



Communauté de communes  
**PLAINE NORD LOIRET**

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

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **2.PADD**

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

<i>PRESCRIPTION DU PLU</i>	08/12/2015
<i>DÉBAT RELATIF AU PADD</i>	26/06/2025
<i>ARRÊT DU PROJET DE PLU</i>	11/09/2025
<i>ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	22/12/2025 AU 23/01/2026
<i>APPROBATION DU PLU</i>	12/03/2026
<i>VU POUR ÊTRE ANNEXÉ</i>	<b>Le Président, M. SOURGEOIS</b> 



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>AXE 1 : MAINTENIR &amp; VALORISER L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE</b>	<b>6</b>
<b>AXE 2 : LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES &amp; NUISANCES</b>	<b>10</b>
<b>AXE 3 : ACCOMPAGNER LE RENOUVEAU ÉCONOMIQUE &amp; RÉSIDENTIEL</b>	<b>11</b>
<b>ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD</b>	<b>13</b>



# INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document-pivot du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il expose le projet de la Communauté de Communes Plaine du Nord Loiret ainsi que sa stratégie globale en matière d'aménagement et de développement durable pour les 10 à 15 ans à venir (horizon 2035).

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

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD couvrent la totalité du territoire intercommunal.

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

Le PADD se décline au niveau opérationnel et réglementaire par :

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

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables «CCPNL 2035» se donne pour ambition de définir un territoire rural apaisé, en renouveau agro-industriel. Pour ce faire, le projet intercommunal est structuré autour de 3 grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

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

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

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

---

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

1.1.1. MAINTENIR LES SIÈGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

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

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

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

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

1.2.3. DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ ET VÉGÉTALISER DAVANTAGE LE TERRITOIRE

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

1.2.5. FAVORISER LARÉALISATION DE NOUVELLES PLANTATIONS ET DE NOUVEAUX BOISEMENTS

1.2.6. PROTÉGER ET VALORISER LES MARES

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

1.3.1. PRÉSERVER LES GRANDS ESPACES OUVERTS REMARQUABLES PRÉSENTANT UNE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE OU PATRIMONIALE

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

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

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

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

1.4.2. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE MONUMENTAL

1.4.3. PRÉSERVER LES BÂTIMENTS VERNACULAIRES ET ÉDICULES REMARQUABLES

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

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

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

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

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

### 1.5.2. LIMITER LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES À 2,96 HECTARES MAXIMUM PAR AN

La Communauté de Communes Plaine du Nord Loiret se fixe comme objectif d'atteindre 7000 habitants en 2035. Pour accueillir 230 habitants supplémentaires, tout en prenant en compte le desserrement des ménages, la CCPNL va devoir créer 290 logements sur 10 ans ce qui inclut la construction de 225 nouvelles résidences principales. Pour réaliser ces programmes de logements ainsi que mener une politique ambitieuse de développement économique et de services publics, 29,6 hectares de foncier maximum seront nécessaires (soit 2,96 ha par an). Cet objectif s'inscrit également dans une logique de réduction des consommations d'espaces sur le territoire par rapport à la période précédente 2011-2021 (35,7 hectares tous usages confondus : habitat, activités économiques, équipements publics, infrastructures..., soit 3,57 ha/an). La CCPNL positionne son objectif dans une trajectoire de zéro artificialisation nette en 2050.

### 1.5.3. URBANISER EN PRIORITÉ LES DENTS CREUSES

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.6.1. CRÉER DES LIAISONS CYCLABLES SUR LES PRINCIPAUX AXES DE LA CCPNL (RD927 ET RD110)**

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

2.2.2. AMÉLIORER LES SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT POUR RÉDUIRE LES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS ET DE LA NAPPE PHRÉATIQUE, EN PARTICULIER À L'EST DU TERRITOIRE DE LA CCPNL

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

2.2.4. DIMINUER LES NUISANCES SONORES ISSUES DU TRAFIC ROUTIER

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

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

---

### **3.1. RENOUVELER LA POPULATION ET LE PARC DE LOGEMENTS**

3.1.1. MAINTENIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE «TENDANCIELLE MESURÉE» (+0,31% ANNUEL - SOIT 7000 HABITANTS SUR LA CCPNL EN 2035)

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

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

3.1.4. LIMITER LA PRESSION IMMOBILIÈRE SUR LES SECTEURS DE FRANGE

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

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

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

3.2.3. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

3.2.4. RENDRE LISIBLE LES SITES ET ITINÉRAIRES TOURISTIQUES

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

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

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

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

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

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

3.4.1. AUTORISER L'EXPLOITATION CIRCONSTANCIÉE DES RESSOURCES MINÉRALES

3.4.2. AMÉLIORER LA RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

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

3.4.4. VALORISER LES DÉCHETS VERTS OU ALIMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

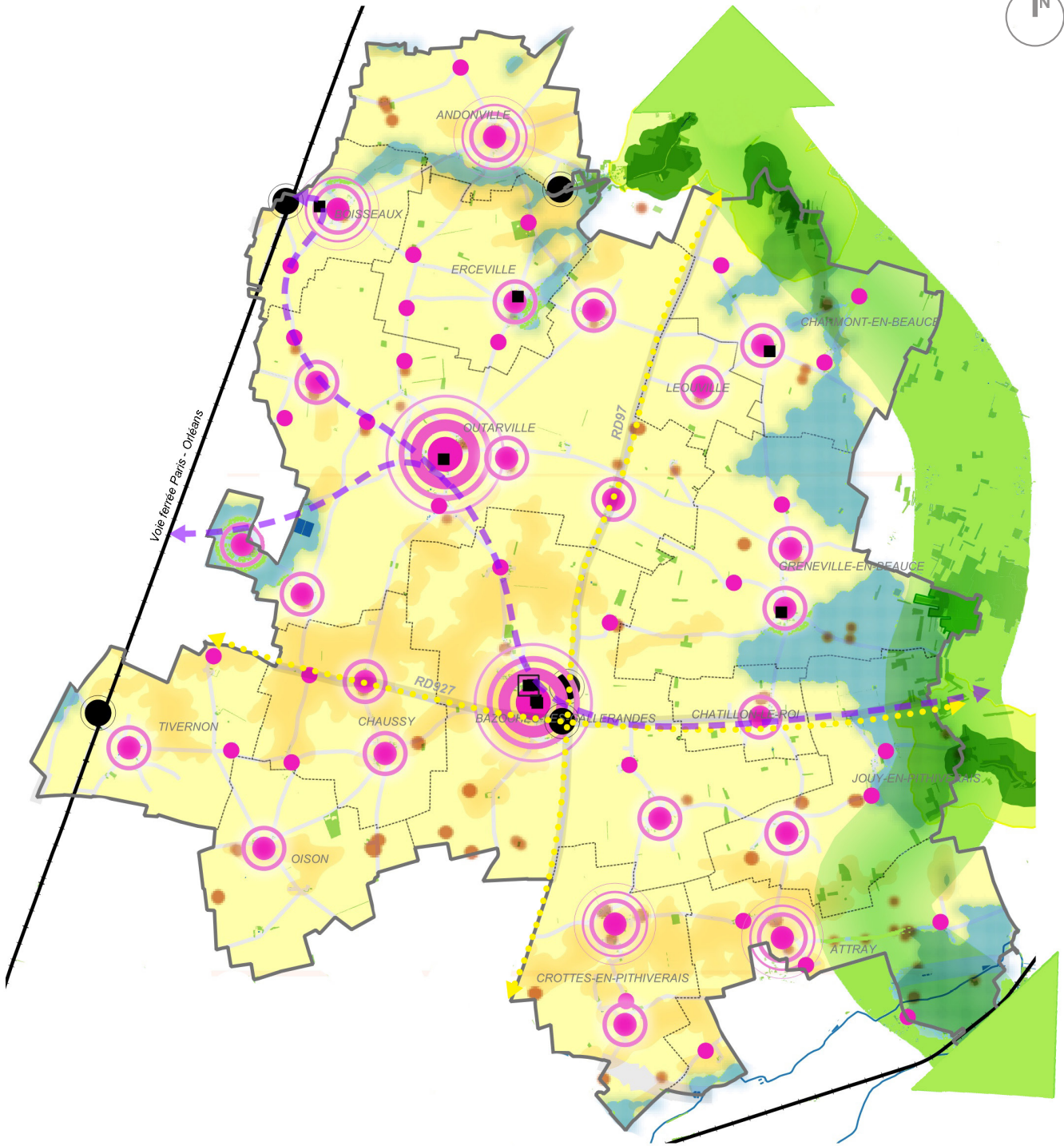
**3.6.5. RÉDUIRE LES CONFLITS D'USAGE DE LA VOIRIE**

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

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

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

**3.7.2. SÉCURISER LE RÉSEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**



**PRESERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES**

- Protéger les réservoirs de biodiversité (vallée de la Juine, Bois de Bel Ebat)
- Renforcer le corridor écologique entre Charmont et Jouy-en-Pithiverais
- Protéger les surfaces boisées et les linéaires de haies existants

**STRUCTURER LE TERRITOIRE**

- Bourgs (*Bazoches-les-Gallerandes & Outarville*)
- Villages de franges
- Villages Chefs-Lieux - hameaux principaux & communes associées
- Hameaux et villages secondaires
- Poles d'emplois & gares
- Principaux équipements publics (collège, école...)

**DEVELOPPER ET STRUCTURER UN RESEAU DE LIAISONS DOUCES & DE TRANSPORT COLLECTIF**

- Créer des liaisons douces sur les principaux axes de la CCPNL
- Structurer un réseau de transport collectif à destination des gares SNCF et des pôles d'emplois

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

- Limiter la vulnérabilité des constructions aux risques d'inondation
- Protéger les constructions vis-à-vis des aléas retrait-gonflement des argiles
- Interdire toute nouvelle construction principale dans les secteurs connus de risques d'effondrement de cavités