

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
COEUR DE BEAUCE

LA DEMARCHE

Le PLUi, c'est quoi ?

UN DOCUMENT STRATEGIQUE :

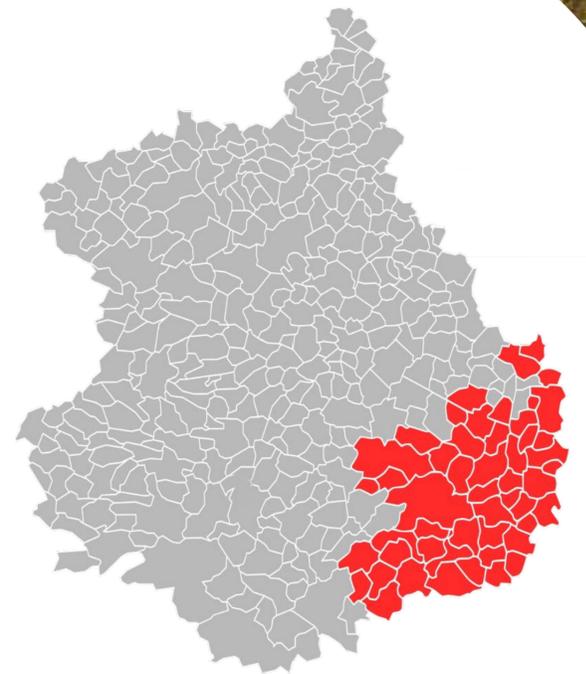
Le PLUi traduit le **projet d'aménagement et de développements durables** du territoire COEUR DE BEAUCE pour les 10 à 15 prochaines années.

UNE DEMARCHE SOLIDAIRE :

Le PLUi garantit la **cohérence et la complémentarité du développement** de chaque commune de la Communauté de Communes **pour répondre aux besoins** de l'ensemble de la population (logements, équipements...).

UN OUTIL REGLEMENTAIRE :

Le PLUi est un document qui **réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée**. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur sur chaque commune.

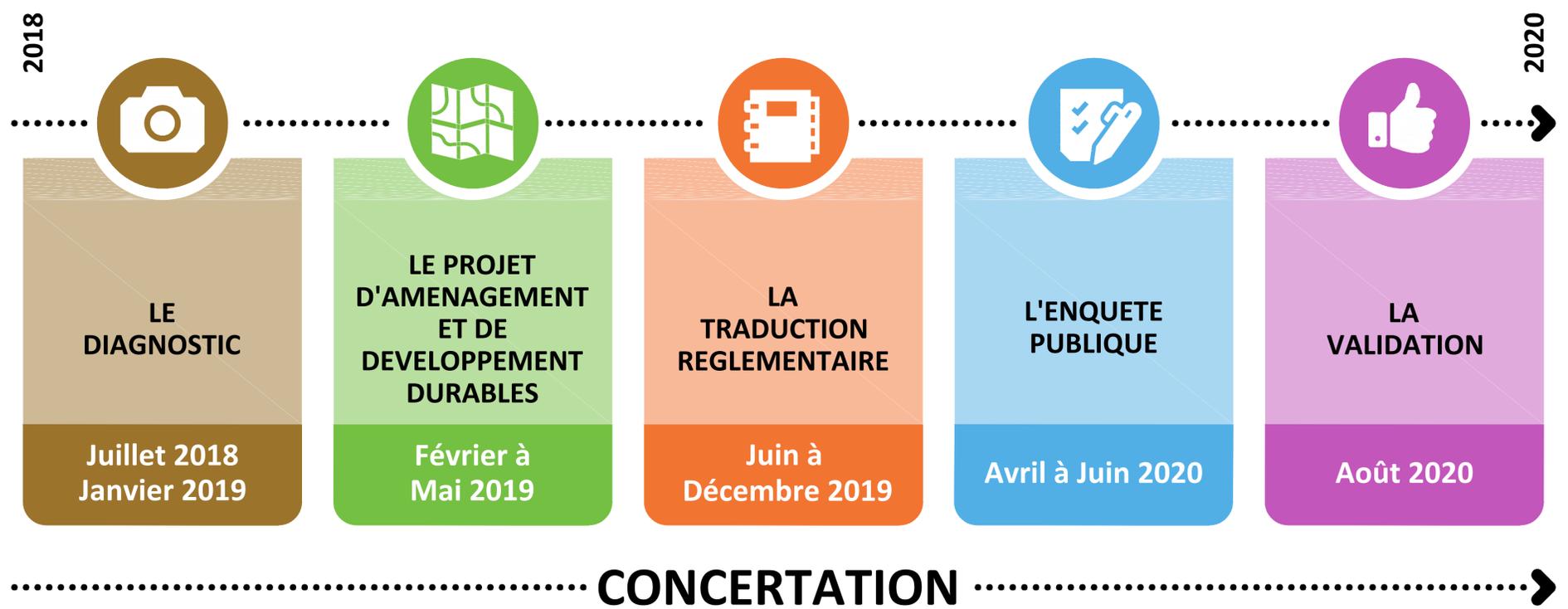


Pourquoi un PLUi ?

- Habitat :** Proposer des logements abordables prenant en compte les usages et les modes d'habiter.
- Economie :** Conforter le développement de l'activité locale.
- Tourisme :** Encourager le développement et la structuration d'une offre touristique.

- Mobilité :** Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements.
- Environnement :** Préserver et mettre en valeur les paysages et les milieux naturels.
- Transition écologique et lutte contre le changement climatique :** Maîtriser la consommation d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables.

Deux ans pour dessiner un projet de territoire



Un projet concerté

L'élaboration du PLUi est le moment privilégié pour instaurer un dialogue continu avec les acteurs du territoire - élus, habitants, usagers - afin de les informer sur la nature et les objectifs du projet et de les associer pleinement à la démarche.



S'INFORMER

Site internet :
www.coeurdebeauce.fr

L'info de la communauté de communes, magazines municipaux et presse locale

Expositions itinérantes



ECHANGER, DEBATTRE

Réunions publiques aux étapes clés



S'EXPRIMER

Sur les registres d'expression disponibles dans les mairies et au siège de la communauté de communes



CONTACT

Monsieur Baptiste LEBAS
Chargé de mission urbanisme et développement économique

02 37 90 15 41

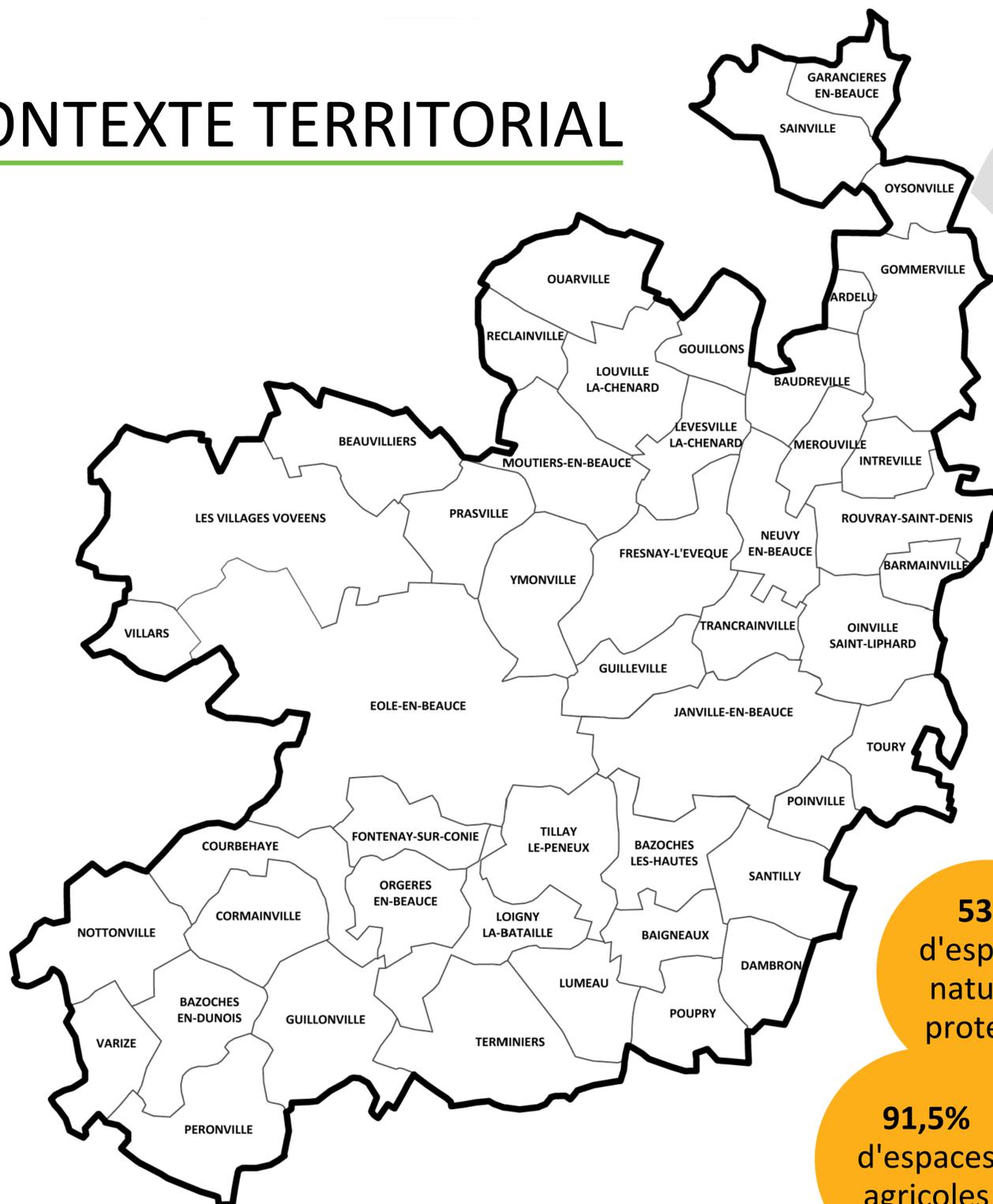
PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
COEUR DE BEAUCE



LE DIAGNOSTIC

CONTEXTE TERRITORIAL



9 712 km²,
soit 16,5% de la
superficie de
l'Eure-et-Loir.

25 000
habitants
répartis sur
48 communes
de 75 à 4 000 habitants,
soit 5,7%
de la population
eurélienne

53%
d'espaces
naturels
protégés

91,5%
d'espaces
agricoles

Première étape de l'élaboration du PLUi, le diagnostic analyse les atouts et contraintes du territoire sous tous les angles : démographie, habitat, économie, équipements, déplacements, patrimoine, cadre de vie, environnement ... Véritable photographie, il fait émerger les grands défis auxquels la CCCB doit répondre pour l'avenir.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
COEUR DE BEAUCE

LE DIAGNOSTIC

MILIEU NATUREL

Un territoire au relief peu marqué, exposé aux vents, où la pluviométrie est faible.

Une biodiversité riche : la présence d'une zone **Natura 2000** (Zone de Protection Spéciale Beauce et Vallée de la Conie) qui couvre **la moitié** du territoire.



Mode d'occupation des sols :

3,3% du territoire occupés par les villes et villages (espaces bâtis),
292,5 hectares de terres naturelles et agricoles ont été consommés en 10 ans, soit **0,3%** du territoire.

Environnement et énergie :

L'eau est une ressource abondante grâce à la nappe de Beauce mais dont la qualité est à surveiller.
Un territoire au fort potentiel éolien.

➡ **Eviter l'étalement urbain qui grignote toujours plus d'espace rural et contribue à augmenter les distances de déplacements.**

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COEUR DE BEAUCE

LE DIAGNOSTIC LE DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE et HABITAT

25 103 habitants en 2015

Une croissance moyenne annuelle de +0,4 %.

Une population qui a augmenté de 450 habitants depuis 2010.

Une croissance démographique portée par un solde naturel positif.

26% de la population a - de 20 ans (France : 24,4%)

Un territoire plutôt jeune avec un indice de jeunesse : 107,8 (France 98,7), mais qui tend à vieillir.

Des séniors (60 ans et +) qui représentent 24% des habitants de la CCCB en 2015 contre 21,6% en 2010.

12 000 logements sur le territoire en 2015, dont 91% de maisons.

4 ménages sur 5 sont propriétaires de leur résidence.

84% du parc construit avant 1990.

Près d'un logement sur dix (9,3 %) vacant.

2,4 personnes par ménage en moyenne.

60,4% de la population sont des personnes seules ou des couples sans enfant.

780 logements sociaux en 2015 (soit 6,5% du parc) dont 92% situés sur les principaux pôles urbains (Villages Vovéens, Orgères, Toury et Janville-en-Beauce).

Un territoire attractif en termes de prix pour les primo-accédants.

...> Conserver une population équilibrée et mieux répartir l'offre de logements sur le territoire en terme de prix, de type, de taille.

...> Améliorer la performance énergétique et diversifier l'offre d'habitat pour garder les familles avec enfants sur le territoire (engagement de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat en avril 2015).

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
COEUR DE BEAUCE

LE DIAGNOSTIC

EQUIPEMENTS et SERVICES

- Un territoire qui lutte contre la désertification médicale grâce à l'existence de 2 maisons de santé et la création de deux nouvelles
- Des équipements sportifs bien répartis sur le territoire et de qualité.
- Des commerces de proximité.
- Des services renforcés notamment par la présence des trois maisons de services au public.
- Des équipements culturels.
- Des équipements scolaires et périscolaires.
- Une programmation culturelle.



maison de santé
d'Orgères-en-Beauce



école de Terminiers



complexe aquatique
Villages Vovéens



ALSH de Toury

➡ Accompagner le développement des équipements, des services et du commerce de proximité.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COEUR DE BEAUCE

LE DIAGNOSTIC

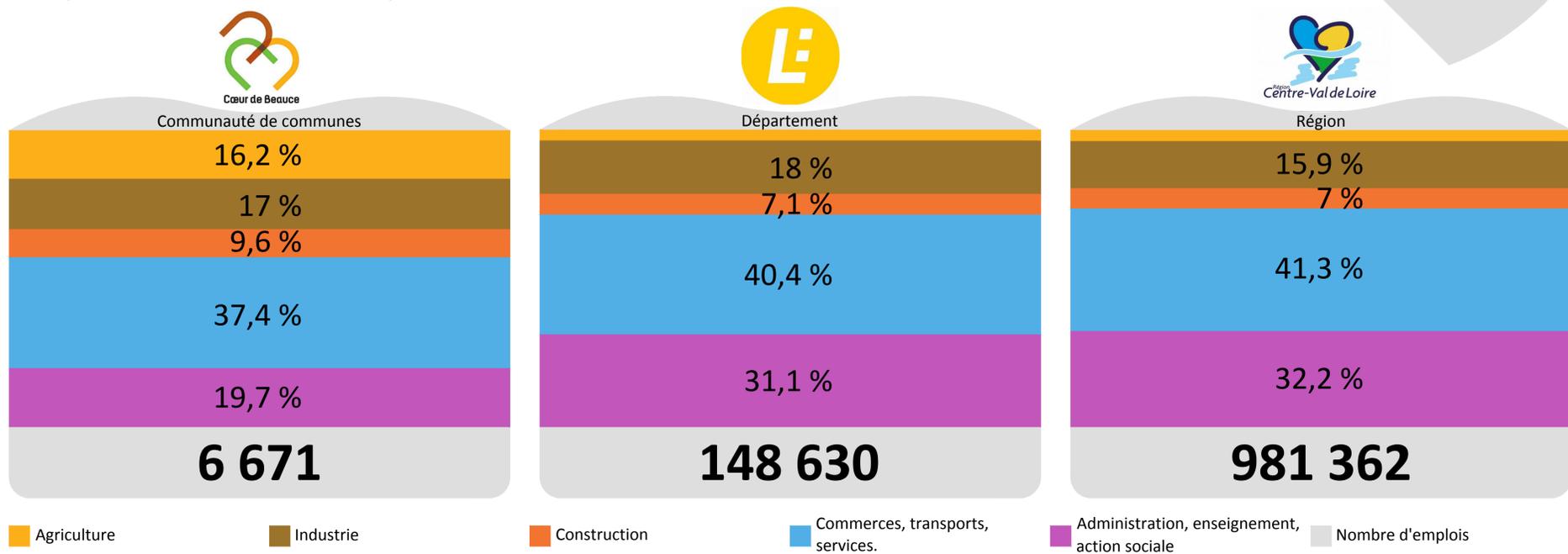
ACTIVITES ECONOMIQUES

- On dénombre en 2015 sur le territoire de la CCCB, un peu plus de **11 000 actifs** pour **6 671 emplois**, ce qui représente **4,5%** des emplois du département d'Eure et Loir.

Un territoire à **91% agricole**. L'agriculture est créatrice de richesses sur le territoire mais aussi d'emplois (16% des emplois dans le secteur agricole).

Plus de **700** exploitations agricoles, dont **13** exploitations en agriculture bio générant **1 100** emplois. Historiquement orientée vers l'agriculture, l'économie se diversifie. La logistique, les énergies renouvelables (parcs éolien et photovoltaïques) et les carrières viennent compléter les filières historiques.

5



Sucrierie de Toury : 60 000 tonnes de sucre produites.
140 salariés + **60** saisonniers.

Zone d'Artenay-Poupry : une des vitrines de l'économie du territoire. XPO Logistics, Denjean, STEF et Kuehne Nagel emploient **850** personnes dont **600** sur Poupry.



ENJEUX
➡ Développement de l'activité économique, le maintien d'une économie agricole sont des enjeux importants pour l'emploi et l'identité du territoire.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
COEUR DE BEAUCE

LE DIAGNOSTIC

DEPLACEMENTS

- Une offre en transports en commun qui ne répond que partiellement aux besoins des ménages. Seul **4%** des actifs utilisent les transports en commun (faible fréquence de la desserte en TER).

La CCCB lance un programme d'innovation pour les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, à travers un Plan de Mobilité Rurale et le programme "**Cœur de Beauce Mobility**" : amélioration de l'offre de transport sur le territoire en misant sur la complémentarité entre les déplacements collectifs, partagés et même motorisés, plateforme de covoiturage par les entreprises, nouvelle desserte du réseau de transports en commun, mise en place d'un système de navettes sur la zone de Poupry-Artenay assuré par des salariés volontaires, création d'une application numérique permettant de centraliser toute information relative à l'emploi (mobilités, logements, gardes d'enfants, services...)

4 %
transports
en
commun

4,8 %
marche
à pied

7,39 %
pas de
transports

80,5 %
voiture
fourgonnette
camion

3,3 %
deux
roues



- > Promouvoir une mobilité permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- > Lever les freins à l'employabilité des euréliens qui ne sont que 20% sur la base logistique.
- > Encourager de nouvelles habitudes de déplacements plus économe en énergie (covoiturage, autopartage, bus conduit par salarié sur la zone de Poupry-Artenay...).

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COEUR DE BEAUCE

LE DIAGNOSTIC

PAYSAGE

- Les paysages du territoire de la CCCB présentent vallonnements et ondulations.

Les bourgs ont joué de ce relief, s'implantant soit dans les creux, soit sur les points hauts.



- Beaucoup de points de vue ouvrent sur un large horizon, en raison de ce relief peu accidenté. C'est un avantage et un inconvénient au regard de l'aménagement, puisque toute construction peut se voir de loin.
- De nombreux repères aident à s'orienter, lire le paysage ainsi qu'à identifier l'endroit où l'on se situe (clochers d'églises, château d'eau, antennes relais et bâtiments industriels)
- La plaine est la famille paysagère la plus étendue du territoire. Elle n'a rien d'uniforme, au contraire. Elle prend différentes apparences selon les cultures pratiquées qui dessinent une mosaïque de couleurs changeantes au fil des saisons.



ENJEUX

- ...> La lisibilité du paysage à travers la perception des grandes verticales (pylônes, éoliennes, silos...), des carrières et de leurs continuité, des zones d'activités, des boisements et du relief comme appuis pour les villages.
- ...> La préservation de la richesse du sol agricole.
- ...> L'eau dans sa gestion quantitative et qualitative.
- ...> Les milieux ouverts, accueil d'une biodiversité.
- ...> La fermeture et la banalisation des vallées.
- ...> Les sentiers et les routes pour leur fonction de découverte du paysage.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COEUR DE BEAUCE

LE DIAGNOSTIC

PATRIMOINE et TOURISME

● Eglise de Villeau



● Château de Varize



● Moulin d'Ymonville



● Gîte de Moronville



Ce territoire de passage entre Ile de France et Vallée de la Loire se caractérise par une histoire et un patrimoine riche :

31 monuments classés ou inscrits aux Monuments Historiques.

Un office de tourisme intercommunal créé en 2019 : la Maison du Tourisme Cœur de Beauce qui a pour mission de valoriser le territoire et de le rendre plus attractif.

14 500 visiteurs à la Maison de la Beauce et 5 000 au Musée de la guerre 1870 à Loigny-la-Bataille.

Une offre de restauration et d'hébergements trop faible au regard d'un potentiel important, notamment dans le secteur de la vallée de la Conie.

- ...> Favoriser le maintien des commerces alimentaires et de restauration,
- ...> Accompagner les porteurs de projets touristiques,
- ...> Structurer l'offre d'hébergement et d'animations au sein de la Maison du Tourisme du Cœur de Beauce.