



PLUi-H
Beauce Loirétaine

Document support au débat

Conseil Communautaire

5 février 2019



Des fondamentaux partagés

**Un territoire beauceron :
une réalité agricole à
prendre en compte**

**Un territoire actif et
dynamique en termes
d'activités et d'emplois
à conforter**

**Pour un territoire
accessible et connecté :
Des types de mobilités à
créer et/ou à renforcer**

**Un équilibre à trouver
entre ruralité et
développement urbain**

Des fondamentaux partagés

**Un territoire pluriel
(villes, bourgs et
villages) vivant et
habité à affirmer**

**Une offre en logements
à diversifier**





**Un cadre de vie
agréable à valoriser**

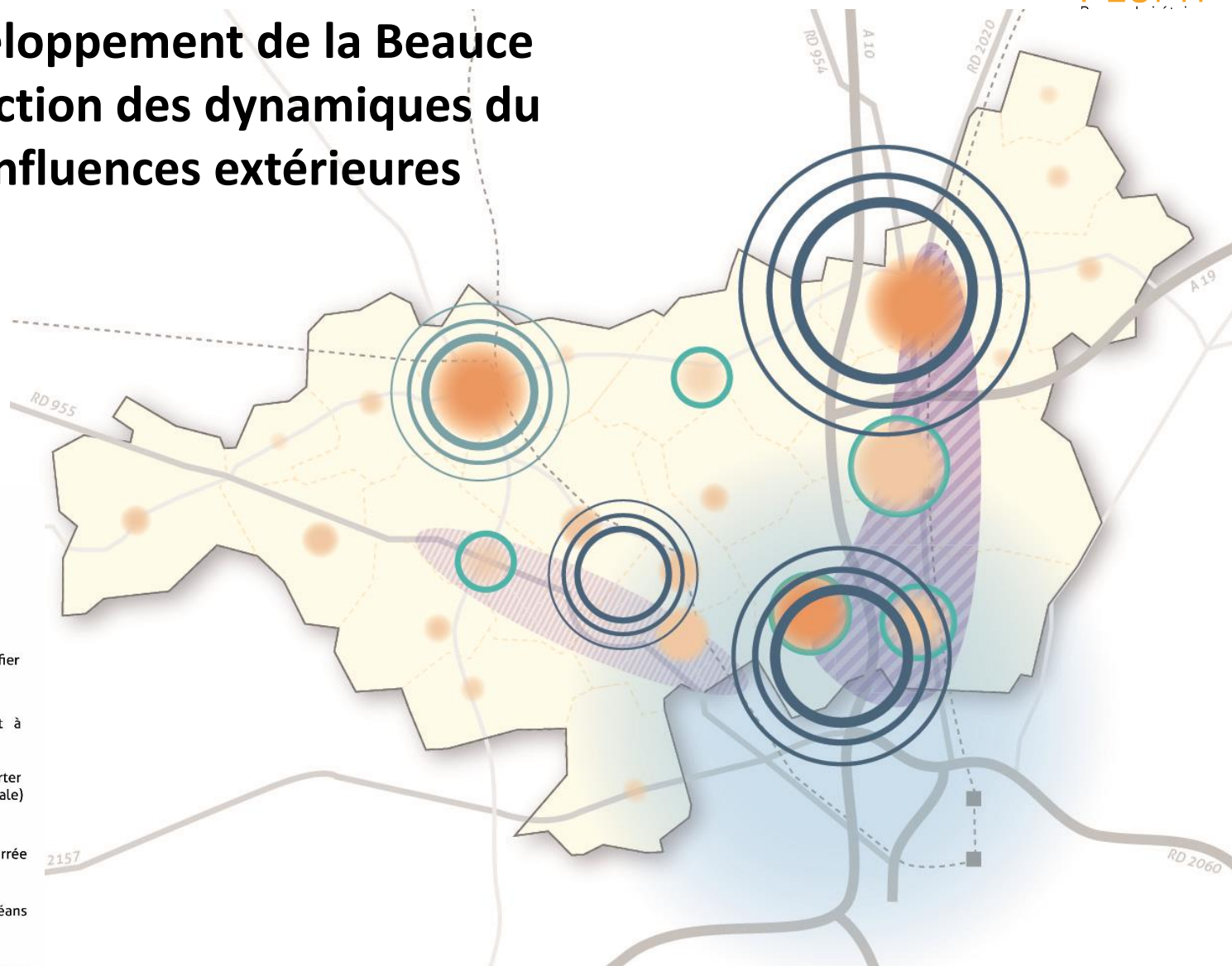
**Des risques et
nuisances à considérer**

- *Conforter la complémentarité des communes afin que chacune participe à l'aménagement d'un territoire vivant, accessible et connecté*
- *Concilier les enjeux de développement (activité, habitat, équipement) avec les réalités du territoire (socle agricole fort, pluralité des bourgs et villages, réseaux de transport, risques et nuisances...)*

Les ambitions du projet

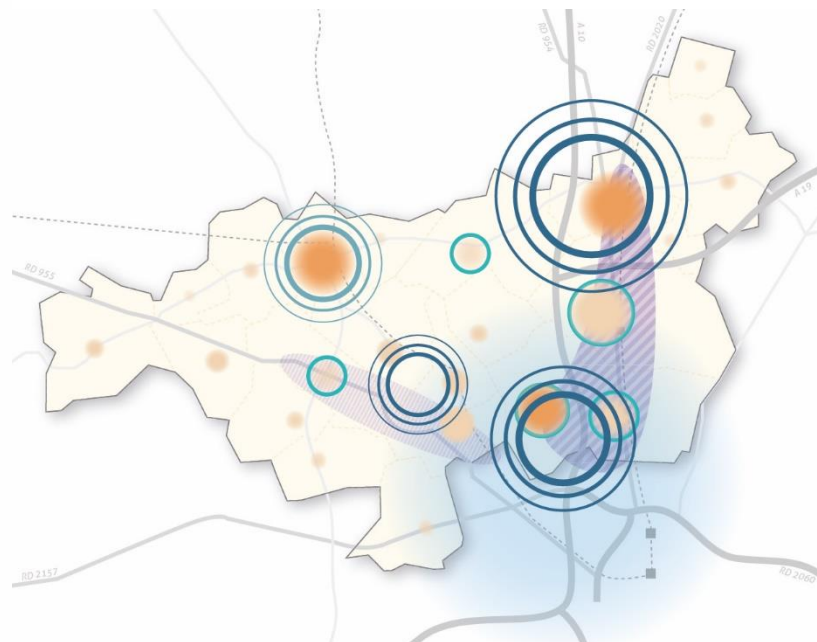
Organiser le développement de la Beauce Loirétaine en fonction des dynamiques du territoire et des influences extérieures

-  Pôle d'emplois et d'activités structurant à développer
-  Pôle d'emploi et d'activités structurant à redynamiser
-  Pôle «relais» (commerces et services de proximité,...) à fortifier
-  Pôle de vie (habitat, équipement, service,...) structurant à conforter
-  Pôle de vie de proximité (habitat, équipement,...) à conforter (ronds proportionnels en fonction de la population communale)
-  Dynamique nord-sud structurante (RD 2020, la voie ferrée Orléans-Paris, A 10 et A 19)
-  Dynamique est-ouest structurante (RD 955, proximité d'Orléans Métropole)
- Influence d'Orléans Métropole (pôles d'emploi d'Orléans, Saran et Ormes...)



Les ambitions du projet

Organiser le développement de la Beauce Loirétaine en fonction des dynamiques et influences



Pôle d'emplois et d'activités structurant à développer



Pôle d'emploi et d'activités structurant à redynamiser



Pôle «relais» (commerces et services de proximité,...) à fortifier



Pôle de vie (habitat, équipement, service,...) structurant à conforter



Pôle de vie de proximité (habitat, équipement,...) à conforter (ronds proportionnels en fonction de la population communale)



Dynamique nord-sud structurante (RD 2020, la voie ferrée Orléans-Paris, A 10 et A 19)



Dynamique est-ouest structurante (RD 955, proximité d'Orléans Métropole)



Influence d'Orléans Métropole (pôles d'emploi d'Orléans, Saran et Ormes...)

Les ambitions du projet

Les perspectives en matière de production de logements

Une réponse adaptée et proportionnée aux caractéristiques des communes

- **Dans le tissu urbain existant (bourgs, villages, hameaux, fermes isolées)**

- Réinvestissement des logements vacants
- Mutation du bâti agricole, ou d'activités existant en habitation
- Densification des espaces urbanisés



- **Dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses)**



- **En extension de l'urbanisation (zone à urbaniser)**

Avec une densité de 13 log/ha en moyenne



Les ambitions du projet

Les perspectives en matière de production de logements

Une réponse adaptée et proportionnée aux caractéristiques des communes

**Un taux de croissance à 0,92 %
par an compatible avec le SCoT**

- Dans le tissu urbain existant



Entre 400 et 450 logements

- Dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses)



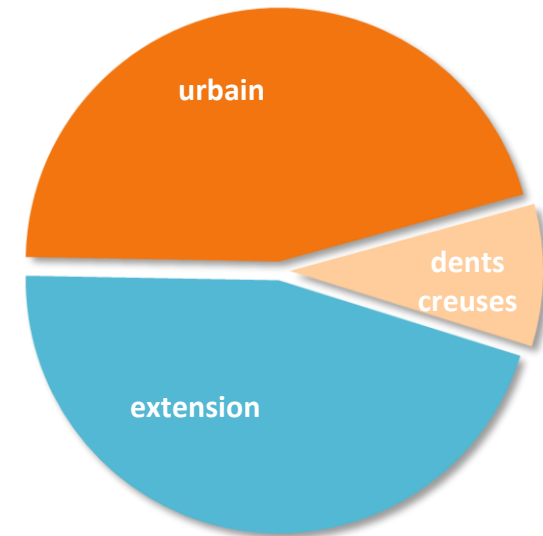
Entre 100 et 150 logements

- En extension de l'urbanisation (zone à urbaniser)



Entre 500 et 550 logements

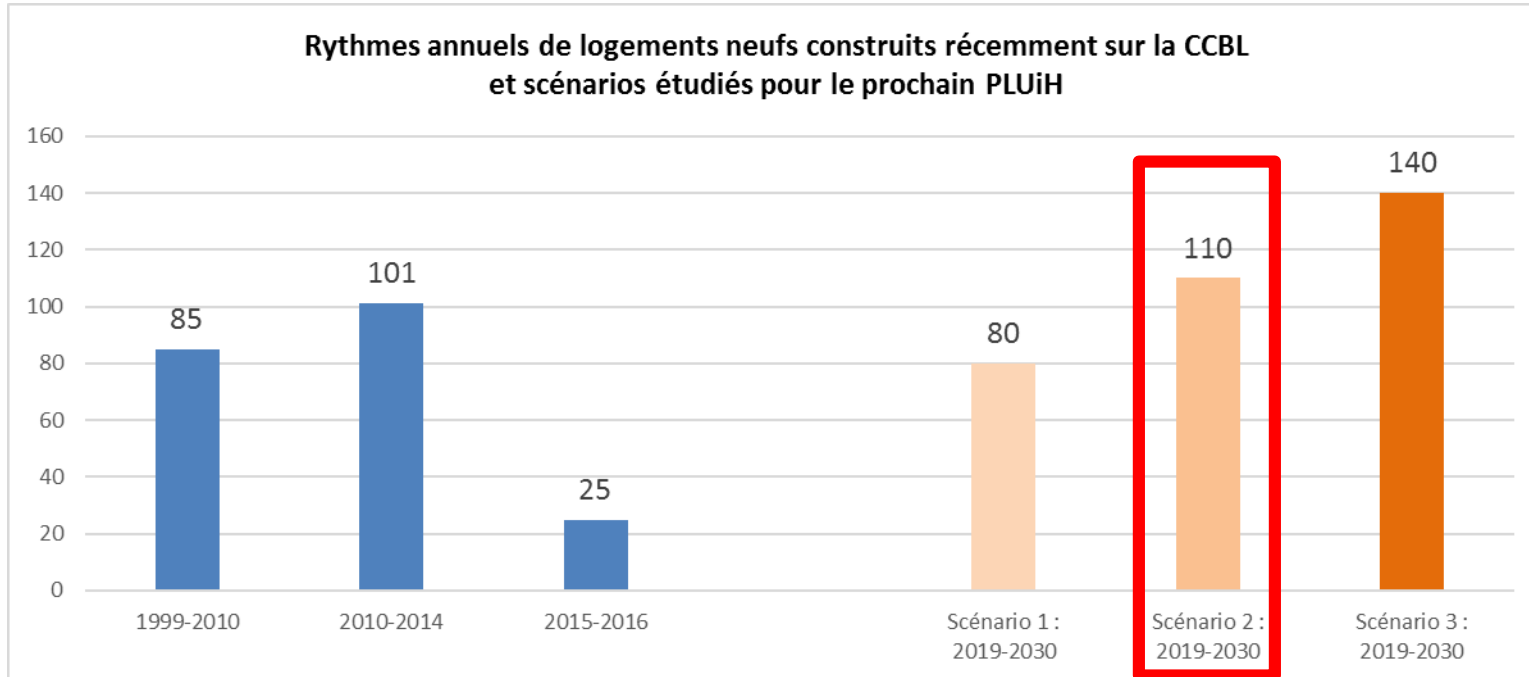
Répartition des logements



Entre 1 000 et 1 150 logements

Les ambitions du projet

Scénario de construction retenu pour le PLUiH



Les ambitions du projet

Impacts du scénario de construction retenu pour le prochain PLUiH

CC de la Beauce Loirétaine

	Nb de log. Neufs / an	Nb de nouveaux hab./ an	Tx an. De croissance démogr.	Population 2030	Point mort (=nb de log. neufs à croissance nulle)	Taux de logements vacants en début de période	Taux de logements vacants en fin de période
Tendance longue 1999-2015 (INSEE)	90	161	1,07%		36	6,2%	8,1%
Tendance courte 2010-2015 (INSEE)	101	138	0,85%		30	6,5%	8,1%
2015-2030 : scénario 1 (PLUiH)	80 log./an sur 2019-2030 soit 68 log./an sur 2015-2030	95	0,55%	17 954	27	8,1%	7,3%
2015-2030 : scénario 2 (PLUiH)	110 log./an sur 2019-2030 soit 90 log./an sur 2015-2030	162	0,92%	18 971	43	8,1%	7,5%
2015-2030 : scénario 3 (PLUiH)	140 log./an sur 2019-2030 soit 112 log./an sur 2015-2030	185	1,04%	19 312	59	8,1%	9,4%

* Les calculs du taux de logements vacants sont effectués à partir des données INSEE

Les ambitions du projet

Les besoins d'extension de l'urbanisation à destination de logements
Une répartition adaptée et proportionnée aux caractéristiques des communes



Entre 40 et 60 hectares

- **Pôles de vie « structurant »** ➔ **Entre 3 et 15 hectares**
- **Pôles de vie « relais »** ➔ **Entre 2 et 3 hectares**
- **Pôle de vie « de proximité »** ➔ **Entre 0 et 2 hectares**

Les ambitions du projet

Les besoins d'extension de l'urbanisation en matière de développement d'activités économiques

Une réponse adaptée et proportionnée aux dynamiques et influences du territoire



Entre 160 et 180 hectares
dont

104 ha : Artenay-Poupry (projet supra-communal)

15 ha : Gidy (projet acté)

- **Pôles d'emplois et d'activités « structurant »** ➔ **Entre 30 et 100 hectares**
- **Pôles d'emplois et d'activités « relais »** ➔ **Entre 5 et 15 hectares**

Objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces

Entre 80 et 120 hectares (hors ZAE actés)

d'espaces agricoles, naturels et forestiers



**Entre 40 et 60
hectares**



Entre 40 et 60 hectares
(hors Artenay/Gidy
119 ha)

Conforter l'attractivité économique du territoire

➤ **Pérenniser l'activité agricole en tirant parti de l'image de la Beauce Loirétaine :**

- Répondre aux besoins actuels et futurs des agriculteurs pour maintenir et développer leur exploitation.
- Assurer la co-existence de l'agriculture avec le voisinage (chemin de ceinture, espace de transition...)
- Préserver les accès et les chemins, ne pas entraver la circulation des engins agricoles.
- Permettre un développement des activités de transformation : industrie ou artisanat agro-alimentaire
- Encourager le développement des circuits-courts



Conforter l'attractivité économique du territoire

- **Inscrire la Beauce Loirétaine dans un développement économique dynamique qui repose sur les particularités de « territoire carrefour » :**
 - Conforter le développement des activités porteuses, créatrice d'emplois et de valeur ajoutée (cosmétique/pharmaceutique, agro-alimentaire, logistique, activités militaires, activités tertiaires, ...), d'échelle et de rayonnement intercommunal afin de pouvoir répondre aux besoins actuels ou futurs d'implantation d'entreprises
 - Rendre possible l'extension potentielle des principales zones d'activités du territoire
 - S'appuyer sur l'axe Nord-Sud de la RD 2020 et de l'A 10 (ainsi que l'échangeur avec l'A19) pour valoriser économiquement l'ensemble du territoire de la Beauce Loirétaine



Conforter l'attractivité économique du territoire

➤ Tirer parti du potentiel de développement économique reposant sur les activités présentes sur le territoire :

- Développer l'économie résidentielle (petite industrie, artisanat, commerces et services de proximité, agro-tourisme)
- Permettre l'implantation d'artisans, de commerces et de services de proximité prioritairement dans les bourgs et/ou en réhabilitant le bâti agricole existant



➤ Mettre en place les conditions nécessaires pour mieux accueillir les activités sur le territoire :

- Tirer parti des infrastructures de transport existantes (ferré et routier) et favoriser leurs développements et/ou leurs évolutions pour améliorer leur fonctionnement
- Prendre appui des gares existantes pour la mobilité domicile-travail

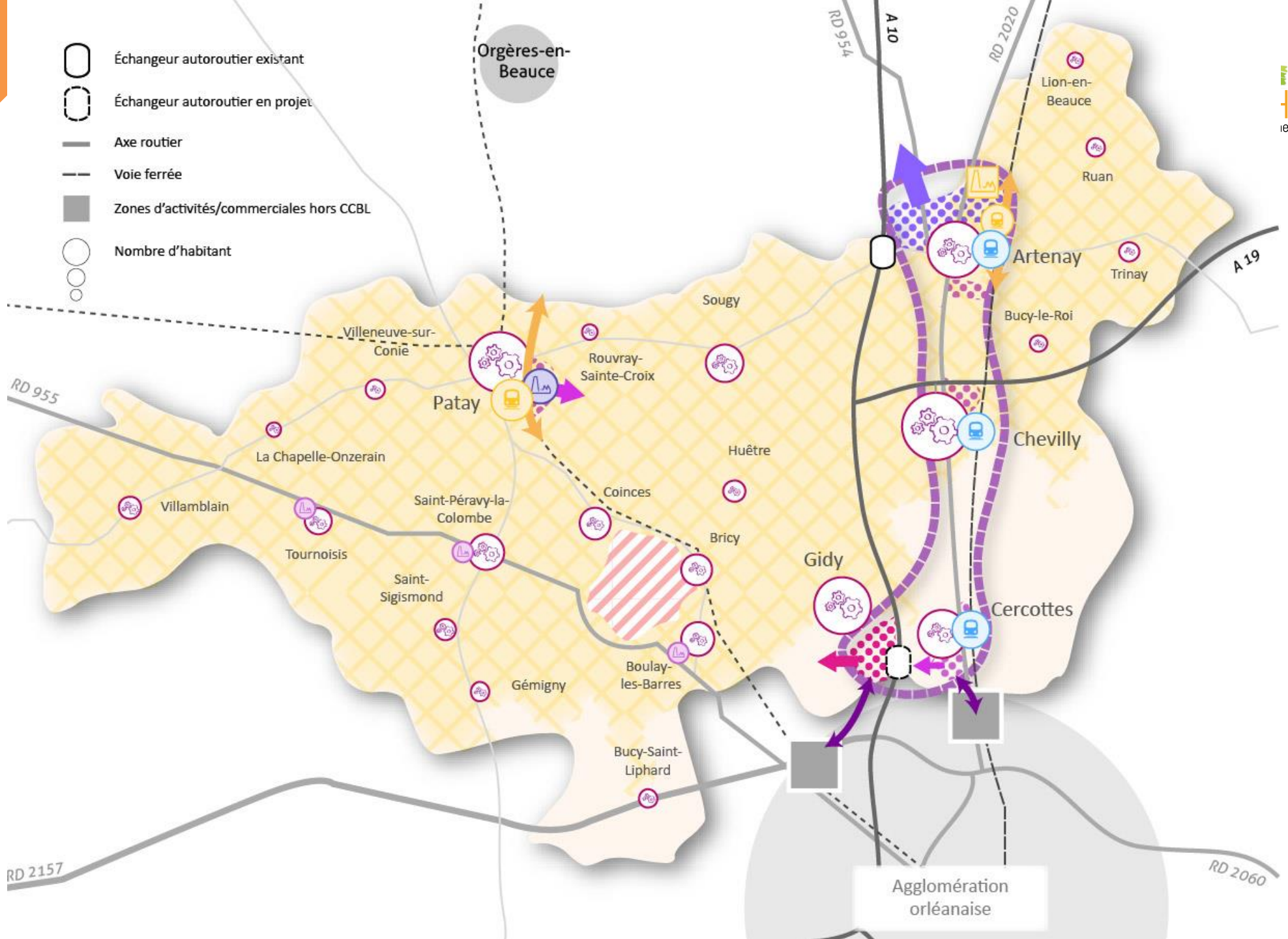


Conforter l'attractivité économique du territoire

- **Mettre en place les conditions nécessaires pour mieux accueillir les activités sur le territoire :**
 - Favoriser l'exportation de produits agricoles par le transport ferroviaire
 - Renforcer l'attractivité des zones d'activités par une requalification des espaces attenants (voirie, espaces non bâtis, accès...)
 - Permettre la création d'une petite zone d'activités artisanales sur la RD955, bien intégrée dans son environnement urbain et naturel
 - Diversifier les types des mobilités domiciles-travail pour les actifs (co-voiturage, transport par bus...)
 - Permettre le développement de liaisons en transports en commun entre l'agglomération orléanaise (notamment les pôles d'activités d'Ormes et de Cap Saran) et le territoire de la Beauce Loirétaine
 - Accompagner la mise en place de réseaux techniques et numériques adaptés aux besoins des entreprises



-  Échangeur autoroutier existant
-  Échangeur autoroutier en projet
-  Axe routier
-  Voie ferrée
-  Zones d'activités/commerciales hors CCBL
-  Nombre d'habitant



Les orientations générales

Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités répondant aux besoins du territoire

- **Adapter et créer une nouvelle offre de logements / programmer une croissance urbaine maîtrisée** selon un parti d'urbanisme qui traduise concrètement la prise en compte d'un développement durable
 - À l'intérieur des villes et bourgs existants, donner priorité aux sites pouvant accueillir de petites opérations de renouvellement urbain, dans le respect de l'intégration architecturale
 - Reconquérir les logements vacants en mettant en place des mesures incitatives
 - Favoriser et encadrer la réhabilitation de l'habitat ancien,
 - Permettre la mutation de bâtiments agricoles ou d'activités existants non utilisés en logements
 - Encadrer l'évolution des hameaux et écarts



Les orientations générales

Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités répondant aux besoins du territoire

- **Assurer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre (locatif privé, locatif social, accession sociale à la propriété, ...)**
 - Créer une nouvelle offre de logements diversifiés en priorité à proximité des principaux pôles d'emplois
 - Proposer des logements spécifiques pour les jeunes ménages, les travailleurs temporaires, les personnes en difficulté et les personnes âgées, ...
 - Accompagner le développement de la base aérienne
- **Privilégier le développement d'un habitat durable et peu consommateur d'énergie**
- **Accompagner la mise en place de réseaux techniques et numériques adaptés aux besoins des habitants et en fonction des possibilités techniques, notamment pour permettre le développement de l'internet à haut débit**



Les orientations générales

Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités répondant aux besoins du territoire

➤ **Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés**

- Poursuivre, entre les communes, la mutualisation d'équipements, notamment scolaires et sportifs
- Améliorer la performance thermique des équipements publics
- Permettre la création d'équipements communautaires (hôtel communautaire, gymnase, autres équipements, ...)
- Conforter et développer les structures de petite enfance
- Développer des lieux intergénérationnels
- Renforcer l'offre culturelle existante
- Créer des conditions de stationnement favorables et nécessaires aux besoins identifiés



Les orientations générales

Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités répondant aux besoins du territoire

➤ Renforcer les modes de déplacement alternatifs à la voiture et améliorer l'offre en transports en commun

- Travailler avec les autorités compétentes pour améliorer la fréquence et l'amplitude horaire des dessertes ferrées
- Encourager la réouverture au trafic voyageur de la ligne Chartres-Orléans sous condition d'une concertation fine avec les différentes communes
- Diversifier les types de mobilités (co-voiturage, transport par bus, ...) particulièrement à destination d'Orléans Métropole et des principaux pôles locaux d'emplois
- Développer les liaisons douces (piétons, vélos) dans et entre les communes



Les orientations générales

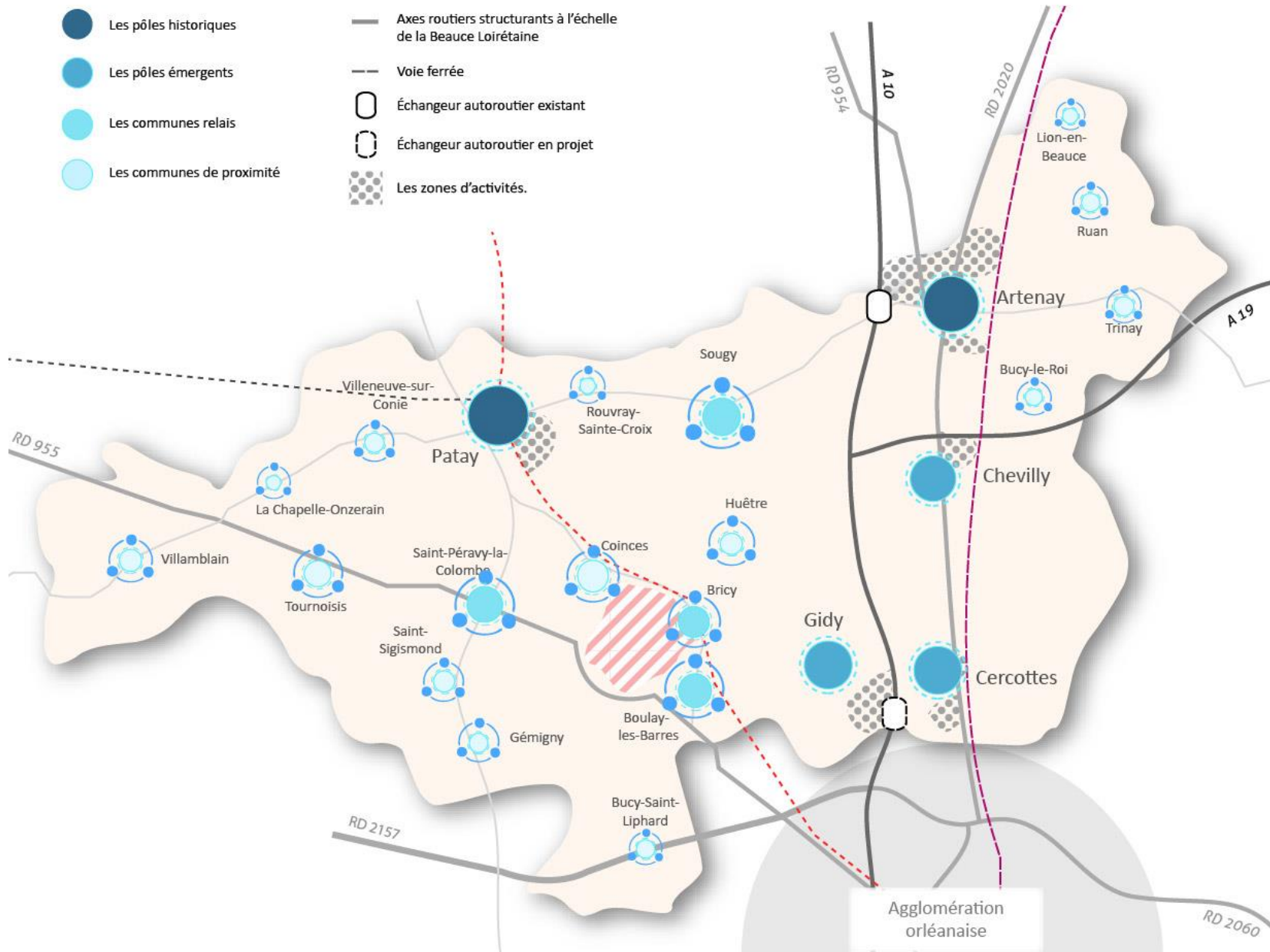
Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités répondant aux besoins du territoire

➤ Apaiser la circulation :

- Requalifier et sécuriser les entrées de bourg en fonction de leur typologie et en collaboration avec les gestionnaires des routes par des aménagements permettant une réduction de la vitesse et sécuriser les cheminements piétons
- Réduire les nuisances liées aux déplacements routiers (automobiles et camions) dans les bourgs se situant sur les axes principaux (notamment la RD 2020, la RD 955, la RD 2157 et la RD 5)



Répondre de manière adaptée et proportionnée aux besoins en logements et en équipements sur l'ensemble du territoire



Les orientations générales

Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances

➤ **Affirmer le caractère Beauceron en travaillant qualitativement le paysage :**

- Conforter le paysage agricole majoritairement ouvert, typique de la Beauce
- Protéger les haies dans l'espace agricole, favoriser la plantation de nouvelles haies
- Permettre un développement urbain en travaillant qualitativement les lisières entre front bâti et espaces naturels et agricoles (créer des chemins de ceinture...), notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble



Les orientations générales

Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances

➤ Valoriser le patrimoine bâti :

- Protéger et valoriser les édifices classés au titre des Monuments Historiques (chapelle du château de Chevilly, moulin à vent de Lignerolles)
- Protéger et valoriser les édifices inscrits au titre des Monuments Historiques et autres édifices à valeur patrimoniale remarquable (château de Chevilly, et grandes perspectives, église de Patay, dolmen de la Pierre Luteau à Ruan, dolmen de Gémigny, Motte des Nids de Tournois, anciennes prisons d'Artenay et Trinay, moulin des Muets à Artenay, ...)



Les orientations générales

Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances

➤ Protéger les composantes de la trame verte et bleue :

- Protéger les espaces boisés au sud du territoire (forêt d'Orléans, Bois de Bucy...)
- Valoriser le corridor écologique (coupure verte avec la Métropole Orléanaise)
- Prendre en compte la trame bleue, valoriser le réseau de mares. Préserver les qualités naturelles et paysagères des zones humides à probabilité forte (Conie, Retrève, Nant, Levrain, ...)
- Protéger les sites Natura 2000
- Améliorer la présence de la « nature en ville » (préserver des coeurs d'îlots verts dans les bourgs, les arbres remarquables, ...)



Les orientations générales

Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances

- **Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire :**
 - Prendre en compte les risques inondations sur l'ensemble du territoire
 - Apaiser les circulations routières dans les bourgs et les hameaux en requalifiant les principales entrées et traversées urbaines
 - Prendre en compte les nuisances (notamment sonores et olfactives) dans le cadre de l'aménagement du territoire

Les orientations générales

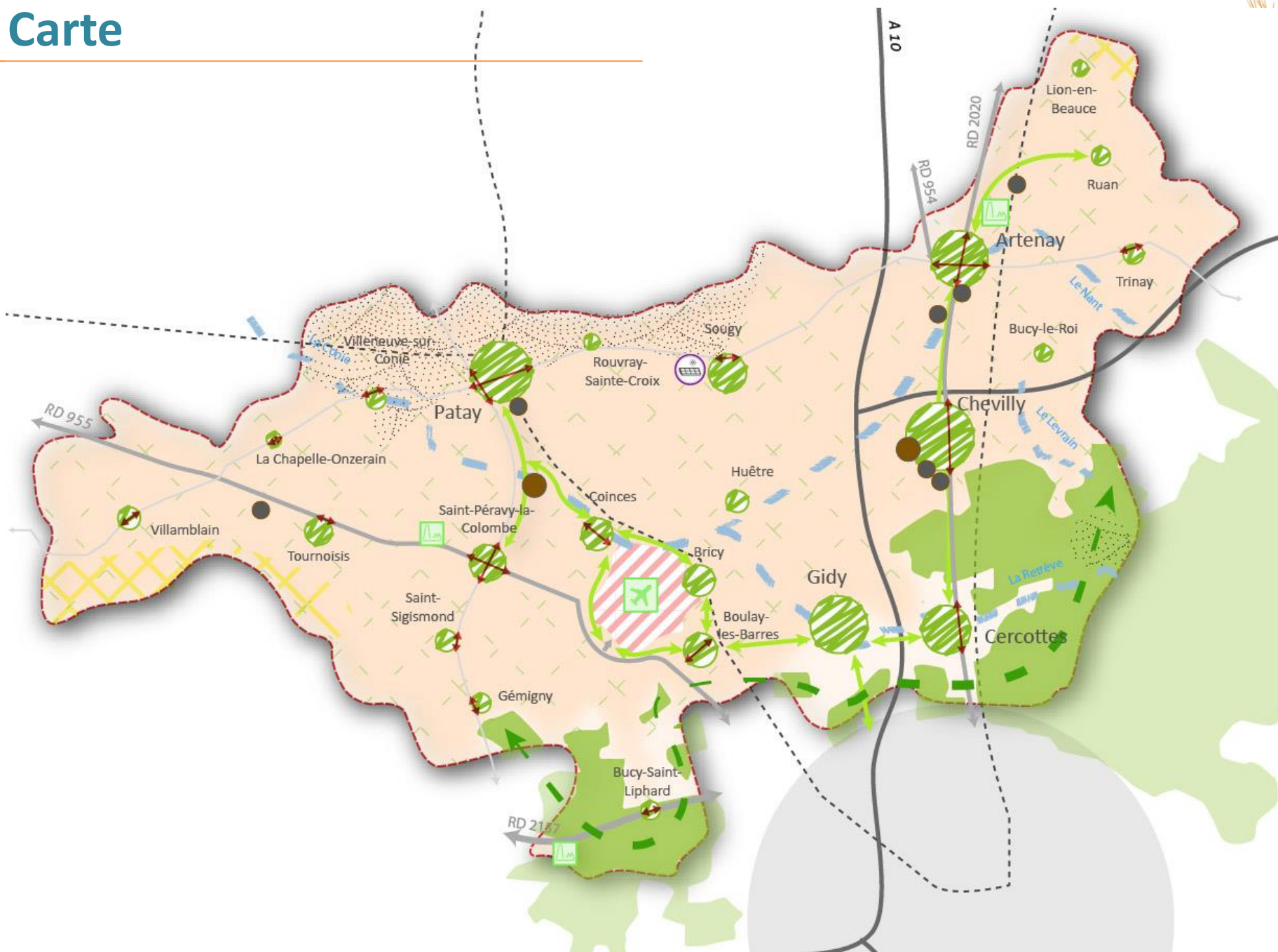
Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances

➤ Favoriser les alternatives à l'automobile et aux énergies fossiles :




- Envisager la création de pistes ou bandes cyclables entre les bourgs (localisation indicative)
- Permettre le développement de parcs d'éoliennes
- Permettre le développement de parcs photovoltaïques





Carte








Affirmer le caractère Beauceron en travaillant qualitativement le paysage :

-  Conforter le paysage agricole majoritairement ouvert, typique de la Beauce
-  Protéger les haies dans l'espace agricole, favoriser la plantation de nouvelles haies
-  Permettre un développement urbain en travaillant qualitativement les lisières entre front bâti et espaces naturels et agricoles (créer des chemins de ceinture...), notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble




Valoriser le patrimoine bâti

-  Protéger et valoriser les édifices classés au titre des Monuments Historiques (chapelle du château de Chevilly, moulin à vent de Lignerolles)
-  Protéger et valoriser les édifices inscrits au titre des Monuments Historiques et autres édifices à valeur patrimoniale remarquable (château de Chevilly, et grandes perspectives, église de Patay, dolmen de la Pierre Luteau à Ruan, dolmen de Gémigny, Motte des Nids de Tournois, anciennes prisons d'Artenay et Trinay, moulin des Muets à Artenay, ...)




Protéger les composantes de la trame verte et bleue :

-  Protéger les espaces boisés au sud du territoire (forêt d'Orléans, Bois de Bucy...)
-  Valoriser le corridor écologique (coupure verte avec la Métropole Orléanaise)
-  Prendre en compte la trame bleue, valoriser le réseau de mares. Préserver les qualités naturelles et paysagères des zones humides à probabilité forte (Conie, Retrève, Nant, Levrain, ...)
-  Protéger les sites Natura 2000
-  Améliorer la présence de la « nature en ville » (préserver des coeurs d'îlots verts dans les bourgs, les arbres remarquables, ...)

Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire :

-  Prendre en compte les risques inondations sur l'ensemble du territoire
-  Apaiser les circulations routières dans les bourgs et les hameaux en requalifiant les principales entrées et traversées urbaines
-  Prendre en compte les nuisances (notamment sonores et olfactives) dans le cadre de l'aménagement du territoire

Favoriser les alternatives à l'automobile et aux énergies fossiles :

-  Envisager la création de pistes ou bandes cyclables entre les bourgs (localisation indicative)
-  Permettre le développement de parcs d'éoliennes
-  Permettre le développement de parcs photovoltaïques