

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine</p> <p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle</p> <p>■</p>	<p><b>DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR</b></p> <p><b>COMMUNE DE CHERISY</b></p>		<p><b>1704</b></p>
	<p><b>REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p> <p><b>2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b></p>		<p><b>PADD</b></p>
	<p>Date : Septembre 2018</p>		
<p>REVISION PRESCRITE EN DATE DU 19 DECEMBRE 2014 PROJET ARRETE EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2018 APPROUVE EN DATE DU 26 OCTOBRE 2021</p>			

**Atelier Atlante – Architecte Paysagiste**

14 allée François 1<sup>er</sup> 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 N° ordre régional S 1155 Courriel: [BE-AUA@wanadoo.fr](mailto:BE-AUA@wanadoo.fr)  
Siège social : 168 rue George Sand – 37 000 TOURS – Agence secondaire 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier – 18 000 BOURGES

Tél. : 02.47.05.23.00 - Site : [www.be-aua.com](http://www.be-aua.com)

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE CHÉRISY  
PADD version débattue en CM le 25 janvier 2018**

# SOMMAIRE

---

## LE CADRE REGLEMENTAIRE

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

<b>AXE 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE ET VALORISER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS.....</b>	<b>6</b>
<i>Valoriser le cadre de vie.....</i>	<i>6</i>
<i>Conforter les activités économiques.....</i>	<i>6</i>
<i>Pérenniser et conforter l'activité agricole .....</i>	<i>6</i>
<i>Structurer les différents modes de déplacements alternatifs au tout voiture.....</i>	<i>6</i>
<i>Encadrer l'utilisation des nouvelles technologies et la création architecturale .....</i>	<i>6</i>
<b>AXE 3 : METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
<i>Protéger et valoriser le patrimoine bâti support de mémoire.....</i>	<i>7</i>
<i>Prendre en compte la trame verte et bleue.....</i>	<i>7</i>
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....</b>	<b>11</b>

## LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-5 :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° 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. »*

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## Axe 1 : Accompagner le développement du territoire

Le territoire présente une armature spécifique, avec **cinq polarités urbaines** :

- un bourg constitué « Chérisy »
- 4 hameaux « Fermaincourt », « Raville », « Les Osmeaux » et « Le Petit Chérisy »
- et deux autres entités plus éloignées « La Mésangère » et « Le Gaillon ».

Afin d'atteindre une population avoisinant les 2000 habitants et de maintenir les activités économiques sur notre village, il convient :

- **d'affirmer Chérisy comme polarité principale tout en confortant les 4 hameaux** constituant des pôles secondaires.
- **de préserver les coupures d'urbanisation encore existantes** entre les différents pôles, notamment entre Les Osmeaux et Fermaincourt.
- **d'assurer un développement urbain concentré** afin de limiter l'étalement urbain,
- **d'intégrer les risques existants** (PPRMT sur Fermaincourt et PPRI de l'Eure) en limitant les nouvelles constructions à destination d'habitation sur le hameau de Fermaincourt,
- **de poursuivre les opérations de logements collectifs et intermédiaires** dans le cœur du bourg de Chérisy, en cohérence avec le tissu bâti mixte environnant,
- **de terminer la réorganisation et la mise aux normes des équipements** notamment scolaires (projets de restaurant scolaire / d'accueil de loisirs sans hébergement),

En accompagnement de cette polarisation, il conviendra de **poursuivre les continuités douces sécurisées** pour les modes doux de déplacement (piétons/vélos) entre Chérisy et Raville en passant par les équipements sportifs et la ZA de la Croix de Raville, dans le même esprit que les aménagements déjà réalisés entre Chérisy et Le Petit Chérisy.

## Axe 2 : conforter l'attractivité de la commune et valoriser le cadre de vie des habitants

### Valoriser le cadre de vie

- **offrir un paysage urbain de qualité** avec l'enfouissement des réseaux aériens.
- **poursuivre le raccordement d'un maximum de construction au réseau d'assainissement**, limitant ainsi les rejets dans le milieu naturel et la pollution de ce dernier.
- **accueillir la fibre optique** sur l'ensemble du territoire, favorisant l'accueil d'une population dynamique, voire des activités de télétravail.
- **favoriser les espaces verts et aménager les espaces publics**

### Conforter les activités économiques

- **conforter les activités économiques notamment des parcs d'activités existants (ZA des Forts et ZA de la Croix de Raville)**, dans leur périmètre actuel (9ha de terrains) et développer les liaisons douces depuis ces parcs vers les ensembles bâtis proches.
- **développer les pôles supports de développement**, site d'Actipôle 12, pour anticiper les nouveaux besoins.

### Pérenniser et conforter l'activité agricole

- **pérenniser l'activité agricole** qui constitue une activité économique importante à l'échelle communale, tant par le nombre d'emplois directs et indirects qu'elle génère que par son impact sur les paysages.
- **identifier les espaces dédiés à l'activité agricole** afin de réduire les impacts (liés à la présence de tiers, au développement de l'urbanisation...) et définir les possibilités de diversification de l'activité.
- **permettre le développement des activités équestres** existantes et leur diversification (Théâtre équestre, hébergement en lien avec l'activité ...) dans le respect du site.

### Structurer les différents modes de déplacements alternatifs au tout voiture

- **poursuivre l'aménagement des espaces publics du bourg** et les liens entre les différents équipements publics.

### Encadrer l'utilisation des nouvelles technologies et la création architecturale

- **autoriser sous conditions les techniques de production d'énergies renouvelables**, afin de réorienter la consommation des ménages, tout en préservant l'identité patrimoniale des ensembles bâtis.

## Axe 3 : mettre en valeur les qualités du territoire

### Protéger et valoriser le patrimoine bâti support de mémoire

- **préserver l'identité du territoire** en portant une attention particulière au patrimoine historique, architectural, urbain et naturel.
- **préserver le caractère patrimonial** des lieux à l'échelle des bâtiments présentant un intérêt (ceux-ci faisant l'objet d'une attention toute particulière concernant les possibilités d'évolution), mais aussi à l'échelle de la structure même des agglomérations (volumétries, espaces publics, clôtures...). L'objectif étant de proposer **un encadrement ajusté**, au regard des enjeux.
- **gérer les franges** des différents secteurs et le maintien des coupures encore existantes.
- **préserver la vallée de l'Eure, qui constitue un axe patrimonial majeur**, sur lequel s'adosent un nombre important d'éléments bâtis patrimoniaux Fermaincourt, Les Osmeaux, Le Petit Chérisy et Chérisy mais également naturels avec les zones humides, le site inscrit de la vallée de l'Eure, le site natura 2000 et la ZNIEFF qui s'étend de part et d'autre de l'Eure.

### Prendre en compte la trame verte et bleue

- **protéger les différentes entités paysagères**, qui participent pleinement de l'identité du territoire : elles présentent à ce titre **un intérêt sur le plan des paysages et de la biodiversité avec notamment la protection des espaces boisés et la restauration si possible des continuités écologiques entre la forêt de Dreux au nord et l'arc forestier du Perche au sud.**
- **conserver les arbres isolés et d'alignements** qui jouent un rôle dans la préservation de la trame verte et également le maintien des corridors écologique
- **maintenir les réseaux d'eau** à ciel ouvert et leurs ripisylves.
- **adapter le niveau de préservation de ces éléments de manière proportionnée au regard des enjeux** du territoire et des différents secteurs bâtis.
- **affirmer l'identité de loisirs** du territoire et les activités s'y rapportant (loisirs, pêches, centre équestre...).

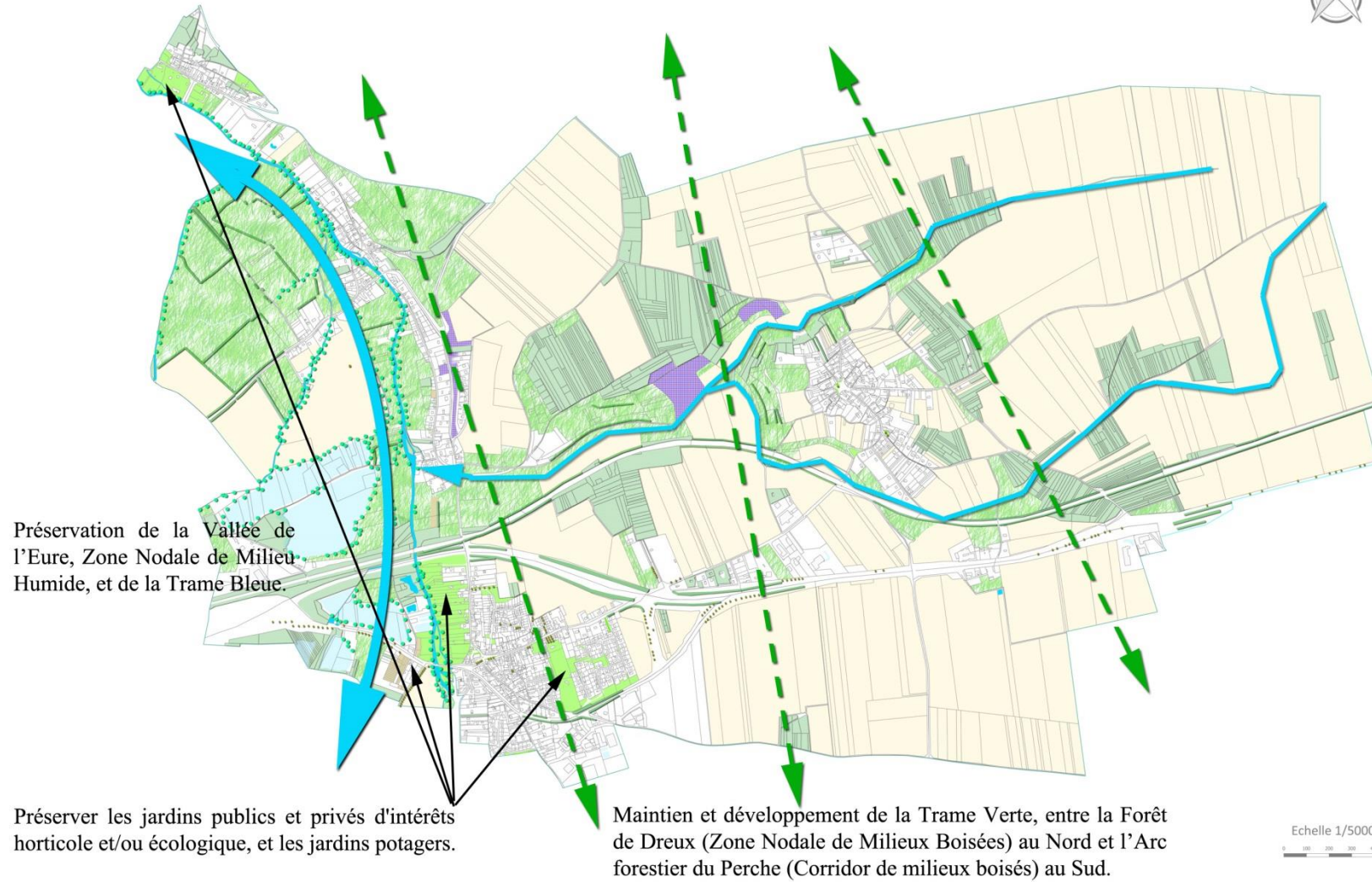
### Prendre en compte la trame noire et la biodiversité nocturne

- **protéger la faune et la flore** à travers la réduction de l'éclairage public la nuit. Son objectif : constituer un corridor sur lequel l'éclairage artificiel nocturne est adapté pour limiter ses impacts sur la nature, sans pour autant entraver la sécurité ni le confort des activités humaines.



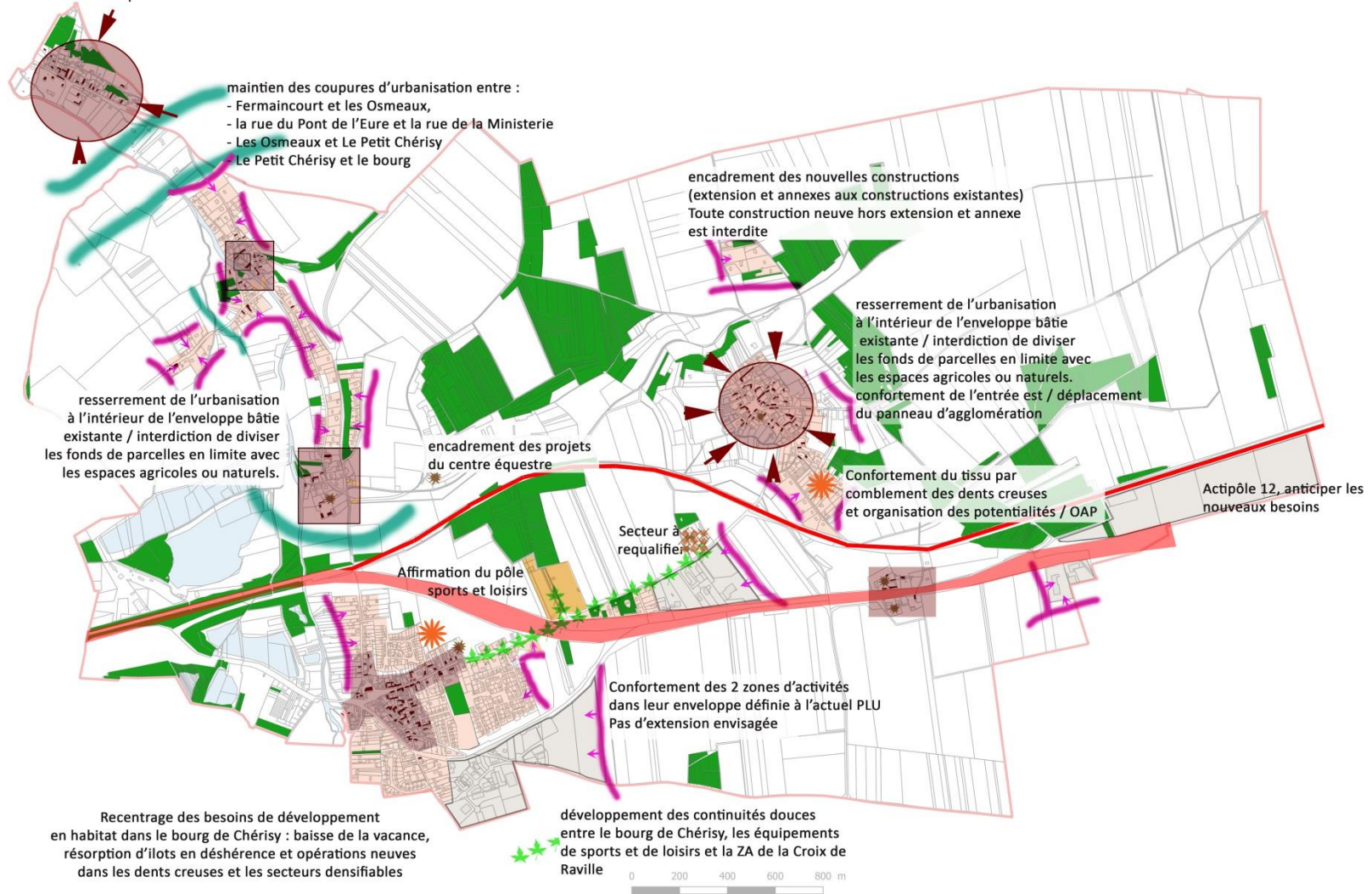
## Les enjeux paysagers et environnementaux

isy



# Les enjeux du développement urbain

préservation de Fermaincourt dans son enveloppe bâtie  
ajustement des limites de l'enveloppe bâtie à la réalité du terrain et des risques



## Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le PLH pour la période 2017-2023 prévoit un objectif de production de 12 logements/an pendant 6 ans. La collectivité souhaite une moyenne sur les 10 prochaines années d'environ 8 logements neufs par an, le projet de PLU encadre donc ce dernier, soit sur 10 ans environ 80 logements neufs auxquels il faut ajouter la résorption de la vacance et le projet privé en cours de réflexion de construction d'une résidence pour personnes âgées d'une vingtaine de lits.

Le projet de la collectivité se traduit à travers, d'une part :

- la prise en compte des granges qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat d'ici 10 ans : **2 à 3 granges pour 4 à 6 logements**
- la résorption d'une partie de la vacance dans le bourg de Chérisy : un tiers environ sera remis sur le marché, **soit 8 logements**

Et d'autre part la construction neuve :

- 60 à 62 logements au sein des enveloppes bâties (habitat individuel, intermédiaire et petit collectif) et 12 logements en extension du bourg de Chérisy et de l'opération de la rue des Camélias : (habitat intermédiaire et petit collectif).
- 20 lits environ dans le cadre de la réalisation de la résidence pour personnes âgées à La Croix de Raville.

	PLU opposable / bilan 2005-2018			Projet de PLU		
Consommation à destination d'habitat						
Consommation en ha dans le tissu bâti	2.90	17.93 logt/ha	50 logements	3.6 (62 à 64 logts) 1.2 (20 lits Rés. seniors)	17 logt/ha	74 à 76 logements (hors changement de destination et résorption de la vacance) + 20 lits Résidence seniors
En extension	2.57	2.72 logt/ha		0.5 (12 logts)	24 logt/ha	
<b>Total</b>	<b>5.47</b>	<b>10.33 logt/ha</b>		<b>4.1</b>		
Consommation moyenne	9.2 logts/ha			Moyenne de 18 logts/ha		
Consommation à destination d'activités (ZA la Croix de Raville et ZA des Forts) + Actipôle 12						
En extension : constructions	3.75 ha					
En extension : viabilisation des terrains	4.9 ha			4.1 ha à viabiliser et à bâtir		
Pour anticiper les besoins (SCoT)				17.5 ha Actipôle 12		

La commune souhaite ainsi **réduire la surface d'espace agricole ou naturel consommée** :

- à **destination d'habitation de 80%** par rapport au PLU existant (passant de 2.57 ha à 0.5 ha) favorisant le **renouvellement de l'urbanisation** avec trois quart de sa production future dans l'enveloppe bâtie existante.
- à **destination d'activités de 55%** par rapport au PLU existant (passant de 8.65 ha à 4.1 ha) en confortant les deux parcs existants dans leur périmètre actuel et en permettant l'accueil d'un pôle de santé en complément des équipements de santé présents sur la commune et l'Agglomération.

Parallèlement, la commune souhaite **anticiper les besoins en développement, en cohérence avec le SCoT** en inscrivant dans son projet de PLU le secteur Actipôle 12 en zone à urbaniser (AU).

**Ainsi, par rapport au PLU opposable, la commune reclasse environ 30 hectares de zones AU en zone Agricole et Naturelle (dont 8 ha environ destiné à l'habitat et 22 ha environ destiné aux activités).**