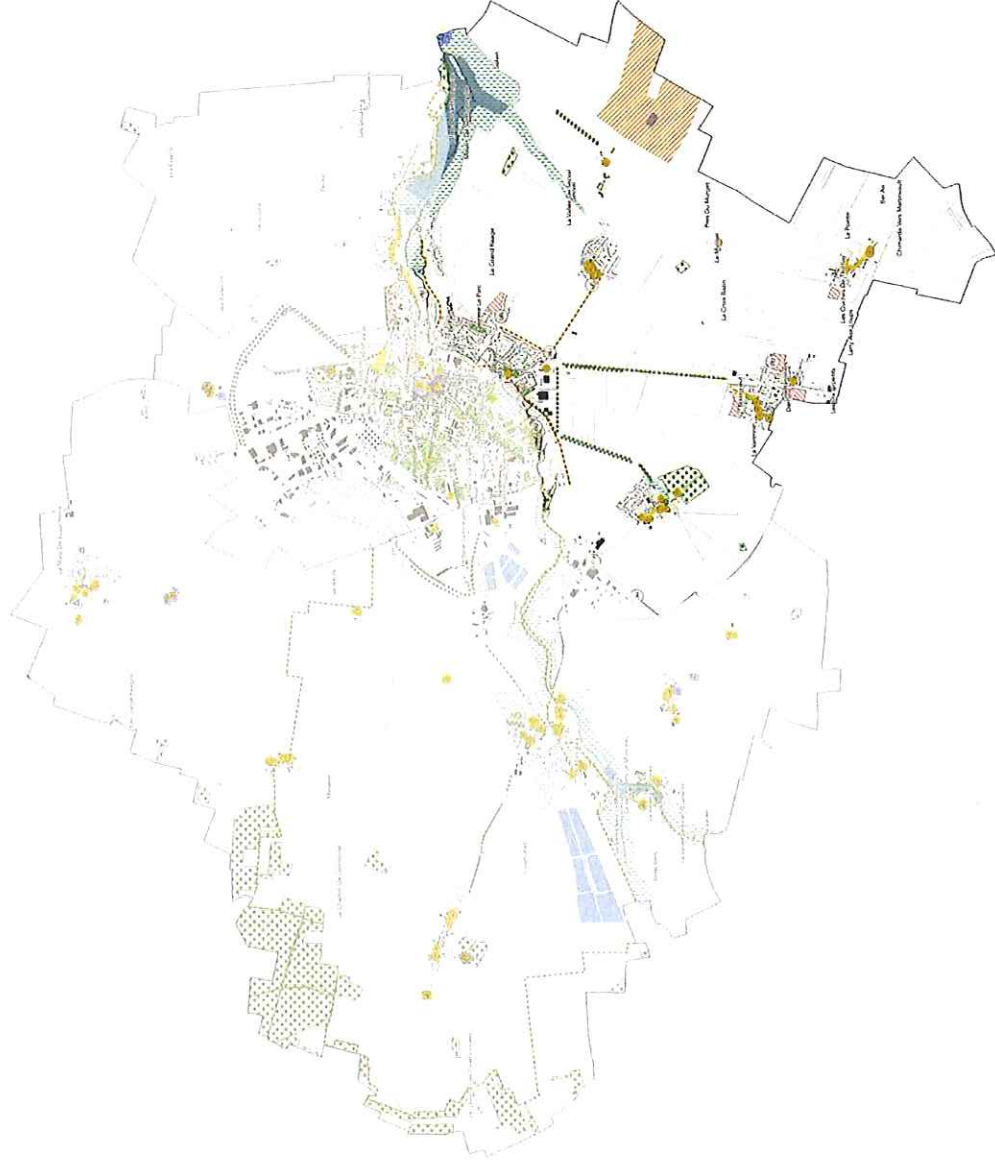
- La zone naturelle vise à protéger les espaces naturels et à permettre l'exploitation des espaces forestiers

- Des secteurs spécifiques sont identifiés pour permettre de nouvelles constructions à vocation de loisirs, de tourisme, d'équipement

- Pour les habitations existantes en zone N, des règles sont prévues pour permettre leur extension et la création d'annexes



# Trames de protection



## Quels éléments protégés ?

- Éléments de patrimoine bâti remarquable
- Murs
- Linéaires commerciaux
- Arbres remarquables
- Espaces verts protégés
- Sources ou mares
- Espaces boisés classés (EBC)
- Espaces de continuité écologique
- Alignements végétalisés

# 4. Les étapes suivantes

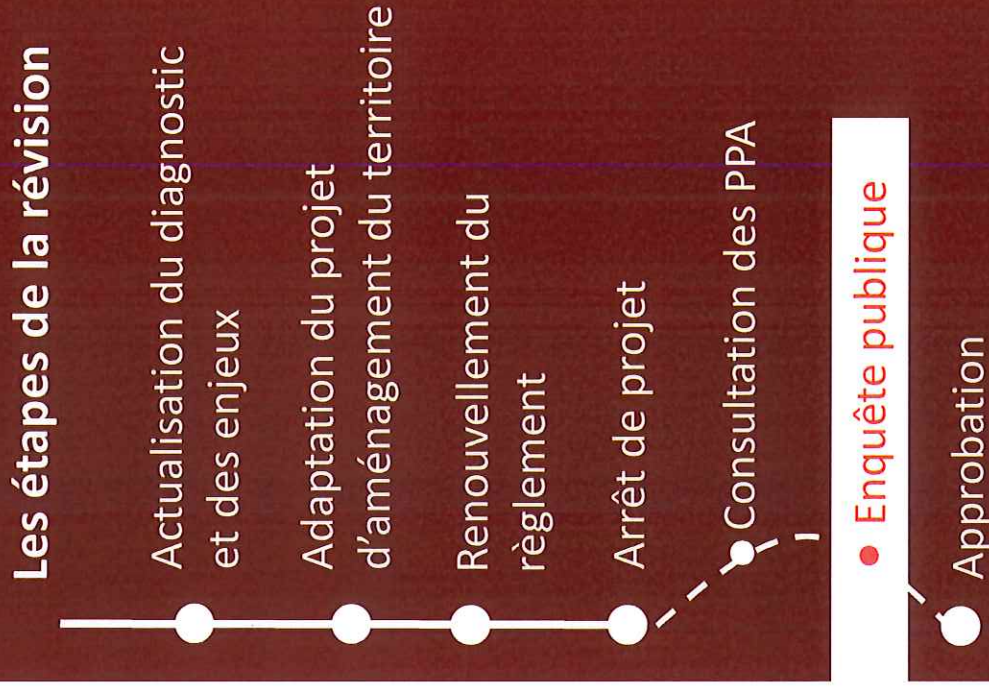
---

---

# Les étapes suivantes

## Le temps de l'enquête publique

- Mise à disposition du dossier complet avec l'ensemble des pièces du PLU
- Une mise à disposition des avis des Personnes Publiques Associées
- Présence d'un commissaire enquêteur pour répondre aux interrogations et recenser l'ensemble des demandes
- Un temps d'analyse et de traitements des remarques avant approbation du dossier



**MERCI**

**n'hésitez pas à poser vos  
questions**