



DADONVILLE



1.1

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DADONVILLE

Rapport de présentation - justifications

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

Le Maire – Evelyne CHARVIN



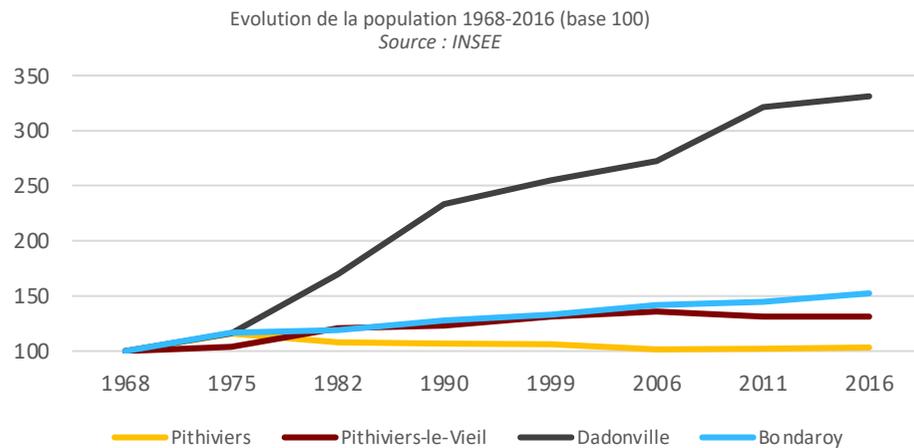
Principales conclusions du diagnostic de Dadonville	p.4
Construction du projet de commune – Projet d’Aménagement et de Développement Durables	p.13
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	p.18
Justifications	p.26
<i>De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD</i>	
<i>Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD</i>	
<i>De la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP</i>	
Justifications de la délimitation des zones	p.42
Justifications de compatibilité du PLU aux titres des articles L.131-4 et I131-5 du CU	p.56
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, effets et incidences de la mise en œuvre du PLU	p.67
<i>(cf. Evaluation Environnementale du PLU)</i>	
Indicateurs de suivi du PLU	p.68
<i>(cf. Evaluation Environnementale du PLU)</i>	

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC DE DADONVILLE

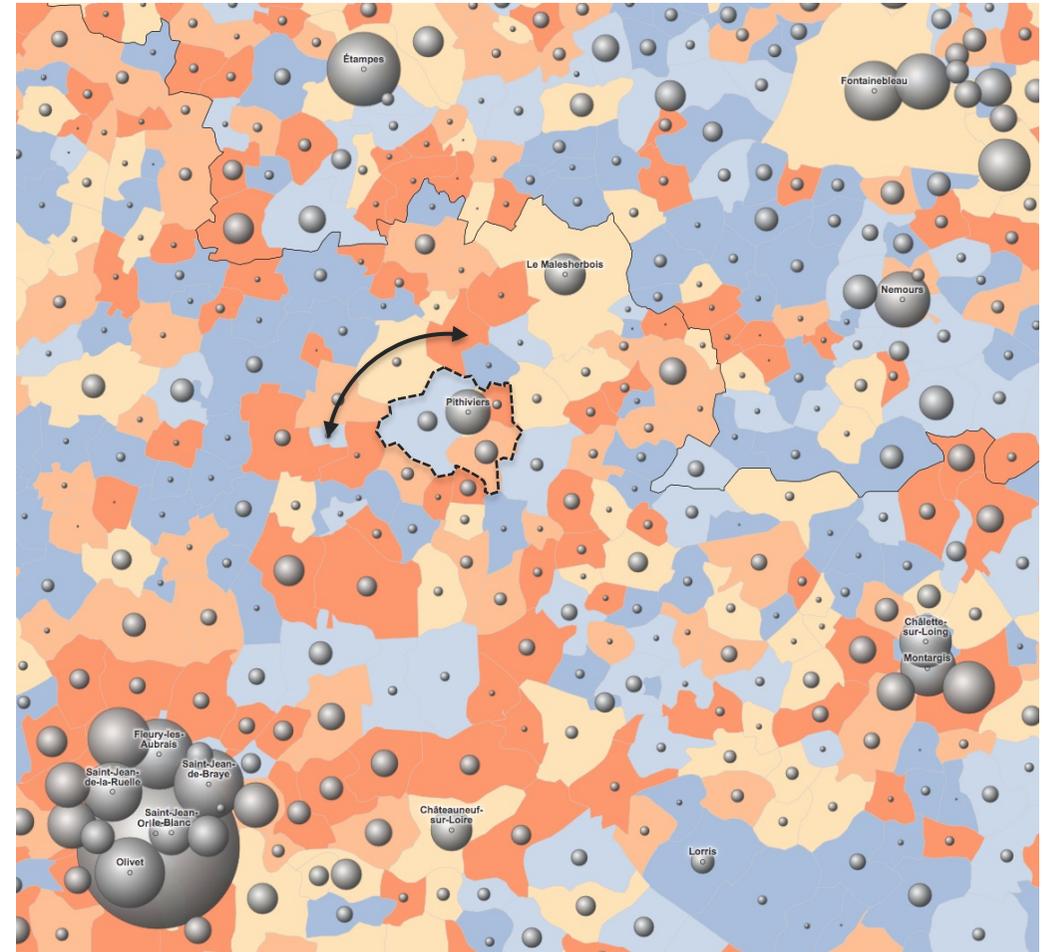
Une situation stratégique, dans un environnement dynamique : une campagne attractive ...

- Le territoire de l'agglomération de Pithiviers compte plus de 13 700 habitants en 2016 dont 2 485 sur la commune de Dadonville
- Au cœur des polarités urbaines et économiques d'Orléans, Etampes, Le Montargais.
- Un positionnement porteur sur le plan démographique et économique

... A l'origine d'une attractivité résidentielle



- Une relance de la croissance démographique depuis 2006 **+1,98%** / an soit **+434** habitants sur Dadonville, la plus forte augmentation sur le territoire de l'agglomération de Pithiviers)
- un solde naturel positif qui compense un solde migratoire négatif mais qui tend à s'équilibrer

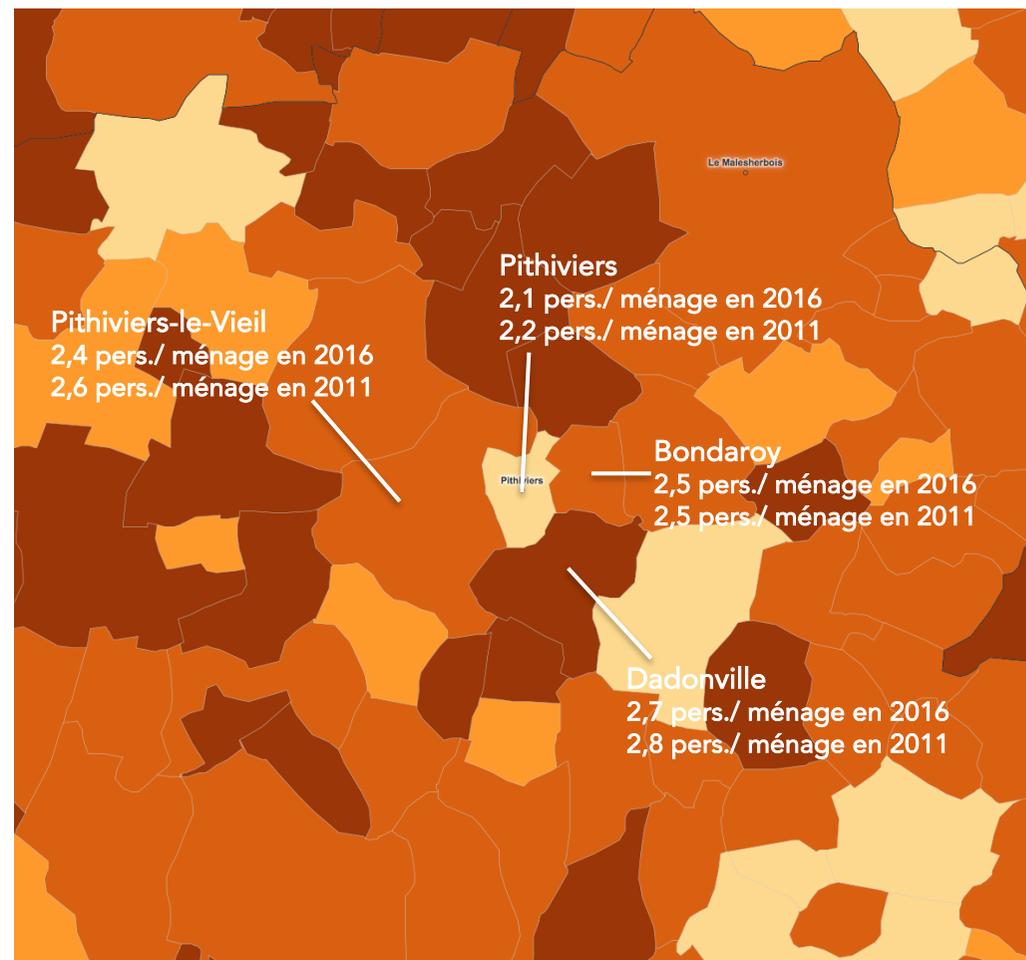
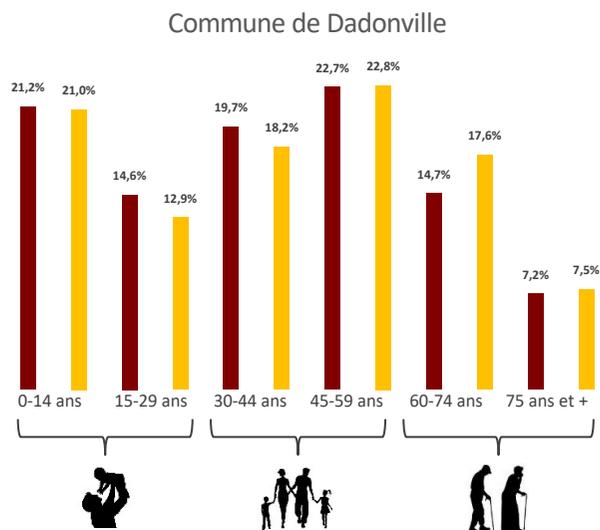


Populations communales en 2016
Source : INSEE

Des petits ménages dans la ville centre et des ménages plus familiaux sur les communes périphériques

- Une taille des ménages qui confirme le profil familial de l'agglomération
- Un desserrement des ménages contenu depuis 2011...
- Avec un capacité du territoire à fixer ses familles ...

Qui ne doit cependant pas masquer une tendance au vieillissement...



Taille moyenne des ménages en 2016
Source : INSEE

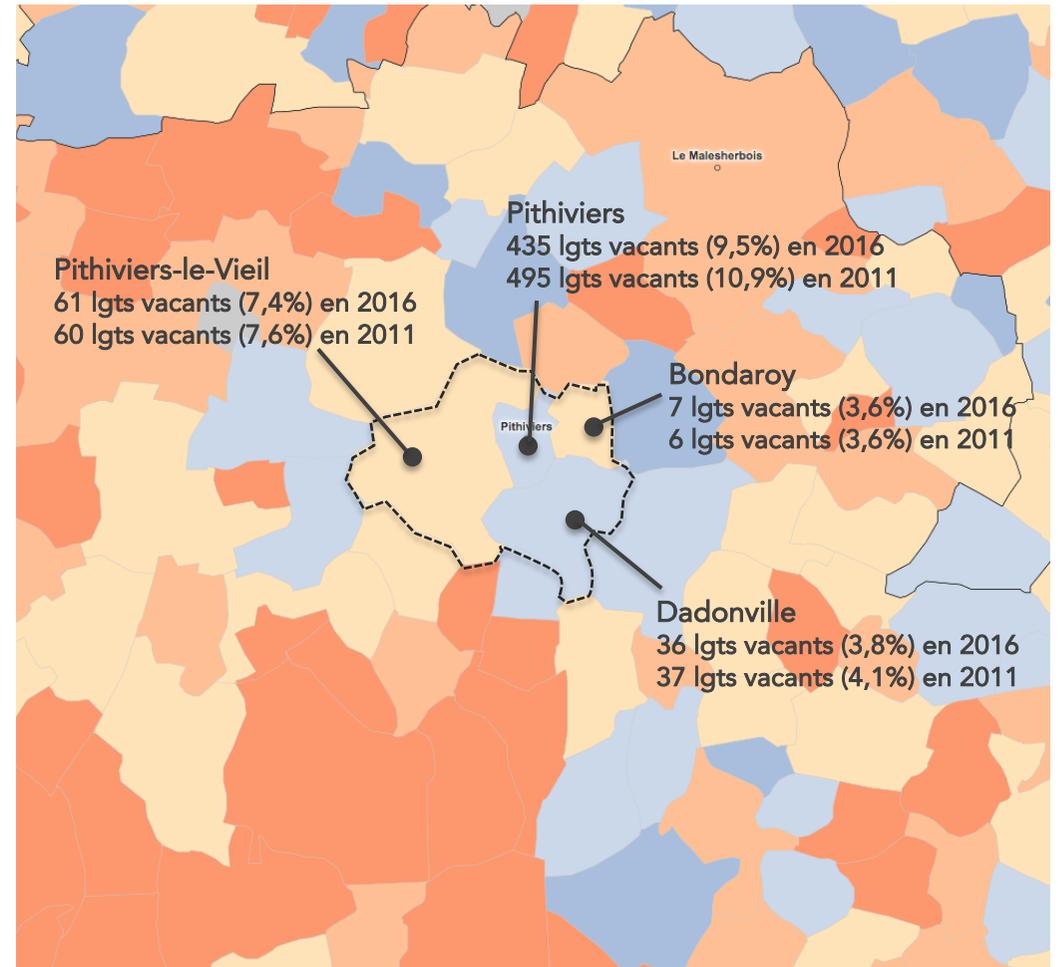
- Un nombre et une part de personnes âgées qui augmente
- Un nombre de jeunes (-de 30 ans) qui se stabilise mais dont la part baisse légèrement
- Indice de jeunesse sur l'agglomération de Pithiviers : **94 jeunes** de moins de 20 ans pour **100 personnes** de plus de 60 ans

Un parc de logement qui augmente modérément et une vacance qui recule

- Un parc de logements qui évolue peu ...
- ... mais une remise sur le marché des logements vacants pour satisfaire la demande locale à poursuivre
- Une typologie collective dominante et qui se renforce sur la ville centre contrairement aux communes périphériques où le logement individuel de grande taille domine

Une offre en équipements, commerces et services diversifiées ...

- **368** commerces recensés dans l'agglomération de Pithiviers dont **plus de 80% localisés sur Pithiviers**
- Temps d'accès moyen au bassin de vie de Pithiviers est **inférieur à 15 minutes**.



Evolution annuelle de la vacance entre 2011 et 2016
Source : INSEE



Centre-ville commerçant de Pithiviers
Source : atopia

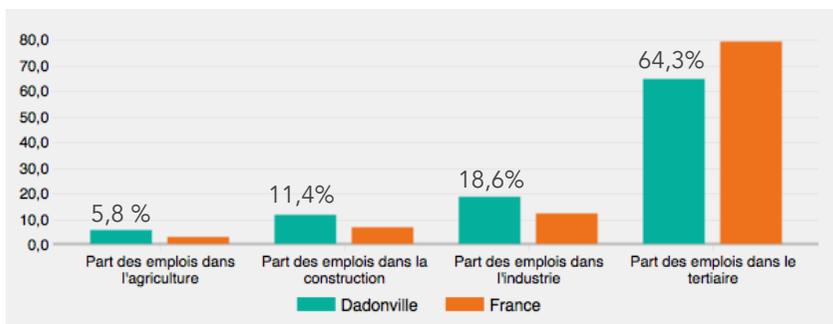
Pithiviers, un pôle d'emploi non négligeable...

- En 2016 l'agglomération de Pithiviers c'est ...
 - 6 814 emplois
 - 5 591 actifs
 - 19,3% de chômage
- Des flux de travailleurs quotidiens (> à 50)...

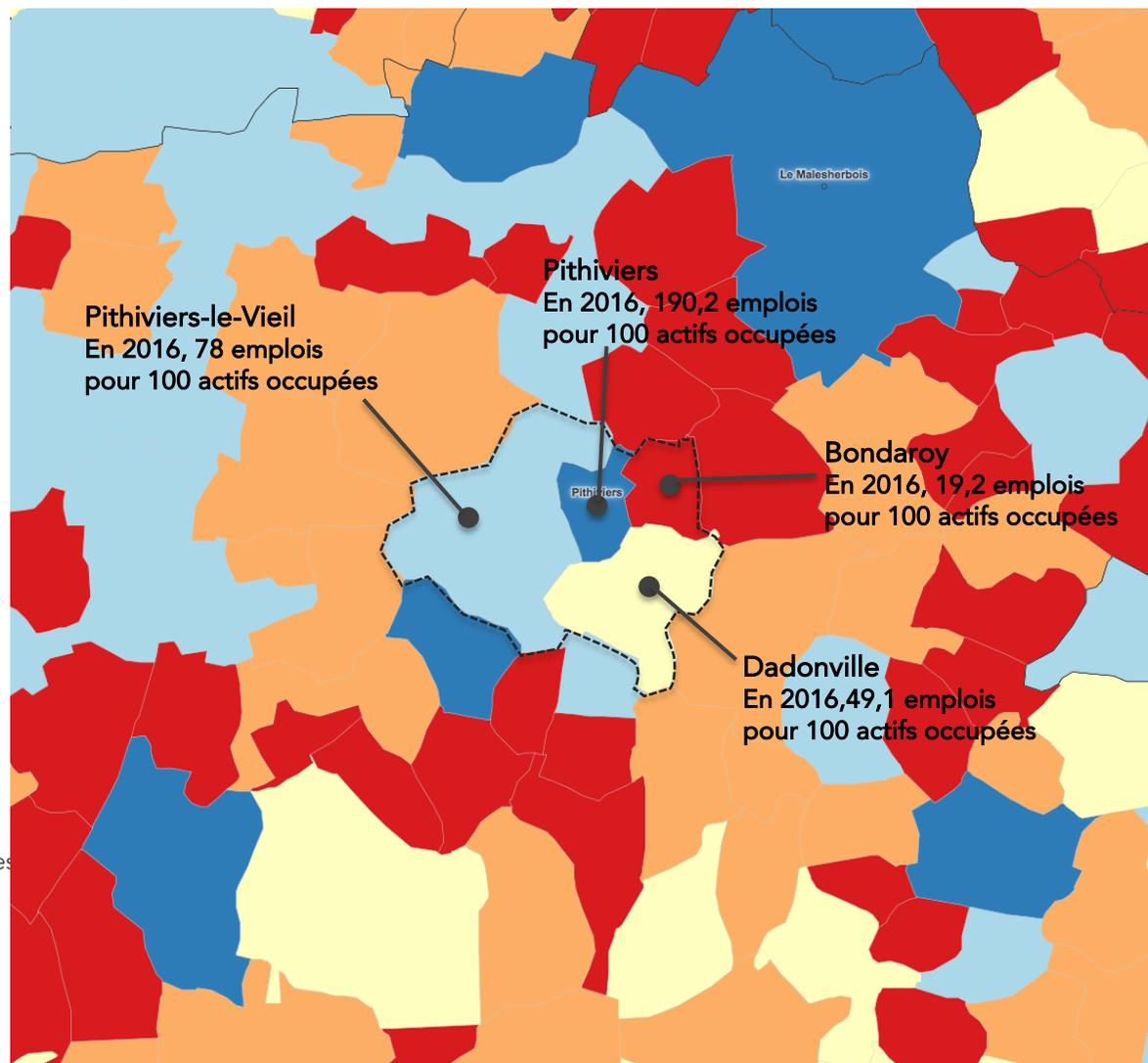


Un tissu économique mixte ...

- Prédominance des emplois tertiaires liée à la fonction commerciale et administrative de la commune
- Une activité de la construction plus marquée que sur les autres communes



Répartition des emplois locaux sur Dadonville par secteurs d'activités en 2016
Source : INSEE



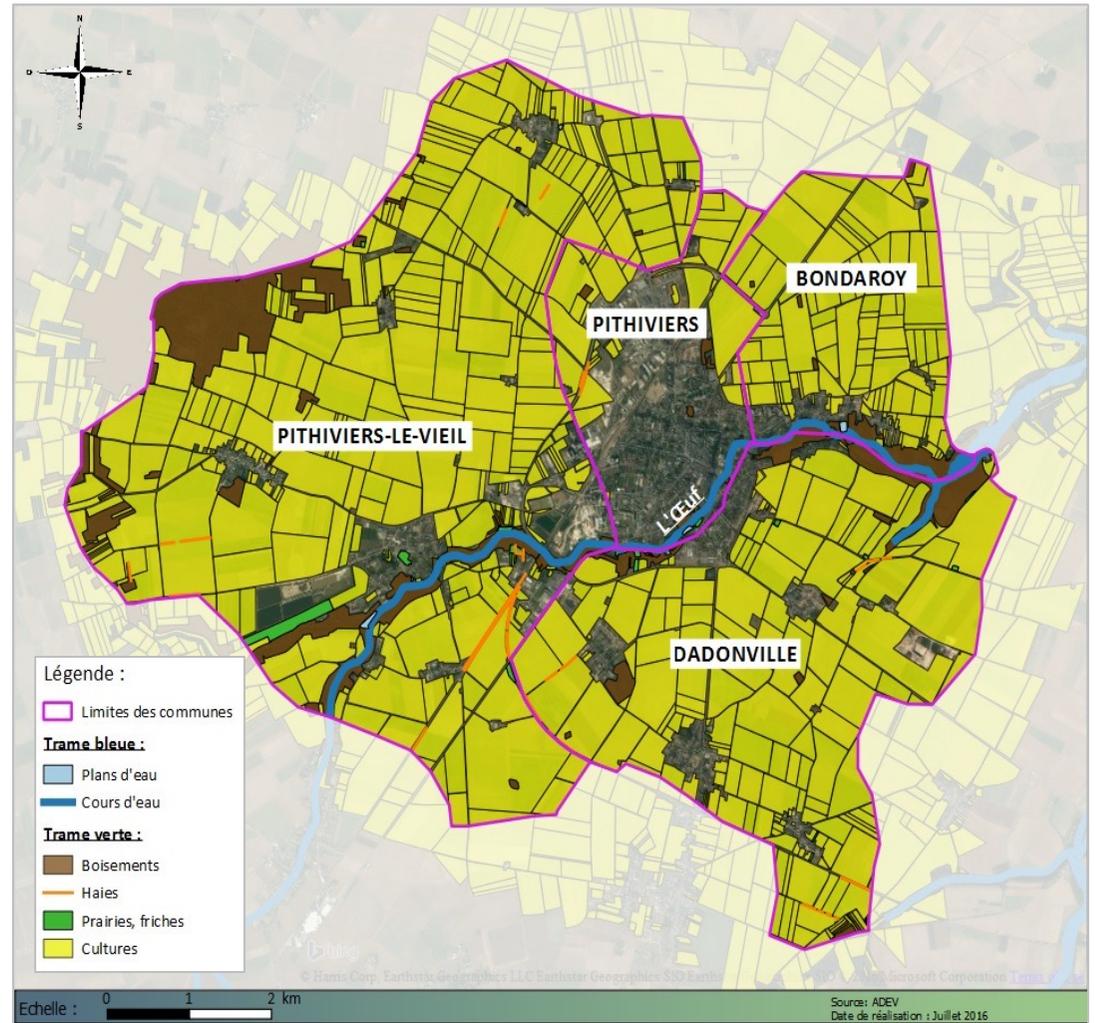
Indice de concentration de l'emploi 2016
Source : INSEE

Un cadre paysager et bâti diversifiés ...



... porteur d'une Trame verte et bleue locale

- Importance de la vallée de l'Œuf dans la TVB locale
- 3 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 aux abords de Dadonville
- 1 zone Natura 2 000 « La Vallée de l'Essonne et vallons voisins » (Directive Habitats 1992) » qui concerne directement la commune
- Un développement de la Nature en Ville à renforcer pour assurer un environnement fonctionnelle.



Trame verte et Bleue
Source : ADEV

Boletus radicans (©Daniel Sugny)



Helianthemum apenninum (©P. Gourdain)



Polygala calcarea (©Hans Hillewaert)



Gomphocère tacheté (©P.A. Rault)



Inula hirta (©Kurt Stüber)



Epipactis atrorubens (©ADEV Environnement)



Dadonville		PLU 2011 (Insee 2006)	PLU 2017 (Insee 2013)	Bilan
Démographie	Évolution de la population	Population : 2 000 hab. Population en nette croissance depuis 1975 (+ 127 hab./an (+0,97 %/an)	Population : 2 485 hab. Population en forte croissance sur la période 2008 à 2013 (+83 habitants/an)	→ Une croissance démographique nette et constante depuis 1968 (+ 1 750 hab.)
	Population par tranche d'âge	Classe d'âge la plus représentée : 15-29 ans (21,7%) Plus de 60 ans : 23 %	Classe d'âge la plus représentée : 45-59 ans (22,7%) Plus de 60 ans : 21,9%	→ Un léger vieillissement de la population sur la dernière période qui s'atténue avec l'arrivée de nouveaux ménages
	Indices de jeunesse et de vieillissement	Indice de jeunesse : 58,9 Indice de vieillissement : 41,8	Indice de jeunesse : 58,4 Indice de vieillissement : 41,6	→ Des indices de jeunesse et de vieillissement qui restent stable, en lien avec les nouvelles arrivées de population
	Évolution de la taille moyenne des ménages	Taille moyenne des ménages : 2,8	Taille moyenne des ménages : 2,8	→ Une taille moyenne des ménages la plus élevée de l'agglomération depuis 1975 et qui est stable depuis 2006 autour de 2,8 personnes/ménage.
	Composition des familles	Part des ménages composés d'une seule personne : 14,8 % (Insee, 1999)	Part des ménages composés d'une seule personne : 16 %	→ Un nombre croissant de familles et des ménages nombreux
	Population par classes socio-professionnelles	Classes socio-professionnelles les plus représentées dans les actifs : Ouvriers (38,96%) et Employés (25,11%) (Insee, 1999)	Classes socio-professionnelles les plus représentées dans les actifs : Ouvriers (38%) et employés (25%)	→ Une composition sociologique qui évolue peu dans la commune

Dadonville		PLU 2011 (Insee 2006)	PLU 2017 (Insee 2013)	Bilan
Logements	Évolution du nombre de logements	770 logements (2006) Croissance continue du parc de logements depuis 1968	928 logements (2013)	→ Une croissance importante du parc de logements en lien avec la forte croissance démographique de la commune
	Occupation du parc de logements	Résidences principales : 94% Résidences secondaires : 2 % Logements vacants : 4 %	Résidences principales : 94% Résidences secondaires : 2 % Logements vacants : 4%	→ Un taux de vacance et un nombre de résidences secondaires qui diminuent fortement depuis 1968
	Types de logements et âge du parc	Logements individuels : 99% Logements collectifs : 1 % avec une légère augmentation en nombre depuis 1999 16,3% du parc achevé avant 1948	Logements individuels : 99% Logements collectifs : 1 %	→ Le parc de logements est très largement dominé par un type de produit-logement : les maisons individuelles
	Statut d'occupation du parc de logements	Propriétaires occupants : 86% Locatif privé : 5% HLM : 6% (en progression depuis 1990)	Propriétaires occupants : 89% Locatif privé : 5% HLM : 5%	→ Une part de propriétaires occupants importante et qui augmente
	Évolution de la taille des résidences principales	4 pièces et plus : 80% du parc Nombre moyen de pièces : 4,9	4 pièces et plus : 87% du parc Nombre moyen de pièces : 4,9	→ Une augmentation de la taille des logements et une taille moyenne la plus importante de l'agglomération
	Dynamiques constructives	Sit@del 1999-2009 : +186 logements (18 logts/an) dont 162 individuels et 6 collectifs	Sit@del 2009-2014 : +99 logements individuels	→ Un ralentissement important de la dynamique constructive après 2009

Dadonville		PLU 2011 (Insee 1999)	PLU 2017 (Insee 2013)	Bilan
Activités économiques	Situation de l'emploi	Nombre d'emplois : 196 Population active : 849 Taux d'emplois : 0,23	Nombre d'emplois : 528 Population active : 960 Taux d'emplois : 0,55	→ Un nombre d'actifs qui augmente avec l'arrivée de nouveaux habitants et une croissance du nombre d'emplois, en lien avec le développement de la zone commerciale au nord de la commune
	Temps médian de trajet domicile-travail	/	Temps de trajet domicile-travail médian proche de 6 minutes	→ Une distance/temps au lieu de travail faible en lien avec la proximité immédiate de la commune avec Pithiviers et l'accès à la rocade
	Actifs travaillant sur la commune	Nombre d'actifs qui résident et travaillent à Dadonville : 86 (10 %)	Nombre d'actifs qui résident et travaillent à Dadonville : 151 (14%)	→ Une légère augmentation de la part de travailleurs-résidents dans la commune
	Revenus fiscaux	Revenu fiscal médian par UC (euros, 2006) : 18 203	Revenu fiscal médian par UC (euros, 2013) : 20 681	→ Un revenu fiscal médian qui augmente légèrement sur la dernière période
	Nombre de commerces	/	Nombre de commerces : 7 Taux pour 1000 habitants : 2,8	→ Un taux de commerces pour 1000 habitants relativement bas, en lien avec la proximité de la commune avec l'offre commerciale de Pithiviers

RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DU PADD

Les enjeux et questions prospectives identifiés

Le diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement ont permis de mettre en avant les atouts dont bénéficient la commune de Dadonville pour l'élaboration du projet de d'agglomération.

Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant aux tendances futures qui pourraient interpeler la trajectoire à venir de la commune et définir les contours d'un projet harmonieux pour Dadonville.

La réflexion prospective, menée à l'échelle des 4 communes de l'agglomération de Pithiviers (Bondaroy, Dadonville, Pithiviers et Pithiviers-le-Vieil), a conduit, dans ce cadre, à définir un parti d'aménagement mettant en lumière des interrogations quant à l'évolution future de la commune. Celles-ci visaient particulièrement :

- **La valorisation des patrimoines paysagers et urbains** – traversée par la vallée de l'Œuf, l'agglomération de Pithiviers abrite des richesses patrimoniales (paysagères, écologiques, urbaines) en partie méconnues. Comment renforcer la qualité du cadre de vie des habitants ? Comment valoriser les grands marqueurs du paysage pithivérien ?
- **Le renouvellement urbain et le renforcement de la fonction de centralité** – Le projet cherche à **ne pas rompre les équilibres en place** (structuration urbaine). Quel développement dans un environnement rural entre vallée et plateaux agricoles? Les opportunités de développement résidentiel et économique doivent permettre, à la fois, de répondre aux ambitions et besoins locaux et de renforcer l'inscription de Dadonville dans les dynamiques départementales.
- **Le développement unifié** – Le développement de l'agglomération de Pithiviers est marqué par une conurbation intercommunale dont chaque réalisation d'opérations d'aménagement, résidentielles et économiques, pose la question du lien entre les quartiers et des impacts sur la fonctionnalité de la centralité. En outre, le bourg de Dadonville, est à valoriser et reconquérir pour renforcer la centralité communale. Comment concilier développement futur et renforcement des liens entre les villages, les communes ? Comment valoriser le centre ancien et lutter contre sa dégradation ?
- **L'amélioration des mobilités** – Dadonville est essentiellement desservie par des voies routières du réseau départemental. En milieu rural, l'automobile reste le moyen de déplacement privilégié. Toutefois, le projet a pour ambition d'appuyer le développement des modes actifs sur le territoire de l'agglomération afin de diminuer

l'impacts de l'automobile en milieu urbain et de sécuriser les mobilités. Quel sécurisation des voies ? Quel partage de la voirie ? Quelle offre en mobilité proposée ?

- **Le maintien du potentiel économique de l'agglomération** – Le projet vise à conserver les activités économiques sur le territoire et d'établir un environnement attractif pour l'accueil de nouvelle activité. Quel interface avec les espaces habités ? Quel équilibre avec les besoins de l'activité agricole ? Quel relation entre activités périphériques et activités en centre urbain ?

Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du diagnostic

Cette ambition de développement et d'aménagement se décline dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à travers une stratégie déployée en quatre axes, qui définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet communal :

- **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 raisonné, soucieux d'une gestion économe des espaces**

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

Bénéficiant d'un socle agro-naturel riche et diversifié qui prend appui sur la Vallée de l'Œuf, les boisements d'intérêts ou encore les plaines agricoles, le territoire de l'agglomération de Pithiviers envisage, à travers ce premier axe, de répondre à ses ambitions de développement dans le respect d'une part, d'une gestion durable des ressources environnementales et d'autre part, d'une valorisation de ses atouts patrimoniaux (bâtis et naturels).

Dès lors, partageant l'ambition d'une amélioration continue du cadre de vie, les élus ont souhaité positionner pleinement la dimension environnementale comme un élément saillant de la construction de leur projet de territoire à la fois vecteur de visibilité et d'attractivité pour le territoire.

Ce premier axe se décline en neuf objectifs :

- *Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue*

Il s'agit de valoriser la vallée de l'Œuf comme corridor majeur de la trame verte et bleue du territoire mais également ses abords et les espaces forestiers qui la soulignent. En complément de la vallée de l'Œuf, il s'agit d'assurer la pérennisation des boisements qui ponctuent la plaine agricole pithivérienne afin de conserver les fonctionnalités écologiques présentes sur le territoire.

- *Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau*

Il s'agit d'avoir une approche plus sensible du cycle de l'eau dans son ensemble en évitant notamment l'imperméabilisation du sol, d'impacter les captages en eau potable et d'inciter à la réutilisation des eaux de pluie dans les usages quotidiens.

- *Intégrer plus fortement la présence de la Nature dans les tissus bâtis*

Il s'agit de protéger et de renforcer la trame végétale dans le tissu urbain afin de conserver un cadre de vie agréable et caractéristique des territoires ruraux en assurant notamment la pérennisation des parcs, alignements d'arbres, et cœurs d'îlot.

- *Proposer un environnement et un cadre de vie sain*

Il s'agit d'intégrer les aléas connus ainsi que les nuisances à la réflexion d'aménagement du territoire afin d'éviter d'y accroître l'exposition des enjeux humains et matériels. Il est également question, de proposer des aménagements permettant de diminuer la production de nuisances.

- *Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locales*

Il s'agit d'intégrer à la réflexion d'aménagement du territoire la notion de diversité de production énergétique et de résilience. Cet objectif vise à encadrer les possibilités de développement des systèmes de production d'énergies au regard des enjeux agricoles et patrimoniaux du territoire.

- *Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable*

Il s'agit d'apporter de permettre l'innovation pour adapter les constructions au confort de performance énergétique et d'engager des démarches environnementales plus qualitatives et paysagères dans les nouveaux projets d'aménagements.

- *Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers*

Cet objectif fait écho à la mise en place d'une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale dans le centre historique et les quartiers anciens de Pithiviers.

- *Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages*

Il s'agit de concevoir un aménagement du territoire respectueux des silhouettes et caractéristiques des espaces bâtis mais également de pérenniser les éléments du petit patrimoine identitaire pour les communes.

- *Mettre en valeur le grand paysage*

Cet objectif interroge la pérennisation et le renforcement des perceptions de l'agglomération de Pithiviers dans le paysage. Il s'agit notamment de qualifier les entrées de ville, de conserver les cônes de vue, ou encore d'organiser les transitions paysagères.

Axe 2 - Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers

Ayant pour ambition de soutenir la fonction du pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers par l'affirmation d'une croissance démographique visant 15 500 habitants à l'horizon 2030, le territoire revendique la nécessité de disposer d'une offre résidentielle diversifiée et équilibrée lui permettant de proposer des solutions appropriées et efficaces pour satisfaire l'ensemble des parcours de vie.

Au travers de cet axe, l'agglomération de Pithiviers entend mieux répondre aux besoins de proximité et de lien social de ses habitants en renforçant le rôle des centralités comme le lieu d'une vie locale dynamique et conviviale tout en favorisant les liens physiques entre les différents espaces (résidentiels, économiques, zones d'équipements). Ce deuxième axe se décline en quatre objectifs :

- Conforter la fonction de pôle d'agglomération et de pôle de territoire

Cet objectif vise atteindre environ 14 765 habitants en maintenant la hiérarchie urbaine de l'agglomération de Pithiviers (soit 2/3 de la population sur Pithiviers et 1/3 sur les 3 autres communes). Le maintien de la population, prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, et l'accueil de nouveaux habitants nécessitent la production d'environ 800 logements.

- Accompagner le développement résidentiel des pôles de vie

Il s'agit de privilégier l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services commerces et équipements existants et de n'envisager le développement de l'enveloppe urbaine qu'après son intensification ou son renouvellement.

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

Il s'agit de proposer une diversité de typologie de logements afin de répondre au parcours résidentiel des ménages. L'objectif vise également à (re)qualifier le parc de logements sur le territoire qu'il soit privé, public ou social afin d'assurer un confort de vie aux habitants de l'agglomération. Enfin, l'objectif oriente les nouvelles constructions à proximité des équipements et services (de transport, commerciaux, ...)

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

Au regard du développement résidentiel attendu, l'objectif vise à anticiper les besoins en termes d'équipements publics (scolaires, réseaux, proximité ...) en réponse à l'accueil de nouveaux habitants et à la tendance de vieillissement de la population.

Axe 3 - Articuler mobilités, cadre de vie et emplois

Dans l'optique de traduire l'ambition politique qui vise le positionnement du territoire de l'agglomération de Pithiviers comme pôle structurant du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiverais, ce troisième axe pointe la nécessité d'asseoir l'ancrage territorial et d'en faciliter l'accessibilité.

En effet, les échanges et réflexions politiques tenus lors de la construction du PADD ont conduit d'une part, à définir une stratégie de développement économique qui soutienne le rayonnement et l'attractivité du territoire et d'autre part, à cibler des mesures visant à faciliter les mobilités alternatives et à articuler les déplacements.

Ce troisième axe se décline en sept objectifs :

- Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées

Il s'agit d'accompagner une stratégie de développement d'un maillage en cheminement doux dans les centres de vie et entre les communes. L'objectif souligne la nécessité de densifier les sites les plus proches des services commerces et équipements afin de concentrer la population sur des espaces de proximité ne nécessitant pas l'usage systématique de l'automobile dans les déplacements du quotidien.

- Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif

Dans l'ambition de réduire la place de l'automobile individuelle dans l'espace public, il est souhaité encourager le développement des mobilités alternatives telles que l'usage des transports en commun ou encore le covoiturage.

- Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire

Cet objectif vise à asseoir le rôle de centralité de l'agglomération de Pithiviers en confortant et diversifiant les activités économique sur son territoire avec l'ambition de proposer une offre économique foncière complémentaire à celle développée dans les pôles à dominante logistique jouxtant le diffuseur A 19 d'Escrennes.

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

Il s'agit de pérenniser l'attractivité commerciale du centre de Pithiviers et d'assurer une complémentarité des offres entre le centre-ville et les zones commerciales aux portes de l'agglomération.

- *Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales*

Il s'agit de permettre et d'encourager le développement et la diversification des exploitations agricoles notamment en lien avec le déploiement de circuits courts. En outre, l'objectif encourage la réhabilitation d'anciens sites agricoles par un changement d'usage respectueux de l'environnement.

- *Assurer une couverture par des communications numériques performantes*

Élément d'attractivité permettant notamment le renouvellement des pratiques dans les territoires ruraux, l'importance du développement du numérique est souligné par cet objectif.

- *Développer l'économie touristique et les loisirs*

Outre l'ambition de maintenir les activités touristiques et de loisirs en place dont les campings, l'objectif est d'inscrire l'agglomération de Pithiviers dans un réseau élargie du tourisme départemental en s'appuyant sur son patrimoine naturel (la vallée de l'Œuf) et architectural (patrimoine bâti du centre ancien).

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

Transversal au trois autres axes présentés ci-dessus, le quatrième axe traduit le besoin foncier du projet global, décliné en deux objectifs :

- *Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes*

L'objectif est d'optimiser le foncier disponible dans les tissus bâtis existants afin d'accroître le parc de logements à proximité des centres de vie. Ainsi, le projet a pour ambition de produire à minima 30% des besoins en logements en densification urbaine et par résorption de la vacance.

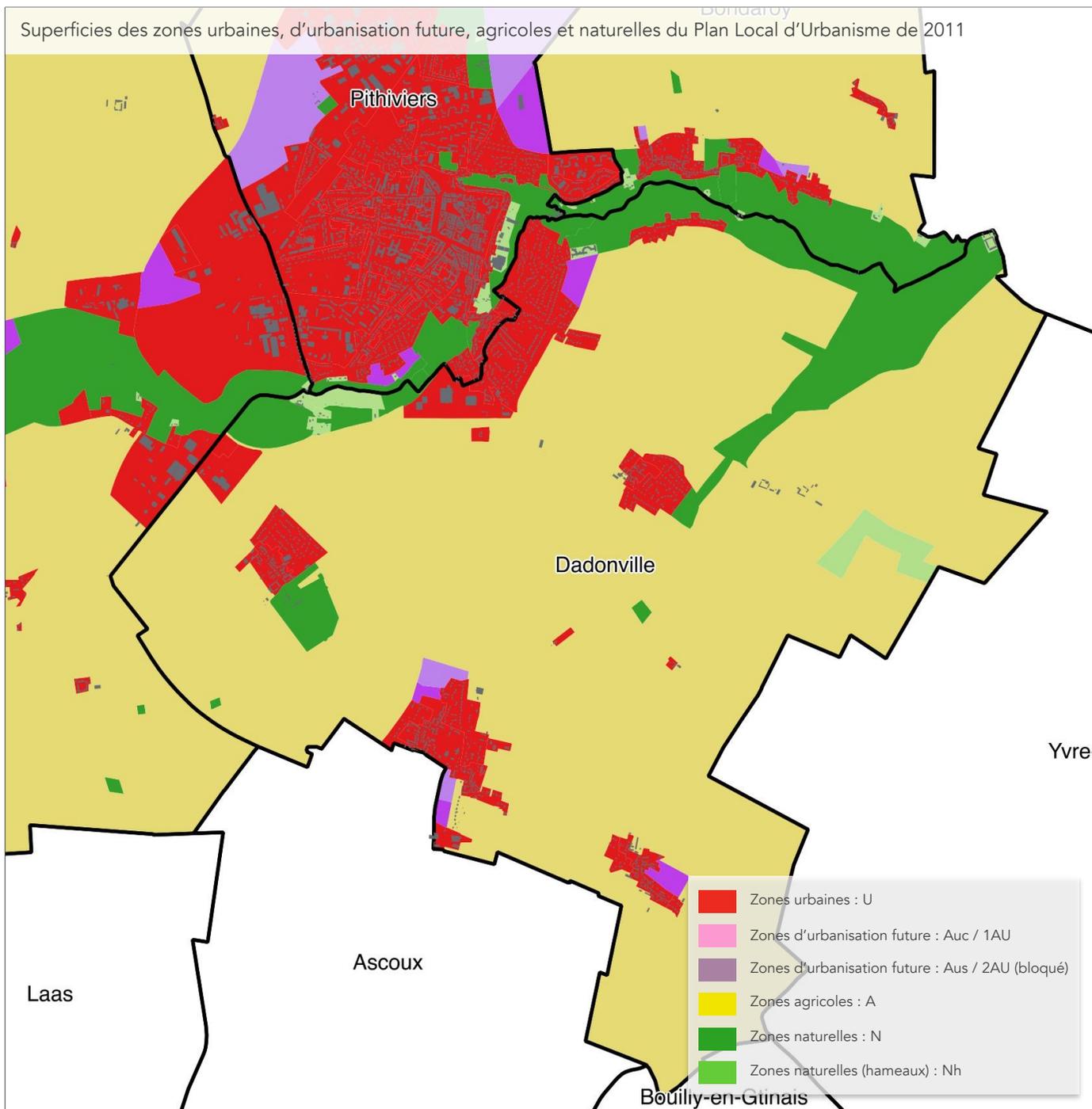
Cet objectif s'attache également à optimiser le foncier des zones d'activités en recherchant le comblement des disponibilités foncières au sein de ces zones.

- *Proportionner les besoins en extension des communes au prorata des capacités de réceptivité des tissus bâtis*

Au regard des disponibilités foncière au sein des enveloppes urbaines, ne pouvant pourvoir totalement le besoin en équipements, habitats et économies, le projet prévoit une possibilité de développement des enveloppes urbaines.

ANALYSE FONCIÈRE

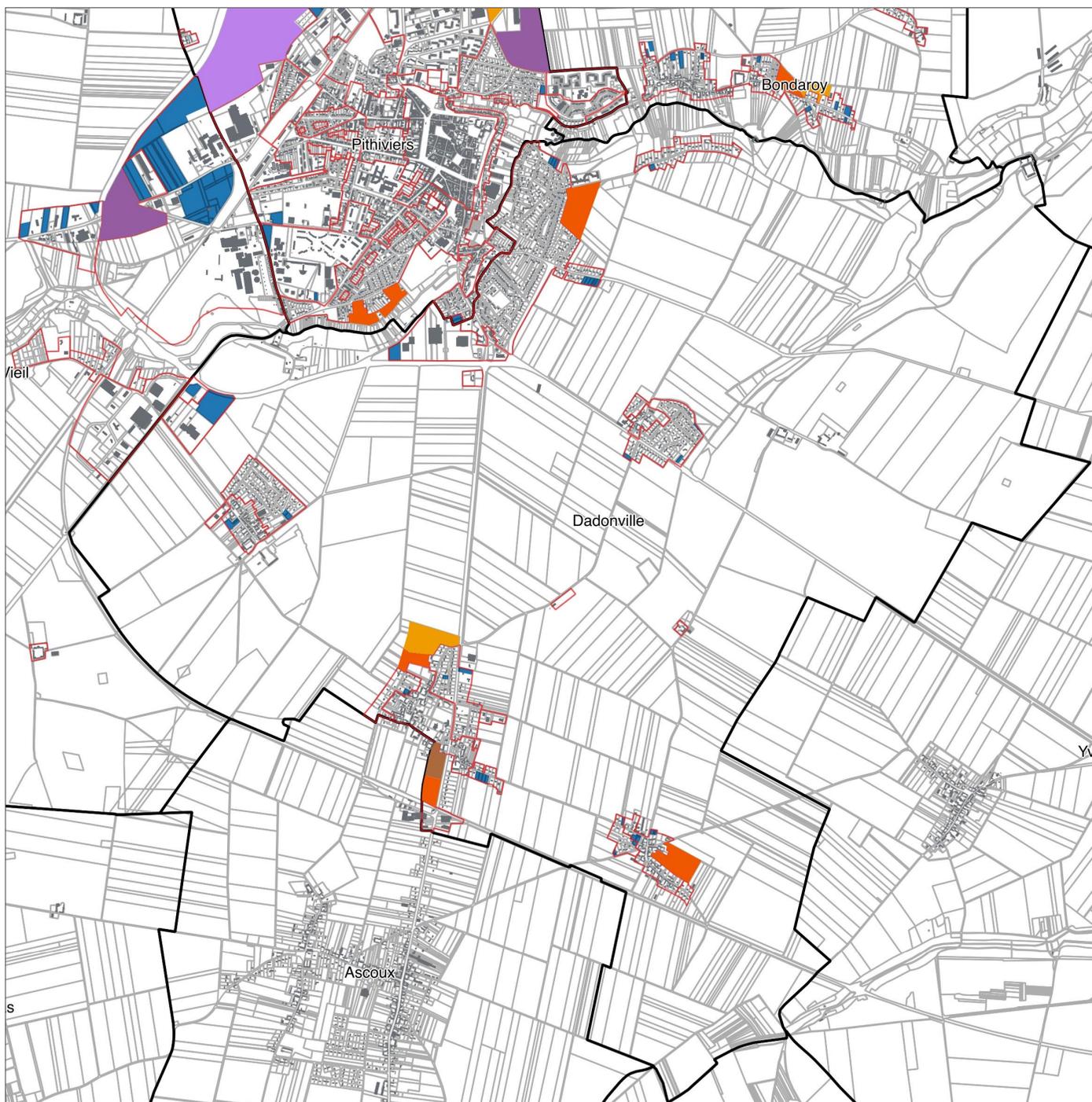
Superficies des zones urbaines, d'urbanisation future, agricoles et naturelles du Plan Local d'Urbanisme de 2011



Le zonage de Dadonville au PLU en vigueur

- Le zonage du PLU de Dadonville comprend 152,5 ha de zones urbanisables soit 8% de la surface totale de la commune. Celle-ci est composée à 81% de zones agricoles.
- Le document d'urbanisme en vigueur fait également état de :
 - 5,8 ha de zone d'urbanisation future AUc
 - 11,1 ha de zone d'urbanisation future à plus long terme AUz (zones d'urbanisation dites bloquées).

Type de Zones	Surface en Ha	Pourcentage
A	1474,5	81%
AUc	5,8	0%
AUz	11,1	1%
N	157,6	9%
Nh	26,8	1%
U	152,5	8%
Total général	1828,5	100%

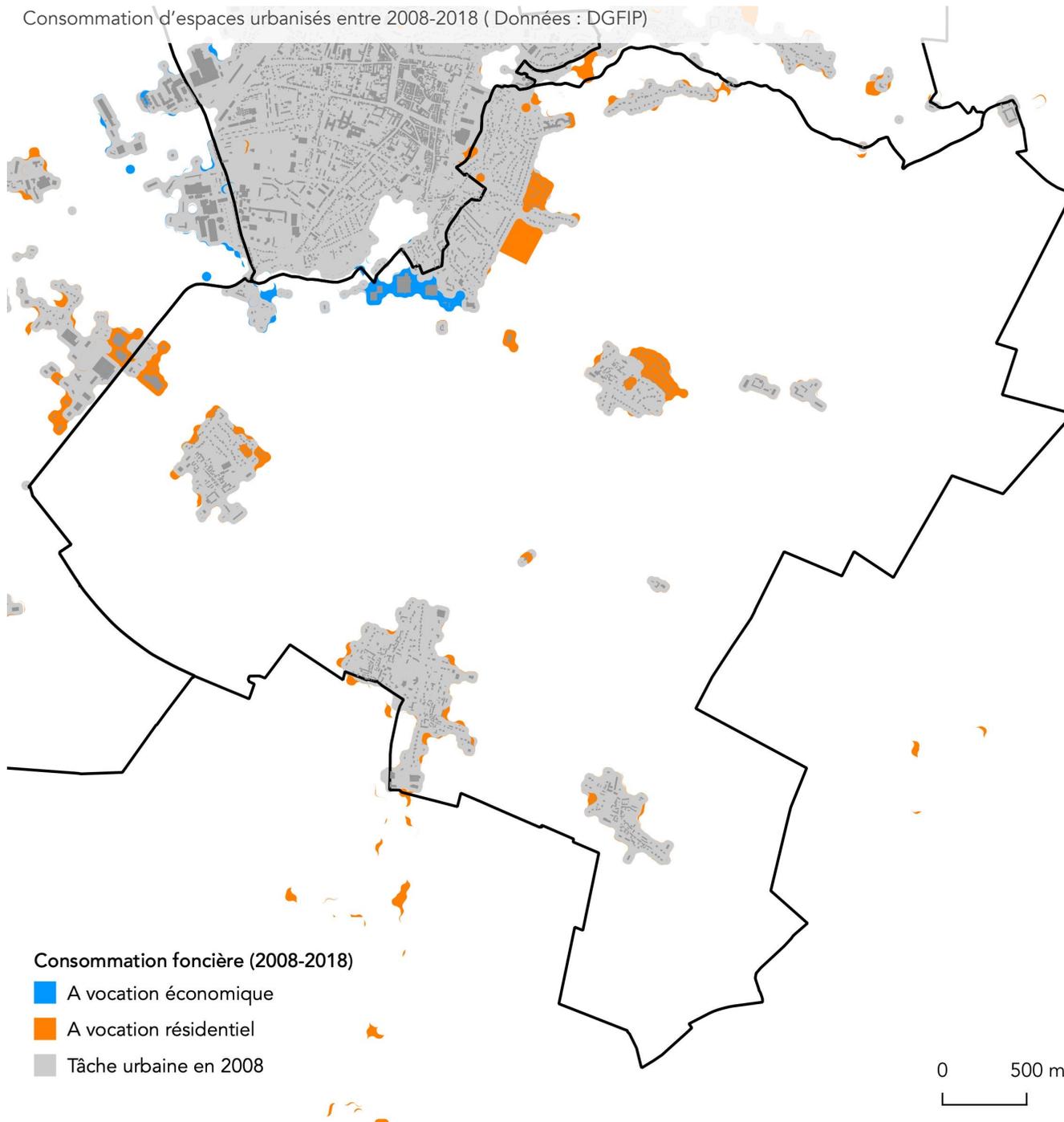


Consommation et disponibilité foncière

- Depuis 2011, il n’y a pas eu de consommation de zones AU. Seules quelques opérations ont vu le jour dans les zones déjà urbanisées.
- Une grande partie des zones d’urbanisation future est destinée à l’implantation de nouvelles activités industrielles ou commerciales. Les zones 1AU situées au Nord Est de la ville sont réservées pour l’accueil de nouvelles activités économiques et représentent plus de 50 ha de terrains.
- Quelques parcelles restent disponibles au sein des zones urbaines. Au total, 8,2 ha sont disponibles principalement au Nord du centre-ville et dans les zones d’activités économiques.

	Surfaces en hectare
Disponibilités	7,0
1AU Activités	0
2AU Activités	0
1AU Mixte	4,1
2AU Mixte	11,1
1AU Équipement	1,8
Total général	24,0

Consommation d'espaces urbanisés entre 2008-2018 (Données : DGFIP)



Consommation foncière sur 10 ans (2008-2018)

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, la présente analyse vise à étudier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers observée à Dadonville entre 2008 et 2018.

- Depuis 2008, près de 30 ha ont été artificialisés par la construction de nouveaux logements et d'activités économiques.
- 522,3 m² / habitant accueilli
- Les principaux espaces consommés sont :
 - La zone d'activités commerciales au Sud de Pithiviers (Carrefour, Delbard, Aldi et Carglass) ;
 - La zone résidentielle au Nord de Dadonville-bourg : 44 maisons individuelles ;
 - La zone résidentielle au Prieuré : 28 maisons individuelles ;
 - La zone d'activités économiques et commerciales qui borde Pithiviers-le-Vieil.

Consommation 2006-2012	ha
Pithiviers	14,1
Bondaroy	4,3
Dadonville	29,6
Pithiviers-le-Vieil	17,6
Agglomération	65,8

La définition de l'enveloppe urbaine

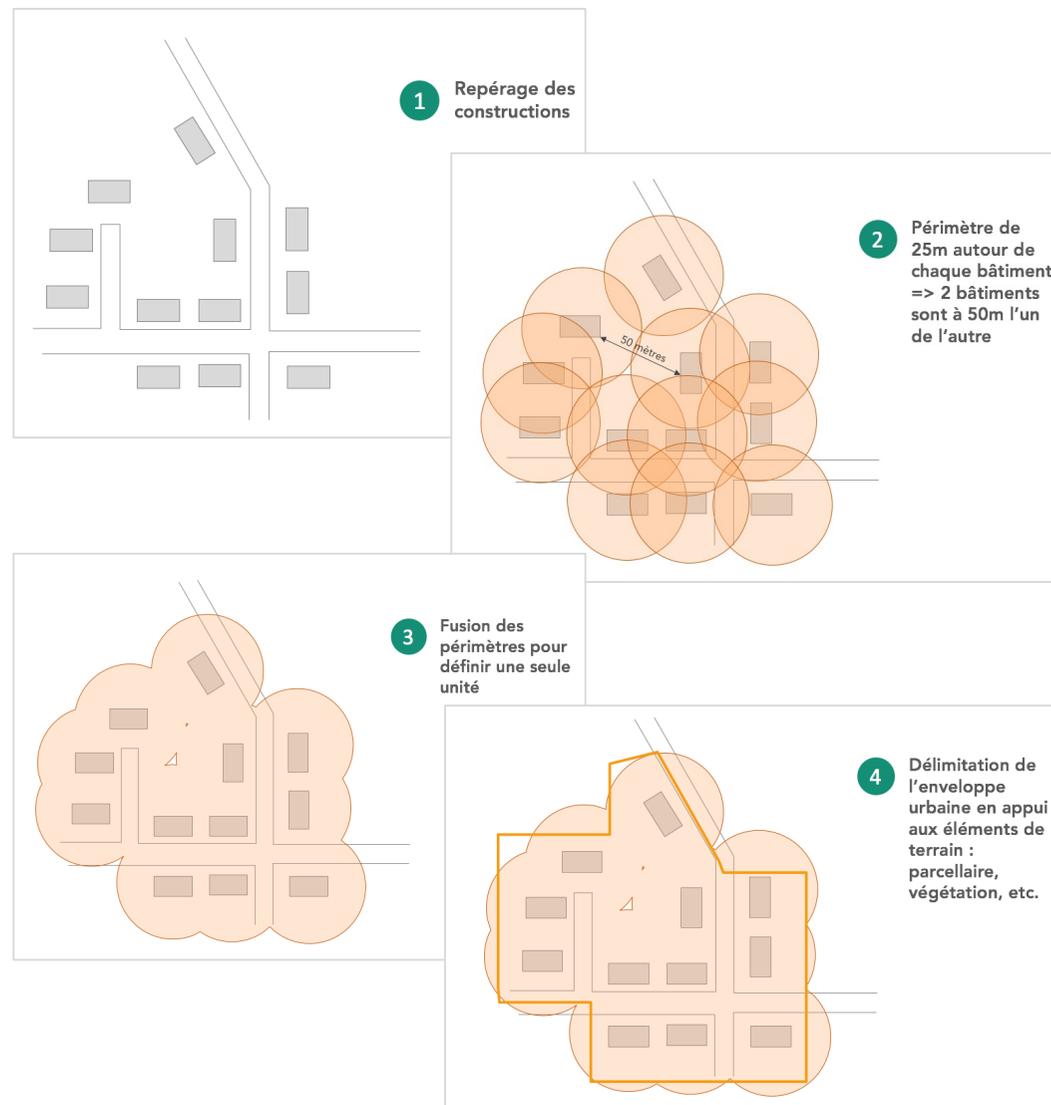
La méthodologie :

L'objectif a visé à définir le périmètre d'étude de l'analyse des possibilités de densification et de mutation. La méthode est présentée dans les schémas ci-contre.

En application des travaux réalisés dans le cadre du SCoT, la méthodologie appliquée suit celle du CEREMA avec une étape de dilatation de 25m autour des bâtiments existants.

Afin d'éviter les percées dans l'enveloppe urbaine, une dilatation à 50m a été faite sur les terrains ceinturés par l'urbanisation (à l'intérieur du périmètre de l'enveloppe urbaine).

Illustration de la méthode appliquée à l'étape 1 pour définir les enveloppes urbaines



NB : L'analyse des disponibilités des parcs d'activité économique existants a fait l'objet d'une étude spécifique. Cette dernière est explicitée au diagnostic du présent PLUi.

Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur bourg (atopia)



Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur Bourgneuf (atopia)



Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur Thiellay (atopia)



Le potentiel de densification

Les capacités de densification prennent en compte les enjeux de maintien de la valeur éco-paysagère des jardins dans les urbanisations, des propriétés de rapport, de la proximité des équipements publics, de la nécessité de maintenir des sièges d'exploitation fonctionnels.

Au sein de l'enveloppe bâtie constituée de Dadonville plusieurs éléments peuvent être identifiés comme des tènements fonciers. Ce potentiel n'est pas équivalent en fonction des situations locales d'utilisation des parcelles et de leur accessibilité à la trame viaire.

A moyen termes, l'analyse du potentiel de mutation et de densification de l'enveloppe urbaine estime à environ **55 le nombre de nouveaux logements possibles.**

-  Contour de la tache urbaine 2019
-  Bâtiments
-  Parcelles
-  Secteur de renouvellement urbain (Pithiviers)
-  Parcelle potentiellement divisible (Pithiviers)
- Espaces non bâtis non mobilisables**
-  Parcelle en pâture ou cultivée
-  Parcelle occupée par un boisement
-  Jardin privatif, potentiellement mobilisable
-  Espace vert public
-  Parcelle déjà artificialisée : parking ou accès
-  Sans occupation précise
-  Logements constructibles en dent creuse
-  Logement constructibles en division parcellaire (Pithiviers)
-  Logements constructibles sur les secteurs de renouvellement urbain (Pithiviers)

Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur Pilegrape



Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur Denainvilliers



Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur Faubourg du

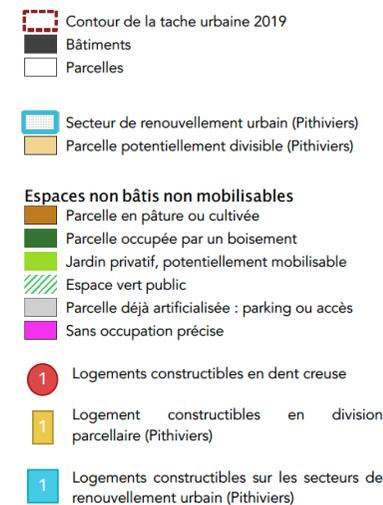


Le potentiel de densification

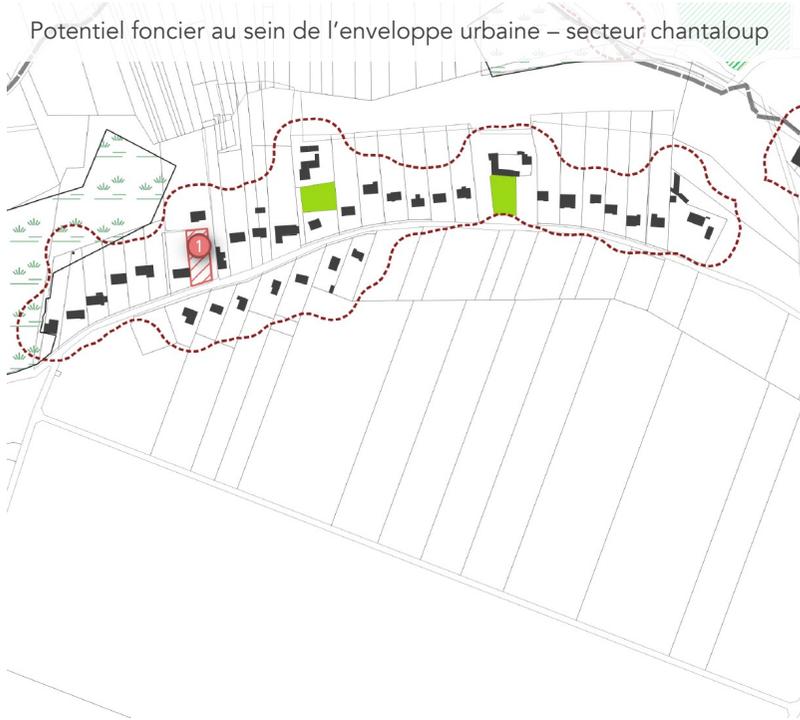
Parmi le potentiel de 55 nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine :

- Environ 50 sont par comblement des dents creuses et renouvellement urbain ;
- Environ 5 sont estimés par division parcellaire.

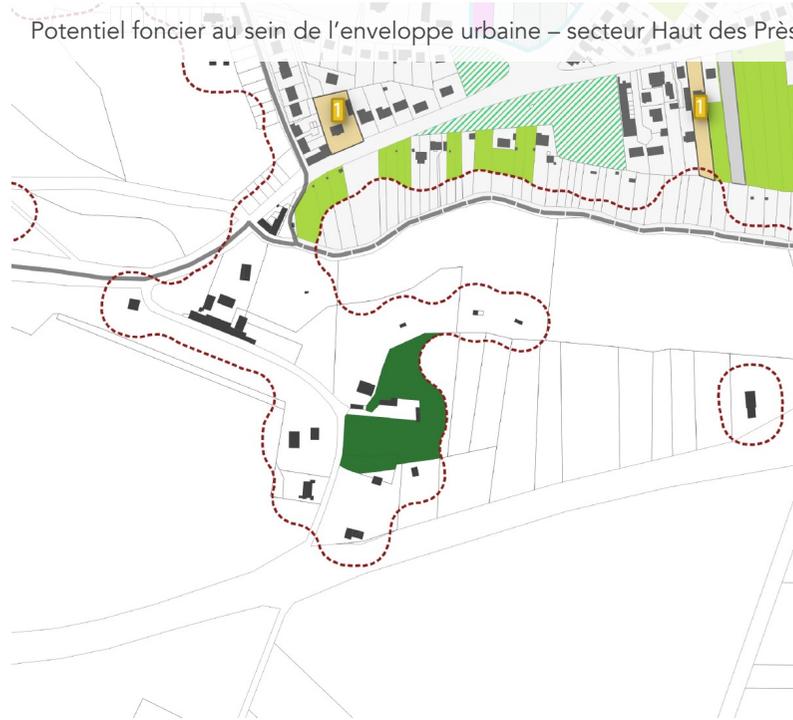
Cette estimation est issue de l'application d'un taux de rétention foncière de 33 % sur le nombre brute de logements estimée (153 environ) en raison de la des difficultés d'accès et de mise en accord de plusieurs propriétaires sur les terrains représentant les plus gros potentiels : cœurs d'îlots enclavés, ...



Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur chantaloup



Potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine – secteur Haut des Près



Le potentiel de densification

Parmi le potentiel de 55 nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine :

- Environ 50 sont par comblement des dents creuses et renouvellement urbain ;
- Environ 5 sont estimés par division parcellaire.

 Contour de la tache urbaine 2019
 Bâtiments
 Parcelles

Secteur de renouvellement urbain (Pithiviers)
 Parcelle potentiellement divisible (Pithiviers)

Espaces non bâtis non mobilisables

Parcelle en pâture ou cultivée
 Parcelle occupée par un boisement
 Jardin privatif, potentiellement mobilisable
 Espace vert public
 Parcelle déjà artificialisée : parking ou accès
 Sans occupation précise

1 Logements constructibles en dent creuse

1 Logement constructibles en division parcellaire (Pithiviers)

1 Logements constructibles sur les secteurs de renouvellement urbain (Pithiviers)

JUSTIFICATIONS

DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD
DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD
DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

1 - Dans le PADD

La programmation résidentielle vise le renouvellement urbain et la mobilisation d'une partie des potentiels fonciers dans les enveloppes bâties.

L'évaluation des besoins fonciers sont minimisés par l'optimisation des disponibilités présentes au sein de taches urbaines existantes (à vocations résidentielle comme économique).

2 - Dans les OAP

Les orientations qui visent l'organisation du réseau viaire permettent de minimiser les emprises aux besoins, en proportionnant les largeurs de voirie et les surfaces dédiées au stationnement.

Les orientations concernant les formes urbaines encouragent le développement de formes compactes et denses. Elles imposent des densités et favorisent les compositions urbaines diversifiées articulées avec les tissus bâtis environnants.

3 - Sur le plan de zonage

Les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) permettent d'accueillir de nouvelles constructions. Elles ont été dimensionnées dans un objectif de modération de la consommation foncière au regard de l'ancien document d'urbanisme et de la consommation foncière passée.

Les STECAL sont exceptionnels et ont été délimités « au plus juste » afin de ne permettre que les extensions limitées ou les nouvelles constructions pour tenir compte de projets connus.

Des emplacements réservés ont été définis pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics et d'installations d'intérêt général. Ils sont particulièrement adaptés dans l'optique d'aménagement d'espaces publics et voiries, par exemple pour désenclaver un îlot ou des fonds de parcelles.

La révision du PLU a été l'occasion de réinterroger les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) dans un souci de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune et pour tenir compte des évolutions d'aménagement depuis l'approbation du PLU. Ainsi, la superficie cumulée des zones U et AU a été diminuée entre le PLU initial et le PLU révisé.

PLU en vigueur			Projet de PLU révisé		
Zone	Surface (en ha)	% du territoire	Zone	Surface (en ha)	% du territoire
U	199,1	10,9	U	157,74	8,63 ↘
U mixte	170,9	9,3	U mixte	129,19	7,07
U économique	28,5	1,6	U économique	28,35	1,55
AU	17,0	0,9	AU	7,05	0,39 ↘
1AU	5,8	0,3	1AU	7,05	0,39
2AU	11,14	0,6	2AU	/	/
A	1428,8	78,0	A	1500,85	82,09 ↗
N	185,8	10,2	N	162,87	8,91 ↘
Total	1831,04	100	Total	1828,31	100

Tableau de répartition des surfaces

- La différence de surface totale de la commune est issue de l'affinage des tracés parcellaires par système informatique

Des modifications significatives ont entraîné une nouvelle répartition des surfaces pour le projet de PLU révisé:

- Le retrait du pastillage « Udh » et « Nh »
- La diminution de la zone N s'opère essentiellement au Nord-Ouest de la commune par le classement d'un terrain face à la zone d'activités en secteur 2AU.
- La forte diminution des zones U se fait essentiellement au profit de la zone A par un affinage de la zone urbaine notamment sur les arrières de parcelles (fonds de terrain) sur lesquels des constructions en double rideau ne sont pas souhaitables.

Ainsi, en appliquant un scénario au fil de l'eau, c'est-à-dire en conservant le PLU en vigueur, l'urbanisation de la commune de Dadonville est envisagée sur plus de 11,8% de son territoire (zone U et AU).

Le PLU révisé projette à maxima une possibilité d'urbanisation bien moindre, sur environ 9% de la surface communale afin de répondre aux enjeux de réduction de la consommation d'espace.

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

1.1 Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue

1.2 Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 1 « Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue », les OAP du PLU intègrent des <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> bandes végétalisées à aménager, espaces tampons végétalisés à organiser, rus à préserver, paysagement des voies et des espaces de stationnement à prévoir, ... 	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 1 « Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue », le PLU prévoit la valorisation des grands marqueurs du patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune : <ul style="list-style-type: none"> la définition des <u>zones agricoles (A) et (N)</u> visant à préserver les grands espaces agricoles et naturels, marqueurs de la trame verte communale. Les zones A et N couvrent 90% du territoire. Les dispositions réglementaires associées à ces zones visent leur préservation, notamment via des autorisations de construire très limitées. La <u>vallée de l'Œuf</u>, vaste couloir vert traversant l'agglomération de Pithiviers, est protégée et valorisée par un <u>zonage N et une trame d'espaces paysagers à protéger</u>. Un <u>secteur NI</u>, délimité au plus près de la propriété d'un projet de camping privé, afin de permettre la valorisation, maîtrisée, du tourisme et du de loisirs sur le site. <u>Les mares sont protégés via la réglementation écrite</u>. Des marges d'inconstructibilité sont prévues à leurs abords, permettant d'assurer leur fonctionnalité écologique. Les <u>grands parcs communaux</u> notamment celui du château de Denainvilliers sont protégés via un <u>zonage N et / ou la définition de protections de types espaces boisés classés ou espaces paysagers à protéger</u> (L.151-23 du Code de l'urbanisme). <u>Les rus, souterrains ou en surface, sont protégés via la réglementation écrite</u>. Des marges d'inconstructibilité sont prévues à leurs abords, permettant d'assurer leur fonctionnalité écologique actuelle ou future (en cas de réouverture). 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Un ensemble d'emplacements réservés ont été appliqués sur les berges de l'Œuf afin que la commune puisse en avoir la maîtrise et mieux gérer la protection de ces espaces.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 2 « Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau », le PLU intègrent dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> une gestion des eaux pluviales à la parcelles Une gestion des eaux usées par un raccordement au réseau publique 	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 2 « Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> Dans l'ensemble des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, une part minimale d'espaces vert de pleine terre est définie pour assurer un minimum de perméabilisation du sol. Dans l'ensemble des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, la gestion des eaux de ruissellement est envisagée à l'échelle de la parcelle. Le PLU appelle à la mobilisation des techniques favorables à la réutilisation des eaux de pluie. Il s'agit ainsi à la fois de contribuer à l'utilisation économe de la ressource en eau mais également de minimiser les rejets dans le milieu récepteur et les risques de débordement en cas de précipitations soutenues. Le choix privilégié de secteur de développement à proximité des réseaux existants. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

JUSTIFICATIONS

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

1.3 Intégrer plus fortement la présence de la Nature dans les tissus bâtis

1.4 Proposer un environnement et un cadre de vie sain

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 3 « Intégrer plus fortement la présence de la Nature dans les tissus bâtis », les OAP du PLU intègre des <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> bandes végétalisées à aménager, paysagement des voies et des espaces de stationnement à prévoir, ... 	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 3 « Intégrer plus fortement la présence de la Nature dans les tissus bâtis », le PLU prévoit la valorisation des composantes de la Nature dans la ville : <ul style="list-style-type: none"> <u>une trame de jardins à protéger</u> car constituant des cœurs d'îlots végétalisés importants pour le cadre de vie et le bien-être des habitants <u>des secteurs Nj</u>, délimité au plus près des secteurs de jardins partagés, afin de permettre de poursuivre cette pratique dans le respect du paysage et de l'environnement. <u>des alignements végétaux à protéger</u> car participant à la qualité de l'espace public notamment en entrée de ville dans l'ensemble des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, une part minimale d'espaces verts de pleine terre est définie pour assurer un minimum de perméabilisation du sol. des dispositions favorables aux constructions bioclimatiques, le recours aux formes bâties innovantes dans le respect des sites et des paysages. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 4 « Proposer un environnement et un cadre de vie sain », le PLU intègre dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> une gestion des eaux pluviales à la parcelle ; espaces tampons végétalisés à organiser notamment entre les espaces habités et les espaces agricoles ; sécurisation des entrées et sorties de secteur sur les voiries existantes ; la prise en compte des nuisances associées aux voies routières pour l'OAP Thiellay. 	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 4 « Proposer un environnement et un cadre de vie sain », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> des dispositions d'implantation en retrait par rapport au ruisseau. une <u>information concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles</u> dans les dispositions générales du règlement écrit, la définition de conditions pour les activités potentiellement porteuses de nuisances souhaitant s'installer dans une zone urbaine mixte (Ua ou Ud). dans l'ensemble des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, la gestion des eaux de ruissellement est envisagée à l'échelle de la parcelle. Le PLU appelle à la mobilisation des techniques favorables à la réutilisation des eaux de pluie. Il s'agit ainsi à la fois de contribuer à l'utilisation économe de la ressource en eau mais également de minimiser les rejets dans le milieu récepteur et les risques de débordement en cas de précipitations soutenues. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

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

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

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

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 5 « Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locales », le PLU intègre dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> orientations d'implantation favorisant l'ensoleillement des pièces principales 	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 5 « Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locale », le PLU prévoit le <u>développement des installations domestiques ou industrielle de production d'énergie renouvelable encadrer afin d'assurer une intégration harmonieuse des dispositifs dans leur environnement urbain ou rural</u>: <ul style="list-style-type: none"> Définition de conditions pour les installation de <u>panneaux solaires sur les toitures</u> (en fonction de la nature du bâtiment) afin de respecter la qualité architecturale de bâti. Possibilité <u>d'implantation en zone A et N</u> d'installation industrielles d'énergie renouvelable sous condition de ne pas porter atteinte à une activité agricole en place ou à un écosystème d'intérêt. Des dispositions favorables aux <u>constructions bioclimatiques</u>, le recours aux formes bâties innovantes dans le respect des sites et des paysages. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 6 « Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable », le PLU intègre dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> bandes végétalisées à aménager, une gestion des eaux pluviales à la parcelles espaces tampons végétalisés à organiser notamment entre les espaces habités et les espaces agricoles des voiries traversantes ou avec une aire de retournement dimensionnée au passage des véhicules de ramassages de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 6 « Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> des dispositions dans le règlement écrit favorables aux <u>constructions bioclimatiques</u>, le recours aux formes bâties innovantes dans le respect des sites et des paysages. des dispositions dans le règlement écrit favorables aux <u>travaux d'isolation des constructions</u>, dans le respect de l'architecture et du patrimoine. des dispositions dans le règlement écrit visant à favoriser les bonnes <u>conditions de la collecte des déchets</u>, Un rappel de l'obligation de <u>gestion des eaux pluviales</u> à la parcelle dans le règlement écrit. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

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

1.7 Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers

1.8 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 7 « Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers », le PLU intègre dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préservation d'édifices remarquables, • orientations d'implantation en cohérence avec l'environnement urbain • qualification des perspectives en entrée de ville 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 7 « Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers », le PLU, en <u>corrélation avec le règlement de l'Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale sur la commune, prévoit</u> : <ul style="list-style-type: none"> • définition d'un <u>secteur UA</u> spécifique aux centres anciens. • la protection <u>d'éléments du patrimoine local</u> vecteur de l'identité de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 8 « Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages », le PLU intègre dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • espaces tampons végétalisés à organiser notamment entre les espaces habités et les espaces agricoles • qualification des nouvelles constructions en entrée de village 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 8 « Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • un <u>tracé resserré du périmètre des villages</u> pour éviter les constructions en double rideau afin de ne pas porter atteinte à la silhouette des villages • des recommandations dans le règlement écrit pour accompagner <u>l'insertion paysagère des constructions agricoles</u> dans le paysage. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

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

1.9 Mettre en valeur le grand paysage

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 9 « Mettre en valeur le grand paysage », le PLU intègre dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préservation des cônes de vue remarquables sur le grand paysage ou un édifice tel que le clocher de l'église • qualification des perspectives en entrée de ville 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 1 du PADD « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération » et l'objectif 9 « Mettre en valeur le grand paysage », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • <u>des arbres remarquables à protéger</u> (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) car participant à la qualité de l'espace public notamment en entrée de ville • <u>des alignements végétaux à protéger</u> (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) car participant à la qualité de l'espace public notamment en entrée de ville • des recommandations dans le règlement écrit pour accompagner <u>l'insertion paysagère des constructions agricoles</u> dans le paysage. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 2 - Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers

2.1 Conforter la fonction de pôle d'agglomération et de pôle de territoire

2.2 Accompagner le développement résidentiel des pôles de vie

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 1 « Conforter la fonction de pôle d'agglomération et de pôle de territoire », le PLU prévoit une OAP sur 4 secteur de développement (1AU) dont 3 sur Bourgneuf, comportant notamment une programmation résidentielle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 1 « Conforter la fonction de pôle d'agglomération et de pôle de territoire », le PLU prévoit la définition de zones à urbaniser permettant de renforcer l'offre résidentielle communale : <ul style="list-style-type: none"> • 4 secteurs font l'objet d'un zonage 1AU dont 3 à vocation principale résidentielle et une dédiée à de l'équipement. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 2 « Accompagner le développement résidentiel des pôles de vie », le PLU intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 OAP sur des secteur de développement de l'enveloppe urbaine ont été créées. 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 2 « Accompagner le développement résidentiel des pôles de vie », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • des dispositions réglementaires des zones Ua visent la valorisation des disponibilités foncières existantes au sein de l'enveloppe bâtie. Elles modulent les retraits par rapport aux limites parcellaires et définissent des emprises au sol maximales qui permettent l'évolution du bâti en place et l'optimisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie sans pour autant rompre l'équilibre général de l'identité rurale de Dadonville. • Le règlement localise prioritairement l'implantation de nouveaux logements au sein des zones U qui constituent l'enveloppe de l'agglomération existante. • Afin de favoriser l'optimisation des espaces bâtis existants, le règlement prévoit des adaptations pour l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des zones. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 2 - Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers

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

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

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 3 « Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel au sein de l'agglomération par une offre en logements diversifiée », le PLU <u>intègre une programmation mixte</u>, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la définition de part de logements locatifs sociaux • la prescription d'une diversité de logements 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 3 « Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel au sein de l'agglomération par une offre en logements diversifié », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • une réglementation permettant la mixité des usages sur les secteurs Ua, et Ud. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 4 « Assurer une offre en équipements équilibrée à l'échelle de l'agglomération et attractive pour le Pithiverais », le PLU intègre dans les <u>orientations programmatiques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La possibilité d'insertion d'équipements public dans les secteurs de développement • La création d'une OAP pour le développement d'équipements scolaires sur Bourgneuf 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 2 du PADD « Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers » et l'objectif 4 « Assurer une offre en équipements équilibrée à l'échelle de l'agglomération et attractive pour le Pithiverais », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • la création d'une zone spécifique, pour la pérennisation des grands équipements de la commune, la zone Ue et d'une zone 1AUe pour le développement des équipements publics. • une exonération des règles de gabarit, façade et emprise au sol pour les équipements publics en zone urbaine mixte (Ua et Ud). 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 3 - Articuler mobilités, cadre de vie et emplois

3.1 Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées

3.2 Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 3 du PADD «Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 1 « Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées », le PLU <u>intègre dans les OAP une Accessibilité, trame viaire, stationnement</u>, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la création ou poursuite de cheminements doux. • le développement d'un maillage de circulations douces permettant de relier les différents secteurs d'OAP aux villages, • une action sur la qualité des espaces (végétalisation et recours à des matériaux de qualité) afin d'inciter les usagers à utiliser les modes actifs (cycle, piétons ...), • des emprises de chaussées dimensionnées pour assurer l'accès à tous les usagers, • un réseau viaire interne majoritairement dédié aux modes actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 1 « Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées », <u>le PLU prévoit dans son règlement :</u> <ul style="list-style-type: none"> • d'encourager et de faciliter les mobilités actives par la réalisation d'espaces réservés et sécurisés pour le stationnement des vélos dans les opérations d'ensemble ou les nouvelles opérations de économiques et de bureaux. • le stationnement des véhicules motorisées est défini à la parcelle pour maintenir des espaces publics sécurisés, pacifiés et peu encombrés par le stationnement des véhicules. • la protection <u>des sentes existantes</u>, support de connexion sur la commune au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Un ensemble d'emplacements réservés ont été appliqués afin de garantir la création et le prolongement de cheminements doux.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 2 « Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif », le PLU <u>intègre dans les OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • la connexion des sites de projet vers les arrêt de bus du réseaux Rémi. 	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 3 du PADD «Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 2 « Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • un principe de mutualisation des espaces de stationnement dans les secteurs d'équipements (Ue) et d'activités (Ui). 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 3 - Articuler mobilités, cadre de vie et emplois

3.3 Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire

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

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 3 « Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • une réglementation permettant la mixité des usages sur les secteur Ua et Ud. • la création d'une zone spécifique, pour la pérennisation des activités périphériques, la zone Ui • des règles d'implantation et de volume plus souples dans les zone Ui (favorable à la densification). • Création d'un secteur Nc spécifique à l'activité d'extraction de carrière sur la commune • la délimitation d'un secteur au titre de l'article R 151-34-2 (pour l'exploitation de la richesse du sol ou du sous-sol). 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 3 du PADD «Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 4 «Renforcer la fonction de pôle commercial structurant et attractif de l'agglomération », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • Un principe favorisant le commerce dans le cœur d'agglomération de Pithiviers. • une réglementation permettant l'artisanat, le commerce de détail et des entrepôt dans les secteurs urbains mixtes (Ua et Ud) à condition d'être cohérent avec le caractère résidentiel de ces secteurs. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Axe 3 - Articuler mobilités, cadre de vie et emplois

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

3.6 Assurer une couverture par des communications numériques performantes

3.7 Développer l'économie touristique et les loisirs

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 5 « Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales », le PLU intègre dans les <u>orientations paysagères et environnementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> espaces tampons végétalisés à organiser notamment entre les espaces habités et les espaces agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 5 « Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales », le <u>PLU prévoit</u> : <ul style="list-style-type: none"> le placement des sites et sièges d'exploitations agricole en zone A (représentant plus d'un tiers du territoire). des dispositions dans le règlement écrit en faveur d'une diversification de l'activité agricole des changements de destination possible sous réserve de ne pas porter atteinte à une activité agricole en place. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 6 « Assurer une couverture par des communications numériques performantes », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> des dispositions dans le règlement écrit en faveur de l'installation des fourreaux de raccordement à la fibre optique lors de projet de renouvellement ou d'opération d'ensemble. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Deux emplacements réservés ont été appliqués sur la zone d'activités Morailles afin de sécuriser les intersections.</p>
<p>La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En cohérence avec l'axe 3 du PADD « Articuler mobilités, cadre de vie et emplois » et l'objectif 7 « Développer l'économie touristique et les loisirs », le <u>PLU prévoit</u> : <ul style="list-style-type: none"> la création d'un secteur NI, pour permettre la création et le développement mesuré d'une site d'hébergements touristiques légers de loisirs. la protection <u>d'éléments du patrimoine local</u> vecteur de l'identité de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

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

4.1 Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes

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

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 4 du PADD « Engager un modèle de développement raisonné, soucieux d'une gestion économe des espaces » et l'objectif 1 « Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • des dispositions réglementaires des zones Ua et Ud visent la valorisation des disponibilités foncières existantes au sein de l'enveloppe bâtie. Elles modulent les retraits par rapport aux limites parcellaires et définissent des emprises au sol maximales qui permettent l'évolution du bâti en place et l'optimisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie sans pour autant rompre l'équilibre général de l'identité rurale de Dadonville. • Le règlement localise prioritairement l'implantation de nouveaux logements au sein des zones U qui constituent l'enveloppe de l'agglomération existante. • Afin de favoriser l'optimisation des espaces bâtis existants, le règlement prévoit des adaptations pour l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des zones. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>En cohérence avec l'axe 4 du PADD «Engager un modèle de développement raisonné, soucieux d'une gestion économe des espaces» et l'objectif 2 « Proportionner les besoins en extension des communes au prorata des capacités de réceptivité des tissus bâtis », le PLU <u>prévoit 4 OAP sur le secteur de développement de Bourgneuf et Faubourg Gâtinai dans l'ambition de d'assurer une densité minimale de construction liant optimisation du foncier et préservation du cadre de vie.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec l'axe 4 du PADD «Engager un modèle de développement raisonné, soucieux d'une gestion économe des espaces » et l'objectif 2 « Proportionner les besoins en extension des communes au prorata des capacités de réceptivité des tissus bâtis », le PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • La définition de 4 zones 1AU comprenant les réseaux et une possibilité d'urbanisation immédiate à Bourgneuf et Faubourg Gâtinai dans l'ambition de permettre le développement de chacun des centralités de la commune. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Méthodologie de calcul du besoin en logements

•Point méthodologique sur la population

La Population municipale comptabilise les personnes :

- ayant leur résidence habituelle sur le territoire, dans un logement ou une communauté ;
- détenues dans les établissements pénitentiaires ;
- les sans-abri recensés sur le territoire ;
- résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire.

La Population des ménages désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

Rapport de présentation du SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais, dans les justifications des choix au regard des scénarios démographiques : « Ainsi, le projet de SCoT s'est progressivement orienté vers une croissance prudente, mais soutenue par un objectif d'attractivité territoriale décliné dans le SCoT (capacités d'accueil des territoires en équipements et services, qualité de l'habitat) et dans le schéma de développement économique (objectif de créations d'emplois sur le territoire). **Dans un souci à la fois d'ambition pour l'attractivité territoriale, mais également de prudence et de réalisme, c'est le scénario majoré de l'INSEE (0,72%) qui a été retenu. [...]**

•Conséquence sur les objectifs démographiques affichés dans le PADD des 4 PLU révisés

1. Constat

Il semble que :

- les projections démographiques ayant servi de base à l'objectif démographique du PADD aient été construites sur la population, et non sur la population municipale ;
- le taux de croissance annuel moyen appliqué à la projection était celui envisagé par le SCOT lors de sa révision (0,90%/an) ; depuis, il a évolué (+0,72%/an), ce qui impacte d'autant les projections à 2030.

Aussi, pour fixer des objectifs plus réalistes, il convient :

- de se baser sur la population des ménages (environ 98% de la population totale) ;
- de reprendre l'hypothèse de +0,72%/an en croissance démographique, à l'exception de la commune de Pithiviers-le-Vieil (réalisation de l'opération en centre-bourg ; ajustement à +1,00%/an pour atteindre leurs ambitions)

• Soit :

	Dans le PADD actuel	2020 (données INSEE 2017)	2030 arrondi
Bondaroy	Stabilisation démographique	412	450
Dadonville	2 900	2 406	2 640
Pithiviers	10 000	8 798	9 660
Pithiviers-le-Vieil	2 500	1 788	2 035
Total	15 800	13 404	14 785

L'objectif est d'atteindre une population des ménages d'environ 14 785 personnes, dont 9650 habitants pour la 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 2640 personnes) et de Pithiviers-le-Vieil (2035 personnes). Bondaroy confirme sa fonction rurale et ne contribue pas à renforcer le point de fixation du pôle urbain (stabilisation démographique).

•évaluation du besoin de construction neuve

1. Implications sur le besoin

- Besoins en logements liés au desserrement des ménages sur la période 2017-2030
- Pour cela, la taille moyenne des ménages envisagée par le SCoT en 2039 est ajustée pour à 2030 :

	TMM 2017	TMM 2039	Rythme annuel de desserrement	TMM 2030
Bondaroy	2,51	2,40	-0,20%	2,44
Dadonville	2,65	2,35	-0,55%	2,47
Pithiviers	2,18	1,91	-0,59%	2,01
Pithiviers-le-Vieil	2,36	2,35	-0,02%	2,35

Méthodologie de calcul du besoin en logements

- Le besoin en logements lié au desserrement des ménages est le suivant :

	Pop des ménages 2017	Po des ménages 2030	TMM 2017	TMM 2030	Besoin lié desserrement
Bondaroy	412	452	2,51	2,44	4
Dadonville	2 406	2 641	2,65	2,47	67
Pithiviers	8 798	9 658	2,18	2,01	325
Pithiviers-le-Vieil	1 788	2 035	2,36	2,35	2
Total	13 404	14 786			398

- Besoins en logements liés à l'accueil de nouvelles populations

	Pop des ménages 2017	Po des ménages 2030	Population supplémentaire	TMM 2030	Besoin lié à l'accueil de population
Bondaroy	412	452	40	2,44	16
Dadonville	2 406	2 641	235	2,47	95
Pithiviers	8 798	9 658	860	2,01	427
Pithiviers-le-Vieil	1 788	2 035	247	2,35	105
Total	13 404	14 786	1 382		643

- Total des besoins en logements pour le projet démographique des 4 communes :

	Besoin lié desserrement	Besoin lié à l'accueil de population	Besoin total
Bondaroy	4	16	20
Dadonville	67	95	163
Pithiviers	325	427	751
Pithiviers-le-Vieil	2	105	107
Total	398	643	1041

- Modalité de réalisation : mobiliser les logements vacants et les résidences secondaires et occasionnelles

Objectifs du SCOT :

Sur la vacance du parc : « Le SCOT se positionne sur une stabilisation immédiate de la vacance et ne prévoit donc aucun logement supplémentaire en compensation d'une éventuelle augmentation du nombre de logements vacants. » (p.41 du DOO)

Sur les résidences secondaires et occasionnelles : « Un ralentissement du rythme de réinvestissement des résidences secondaires (stock insuffisant pour maintenir le rythme) : avec en 2039 :

- 8% de résidences secondaires dans les communes rurales,
- 2% de résidences secondaires dans les communes périurbaine du pôle urbain central,
- 0,5% de résidences secondaires dans la ville centre du pôle urbain central. »

Réparation totale du parc entre type d'utilisation, en 2017 (état actuel) :

En 2017	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Logements totaux
Bondaroy	164	91%	9	5%	7	4%	180
Dadonville	907	94%	19	2%	36	4%	962
Pithiviers	4 042	88%	103	2%	455	10%	4 600
Pithiviers-le-Vieil	758	90%	20	2%	62	7%	839
Total	5 871		151		560		6 582

Méthodologie de calcul du besoin en logements

- Application des objectifs du SCOT pour la période 2030 avec, lorsque le taux de résidences secondaires est en deçà du taux projeté, une stabilisation du nombre de logements concernés et une diminution dans le cas d'un taux à réduire (Pithiviers et Pithiviers-le-Vieil), et une stabilisation des logements vacants au nombre de 2017 :

En 2030	Rés. principales		Rés. secondaires		Log. vacants		Log. totaux	Construction neuve
Bondaroy	185	92%	9	4,5%	7	3%	201	21
Dadonville	1070	95%	19	1,7%	36	3%	1125	163
Pithiviers	4793	91%	26	0,5%	455	9%	5274	674
Pithiviers-le-Vieil	865	91%	19	2,0%	62	7%	946	106
Total	6913		73		560		7546	964
Variation 2017-2030	+1042		-78		0		+964	

3. Effet sur le PADD

Pour atteindre cet objectif, le besoin en logement est estimé à environ 800 unités 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.

4. Compatibilité avec le SCOT

Il s'agit de justifier les besoins de logements à produire d'ici 2030 en compatibilité avec les objectifs du SCOT. Les besoins des 4 PLU sont calculés sur la base des données INSEE les plus récentes, soit pour la période 2017-2030, soit 13 ans. Or, la période de mise en œuvre des PLU est de 10 ans (2020-2030).

Aussi, il est proposé d'inscrire dans le PADD un objectif de production de logements de 800 unités supplémentaires, la justification des objectifs de logements étayant la démonstration sur la période 2017-2030 où la période 2017-2020 sera retranchée des besoins évalués sur cette période de 13 ans.

Comparaison avec les besoins calculés ci-avant :

Communes	Besoins 2017-2030	Besoin sur 10 ans du PLU	Différentiel Nb de logements	logements autorisés 2017-2020
Bondaroy	21	10	11	0
Dadonville	163	160	3	9
Pithiviers	674	500	174	53
Pithiviers-le-Vieil	106	130	-24	4
Total	964	800	164	66

Le différentiel est calculé à partir des logements autorisés ou logements commencés recensés dans les communes (Base Sitadel ; si outil de suivi interne des autorisations d'urbanisme détenu par les communes ou le PETR).

Les données disponibles décomptent 66 logements autorisés sur la période 01/01/2017-01/06/2019, soit la moitié de la différence entre le SCOT et les besoins des PLU. Aussi, cet objectif de 800 logements est compatible avec le SCOT (il reste un besoin identifié en logements non pourvu).

Rappel - Prescription 43 sur les objectifs de logements :

Communes	/20 ans SCOT	/10 ans PLU (2020-2030)	/10 ans PLU arrondi
Bondaroy	26	13	10
Dadonville	318	159	160
Pithiviers	992	496	500
Pithiviers-le-Vieil	254	127	130
Total	1 590	795	800

Pour atteindre cet objectif, le besoin en logements est estimé à environ 800 unités sur la période de mise en œuvre des PLU.



JUSTIFICATIONS

DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

JUSTIFICATIONS

Les différentes zones du PLU, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	<p>Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, activités économiques, services et équipements en particulier.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens des centre-villageois historiques de Dadonville. ▪ La zone UD correspond aux tissus résidentiels contemporains dominés par un habitat individuelle. ▪ La zone UE regroupe des grands équipements publics communaux (groupe scolaire, complexe sportif ...). ▪ La zone UI correspond aux activités économiques.
Zones à urbaniser	<p>Les zones à urbaniser correspondent aux parties de la commune amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone 1AU à la zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. ▪ La zone 1AUe à la zone d'urbanisation future sur le secteur de l'école.
Zones agricoles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises. ▪ L'habitat isolé (hors agriculture) dans les espaces agricoles peut évoluer modérément sous triple conditions (hauteur, emprise limitée, localisation) pour éviter tout mitage résidentiel du paysage et de la zone agricole. Il s'agit de préserver l'intégrité économique des terres cultivées, de protéger les circulations des engins agricoles...
Zones naturelles	<p>La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le secteur Nc correspond au secteur des installation d'exploitation de carrières ▪ Le secteur Nj correspond aux espaces de jardins partagés dans la vallée de l'Œuf. ▪ Le secteur Ni correspond au secteur du projet d'hébergement touristiques légers de loisirs.

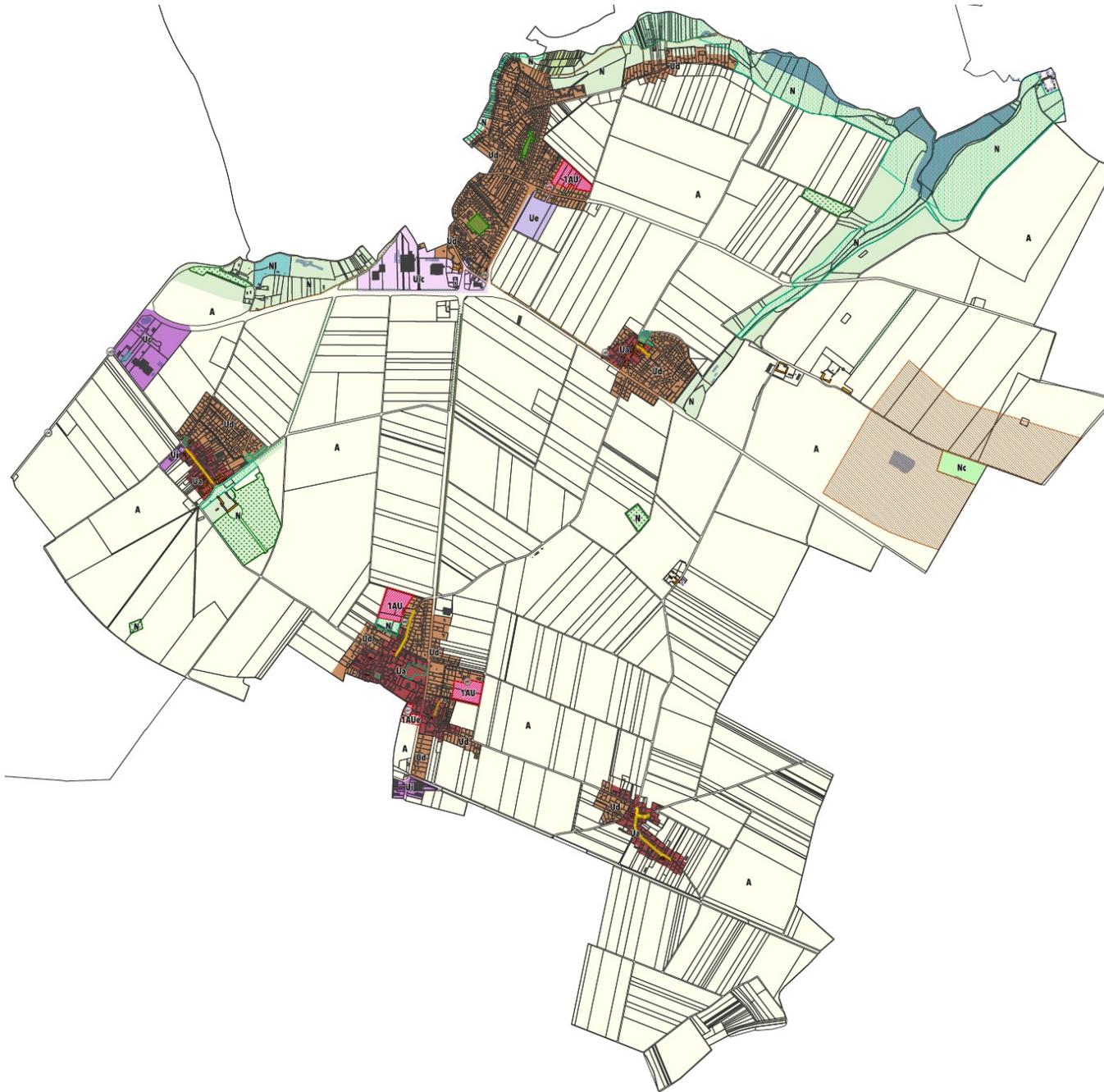


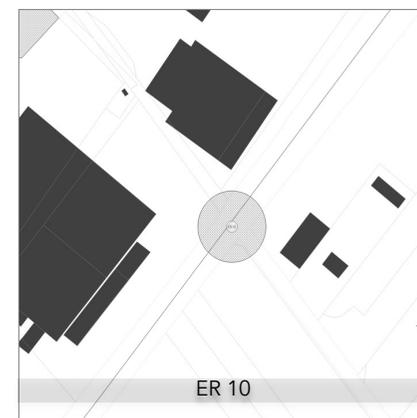
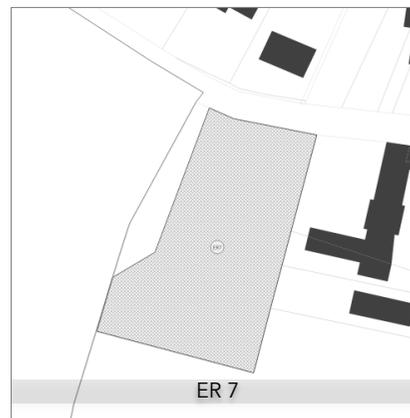
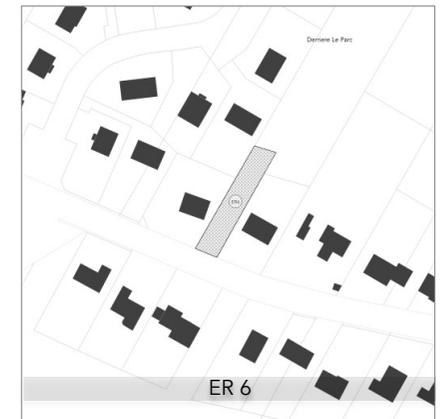
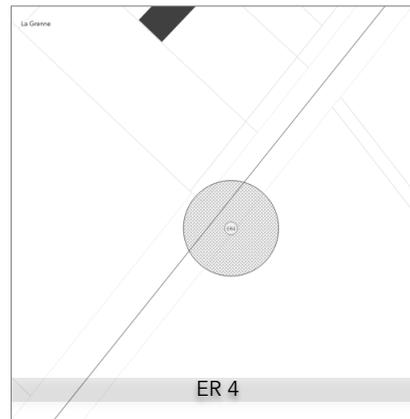
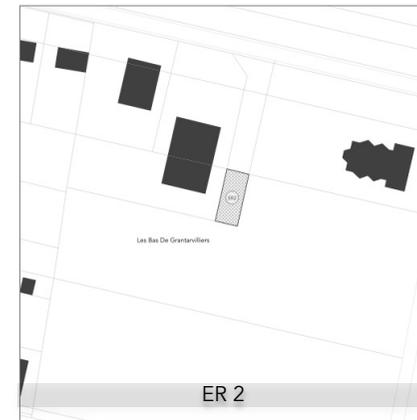
Tableau de synthèse de la répartition des surfaces

	Surface en hectare	%
Zone Agricole	1 500,85	82,09%
A	1 500,85	82,09%
Zone A Urbaniser	7,05	0,39%
1AU	6,25	0,34%
1AUe	0,8	0,04%
Zone Naturelle	162,87	8,91%
N	155,02	8,48%
Nc	2,98	0,16%
Nj	2,38	0,13%
Ni	2,49	0,14%
Zone Urbaine	158,2	8,65%
Ua	28,76	1,57%
Ud	96,57	5,28%
Ue	3,86	0,21%
Ui	28,35	1,55%
Total	1828,31	100%

JUSTIFICATIONS

Des emplacements réservés sont définis au document graphique du Plan Local Urbanisme pour répondre aux besoins d'équipements publics et d'intérêt général.

	LIBELLE	Bénéficiaire	surface (m ²)
ER1	Emplacement réservé : cheminement piéton	Commune	732
ER2	Emplacement réservé : accès à la zone 1AU Grantarvilliers	Commune	232
ER3	Emplacement réservé : sécurisation de la circulation cyclistes/piétons - La Groue Chemin de Saint Pierre	Commune	818
ER4	Emplacement réservé : ZA rond-point et accès à la zone d'activités	Département	1 369
ER5	Emplacement réservé : création d'une voie d'accès à la zone de projet	Commune	399
ER6	Emplacement réservé : création d'une voie d'accès à la zone de projet	Commune	519
ER7	Emplacement réservé : accès à la zone 1AUe	Commune	2 656
ER10	Emplacement réservé : ZA rond-point et accès à la zone d'activités	Département	1 369



Délimitation de la zone **UA**

Séquence du territoire concernée

- Centres anciens villageois

Objectifs de la zone

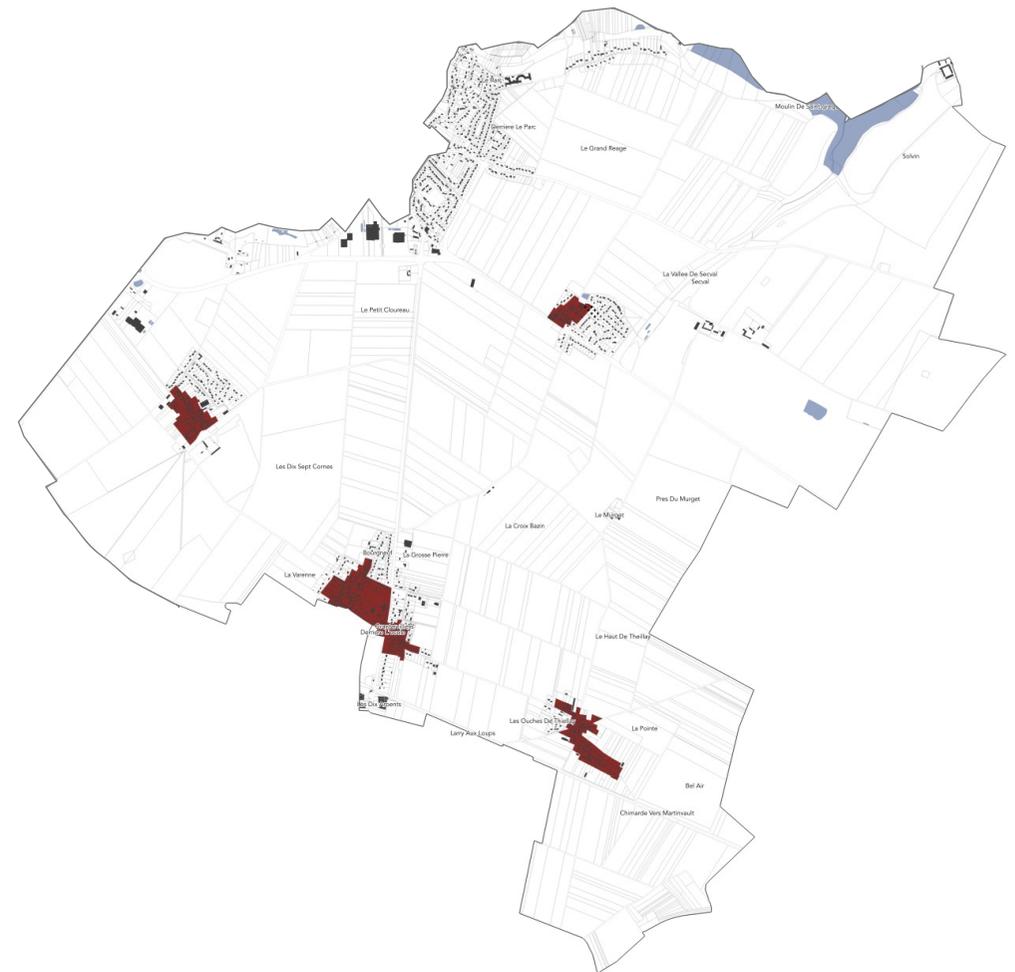
- Affirmer la mixité des fonctions urbaines
- Préserver les qualités architecturales et patrimoniales du tissu bâti ancien

La zone Ua correspond aux centres-villageois de la commune délimités comme les tissus anciens. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, petites activités économiques...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'un d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristique de cette zone.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 80% maximum (une emprise élevée en raison des contraintes du tissu urbain dense et étroit de la zone).
- La hauteur est corrélée à celle des constructions avoisinantes, dans la limite de 12 mètres (au faîtage ou à l'acrotère) et d'un rez-de-chaussée, plus deux étages, plus des combles aménageables afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement de la voie avec une exception lorsque les constructions existantes voisines respectent un retrait, dans l'objectif de conserver une cohérence d'ensemble par rapport à l'environnement urbain.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation doit se faire sur au moins l'une des limites séparatives en cohérence avec les typologies d'implantations existantes dans le secteur.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, notamment pour les locaux commerciaux puisqu'il s'agit des centres historiques accueillant ou ayant accueilli des activités artisanales.
- La part d'espaces perméable à respecter est fixée à 15% minimum du terrain dont 50% en espace vert de pleine terre dans une optique de sensibiliser à la nécessité de conserver une perméabilité du sol même dans un environnement urbain dense.



Délimitation de la zone UD

Séquence du territoire concernée

- Espaces résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire

Objectifs de la zone

- Valoriser le caractère résidentielle de la zone
- Favoriser la bonne intégration des futures constructions, dans le respect des formes urbaines

La zone UD correspond aux espaces résidentiels à dominante d'habitat individuel. Elle est caractérisée par une fonction résidentielle dominante et des formes urbaines correspondant à diverses époques de construction et modes d'aménagement (lotissements ou aménagements individuels). La présence du végétal y est prégnante. La zone UD constitue une grande partie des entrées de ville de Dadonville.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone. Ainsi :

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts porteuse de nuisances, ou autorisées sous conditions de surface maximum (artisanat et commerce de détail).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 40% maximum du terrain afin de s'inscrire dans le tissu pavillonnaire qui caractérise la zone.
- La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres (au faitage ou à l'acrotère), dans la limite d'un rez-de-chaussée avec deux étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans la continuité des hauteurs existantes dans la zone.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis les voies et emprises publiques dans l'ambition de permettre la création des deux places de stationnement exigées, entre la voie et la construction.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation peut se faire en retrait ou à l'alignement. Le retrait est corrélé à la hauteur de la construction afin de limiter les ombres portées sur les constructions avoisinantes.
- La part d'espaces perméable à respecter est fixée à 40% minimum du terrain dont 50% en espace vert de pleine terre dans une optique de conserver une perméabilité du sol et un environnement végétalisé dans un tissu urbain intermédiaire entre les espaces agricoles ou naturel et le tissu urbain central dense.



Délimitation de la zone **UE**

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'équipements (existants et futurs)

Objectifs de la zone

- Affirmer la vocation d'équipements
- Renforcer l'offre en équipements de l'agglomération

La zone UE correspond aux espaces d'équipements sur la commune. Ils recouvrent les équipements sportifs et scolaires existants (lycée, collège, stade et terrains de plein-air). Il s'agit d'affirmer le caractère d'équipements de la zone et d'y permettre le développement des structures existantes par des règles plus souples que dans un tissu urbain mixte.

Le règlement littéral associé à la zone UE vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage. Ainsi :

- La vocation d'équipements est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation par exemple) ;
- L'emprise au sol n'est pas réglementée en UE.
- La hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres (à l'acrotère ou au faîtage).
- Les constructions à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres depuis les voies et emprises publiques dans la zone afin d'envisager des entrées sécurisées aux équipements.
- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum pour des raisons de sécurité et d'ensoleillement pour les constructions avoisinantes.
- La part d'espaces verts à respecter n'est pas réglementée, la zone étant destinée à l'accueil d'équipements publique ou d'intérêt général, il advient à chaque autorité publique de concevoir un aménagement exemplaire.



Délimitation de la zone **UI**

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'activités économiques

Objectifs de la zone

- Affirmer la vocation économique des espaces d'activités
- Affirmer le caractère commercial des secteurs Uic
- Assurer une qualité paysagère et urbaine aux nouvelles opérations

La zone UI correspond aux espaces à dominante d'activités économiques. Elle comprend l'ensemble de la zone au Nord-Ouest de la commune en conurbation avec Pithiviers et Pithiviers-le-Vieil, au-delà de la vallée.

Le règlement littéral associé à la zone UI vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage. Ainsi :

- La vocation d'activités économiques est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation par exemple) ;
- L'emprise au sol est fixée à 60% maximum du terrain pour encourager à des aménagement plus respectueux de l'environnement,
- La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage ou à l'acrotère ; des hauteurs importantes en raison de la diversité des besoins en industrie et artisanat.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres depuis les voies et emprises publiques dans la zone UI ; des dispositions spécifiques sont prévues par rapport au voie à grande circulation.
- Par rapport aux limites séparatives des conditions sont prescrites selon le type de zone adjacente afin de garantir un espace tampon entre les espaces d'activités et les espaces résidentiels.
- Des principes de qualité urbaine sont prévus : les aires de stationnement de 10 emplacement et plus doivent être végétalisées,
- La part d'espaces verts de pleine terre à respecter est fixée à 10% minimum du terrain afin de conserver une fonctionnalité du sol (perméabilité) malgré les activités présentes.



Délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique du PLU

Séquence du territoire classée en zone 1AU

- Secteur le Grand Réage, Bourgneuf-la Varenne et Bourgneuf-Docteur Marcille

Fonction de la zone 1AU et objectifs attendus

- Renforcement de l'offre résidentielle dans un tissu urbain de type pavillonnaire ;
- Réglementation similaire à celle de la zone UD pour assurer une cohérence générale d'intégration du projet dans un environnement caractéristique de la zone UD.

Séquence du territoire classée en zone 1AUe

- Secteur Bourgneuf-école

Fonction de la zone 1AUe et objectifs attendus

- Secteur principal de développement d'équipements publics en extension urbaine pour répondre aux besoins scolaires dans le centre de Bourgneuf ;
- Réglementation similaire à celle de la zone UE pour permettre des hauteurs plus importantes que le tissu pavillonnaire de la zone UD ;
- Secteur encadrer par une OAP pour une intégration du projet prenant en compte les enjeux paysager et patrimoniaux existants.



Délimitation de la zone **A**

Séquence du territoire concernée

- Espaces agricoles

Objectifs de la zone

- Assurer la protection des espaces agricoles
- Permettre le développement de l'activité agricole

Délimitation de la zone agricole

La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole répond à une double exigence : pérenniser les terres agricoles et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures, à la diversification des économies agricoles.

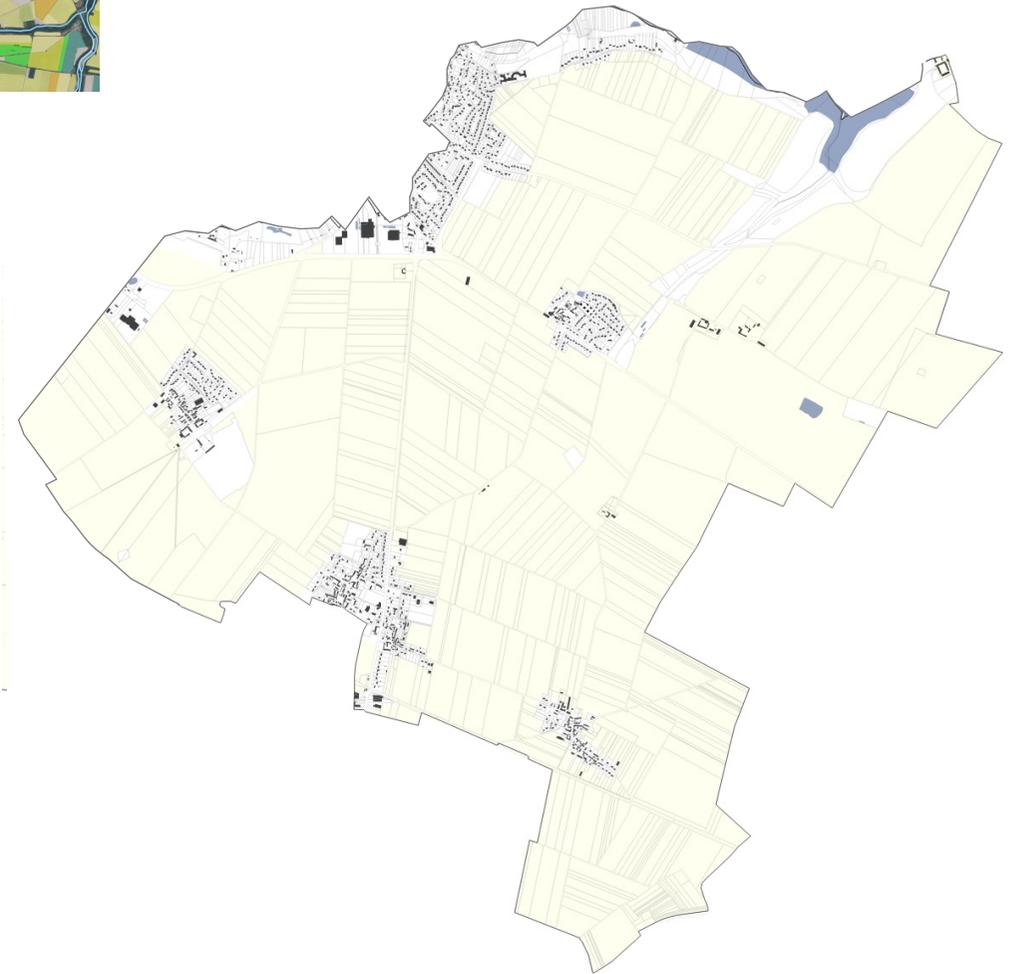
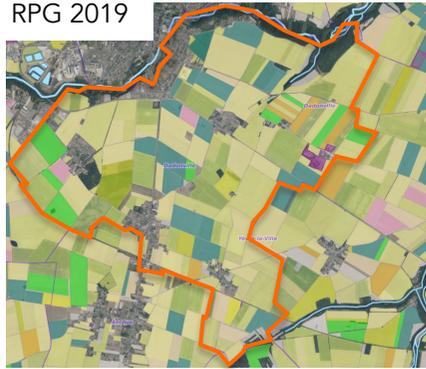
Ont été pris en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPG 2019 et au diagnostic agricole.

Les espaces agricoles situés dans la vallée de l'Œuf n'ont pas fait l'objet d'un classement en A mais d'un zonage N, en lien avec la valorisation et la préservation de son paysage, la zone N permettant de limiter plus fortement la constructibilité que dans la zone A (où l'implantation de bâtiments agricoles est autorisée).

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.

RPG 2019



Délimitation de la zone **N**

Séquence du territoire concernée

- Espaces naturels, boisés, forestiers

Objectifs de la zone

- Protéger les espaces naturels de la commune
- Maintenir la qualité du paysage
- Préserver de toute urbanisation des secteurs sensibles, d'intérêt ou à risques

Délimitation de la zone naturelle

La zone N classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Dadonville, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Fonction de la zone N et objectifs attendus

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.

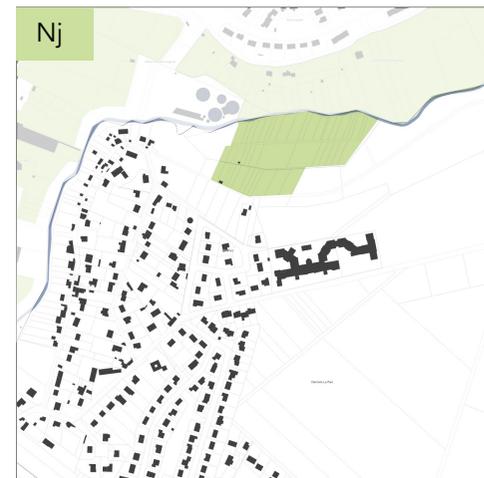


Délimitation de la zone **N**

Secteurs Nc, Nj et Ni

Le règlement du PLU délimite des secteurs spécifiques, au sein de la zone N :

- **Secteur Nc** : ce secteur est dédié aux besoins en installations et constructions pour l'activités de carrière existante sur la commune. Le périmètre du STECAL est repris du PLU en vigueur qui a fait l'objet d'une modification pour sa mise en place.
 - Une emprise au sol de 75% du terrain maximum : l'emprise au sol des constructions au sein des STECAL Nc sont déjà importante. Il s'agit de permettre le développement des activités en place dans un secteur restreint.
 - Hauteur de 12m au point le plus haut.
- **Secteur Nj** : ce secteur correspond aux jardins familiaux existants sur le territoire communal. Il permet la réalisation de petites constructions liées à l'activités des jardins et permettant leur pérennisation. ce secteur correspond aux jardins familiaux existants sur le territoire communal. Il permet la réalisation de petites constructions liées à l'activités des jardins et permettant leur pérennisation. La réglementation vise à encadrer fortement le phénomène de cabanisation de la vallée et favorise des aménagements publics d'ensemble conciliant préservation de la vallée et occupation paysanne.
- **Secteur Ni** : ce secteur correspond au camping sur la commune. Il est défini pour permettre l'extension des bâtis existants voire la création de nouvelles constructions, en lien avec la valorisation touristique et de loisirs du site. Les possibilités constructives y sont limitées par la réglementation d'une emprise au sol, d'une hauteur et de l'implantation des futures constructions.
 - Une emprise au sol de 5% du terrain maximum : permet d'assurer le maintien d'un environnement végétalisé.
 - Hauteur de 9m au faitage maximum ce qui correspond aux hauteurs existantes.



Éléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU

Dans le cadre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, le règlement graphique du PLU localise :

- Des espaces boisés classés (au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme) ;
- Des espaces verts à préserver ou à créer (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

Ces espaces correspondent à des espaces verts existants à préserver dans le cadre de la protection de la trame verte existante et à des espaces à créer, dans le souci de renforcement de la trame verte urbaine. Parmi les espaces verts existants, ont été identifiés le parc du Château Joinville.

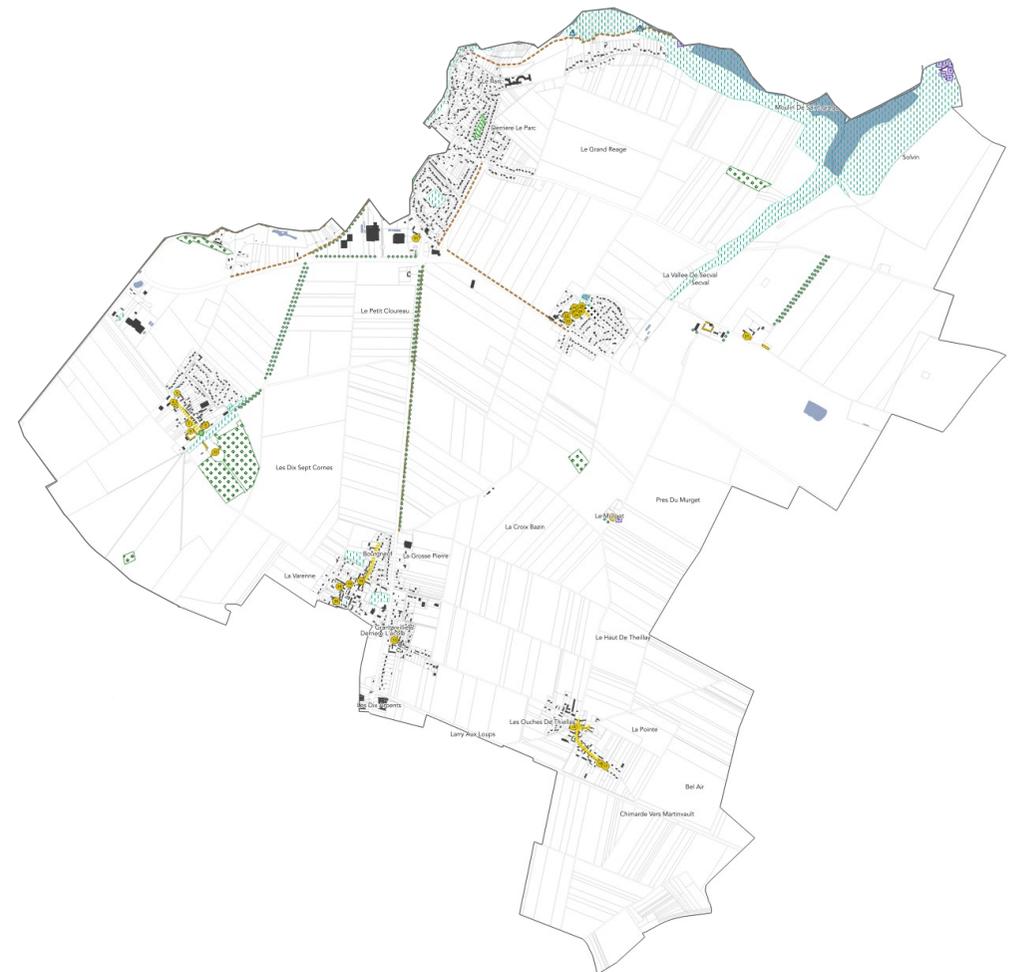
- Des mares à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

Les rus souterrains et de surface présents sur le territoire communal ont été identifiés, conformément au SAGE Nappe de Beauce.

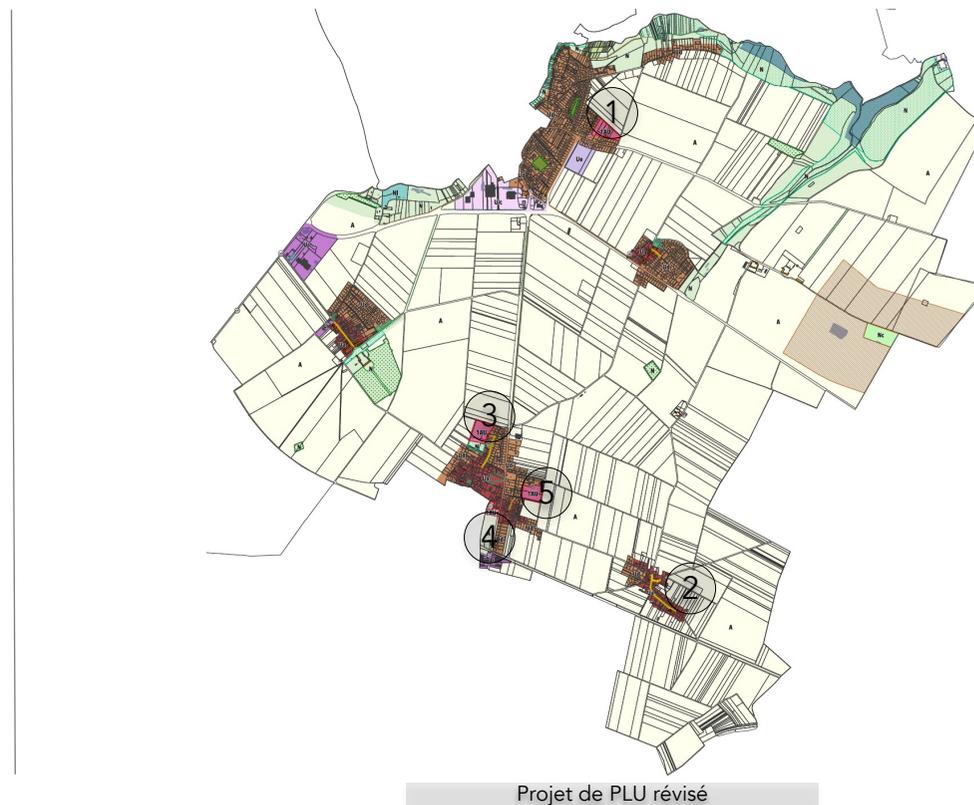
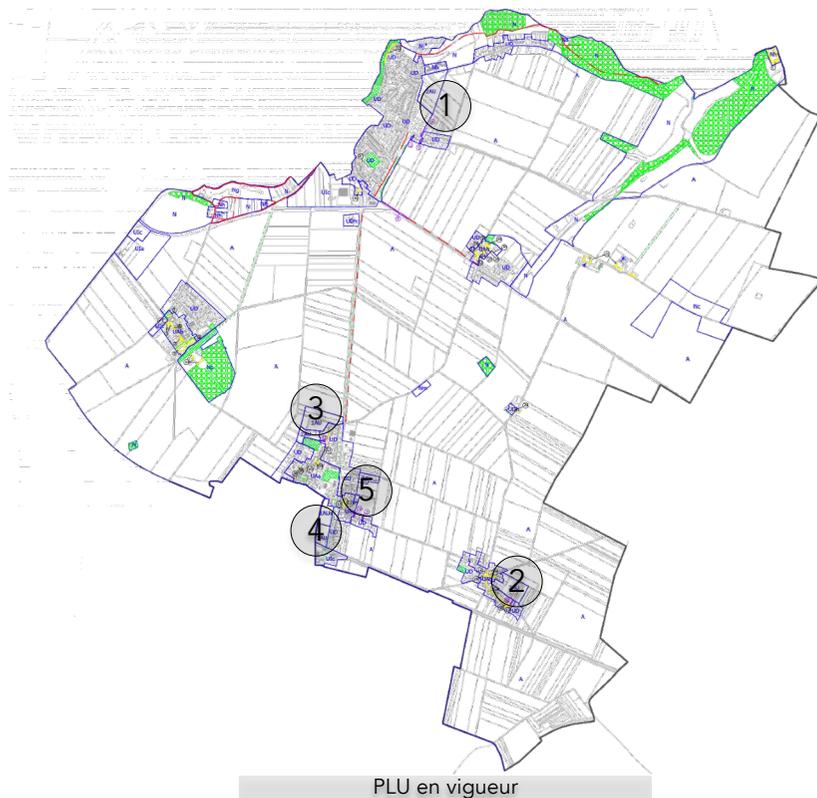
- Des alignements d'arbres à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Des arbres remarquables (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Enfin, le règlement graphique du PLU localise :

- Des emplacements réservés, dont la liste est annexée au règlement écrit.
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Modifications significatives par rapport au PLU antécédent

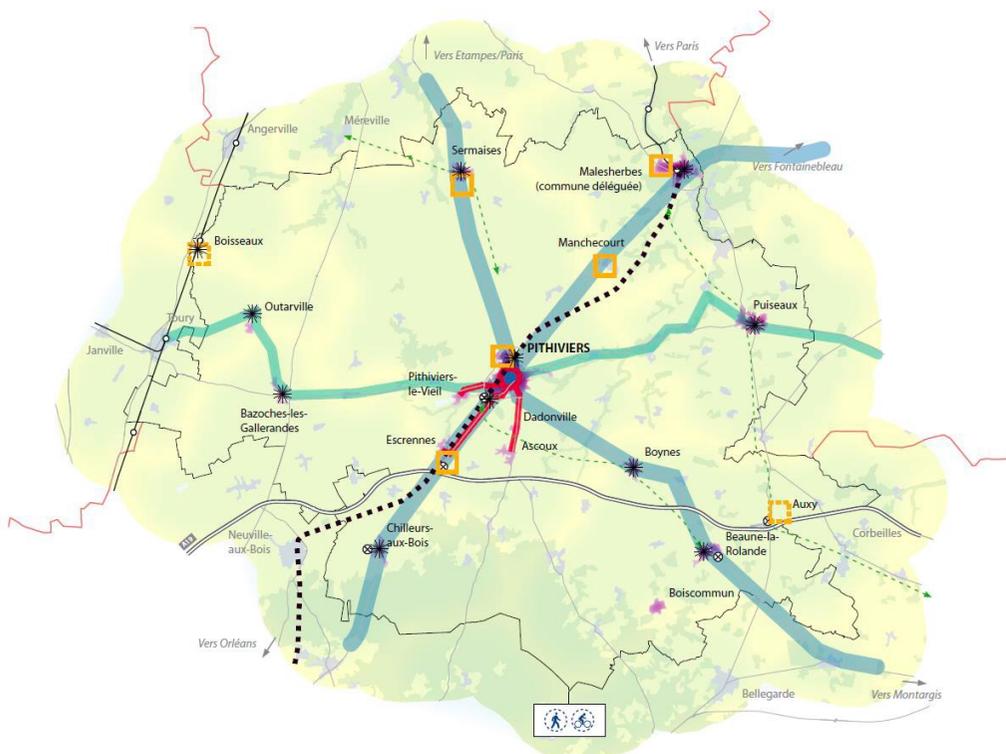


1. Réduction du périmètre et changement de l'emplacement de la zone de projet sur Faubourg Gâtinais;
2. Suppression de la zone de projet sur Thiellay;
3. Placement du secteur en zone Agricole (initialement en zone 1AU) ;
4. Placement du secteur en zone Agricole (initialement en zone 1AU) ;
5. Placement du secteur en zone 1AU (initialement en zone A) ;

PLU en vigueur			Projet de PLU révisé		
Zone	Surface (en ha)	% du territoire	Zone	Surface (en ha)	% du territoire
U	199,1	10,9	U	157,74	8,63
U mixte	170,9	9,3	U mixte	129,19	7,07
U économique	28,5	1,6	U économique	28,35	1,55
AU	17,0	0,9	AU	7,05	0,39
1AU	5,8	0,3	1AU	7,05	0,39
2AU	11,14	0,6	2AU	/	/
A	1428,8	78,0	A	1500,85	82,09
N	185,8	10,2	N	162,87	8,91
Total	1831,04	100	Total	1828,31	100

**JUSTIFICATIONS – COMPATIBILITÉ AUX TITRES DES
ARTICLES L.131-4 ET L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME**

SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais



I. Mieux articuler urbanisme et déplacements

- Renforcer les pôles du territoire et promouvoir un urbanisme des proximités
- Encourager la création de parkings multimodaux
- Desserte des Zones d'Activités par des modes collectifs

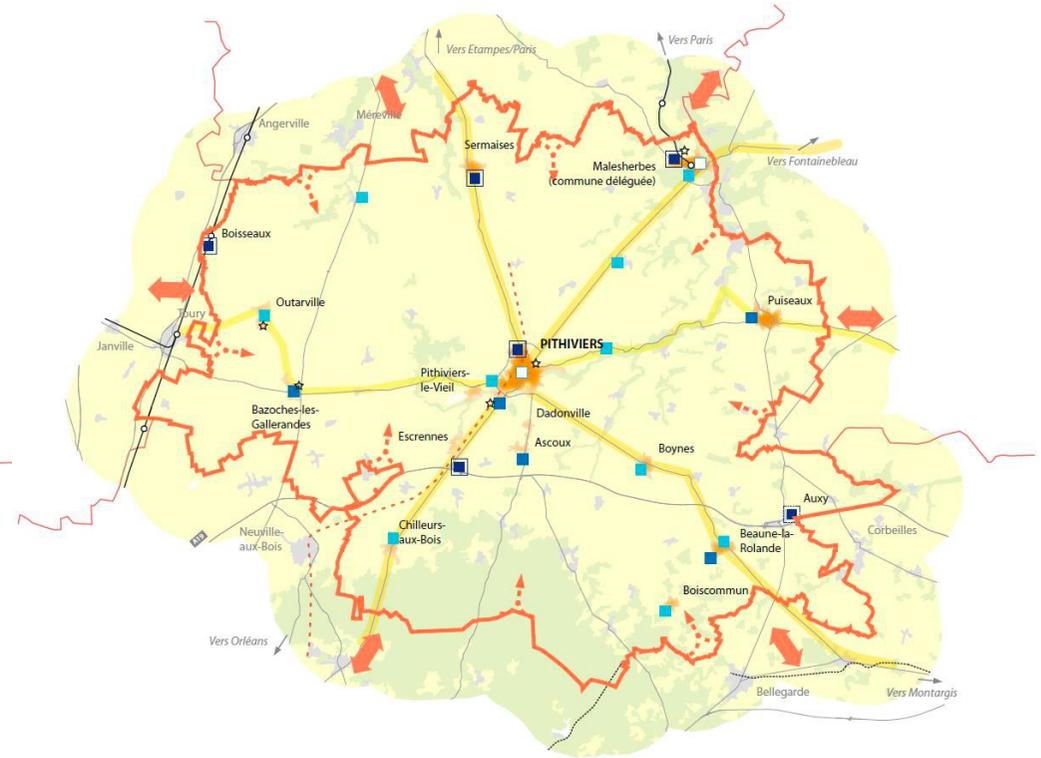
II. Encourager les alternatives à la voiture individuelle

- Soutenir une organisation globale des transports**
- Des lignes structurantes cadencées
 - Des lignes structurantes d'équilibre
 - Un transport à la demande organisé à l'échelle des bassins de vie
 - Des connexions performantes au sein du pôle urbain (TC, modes)
 - Réouverture de la ligne SNFC souhaitée
 - Développer le potentiel des gares existantes (intermodalité, densification...)

Développer les autres modes

- Développer les modes actifs sur l'ensemble du territoire
- Voies vertes potentielles
- Conforter le covoiturage (aires existantes)

Carte de synthèse de l'axe 3 du PADD du SCoT



I. Dynamiser les activités locales non délocalisables

- Conforter l'agriculture, pilier économique et identitaire du territoire
- Développer les autres activités endogènes: tourisme, artisanat, services

II. Développer une stratégie économique globale

- Mieux connaître et accompagner le tissu économique
- Être proactif et promouvoir les opportunités offertes sur le territoire

III. Rationnaliser et optimiser l'offre foncière économique

- Zones d'Activités Productives
- Zones d'Activités d'Equilibre
- Zones d'Activités de Proximité
- Pôles activités urbains
- Principales friches industrielles à traiter
- Flécher l'implantation d'activités commerciales et artisanales vers le tissu urbain

IV. Maintenir les réseaux, vecteur de performance économique

- S'appuyer sur un réseau routier structurant, notamment l'A19
- Fret ferroviaire à pérenniser
- Assurer la desserte des ZA par des transports collectifs performants

Carte de synthèse de l'axe 4 du PADD du SCoT

SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais

1 - S'APPUYER SUR LA TRAME ENVIRONNEMENTALE POUR METTRE EN PLACE UN PROJET DURABLE

Orientation du SCoT	Compatibilité dans le PLU
S'appuyer sur les trames verte et bleue (TVB) pour préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.1 Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue • 1.2 Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau • 1.3 Intégrer plus fortement la présence de la Nature dans les tissus bâtis • 1.4 Proposer un environnement et un cadre de vie sain • 1.5 Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locales • 1.6 Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable • 1.7 Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers • 1.8 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages • 1.9 Mettre en valeur le grand paysage
Affirmer une gestion raisonnée et une valorisation des ressources	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.1 Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue • 1.2 Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau • 1.5 Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locales • 3.5 Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales • 3.6 Assurer une couverture par des communications numériques performantes
Lutter contre les nuisances et limiter l'exposition de la population aux risques	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.4 Proposer un environnement et un cadre de vie sain • 1.6 Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable • 3.1 Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées
Engager le territoire dans sa transition énergétique	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.4 Proposer un environnement et un cadre de vie sain • 1.5 Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locales • 1.6 Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable • 1.7 Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers • 3.1 Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées • 3.2 Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif • 3.3 Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire • 3.5 Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales

SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais

2 - HABITER SUR LE TERRITOIRE : UNE POLITIQUE D'ACCUEIL QUALITATIVE

Orientation du SCoT	Compatibilité dans le PLU
<p>La réaffirmation de l'armature territoriale pour renforcer le pôle pithivérien et structurer l'espace rural</p>	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1 Conforter la fonction de pôle d'agglomération et de pôle de territoire • 2.2 Accompagner le développement résidentiel des pôles de vie • 2.3 Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel au sein de l'agglomération par une offre en logements diversifiée • 3.3 Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire • 3.4 Assurer une offre en équipements équilibrée à l'échelle de l'agglomération et attractive pour le Pithiverais
<p>Conforter les services et équipements</p>	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.4 Assurer une offre en équipements équilibrée à l'échelle de l'agglomération et attractive pour le Pithiverais • 3.4 Assurer une offre en équipements équilibrée à l'échelle de l'agglomération et attractive pour le Pithiverais • 3.7 Développer l'économie touristique et les loisirs
<p>Proposer une offre de logements en adéquation avec les capacités d'accueil et la demande des ménages</p>	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.3 Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel au sein de l'agglomération par une offre en logements diversifiée • 4.1 Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes • 4.2 Proportionner les besoins en extension des communes au prorata des capacités de réceptivité des tissus bâtis
<p>Mettre en œuvre un urbanisme peu consommateur en foncier</p>	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.1 Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes • 4.2 Proportionner les besoins en extension des communes au prorata des capacités de réceptivité des tissus bâtis <p>La diminution de la consommation foncière est exprimée page 63 du présent document.</p>
<p>Prendre en compte la diversité et la qualité paysagère du territoire</p>	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouve dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.7 Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers • 1.8 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages • 1.9 Mettre en valeur le grand paysage

SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais

3 - FACILITER LES DEPLACEMENTS ET LIMITER LA DEPENDANCE A LA VOITURE INDIVIDUELLE

Orientation du SCoT	Compatibilité dans le PLU
Articuler l'urbanisme et les déplacements	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouvent dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1 Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées • 3.2 Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif
Encourager les alternatives à la voiture individuelle	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouvent dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1 Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées • 3.2 Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif

SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais

4 - TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE

Orientation du SCoT	Compatibilité dans le PLU
Conforter les activités agricoles, pilier économique et identitaire du territoire	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouvent dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.5 Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales
Développer une stratégie économique globale	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouvent dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.3 Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire • 3.4 Renforcer la fonction de pôle commercial structurant et attractif de l'agglomération • 3.6 Assurer une couverture par des communications numériques performantes • 3.7 Développer l'économie touristique et les loisirs
Améliorer l'efficacité du foncier des zones d'activités	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouvent dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.3 Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire • 3.6 Assurer une couverture par des communications numériques performantes • 3.7 Développer l'économie touristique et les loisirs
Garantir un service commercial efficace pour toutes les populations	<p>Les objectifs de cette orientation du SCoT se retrouvent dans les orientations suivantes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.4 Renforcer la fonction de pôle commercial structurant et attractif de l'agglomération

SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais

SYNTHÈSE SUR LE VOLET FONCIER

Disposition prévue par le SCoT	
Objectif de densification	<ul style="list-style-type: none"> • Un besoin de 318 nouveaux logements à horizon 2039 (soit un rythme de construction de 15,9 logements/an). • une densité moyenne minimale de 18 logements / ha dans les pôles urbains pour le développement résidentiel sur les zones à urbaniser. • encourager le renouvellement urbain • estimer le potentiel d'accueil de nouveaux logements au sein des « dents creuses » • estimer et analyser le potentiel constructif issu des divisions parcellaires

Disposition prévue par le SCoT	
Consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Enveloppe foncière de 1,25 ha/an pour le développement résidentielle

Compatibilité du PLU avec le SCoT

- Un besoin en nouveaux logement estimé à 160 unités à horizon 2031 (soit un rythme de construction de 13,3 logements par an).
- Une estimation d'environ 105 logements sur des zones à urbaniser, 1AU (environ 6,2 ha cumulés) :
 - = 66% de la production en logements neufs nécessaire
 - = une densité moyenne de 18 logements/ha
- Une estimation d'environ 55 logements par densification :
 - = 50 logements par densification des sites
 - = 34% de la production en logements neufs nécessaire

Compatibilité du PLU avec le SCoT

Pour le volet résidentiel :

- Une enveloppe foncière d'environ 6,2 ha en extension urbaine pour le développement de l'habitat (zone 1AU), 0,8 ha pour de l'équipement (zone 1AUe) et 1,9 ha cumulé de terrain en limite d'urbanisation insérés dans l'enveloppe urbaine en raison de la cohérence d'ensemble de l'enveloppe bâti, soit une consommation annuelle de 0,9 ha par an à horizon 2031.
- À court termes (zone 1AU et 1AUe) la consommation foncière annuelle est estimée à 0,7 ha/an.

Les autres documents

Documents	Prise en compte dans le projet communal
<p>SDAGE Seine-Normandie</p> <p>Adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie le 5 novembre 2015, le SDAGE a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 1^{er} décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par une décision du tribunal de Paris le 19 décembre 2018. C'est, à ce jour, le SDAGE 2010-2015 qui demeure applicable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Seine – Normandie. • Le projet de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - Protège les milieux aquatiques humides : le PLU protège les rus de surface ou souterrain et les zones humides par un repérage sur le document graphique et des dispositions prévues dans le règlement écrit ; - Gère la rareté de la ressource en eau à travers une économie des ressources en imposant notamment que les toitures terrasses soient végétalisées dans les zones urbaines de centre-ville et résidentielles / mixtes mais également en prévoyant une croissance démographique modérée, limitant la pression sur les ressources ; - Réduit et diminue les pollutions par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction et par la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
<p>SAGE Nappe de Beauce</p> <p>La commune de Dadonville est concernée par le périmètre du SAGE.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE Nappe de Beauce. • Le projet de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - Identifie l'ensemble des rus de surface ou souterrain présents sur le territoire de la commune et définit dans le règlement une marge de recul de 5 ou 6 mètres à respecter à leurs abords ; - Délimite les zones humides recensées dans le cadre du SAGE et prévoit une disposition dans le règlement écrit assurant leur préservation ; - Impose, dans le règlement écrit, la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
<p>Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie</p> <p>La commune de Dadonville n'est pas identifiée comme territoire à risque important d'inondation (TRI).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU s'inscrit dans grands objectifs définis par le PGRI. • Le projet de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - Protège les milieux aquatiques humides : le PLU protège les rus de surface ou souterrain et les zones humides par un repérage sur le document graphique et des dispositions prévues dans le règlement écrit ; - Gère la rareté de la ressource en eau à travers une économie des ressources en imposant notamment que les toitures terrasses soient végétalisées dans les zones urbaines de centre-ville et résidentielles / mixtes mais également en prévoyant une croissance démographique modérée, limitant la pression sur les ressources ; - Règleme les articles concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales ; - Renforce la perméabilité des espaces via la définition de pourcentages d'espaces vers de pleine terre, l'identification d'espaces vers à préserver ou créer (L.151-23 du Code de l'urbanisme) et la définition d'orientations paysagères et environnementales dans les OAP.

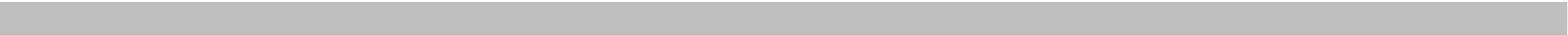
Les autres documents

Documents	Prise en compte dans le projet communal
<p>Schéma régional d'aménagement et de développement durables et d'équilibre des territoires (SRADDET), approuvé le 4 février 2020 (après le SCoT).</p>	<p>Le PLU ne permet pas d'avoir une traduction de l'ensemble des thématiques exposées dans le SRADDET. Néanmoins, il soutient des objectifs et des dispositions exprimées dans les règles générales : les plans et programmes locaux ne peuvent prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause ces règles générales.</p> <p>Les 43 règles générales sont agrégées en 5 thématiques :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Équilibre du territoire Les orientations et objectifs de l'axe 2 et de l'axe 4 du PLU permettent de répondre aux règles déclinées du SRADDET. 2. Transports et mobilités Les orientations et objectifs de l'axe 3 du PLU permettent de répondre aux règles déclinées du SRADDET. 3. Climat air énergie Les orientations et objectifs de l'axe 1 du PLU permettent de répondre aux règles déclinées du SRADDET. 4. Biodiversité Les orientations et objectifs de l'axe 1 du PLU permettent de répondre aux règles déclinées du SRADDET. 5. Déchets et économie circulaire Les orientations et objectifs de l'axe 1 et de l'axe 3 du PLU permettent de répondre aux règles déclinées du SRADDET.
<p>Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais En cours d'élaboration</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les travaux sur le PCAET n'étant pas assez avancée, la compatibilité du PLU avec ce dernier ne peut être justifiée. Toutefois, le projet prévoit un développement plus respectueux de l'environnement notamment à travers un développement au plus proche des services, commerces et équipements et la création de voies douces afin de favoriser l'utilisation des modes actifs non carbonés au détriment de la voiture individuelle.
<p>Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développement du réseau des liaisons douces dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Préservation et renforcement de la présence du végétal en milieu urbain par l'identification d'éléments écologiques au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. • Mise en place de pourcentages minimums d'espaces verts de pleine terre à respecter. • Dispositions réglementaires favorables à l'installation de systèmes de production d'énergie d'origine solaire et des énergies renouvelables dans les zones urbaines et les zones d'urbanisation future, notamment inscrites dans les OAP.

Documents	Prise en compte dans le projet communal
<p>Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)</p>	<p>Remise en état et maintien des continuités écologiques</p> <p>La vallée de l'Œuf, traversant l'agglomération de Pithiviers est le principale corridor écologique reconnu sur la commune par le SRCE. En outre, la commune est concernée par trois corridors écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un corridor fonctionnel de la sous-trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires • un corridor fonctionnel de la sous-trames prioritaires des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux • un corridor fonctionnel très localisée dans la vallée de l'Œuf des bocages et autres structures ligneuses linéaires. <p>Le règlement du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protège les grands espaces agricoles et naturels de la commune par un zonage adapté, A ou N, couvrant plus de 30% de la superficie communale ; • Protège les rus de la commune, qu'ils soient enterrés ou de surface, par une inscription sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit impose une marge d'inconstructibilité à leurs abords. <p>Renforcement et maintien de la biodiversité dans la ville</p> <p>En zone urbaine et en zone d'urbanisation future, le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définit des coefficients d'espaces verts de pleine terre spécifiques qui participent à la perméabilité écologique du tissu. Cette règle vise à maintenir des surfaces non imperméabilisées et végétalisées dans l'enveloppe urbaine constituée de Dadonville, à maintenir des espaces végétalisés supports de biodiversité, à développer une trame écologique urbaine. • Les OAP sectorielles définissent des orientations paysagères favorables à la biodiversité et à la consolidation d'une trame végétale (espèces végétales en port libre, couvre sol fonctionnel sur le plan biologique, composition multi strates, accompagnement végétale des voies par une organisation végétale...). • Un réseau d'espaces constitutifs de la trame verte urbaine est identifié au zonage et protégé au document graphique : espaces boisés classés, espaces verts à protéger ou à créer, alignements d'arbres. <p>Outils complémentaires déployés dans la stratégie de renforcement et le maintien de la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement en zone agricole vise à développer le caractère naturel des aménagements extérieurs pour favoriser la biodiversité. Les espaces libres après implantation des constructions autorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. L'association d'essences est conseillée. • En zone naturelle, le règlement prévoit que les clôtures soient composées de haies vives d'essences favorisant la biodiversité.
<p>Programme local de l'habitat (PLH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La commune de Dadonville n'est pas concernée par un PLH.
<p>Plan de Déplacement Urbain (PDU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La commune de Dadonville n'est pas concernée par un PDU.

**PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR
DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA MISE EN
ŒUVRE DU PLU**

Cf. dossier de l'évaluation environnementale



INDICATEURS DE SUIVI

Cf. dossier de l'évaluation environnementale