



Pithiverais
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES **Gâtinais**
Terre Audacieuse



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES TERRES PUISEAUTINES

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Prescrit le 15 Décembre 2015
Approuvé par le conseil communautaire le 14 décembre 2021

Sommaire

PREAMBULE : 4 ORIENTATIONS POUR UN PROJET TRANSVERSAL ET DURABLE	4
ORIENTATION 1 : VISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET ADAPTE AUX SPECIFICITES DES TERRES PUISEAUTINES.....	6
1.1 CONFORTER UNE ARMATURE COHERENTE DANS UN TERRITOIRE RURAL DYNAMIQUE ET DE QUALITE	7
1.2 LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES A DES FINS D'URBANISATION ET AMENAGER DE MANIERE PRIORITAIRE LES DENTS CREUSES DES CENTRES-BOURGS.....	10
ORIENTATION 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DES TERRES PUISEAUTINES	15
2.1 DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE DES TERRES PUISEAUTINES EN S'APPUYANT SUR UNE ARMATURE ECONOMIQUE EQUILIBREE ET ADAPTEE AUX BESOINS DES ENTREPRISES ET DES HABITANTS	16
2.2 VALORISER ET ACCOMPAGNER UNE AGRICULTURE EN MUTATION ET UN TOURISME LOCAL EN DEVENIR EN S'APPUYANT SUR LES RICHESSES DES TERRES PUISEAUTINES.....	18
ORIENTATION 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI, DANS UN TERRITOIRE TOURNE VERS LA TRANSITION ENERGETIQUE	20
3.1. PRESERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS, LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET UN ELEMENT PRECIEUX : L'EAU	21
3.2. S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE	23
3.3. MAINTENIR L'IDENTITE RURALE DES TERRES PUISEAUTINES GRACE A LA MAITRISE DE L'URBANISATION ET UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE.....	24
ORIENTATION 4 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENT QUALITATIVE ET ADAPTEE AUX BESOINS DES HABITANTS, DANS UN CADRE DE VIE PRESERVE	25
4.1 VALORISER LE CADRE BATI EXISTANT ET LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS	26
CARTES THEMATIQUES ET DE SYNTHESE DU PADD.....	28

Préambule : 4 Orientations pour un projet transversal et durable

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, d'une part, « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » et, d'autre part, « les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Après avoir validé le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, les élus du territoire ont poursuivi le travail de réflexion et de collaboration entre eux et avec les différents partenaires concernés par le projet du territoire. De plus, la population a été prise en compte grâce aux différentes modalités de concertation publique mises en place. Par ailleurs, le projet a été élaboré en tenant compte de la multiplicité de procédures, en particulier le SCoT du PETR pour le développement du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais qui se trouve en révision au même moment où le document d'urbanisme est en élaboration.

Les travaux des acteurs ont permis aux élus des Terres Puisseautines de retenir 6 principes reflétant leur vision pour un PADD viable et adapté aux spécificités du territoire :



A partir de ces principes et des données issues du diagnostic du territoire, des scénarios de développement ont été proposés et débattus par les élus, en s'appuyant, d'une part, sur les perspectives de croissance démographique et des besoins en habitat et de foncier et, d'autre part, sur les projets et opportunités en termes de développement économique. Le débat des élus a abouti à la sélection d'un scénario, constituant ainsi un socle solide pour définir le PADD.

La clef d'entrée du PADD est le territoire lui-même. Ainsi, une orientation transversale permet de décliner les orientations et les objectifs spécifiques confortant le projet sur les différentes thématiques imbriquées.



Les objectifs fixés dans chaque orientation sont déclinés dans la suite du document.

Il est à noter que le PADD comporte les orientations et les objectifs répondant à la fois à l'article L155-5 du Code de l'Urbanisme et aux ambitions et orientations que les élus portent localement pour atteindre un projet durable. La justification des choix effectués est exposée dans le rapport de présentation. Par ailleurs, le projet intègre de manière intrinsèque les aspects concernant la protection des biens et des personnes, tels que la prévention des risques, ainsi que les capacités des réseaux pour accueillir de nouvelles zones à construire. Ce sera davantage dans la traduction réglementaire graphique et écrite du PADD que de tels aspects seront intégrés.

Orientation 1 : viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines

Les objectifs

Les élus des Terres Puiseautines ont exprimé la volonté d'un urbanisme maîtrisé et d'un développement mesuré qui concilie attractivité et maintien d'une identité rurale. Pour ce faire, 2 objectifs ont été définis :

1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité
2. Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs

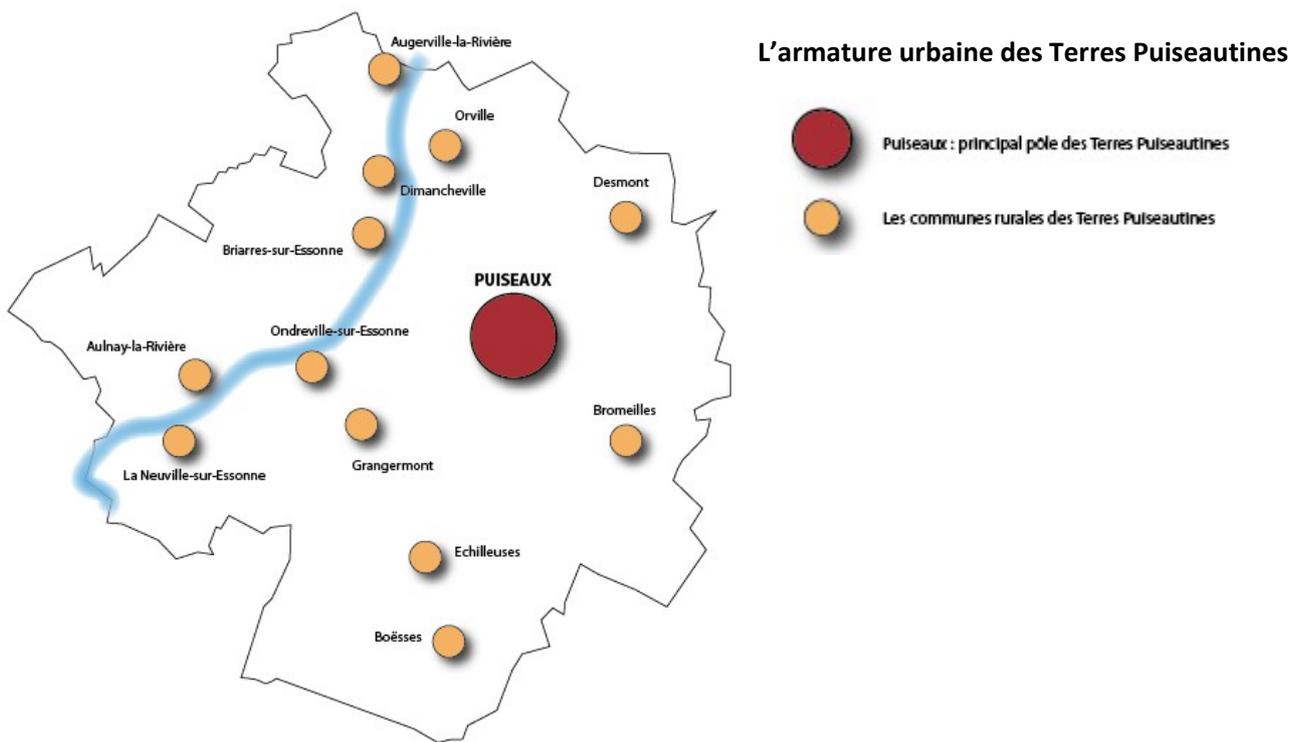
1.1 Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité

Les Terres Puiseautines sont un territoire essentiellement à dominante rurale, qui se caractérise par la qualité et le dynamisme de son pôle principal et de ses communes rurales. Il s'agit donc de renforcer cette attractivité et de développer les Terres Puiseautines de manière cohérente, en confortant l'armature territoriale actuelle.

Au regard de la répartition de la population, des commerces, des services, de l'emploi et des équipements, se dessine nettement l'armature des Terres Puiseautines, avec :

- **Un pôle principal** : Puiseaux. Conformément au diagnostic territorial et à l'étude des besoins, la commune est confortée en tant que pôle structurant, compte tenu, d'une part, de sa taille démographique et de la concentration en commerces, services et équipements et, d'autre part, du rôle d'attractivité qu'elle joue au sein du territoire puiseautin et de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais ;
- **Des communes rurales** : Augerville-la-Rivière, Aulnay-la-Rivière, Briarres-sur-Essonne, Dimancheville, la Neuville-sur-Essonne, Orville et Ondreville-sur-Essonne, pour le secteur de la Vallée de l'Essonne ainsi que Boësses, Bromeilles, Desmonts, Echilleuses et Grangermont pour le secteur du Plateau. Ces communes se distinguent par leur caractère rural et pour certaines d'entre elles par une offre de petits commerces et services de proximité.

Cette armature correspond à celle que le PETR pour le développement du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais retient dans sa révision du SCoT.



Le choix d'un scénario démographique par les élus des Terres Puisseautines a été orienté à la fois par une volonté d'affirmer le dynamisme du territoire mais aussi par le choix de conserver une identité rurale et une qualité de vie qui contribuent à l'attractivité des Terres Puisseautines auprès des nouveaux arrivants. L'ambition qui en découle est d'atteindre, d'ici 2032, 7 850 habitants, soit environ 475 de plus qu'en 2020 :

Croissance démographique retenue pour les Terres Puisseautines



Pour atteindre cette ambition, le projet du territoire se structure de la manière suivante :

A. Conforter le rôle de Puisseaux en tant que pôle principal pour l'accueil des nouveaux habitants et des entreprises

Pour affirmer cette commune en tant que pôle principal d'accueil des nouveaux habitants mais aussi des nouvelles entreprises, les points suivants sont prévus :

- ⇒ La commune de Puisseaux accueillera au moins 60% des nouveaux habitants des Terres Puisseautines et la majeure partie des logements nouveaux ;

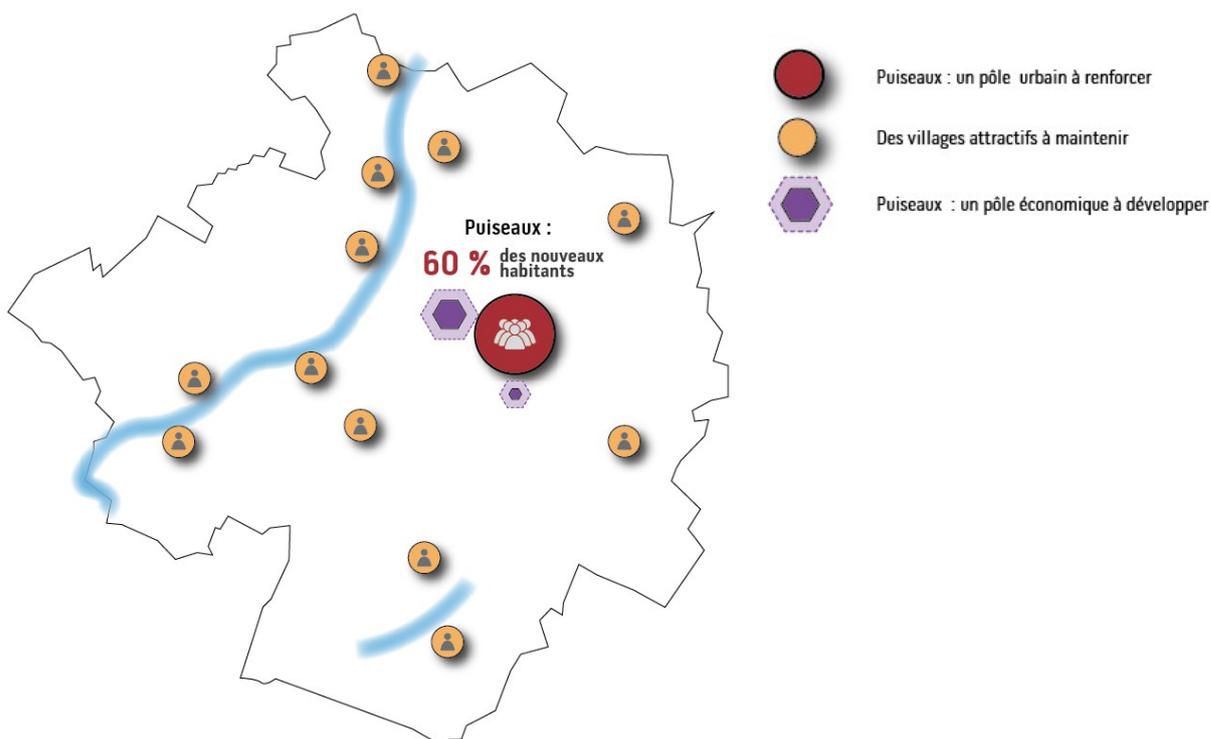
- ⇒ Afin de maintenir et développer l'attractivité économique et l'emploi des Terres Puiseautines, Puiseaux accueillera également la majorité des activités économiques nouvelles, notamment dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat au sein de la zone industrielle existante.

B. Valoriser le caractère rural et le dynamisme des villages au sein de l'armature urbaine des Terres Puiseautines

Les villages des Terres Puiseautines regroupent la majeure partie des communes du territoire et environ 40% de la population. Dans ces villages, il s'agit principalement de privilégier la qualité de vie des habitants et le maintien des commerces et services existants nécessaires au maintien et à l'accueil des populations nouvelles.

- ⇒ La volonté étant de concentrer le développement urbain et l'accueil de populations nouvelles au sein du pôle structurant de Puiseaux, les communes rurales accueilleront une partie plus limitée des nouveaux arrivants. Cela permettra notamment de concilier identité, qualité de vie et dynamisme au sein de ces communes rurales.

Une répartition des capacités d'accueil de populations nouvelles en cohérence avec l'armature urbaine



Cette répartition de l'accueil des populations et activités économiques nouvelles, qui vise à renforcer une armature territoriale cohérente, contribuera à adapter au mieux le développement aux spécificités des Terres Puiseautines, au sein d'un territoire équilibré et dynamique.

1.2 Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs

Situées en lisière de l'Île de France, les Terres Puiseautines constituent un secteur qui, de par cette position particulière au sein du Loiret, bénéficie de l'apport de nouveaux arrivants en provenance du Pithiverais Gâtinais et de la région parisienne. Si ces apports de populations nouvelles sont des atouts et témoignent de l'attractivité du territoire, les élus des Terres Puiseautines ont fait le choix d'un développement urbain futur mesuré et maîtrisé afin de maintenir le caractère rural du territoire.

Cette volonté rejoint les principes édictés par la loi ALUR et le Code d'Urbanisme, en faveur de la modération de la consommation foncière et de la maîtrise du développement urbain.

Besoins annuels en logement

L'ambition d'accueil démographique retenue par les élus a conduit à la détermination d'un rythme annuel moyen de 25 nouveaux logements pour satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs, chiffre qui découle des besoins spécifiques suivants :

Besoins en logements	
Besoins annuels liés à l'évolution démographique hors desserrement	17
Besoins liés au desserrement des ménages	4
Besoins liés à la fluidité du parc	3
Besoins liés au renouvellement du parc	1
TOTAL DES BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS	25

Pour atteindre cet objectif, le projet du territoire se structure de la manière suivante :

A. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

Ces créations de nouveaux logements prendront des formes diverses, adaptées aux besoins de la population : construction neuve, rénovation et remise sur le marché de logements vacants, transformation de résidences secondaires en résidences principales...

- ⇒ En cohérence avec l'objectif 1.1.A, il s'agira d'**orienter 60% de la construction de logements à Puiseaux.**

Ces besoins en logements induisent des besoins en matière de foncier. La volonté des élus des Terres Puiseautines est de modérer la consommation de terres agricoles à des fins d'urbanisation et de maîtriser le développement urbain, afin de préserver l'activité agricole, d'une part, et le caractère rural du territoire, d'autre part, tout en préservant son cadre naturel.

Pour ce faire, le projet du territoire vise à :

- ⇒ Diminuer la consommation d'espaces agricoles par rapport aux dix dernières années, en déclassant par exemple certaines zones AU des PLU ou NA des POS ;

- ⇒ Répartir de manière équilibrée l'enveloppe foncière sur l'ensemble des communes du territoire, selon l'armature territoriale définie précédemment et les projets exprimés par les élus, afin d'ajuster au mieux cette enveloppe aux besoins fonciers.

Modération de la consommation foncière en matière d'habitat et des activités développées en dehors des zones d'activité économique

Conformément aux objectifs du SCoT du PETR pour le développement du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, les objectifs de progression de la tâche urbaine sont les suivants :

Secteur	Enveloppe de progression de la tâche urbaine maximale sur 12 ans
Pôle structurant	14,8 ha
Communes rurales	16,3 ha
Total Terres Puiseautines	31,1 ha

En ce qui concerne l'enveloppe foncière, le SCoT prescrit également :

- ⇒ Maximum de 50% des surfaces consommées sous forme de renouvellement urbain (aménagement des dents creuses et du potentiel de densification) ;
- ⇒ Au moins 50% des surfaces consommées sous forme d'extensions urbaines.

En tenant compte les potentialités foncières mobilisables en dents creuses (9,4 ha), la consommation foncière visée par les élus est de 22 ha sur 12 ans, dont 13,5 ha sur le pôle structurant et 8,5 ha sur les communes rurales. Le rythme annuel moyen de la consommation visée est ainsi de 1,8 ha par an, alors que sur la période 2000-2014 la consommation foncière a été de 2,6 ha par an.

Par conséquent, **l'objectif de 22 ha sur 12 ans signifie une modération de la consommation foncière annuelle de 29 % par rapport à la période 2004-2014.**

B. Aménager de manière prioritaire les enveloppes urbaines, en particulier celles des bourgs

En cohérence avec l'objectif de modération de la consommation foncière, la volonté est de densifier et d'aménager de façon prioritaire les terrains au sein du tissu urbain existant, notamment ceux situés en « dents creuses ». La priorité est donc donnée à l'aménagement du potentiel urbain au sein des centres-bourgs.

Afin d'aménager le potentiel présent dans le tissu urbain de manière cohérente, des critères orienteront le choix des terrains à aménager en priorité, dont notamment :

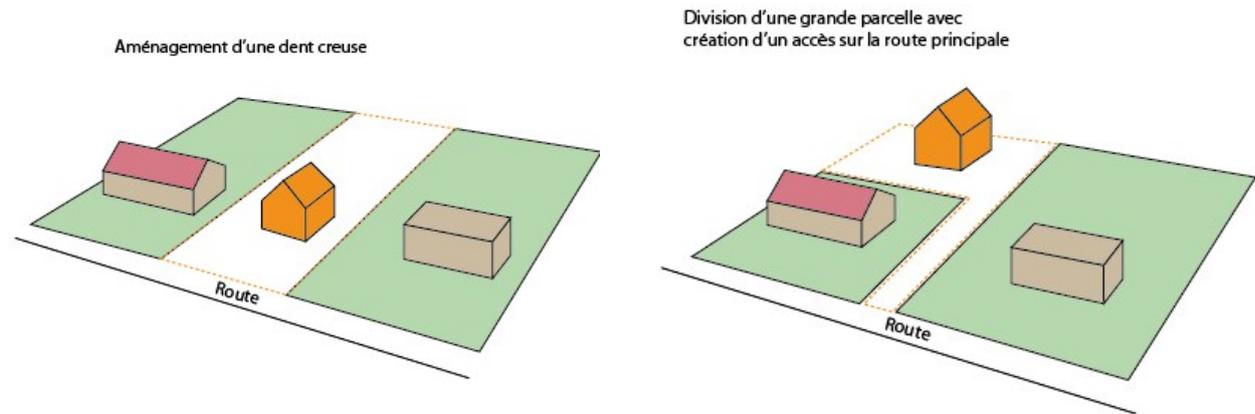
- La présence de capacités suffisantes en termes d'adduction en eau et d'assainissement collectif ou non collectif, de défense incendie et de réseaux d'énergie pour orienter la construction vers des secteurs équipés, dans des communes ayant les capacités pour accueillir ces constructions nouvelles ;
- La prise en compte optimale des risques naturels et technologiques, dans un objectif de préservation des personnes et des biens, en allant au-delà des mesures réglementaires qui s'imposent. Cela se traduit par :
 - La prise en compte les secteurs inondés en 2016 non visés par le Plan de Protection du Risque inondation de la vallée de l'Essonne,

- La limitation de la constructibilité des bâtiments agricoles dans les zones inondables,
- La limitation des phénomènes d'embâcles sur les cours d'eau,
- Sur Puiseaux la prise en compte dans le développement de l'urbanisation des terrains non bâtis situés en zone inondable,
- La prise en compte le risque ruissellement sur les secteurs de pente ;
- La prise en compte des nuisances et éventuelles pollutions (atmosphériques, liées à d'anciennes activités potentiellement polluantes...) pour assurer un cadre de vie de qualité aux nouveaux arrivants ;
- La prise en compte des milieux naturels et de la trame verte et bleue pour préserver les secteurs sensibles pour l'environnement, la qualité des eaux, la biodiversité, les corridors écologiques ou les espaces de nature et de respiration au cœur du tissu urbain ;
- La prise en compte des paysages, afin de maintenir les vues paysagères remarquables ou de qualité des Terres Puiseautines et le cadre de vie.

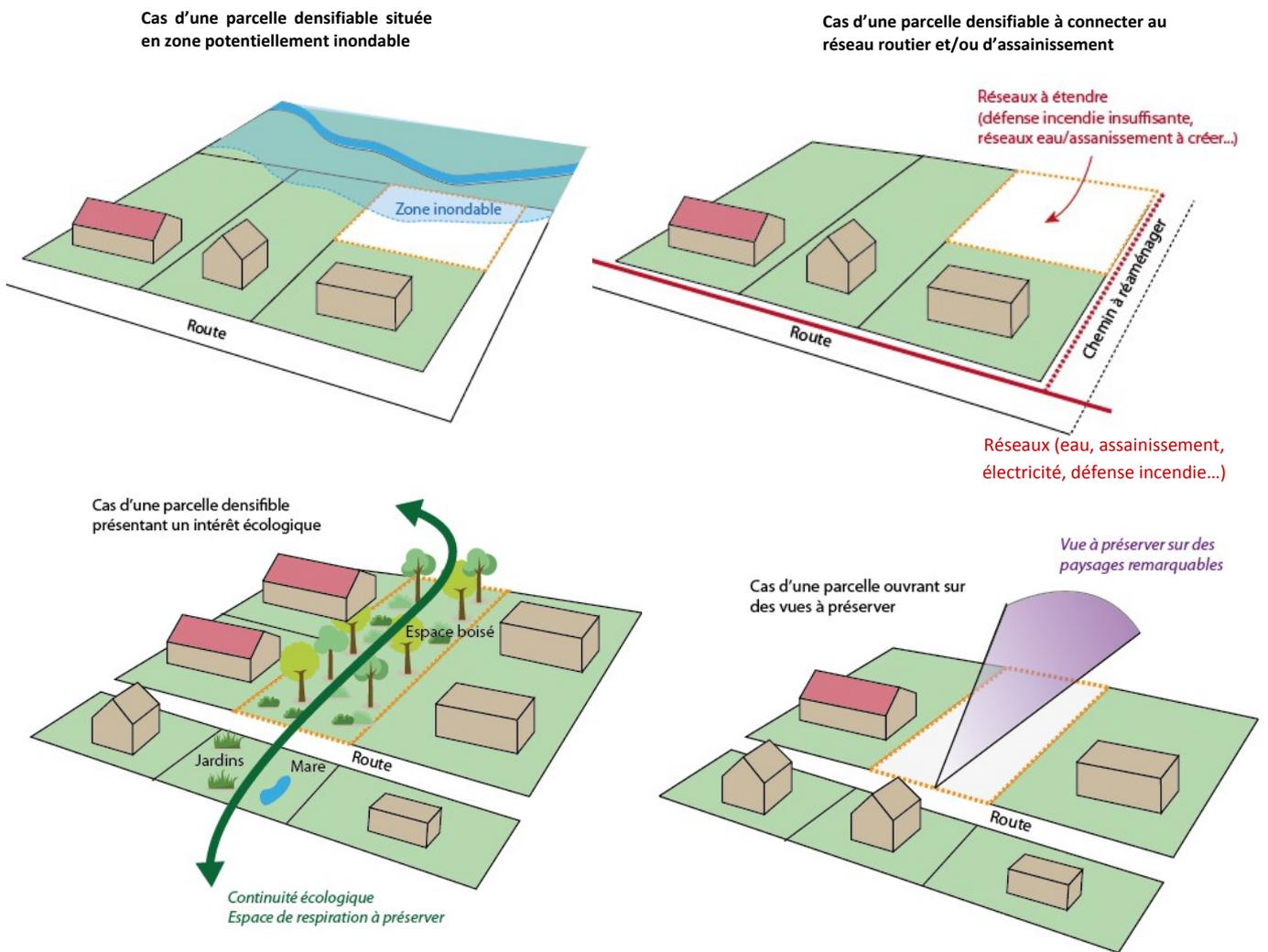
Cette connaissance et cette priorisation des terrains permettront de mieux anticiper et de maîtriser les besoins en matière de foncier.

Exemples de possibilités de densification du tissu urbain existant

Parcelles à aménager en priorité pour les constructions nouvelles



Parcelles nécessitant des aménagements spécifiques ou non prioritaires



Cas d'une parcelle densifiable présentant un intérêt écologique

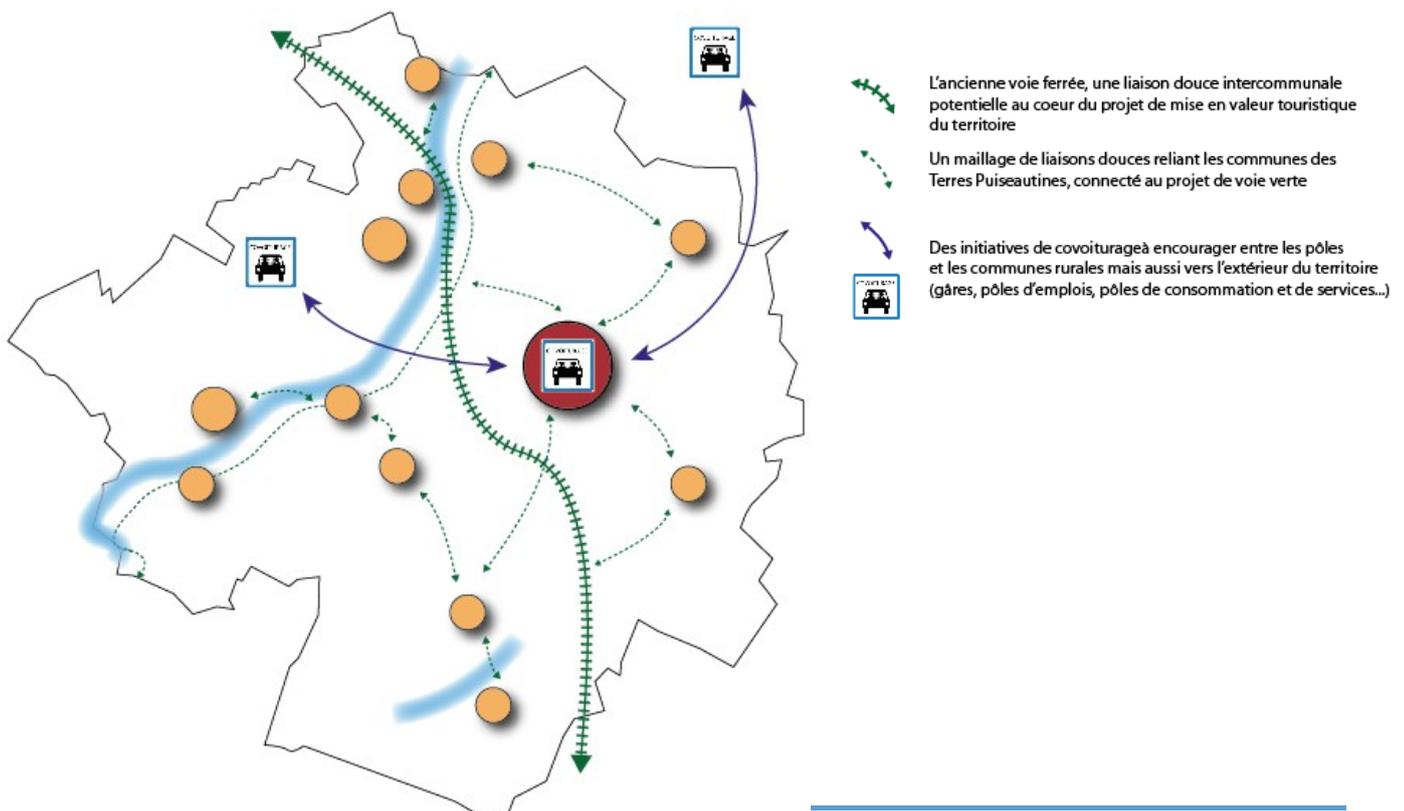
Réalisation : ASTYM

Réalisation : ASTYM

C. Renforcer l'armature territoriale en termes d'interactions entre les communes, de mobilités et de développement numérique

Les habitants du territoire utilisent très majoritairement leur voiture pour des déplacements liés au travail, à la consommation ou aux loisirs. L'inadaptation des réseaux de transport public aux besoins des habitants d'un territoire rural n'incite d'ailleurs pas à l'utilisation des transports collectifs. Afin d'augmenter les interactions, tout en ayant une optique de développement durable, le projet vise à :

- ⇒ **Encourager les mobilités alternatives à la voiture**, notamment en favorisant les mobilités douces :
 - Encourager les initiatives de covoiturage, entre les communes rurales et le pôle de Puiseaux ou par exemple vers les gares proches du territoire ;
 - Tendre vers un réseau interconnecté et sécurisé de cheminements piétons et/ou cyclables afin de relier toutes les communes du territoire et renforcer l'armature territoriale et les liens entre communes ;
 - Développer une voie verte dédiée aux mobilités douces le long de l'ancienne voie ferrée qui traverse le territoire du nord au sud entre Augerville-la-Rivière et Boësses via Puiseaux et Briarres-sur-Essonne. Cette voie pourrait être la colonne vertébrale du réseau de cheminements doux des Terres Puiseautines et pourrait se prolonger à l'ensemble de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais, en direction de Malesherbes et Auxy ;
 - Favoriser le développement d'un parc automobile peu ou pas polluant au travers de l'installation de bornes électriques dans des lieux stratégiques du territoire.
- ⇒ **Favoriser le développement du réseau numérique de très haut débit**, notamment dans les villages, dans les grands équipements publics et les zones d'activité.



Orientation 2 : renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines

Les objectifs

L'économie est l'une des composantes essentielles de l'attractivité des Terres Puiseautines. Ce dynamisme économique passe notamment par le renforcement de la filière industrielle et artisanale, concentrée dans la zone industrielle de Puiseaux, un accompagnement de la filière agricole ou encore le développement de l'activité touristique.

2 objectifs ont été définis :

1. Développer le tissu économique des Terres Puiseautines grâce à une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises comme des habitants
2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenir en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines

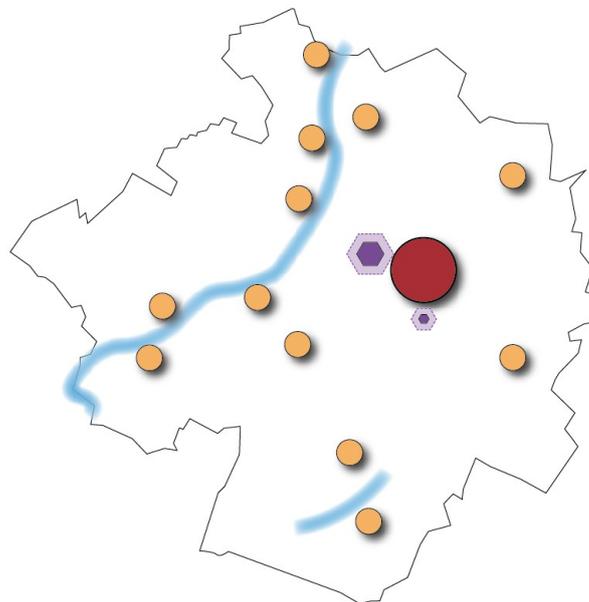
2.1 Développer le tissu économique des Terres Puiseautines en s'appuyant sur une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises et des habitants

L'objectif du PLUi en matière économique est à la fois de consolider une offre d'emplois, de commerces et de services nécessaires à l'attractivité du territoire pour les entreprises comme pour les habitants actuels et futurs. Pour ce faire, le projet du territoire se structure de la manière suivante :

A. Conforter Puiseaux en tant que pôle d'emplois et d'accueil d'activités économiques, en particulier industrielles et artisanales

Les élus des Terres Puiseautines souhaitent pérenniser et développer le tissu économique de cette commune et les nombreux emplois qu'il génère. Il s'agira alors de :

- ⇒ Valoriser les secteurs qui ont déjà une vocation économique pour l'accueil d'entreprises productives à caractère exogène : la zone industrielle ;
- ⇒ Prévoir un secteur pour l'accueil d'entreprises artisanales non commerciales opérant localement ;
- ⇒ Favoriser l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de service au sein du tissu urbain, sans pour autant produire des nuisances à la population ;
- ⇒ Dynamiser et pérenniser les commerces et services de proximité et intermédiaires dans le centre-ville de Puiseaux ;
- ⇒ Limiter la constitution de friches dans la zone industrielle et la vacance des locaux commerciaux dans le centre-ville de Puiseaux.



Développer le pôle économique de Puiseaux et sa zone industrielle et artisanale pour conforter le dynamisme économique des Terres Puiseautines



Des commerces et services de proximité à maintenir dans les villages pour garantir leur attractivité

B. Maintenir une offre de commerces, services de proximité et artisanale attractive dans les villages des Terres Puisseautines

Les élus des Terres Puisseautines souhaitent maintenir une offre de commerces, de services, de petites entreprises artisanales, notamment pour les personnes âgées et pour l'animation de la vie locale. Pour ce faire, le projet vise à :

- ⇒ Préserver et accompagner les petits commerces et services locaux, pour maintenir une vie locale dynamique et ainsi éviter que les villages des Terres Puisseautines ne deviennent les « communes-dortoirs » des pôles environnants ;
- ⇒ Maintenir, voire développer l'offre de commerces ambulants dans les communes ne disposant pas de commerces et services ;
- ⇒ Maintenir les entreprises artisanales et leur savoir-faire local, y compris à l'intérieur des bourgs, à condition que ces entreprises ne génèrent pas de nuisances réelles vis-à-vis des habitations voisines.

C. Maîtriser l'offre foncière consacrée au développement économique et commercial

En cohérence avec les orientations concernant l'armature territoriale et le SCoT du PETR pour le développement du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais les élus des Terres Puisseautines ont décidé de :

- ⇒ Conforter la zone industrielle de Puisseaux en tant que secteur pouvant accueillir des entreprises productives ou à caractère exogène ;
- ⇒ Accompagner la modernisation et la mise aux normes du supermarché implanté sur le pôle structurant de Puisseaux en favorisant son installation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

2.2 Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenir en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines

L'agriculture demeure un pilier économique essentiel au territoire tandis que le tourisme est un secteur économique en devenir. Afin de valoriser leur développement, le projet du territoire se structure de la manière suivante :

A. Soutenir et promouvoir une agriculture locale

Le PLUi vise ainsi à :

- ⇒ Préserver les terres agricoles, en particulier dans les secteurs où l'urbanisation tend à morceler ces espaces, notamment en privilégiant la compacité du tissu urbain et la densification de l'existant ;
- ⇒ Tenir compte des activités et bâtiments agricoles, actuels et futurs, dans le choix de l'ouverture à l'urbanisation pour limiter les conflits d'usages ;
- ⇒ Eviter l'ouverture à l'urbanisation de parcelles ayant fait ou faisant l'objet d'un aménagement foncier ;
- ⇒ Veiller aux bonnes conditions d'accès aux terres et sites agricoles et maintenir la vocation agricole des chemins périphériques des bourgs ;
- ⇒ Préserver les bâtiments agricoles et anticiper les projets de diversification éventuels des exploitants ;

B. Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire, notamment par la mise en place d'une offre d'hébergement adaptée

La mise en valeur des richesses patrimoniales des Terres Puiseautines visera à impulser le dynamisme touristique qui consistera notamment à :

- ⇒ Identifier le patrimoine local bâti, naturel ou culturel représentatif de l'identité des Terres Puiseautines pouvant faire l'objet d'une mise en valeur touristique, dans la Vallée de l'Essonne comme dans les villages du Plateau ;
- ⇒ Développer les accès à la vallée de l'Essonne pour retrouver une cohérence dans la découverte de ce cours d'eau et ainsi sensibiliser au mieux sur la richesse écologique qu'il abrite ;
- ⇒ Mettre en réseau ces sites potentiels à l'échelle des Terres Puiseautines, voire au-delà, notamment grâce à l'interconnexion des sentiers piétons, chemins de randonnée, pistes cyclables... A ce titre, le projet de voie verte le long de l'ancienne voie de chemin de fer pourrait être la colonne vertébrale d'un réseau de cheminements doux connectant les différents sites touristiques du territoire ;
- ⇒ Encourager la création de lieux d'accueil et de restauration (chambre d'hôtes, gîtes, hébergements à la ferme, restaurants et cafés...) et d'aménagements (aires de repos, aires de pique-nique, cheminements piétons sécurisés...) adaptés aux besoins des touristes.

C. Faire des richesses environnementales une source de valorisation contribuant à la renommée du territoire puiseautin

La vallée de l'Essonne et le plateau présentent des richesses environnementales qui sont à préserver et dont la valorisation permettra de maintenir voire d'améliorer l'attractivité du cadre de vie des Terres Puiseautines. Au travers de son PLUi, les élus de ce territoire souhaitent inscrire leur ambition pour une synergie entre préservation et valorisation du patrimoine environnemental, se traduisant par les sous-objectifs suivants :

- ⇒ Développer des points d'accès à la vallée de l'Essonne et des cheminements le long de la rivière ;
- ⇒ Conforter le projet d'Espaces Naturels Sensibles sur la vallée de l'Essonne et faciliter les aménagements pour valoriser les sites en lien avec l'eau (marais, moulins, ...) ;

Orientation 3 : préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique

Les objectifs

La qualité du patrimoine naturel et bâti des Terres Puiseautines constitue un atout fort des Terres Puiseautines qu'il convient de préserver et de valoriser au profit du cadre de vie des habitants.

3 objectifs ont été définis :

1. Préserver les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau
2. S'engager dans la transition énergétique
3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et à un développement urbain mesuré

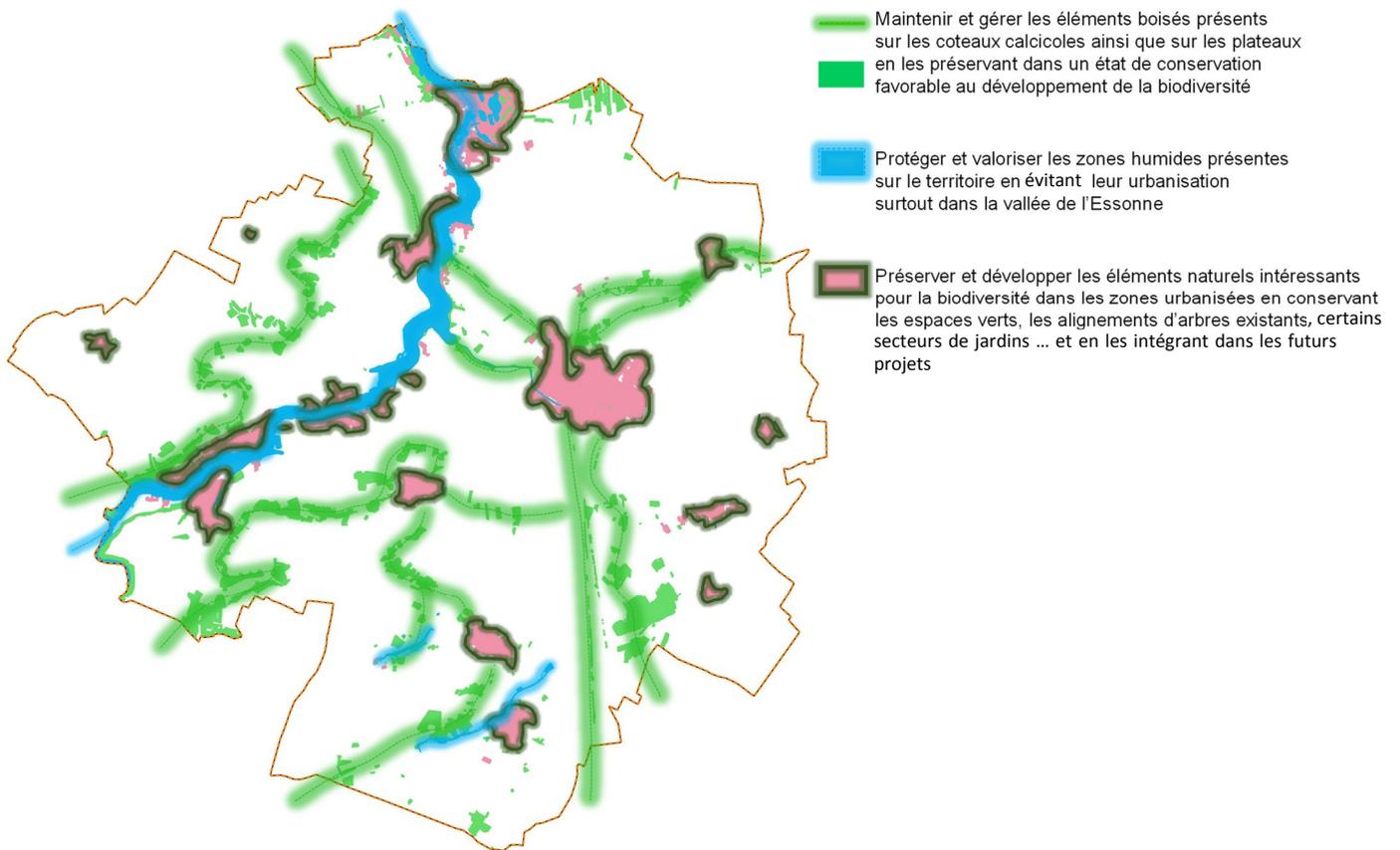
3.1. Préserver et valoriser les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau

Les milieux naturels sont divers sur le territoire des Terres Puiseautines avec notamment la présence de la vallée de l'Essonne qui apporte une biodiversité riche en espèces végétales et animales d'intérêt et principalement caractéristiques des zones humides. Par ailleurs, cette richesse environnementale est également présente au niveau des plateaux avec ses coteaux calcicoles parfois encore ouverts mais le plus souvent boisés. Cette richesse est actée au travers du site Natura 2000 Vallée de l'Essonne et Vallons adjacents, de l'arrêté de biotope du marais d'Orville – Dimancheville, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, ainsi que de la Trame Verte et Bleue qui a été déclinée à l'échelle du PETR. Leur protection et leur gestion durable constituent ainsi des enjeux majeurs sur le territoire des Terres Puiseautines. Les élus souhaitent que ses richesses soient préservées et valorisées. Pour ce faire, le projet se structure de la manière suivante :

A. Protéger et gérer de manière durable la richesse environnementale et les continuités écologiques des Terres Puiseautines

Il est visé de :

- ⇒ Protéger, valoriser et faciliter la découverte des zones humides présentes sur le territoire notamment dans la vallée de l'Essonne ;
- ⇒ Maintenir et valoriser les éléments boisés matures présents sur les coteaux calcicoles ainsi que sur les plateaux en les préservant dans un état de conservation favorable au développement de la biodiversité ;
- ⇒ Préserver les pelouses calcicoles d'intérêt écologique, permettre leur régénération mais également leur découverte ;
- ⇒ Préserver et développer les éléments naturels intéressants pour la biodiversité dans les zones urbanisées en conservant les espaces verts, les alignements d'arbres existants ... et en les intégrant dans les futurs projets.



B. Maintenir, voire améliorer la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines

Les élus des Terres Puiseautines, conscients de l'importance du maintien de la qualité des eaux superficielles et souterraines, souhaitent, dans le projet du territoire, aller au-delà des obligations réglementaires, par les mesures suivantes :

- ⇒ Limiter les apports d'eau de ruissellement, traitées ou non, issues des zones non agricoles vers les exutoires naturels ;
- ⇒ Préserver les réservoirs et corridors de la trame bleue qui, outre une atténuation des phénomènes hydrologiques (de crue ou de sécheresse) par un fonctionnement en « éponge », font office de filtre naturel ;
- ⇒ Contribuer à la limitation des risques dus aux assainissements individuels déficients ;
- ⇒ Promouvoir les économies d'eau potable en favorisant l'utilisation des eaux de toitures pour l'arrosage mais également pour des utilisations ne nécessitant pas une eau potable (lavage du linge, toilettes). L'utilisation des eaux grises pourra également être promue.

3.2. S'engager dans la transition énergétique

A. Limitier la contribution au réchauffement climatique et les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Le projet du territoire vise à développer les mesures de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre :

- ⇒ Accompagner les projets d'énergies renouvelables (éoliens, photovoltaïques, méthanisation, ...) et les réseaux liés, tout en prenant en compte le maintien d'un cadre de vie de qualité ;
- ⇒ Faciliter les projets individuels de recours aux énergies renouvelables ;
- ⇒ Limiter le recours aux véhicules en favorisant les initiatives de co-voiturage, en développant les liaisons douces, en favorisant le développement économique sur le territoire pour créer des emplois locaux mais aussi des lieux de consommations proches, en évitant l'éparpillement de l'habitat futur par un renforcement des bourgs.
- ⇒ Permettre le développement de l'économie circulaire en agissant notamment vis-à-vis des mobilités, du numérique, du commerce, de l'utilisation des matériaux bio sourcés pour limiter les déplacements et le transport ;

B. Contribuer au développement des mesures d'adaptation et d'accompagnement au changement climatique :

De nouvelles formes d'aménager sont de plus en plus nécessaires afin de tendre vers la transition énergétique du territoire et d'accompagner le changement climatique :

- ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pour ne pas aggraver les phénomènes d'inondation qui vont a priori être plus fréquents, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation.
- ⇒ Favoriser le développement d'îlots de fraîcheur en zones urbaines pour limiter les incidences des canicules et le recours à la climatisation (émettrice de GES) ;
- ⇒ Encourager les initiatives d'utilisation des eaux de toitures ;
- ⇒ Préserver les milieux naturels et donc la trame verte et bleue pour limiter l'incidence des perturbations des écosystèmes (évolutions de la répartition des espèces végétales et animales).

C. Veiller à articuler les réseaux d'énergie et développement territorial

- ⇒ Tenir compte de la capacité des réseaux d'énergie dans le développement des futures zones d'urbanisation.
- ⇒ S'appuyer sur les réseaux suivants :
 - électriques, en lien avec le développement des réseaux intelligents de distribution énergétique qui pourront mobiliser une part croissante des productions locales d'énergies renouvelables à venir,
 - de chaleur ou de gaz à venir qui desserviront des usagers proches des sites de productions locaux à venir (exploitations agricoles par exemple).

3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

La qualité paysagère des Terres Puiseautines est à valoriser, du point de vue du paysage et du patrimoine architectural. Pour ce faire, le projet du territoire est articulé de la manière suivante :

A. Prendre en compte la richesse du patrimoine naturel et paysager

- ⇒ Mettre en valeur les paysages de rives de la Vallée de l'Essonne Puiseautine et des buttes sur le secteur de la plaine.
- ⇒ Valoriser le site classé de la Haute Vallée de l'Essonne tout en préservant la qualité des bourgs des communes concernées : Augerville-la-Rivière et Orville

B. Mettre en valeur le paysage urbain en tenant compte de son patrimoine historique

- ⇒ Aménager de manière prioritaire les espaces mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Toute nouvelle urbanisation au-delà des périmètres urbains, devra contribuer à limiter l'étirement des constructions le long des voies de communication et l'éparpillement du bâti (mitage) dans les espaces naturels et agricoles.
- ⇒ Préserver, dans la vallée de l'Essonne, comme sur les buttes de la plaine du Fusain (Bromeilles, Boësses, Echilleuses, Desmont ou Grangermont), les pentes qui peuvent s'avérer très marquées et contraignent l'implantation de l'habitat. Ces typologies morphologiques permettent de préserver les « coupures vertes » et « points de vue remarquables ».
- ⇒ Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager remarquable, tout en définissant des secteurs de bâti ancien.

Orientation 4 : favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé

Les objectifs

Un objectif central a été défini :

1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants

4.1 Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants

Conscients que la valorisation du cadre bâti est importante aussi bien dans la vitalisation ou le maintien de la vitalité des villages que pour la maîtrise de l'urbanisation pour accueillir les nouveaux habitants, les élus ont accordé une importance particulière au patrimoine local. Dans ce cadre, le projet du territoire se structure de la manière suivante :

A. Contribuer à l'adaptation des logements aux besoins des habitants actuels et futurs et à un meilleur confort

- ⇒ Prévoir dans la traduction règlementaire les possibilités d'amélioration et d'adaptation du parc de logements existants.
- ⇒ Accompagner la mutation des bâtiments, y compris les bâtiments dont l'usage risque de ne plus être agricole, présentant un potentiel pour l'usage habitation.
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat, en particulier dans les zones ouvertes à l'urbanisation présentant un potentiel pour ce type d'opération.

B. Concevoir un urbanisme durable pour partager et mieux vivre ensemble

Rénover, construire, faire évoluer le cadre bâti, ces préoccupations sont au cœur du PLUi. Les enjeux énergétiques ne doivent pas éclipser tous les autres aspects d'un développement soutenable, aspects culturels et sociaux notamment. C'est bien la qualité du cadre de vie, dans sa globalité dont il s'agit.

- ⇒ Veiller à l'aménagement des entrées de villes et bourgs afin de valoriser le cadre bâti des villages.
- ⇒ Valoriser la qualité des espaces publics, essentielle pour créer une relation harmonieuse : lieux de vie pour les habitants et d'accueil pour les visiteurs.

C. Soutenir la mise en valeur et la durabilité du patrimoine architectural

Un urbanisme de projet ne peut se faire sans architecture de qualité. Les constructions nouvelles, réhabilitations, aménagements d'espaces publics qui peuvent être déclinés avec le vocabulaire architectural traditionnel en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les groupements et habitations contemporaines. Le PLUi vise ainsi à :

- ⇒ Poursuivre la requalification du bâti ancien en préservant le caractère architectural propre aux Terres Puiseautines.

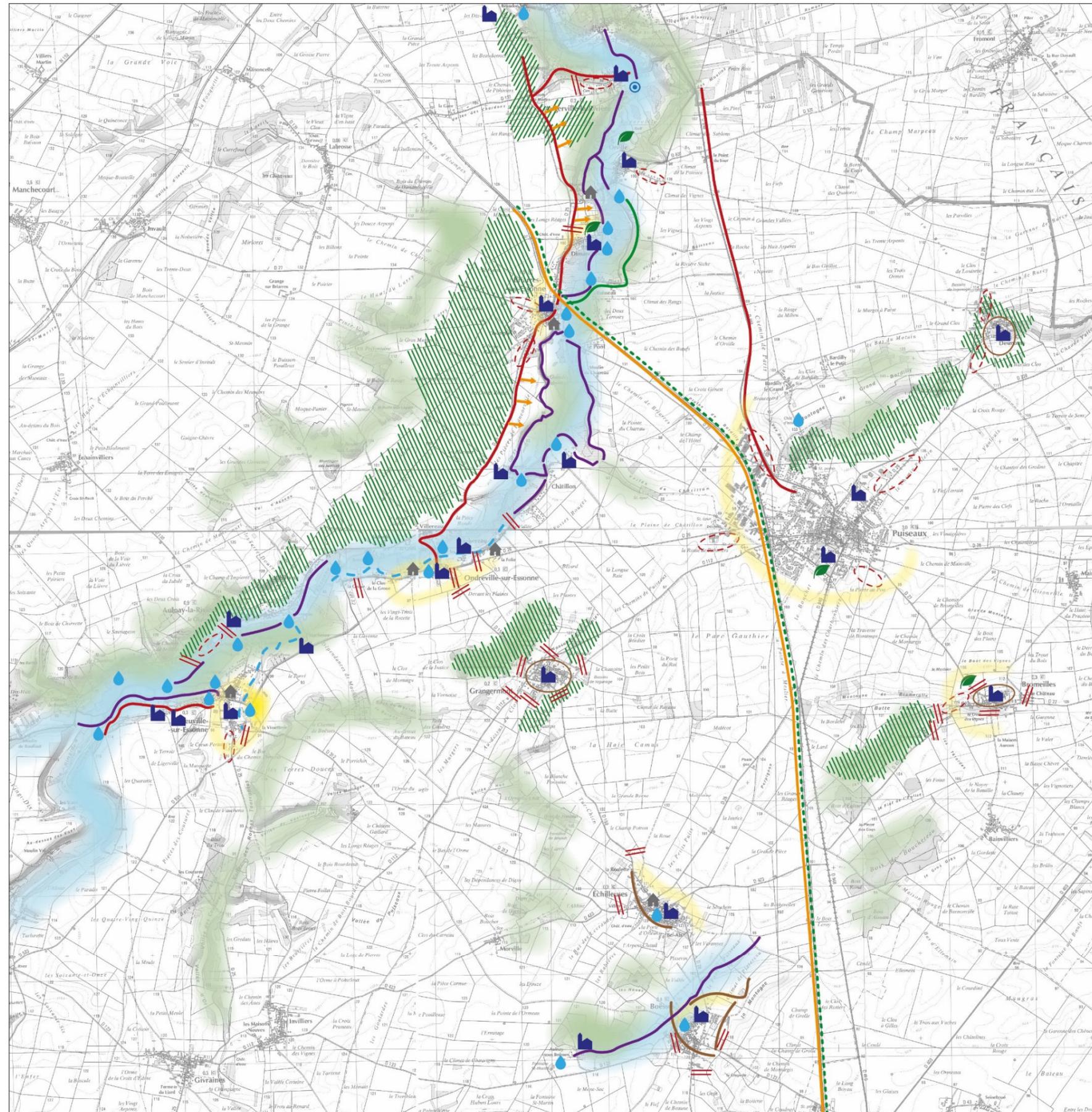
D. Préserver, voire développer les atouts du territoire pour le loisir et la vie quotidienne des habitants

- ⇒ Prévoir, le cas échéant, la réalisation de nouveaux équipements publics à destination des habitants. Afin de renforcer Puiseaux en tant que pôle principal des Terres Puiseautines, plusieurs équipements sont à l'étude, tels qu'une maison pluridisciplinaire de santé, une salle polyvalente ainsi qu'un parc multisport.
- ⇒ Faciliter le développement du numérique.

Cartes thématiques et de synthèse du PADD

Carte thématique des paysages

Carte de synthèse du PADD



PLUi des Terres Puiseautines

Carte de synthèse des enjeux sur le patrimoine bâti et paysager

1. La valorisation des paysages de vallée et de la présence de l'eau

-  La réappropriation et la gestion des rives des cours d'eau
-  La mise en valeur des cours d'eau secondaires et la restauration des ripisylves
-  Les équipements liés à l'eau ou proches de l'eau
-  Le patrimoine bâti lié à l'eau : moulins, lavoirs, fontaines, ponts...
-  Les points de vue sur la vallée de l'Essonne
-  Une présence de l'eau à valoriser

2. La préservation et la valorisation du patrimoine végétal et des formes végétales structurantes

-  Les éléments remarquables : parcs, alignements...
-  Les espaces boisés

3. La valorisation des éléments du patrimoine bâti dans leur site

-  Les églises, calvaires, fermes et châteaux
-  Les maisons remarquables

4. La gestion des développements urbains et des relations avec leur site

-  Les villes et villages d'intérêt patrimonial
-  Les «villages butte»
-  Des coupures d'urbanisation à préserver
-  Des entrées d'agglomération à revaloriser
-  Les interfaces entre plaines, vallées et buttes

5. Des parcours à valoriser

-  Les routes longeant la vallée de l'Essonne
-  Des liaisons douces, supports de continuités environnementales, à valoriser

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Terres Puisseautines

Synthèse des éléments du PADD

1. Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux Terres Puisseautines

Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité

-  Puisseaux, pôle principal des Terres Puisseautines à conforter
-  Des communes rurales attractives, un cadre de vie à valoriser
-  Les espaces bâtis

Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs

-  Un aménagement prioritaire des enveloppes urbaines des centres-bourgs
-  Des mobilités douces et alternatives à la voiture individuelle à encourager
-  L'ancienne voie ferrée : une liaison douce en devenir pour le Pithiverais Gâtinais

2. Renforcer l'attractivité des Terres Puisseautines

Développer le tissu économique des Terres Puisseautines en s'appuyant sur une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises et habitants

-  La zone industrielle de Puisseaux
-  La zone artisanale potentielle
-  Des commerces et services de proximité à maintenir et accompagner

Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puisseautines

-  Des espaces agricoles à valoriser et pérenniser
-  Accompagner l'évolution des bâtiments et projets agricoles
-  Encourager la création d'aménagements touristiques

3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique

Préserver et valoriser les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau

-  Les espaces boisés
-  Des corridors écologiques à maintenir et renforcer
-  Les cours d'eau
-  Une trame bleue à préserver et mettre en valeur

Assurer un cadre de vie de qualité, tout en s'engageant dans la transition énergétique

-  Des éléments naturels remarquables (parcs, alignements...) à protéger
-  Un patrimoine bâti à mettre en valeur
-  Ménager les vues sur la Vallée de l'Essonne et les buttes de la plaine du Fusain
-  Veiller à l'aménagement des entrées de villes et de bourgs
-  Un territoire qui limite et s'adapte au réchauffement climatique tout en accompagnant les projets d'énergies renouvelables

4. Favoriser le développement d'une offre de logements qualitative et adaptée, dans un cadre de vie préservé

-  Un habitat durable, répondant aux besoins des habitants et aux enjeux d'aujourd'hui et de demain et encourageant la mixité sociale et fonctionnelle
-  Des réseaux numériques à développer

