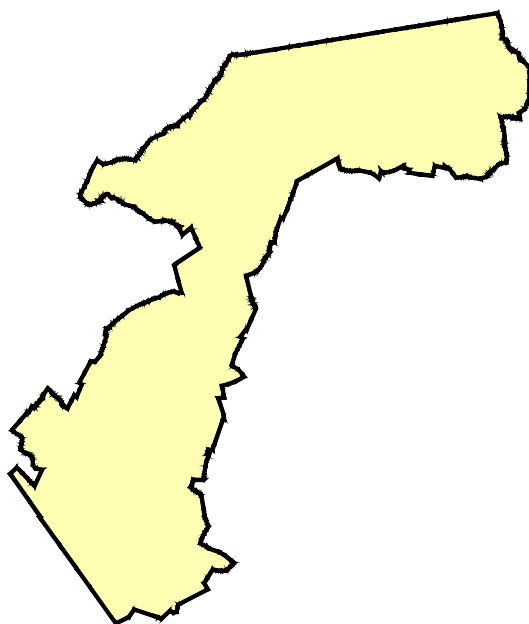


SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU PLUI DE GRISELLES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	15 février 2013
Révisé le	24 avril 2014
Modifié le	
Mis à jour le	



CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

La loi Grenelle 1, promulguée le 3 août 2009 énumère une série de mesures visant à mettre en œuvre les 273 engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du Plan Local de l'Urbanisme et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010 remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Le PLUI constitue l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire et encadrent les droits des sols.

Il définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et donne aux quatre communes du Syndicat Intercommunal de Griselles un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

Le **PADD** a pour fonction exclusive de présenter le **projet intercommunal pour les 10-15 ans à venir**. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une **pièce maîtresse du PLUI** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement durable des communes.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

➤ Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement du Syndicat Intercommunal, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement du Syndicat intercommunal.

Ce périmètre tient compte :

- Des contraintes physiques liées aux autoroutes A6 et A19.
- Du relief des coteaux des vallées du Betz et de la Cléry.
- Des milieux sensibles liés à la présence de la ZNIEFF de 2^{nde} génération « Forêt de Montargis ».

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ Il tire parti des atouts du Syndicat intercommunal :

- Une population en augmentation continue depuis 1975.
- Un patrimoine architectural de qualité.
- Un patrimoine paysager et écologique riche (Vallée de la Cléry, du Betz et de Sainte Rose).
- Une bonne accessibilité des communes par les autoroutes vis à vis de la région parisienne.
- Une ruralité à préserver.
- Le bénéficie de la Communauté de Communes des Quatre vallées.
- Une nouvelle école pour la commune de Griselles.
- Une répartition du bâti caractéristique de la richesse du paysage Gâtinais.

➤ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

- Une population qui se renouvelle jusqu'à présent difficilement pour la plupart des communes.
- Une inadéquation entre l'offre et la demande en termes d'emplois, favorisant la multiplication des déplacements domicile-travail.
- Un déficit d'équipements publics (crèche, réseau incendie, voirie...)
- Une multitude d'écarts bâtis et de hameaux favorisant les déplacements.

La prise en compte des objectifs retenus pour le **développement du territoire intercommunal de Griselles** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- SOUTENIR LA CROISSANCE ACTUELLE ET CENTRER L'URBANISATION AUTOUR DES BOURGS ET DE CERTAINS HAMEAUX
- MAINTENIR LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL EN FAVORISANT L'ACTIVITE ARTISANALE ET COMMERCIALE
- AMELIORER LE CADRE DE VIE
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL
- PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES

Axe 1

SOUTENIR LA CROISSANCE ACTUELLE ET CENTRER L'URBANISATION AUTOUR DES BOURGS ET DE CERTAINS HAMEAUX



Insuffler une croissance démographique raisonnée

× Le syndicat intercommunal de Griselles souhaite maîtriser sa croissance démographique pour les 15 prochaines années de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir *une croissance de l'ordre de 1,6% par an en moyenne* (soit 12 logements environ par an).

× *Maintenir la constructibilité des terrains à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé des bourgs* afin de favoriser une densification de ces terrains.

× *Favoriser un développement équilibré et maîtrisé* de l'habitat respectant les principes de développement durable en termes de gestion économe de l'espace en permettant l'urbanisation de deux principaux secteurs inscrits dans la continuité urbaine des bourgs ou dans son ossature :

- Secteur « Terres du Bourg » à Griselles.
- Secteur « Le Buisson » au Bignon Mirabeau.

Le développement organisé de ces deux secteurs se réalisera à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

× *Limiter le développement des hameaux* tout en permettant leur densification et particulièrement pour les communes du Bignon-Mirabeau, de Chevannes et de Chevy sous le Bignon.

× *Maintenir les limites urbaines* du secteur de Bois le Roi à Griselles.

× *Eviter tout développement des écarts bâtis.*

Limiter la consommation de l'espace

Parallèlement à cet objectif démographique, et pour répondre aux enjeux du Grenelle II visant à réduire la consommation des espaces, le syndicat intercommunal à travers ses prospectives d'évolution, s'est engagée à consommer environ *une quinzaine d'hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers*, soit le maintien de la consommation observée au cours des 15 dernières années.

Toutefois, le syndicat compte réduire sa consommation par le comblement des « dents creuses » situées dans l'enveloppe urbaine des bourgs et des hameaux et par l'aménagement des cœurs d'îlot des bourgs du Bignon-Mirabeau et de Griselles pour assurer l'accueil de nouveaux habitants. Cette prise en compte du potentiel d'ores et déjà disponible permet d'éviter une consommation trop excessive du territoire, et plus particulièrement de l'espace dédié à l'agriculture.

Enfin, la réduction de la consommation des espaces se réalise à travers la surface prise en compte dans l'estimation des besoins en logements : alors que la surface moyenne consommée observée au cours des dernières années a été de 1400 m², le syndicat a estimé son besoin en logement selon une surface moyenne de 1000 m² par terrain.

Axe1 (suite)

SOUTENIR LA CROISSANCE ACTUELLE ET CENTRER L'URBANISATION AUTOUR DES BOURGS ET DE CERTAINS HAMEAUX



Poursuivre le développement de l'habitat dans le sens d'une diversification de l'offre.

Permettre, à l'intérieur de certains hameaux, la densification du tissu urbain :

- **GRISELLES** : Au Sud des Beucerons, La Pointe et les Chemins.
- **LE BIGNON-MIRABEAU** : les Chalumeaux, les Charpentiers, la Ratonnerie, les Roulllets, Bouttecourt et les Bordes.
- **CHEVANNES** : les Clos du Wattier, les Bordes, les Clos de Boudainville et les Clos de la Merville.
- **CHEVRY** : les Rondiers et les Thibaults.

Permettre le développement limité de certains hameaux à destination d'habitat :

- **GRISELLES** : A l'Ouest du Liard, Sous les Chassins, la Boismilleterie, Corbelin
- **CHEVANNES** : les Clos de Chaudron et le Grand Chesnoy
- **CHEVRY-SOUS-LE-BIGNON** : les Cottencins, et Fouchereau.

Axe 2

Maintenir le tissu économique local en favorisant l'activité artisanale et commerciale



Les communes du syndicat intercommunal de Griselles disposent d'un tissu de petits commerces de proximité ainsi que de plusieurs artisans concentrés dans le bourg et dans les hameaux.

Les communes ne disposent pas de zone d'activités dans la mesure où la Communauté de Communes des Quatre vallées, dont elles font partie, possède déjà des zones d'activités à vocation intercommunale existante ou à créer.

Par conséquent, la volonté intercommunale est avant tout **de maintenir son tissu économique local** sans créer de zone d'activités spécifique et de le développer, si besoin, prioritairement sur la commune de Griselles pour répondre à la demande des nouveaux habitants.

Enfin, le syndicat préserve également **les boisements** afin de maintenir leur rôle économique lié à la construction, à l'ameublement et à l'énergie.

Axe 3

Améliorer le cadre de vie



Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie des habitants du Syndicat Intercommunal de Griselles, il est important de :

- Donner plus de place aux circulations douces.
- Répondre aux besoins en équipements publics et en services de proximité des habitants.

Ainsi l'objectif pour le syndicat intercommunal est de :

① Créer des voies de circulations douces

✧ Volonté de créer un cheminement cycle rejoignant la commune de Ferrières en Gâtinais ainsi que les équipements sportifs de Griselles (terrain de tennis et plateau sportif à proximité).

✧ Réfléchir aux liaisons douces en parallèle des futurs projets d'aménagement et d'équipements notamment en recherchant à relier les bourgs anciens et les extensions urbaines récentes.

② Sécuriser les traversées de quatre routes départementales :

- la RD 32 pour faciliter les déplacements entre le Nord et le Sud du bourg de Griselles,
- la RD 315 dans la traversée Est-Ouest du bourg de Chevannes.
- Les RD 33 et RD 34 dans la traversée du bourg du Bignon-Mirabeau.

③ Maintenir les équipements scolaires de Griselles et prévoir la création de nouveaux équipements.

④ Permettre la réalisation d'un parc paysager public au cœur de Bois-le-Roi à Griselles, de stationnements et d'une aire de jeux sur la commune du Bignon Mirabeau.

⑤ Sur la commune de Chevannes :

- Permettre la réalisation d'un nouvel équipement public dans le bourg.
- Créer un PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics) destiné à la population ayant des difficultés à se mouvoir.
- Assurer le maintien et le développement d'un établissement recevant du public au « Gué des Filles ».

⑥ Assurer le développement des communications numériques

Le syndicat intercommunal de Griselles :

- favorisera toutes les initiatives en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

⑦ Maintenir des voies et des chemins de qualité pour l'accessibilité des boisements afin de garantir leur gestion et leur sécurité.

Axe 4

Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et le patrimoine architectural



Les communes du Syndicat Intercommunal de Griselles souhaitent mettre en avant leur patrimoine naturel et architectural et le préserver dans un souci de développement durable.

① **Préserver les continuités écologiques et l'intérêt paysager des vallées du Betz, de la Cléry et du ru de Sainte Rose : trame bleue**

② **Maintenir les principales trames boisées : trame verte**

Le syndicat souhaite préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : haies, arbres isolés, boqueteaux et vergers.

③ **Valoriser le patrimoine architectural et historique des communes du Syndicat Intercommunal**

Il est essentiel de maintenir les témoignages architecturaux des différentes époques : certains monuments (chapelles, châteaux entre autres) présentent en effet des qualités architecturales et/ou historiques qui doivent être préservées.

Il en est de même pour certains éléments du patrimoine vernaculaire, marqueurs forts du passé, dont l'architecture plus modeste témoigne de la vie quotidienne locale passée (lavoirs, Moulins).

Tous travaux sur les éléments bâtis, identifiés comme éléments du paysage à préserver et mettre en valeur, seront soumis à autorisation préalable de la commune et tout projet de démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir.

④ **Maintenir les spécificités des principaux hameaux des communes de Chevannes et du Bignon Mirabeau et du secteur de Bois le Roi à Griselles.**

Axe 5

Pérenniser les activités agricoles



Les communes du Syndicat Intercommunal de Griselles portent une identité agricole importante. A ce titre, elles ont choisi d'encourager une activité agricole dynamique et peu contrainte qui dynamise le territoire et fonde son identité rurale.

① Veiller à la pérennité des exploitations agricoles en activité

◇ Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles en préservant la zone agricole de toute autre occupation et en limitant toute nouvelle urbanisation à proximité des sièges d'exploitation.

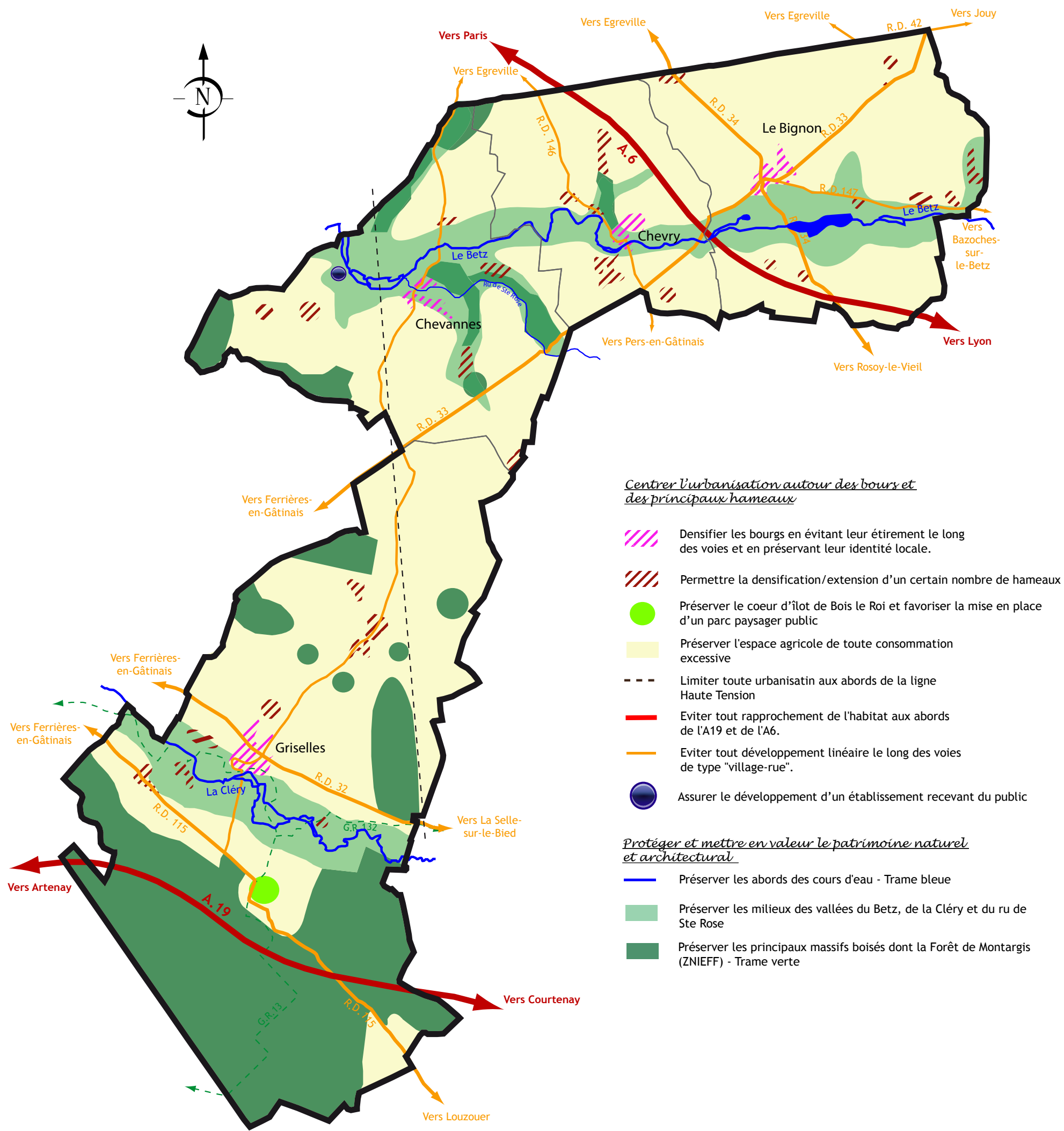
◇ Permettre l'évolution des exploitations agricoles et tenir compte de leur pluriactivité.

② Identifier les limites de la zone agricole

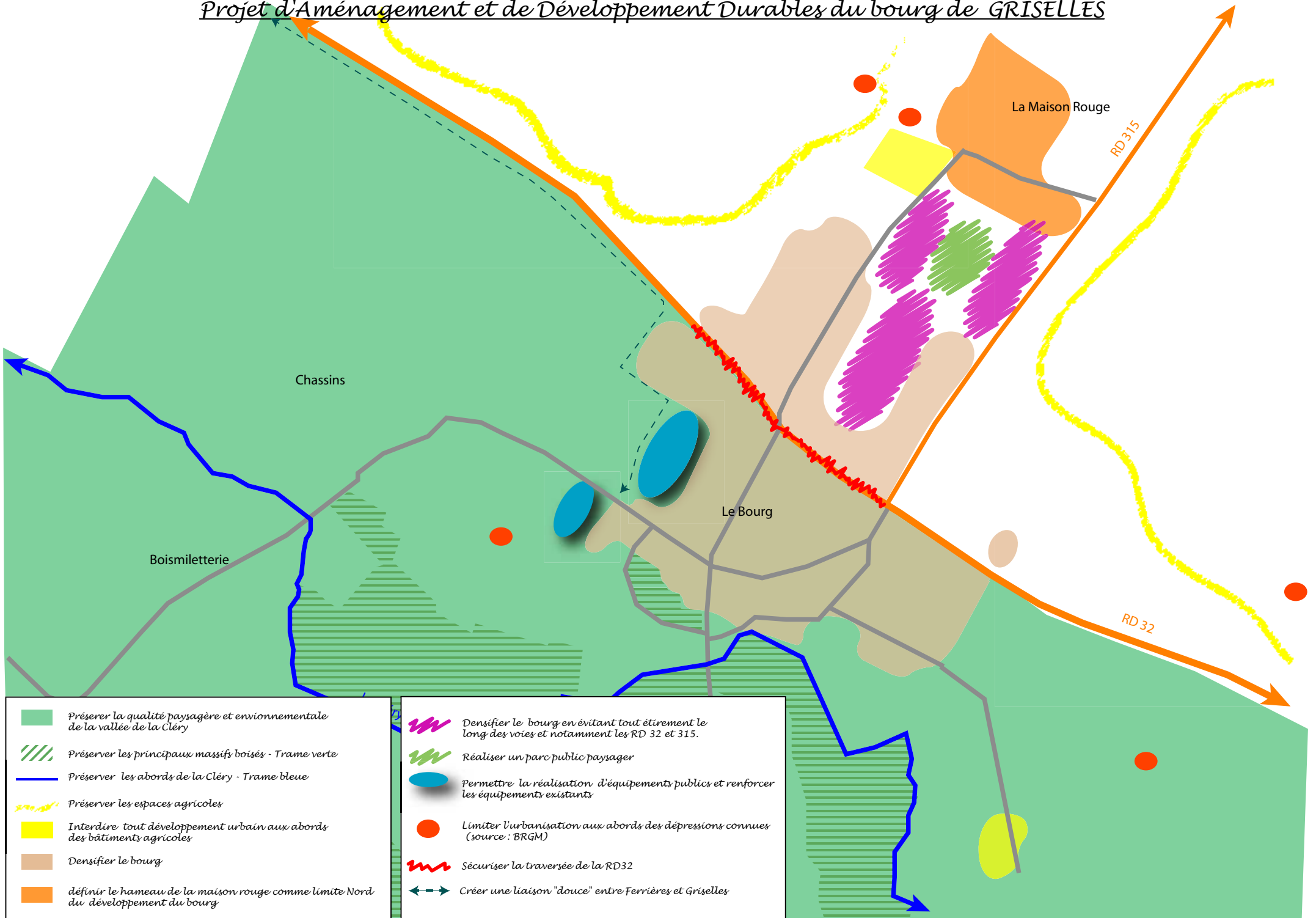
Identifier les terres ayant une valeur agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire afin notamment de conserver le caractère rural du bourg.

③ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un caractère architectural et patrimonial de qualité

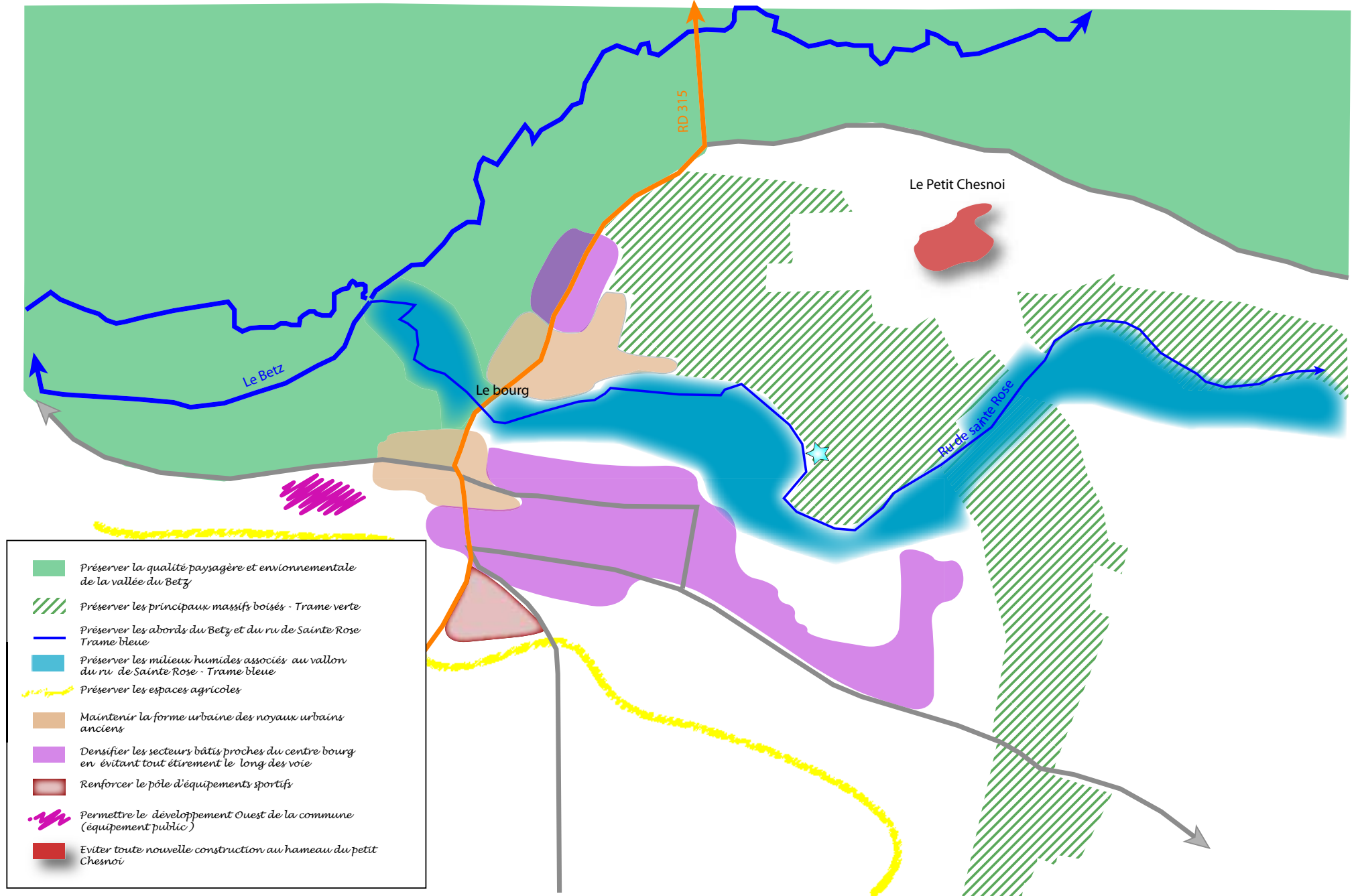
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU TERRITOIRE DU GROUPEMENT INTERCOMMUNAL DE GRISELLES



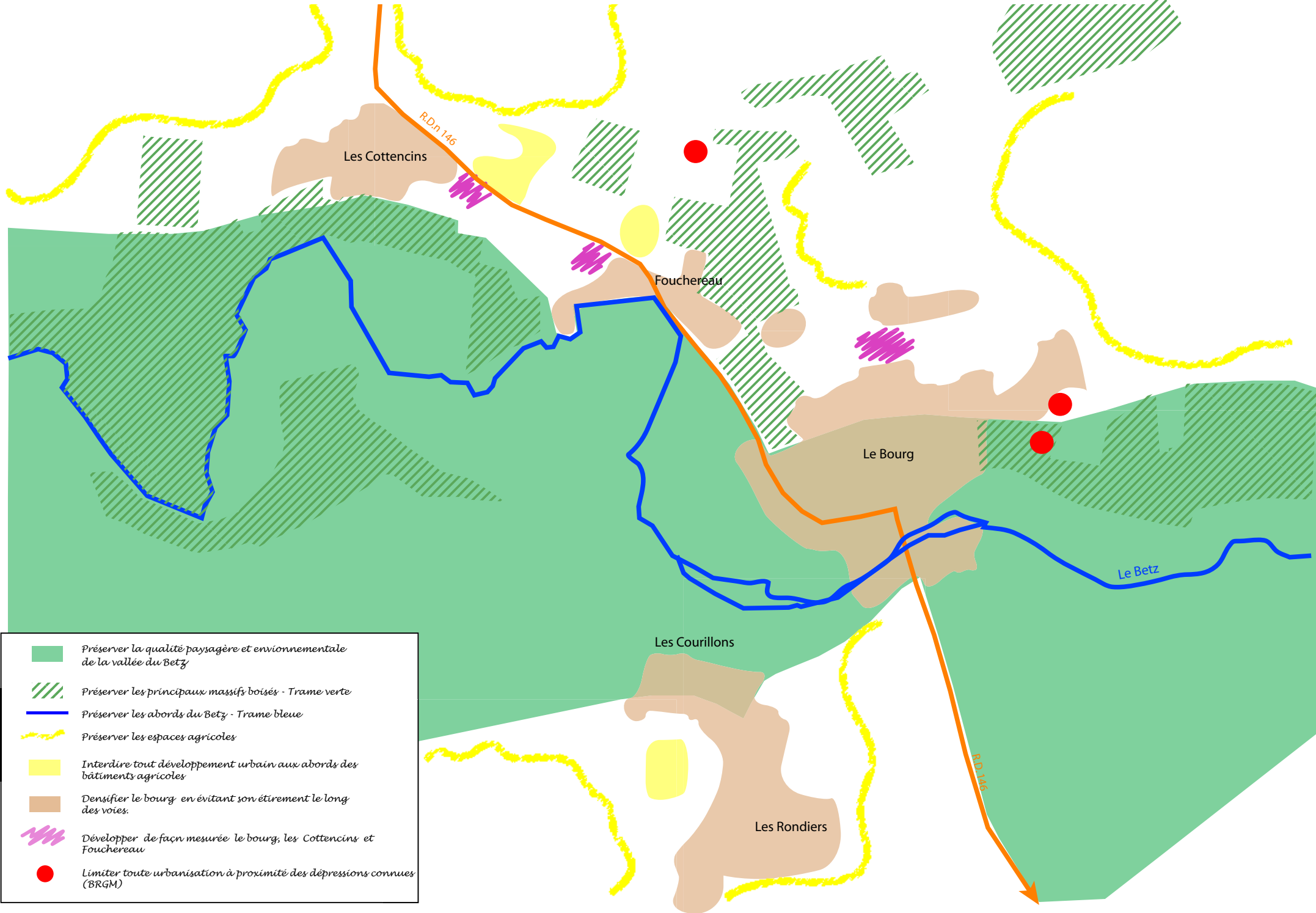
Projet d'Aménagement et de Développement Durables du bourg de GRISELLES











Projet d'Aménagement et Développement Durables du bourg de CHEVANNES



Projet d'Aménagement et de Développement Durables du bourg de CHEVRY SOUS LE BIGNON



-  Préserver la qualité paysagère et environnementale de la vallée du Betz
-  Préserver les principaux massifs boisés - Trame verte
-  Préserver les abords du Betz - Trame bleue
-  Préserver les espaces agricoles
-  Interdire tout développement urbain aux abords des bâtiments agricoles
-  Densifier le bourg en évitant son étirement le long des voies.
-  Développer de façon mesurée le bourg, les Cottencins et Fouchereau
-  Limiter toute urbanisation à proximité des dépressions connues (BRGM)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du bourg du BIGNON MIRABEAU

