



PLU



Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle Le Malesherbois

Réunion Publique n°1

Présentation du diagnostic du territoire

09 Janvier 2019





PLU

SOMMAIRE

1/ Le PLU: objectifs, cadre réglementaire et procédure

2/ Le diagnostic territorial

01

Le PLU: objectifs, cadre réglementaire et procédure

Objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est **un document stratégique et réglementaire**.

Il est réalisé **dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme** (article L 101-1 et L 101-2).

Le PLU est :

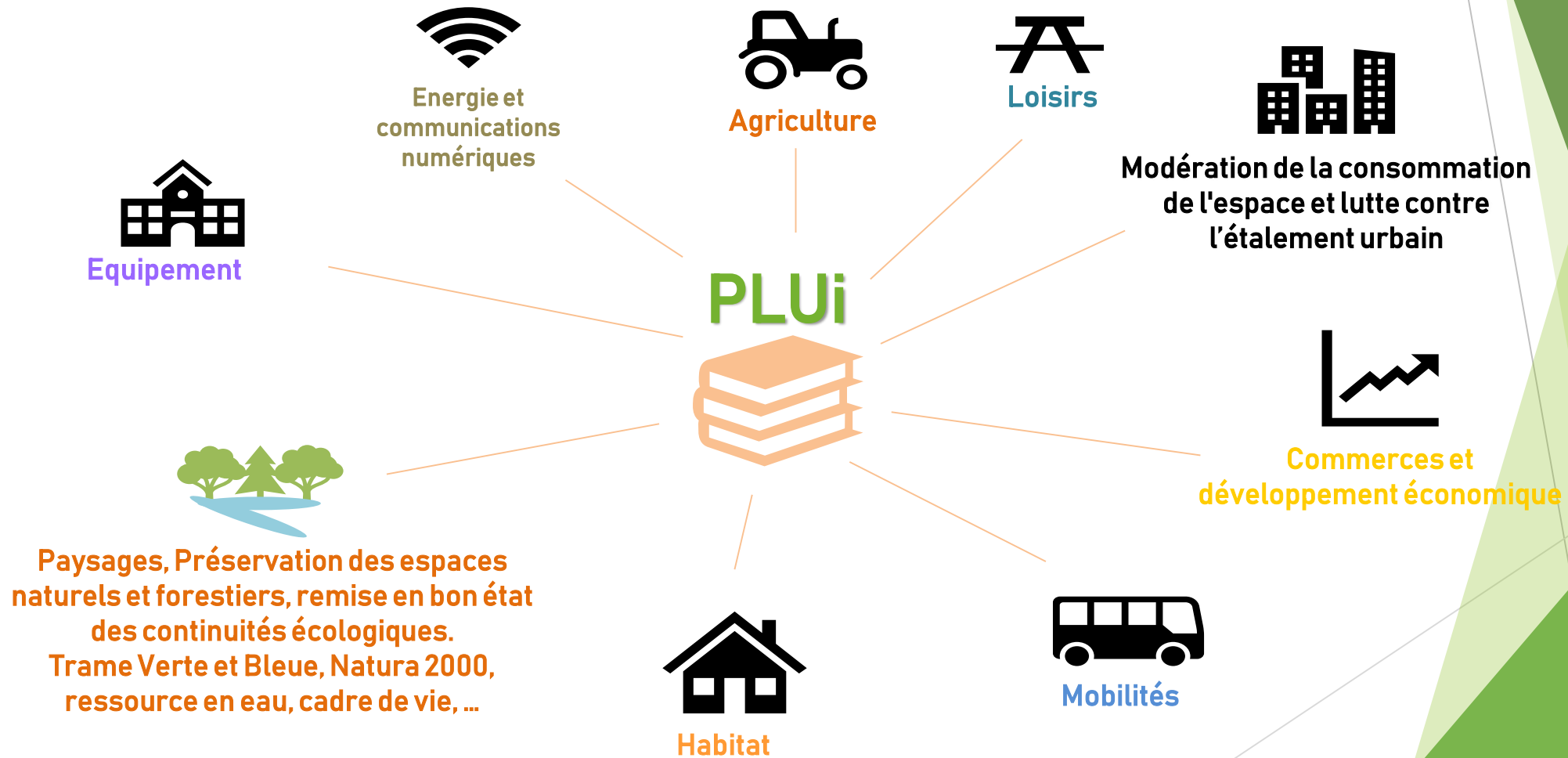
- un projet de développement pour **les 15 ans** à venir,
- un **projet d'intérêt général**,
- un document réglementaire **stratégique qui organise l'urbanisation**,
- un document élaboré en **concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA)**.

Le PLU n'est pas :

- une **distribution de droits à construire**,
- la somme des intérêts particuliers,
- uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne **l'ensemble du territoire** y compris les espaces agricoles et naturels.

Qu'est-ce que le PLUi ?

Diverses thématiques à aborder



Composition du PLU

Le PLU est composé de plusieurs pièces qui permettent de répondre à 4 questions principales pour les porteurs de projet :

Pourquoi ?

Pourquoi le PLU organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Rapport de Présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Où ?

Où puis-je construire ?

Le Zonage

Quoi ?

Qu'est-ce que je peux construire ?

Le Règlement

Le Règlement

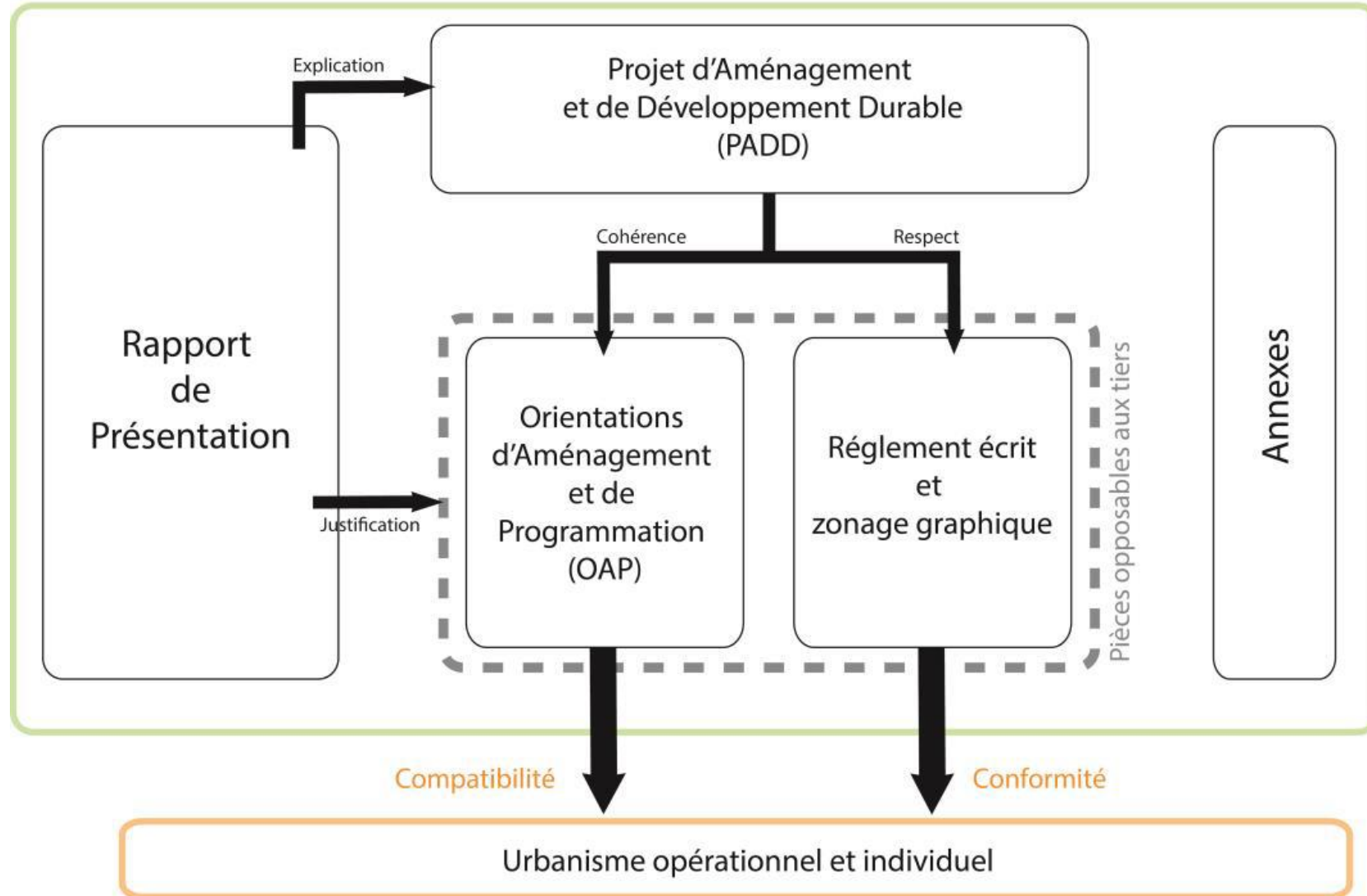
Comment ?

Comment puis-je construire ?

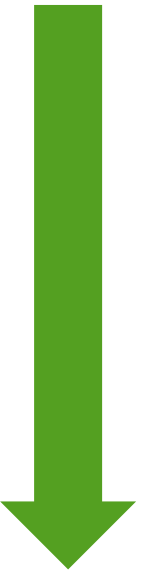
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Articulation des pièces de PLU

Plan Local d'Urbanisme



Cadre réglementaire de PLU

- 
- ▶ La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000
 - ▶ La loi **Engagement National pour le Logement (ENL)** du 30 juin 2006
 - ▶ Les lois **Grenelle 1** (adoptée le 23 juillet 2009) et **Grenelle 2** (adoptée le 13 juillet 2010).

↘ **Nouvelles visions du développement** : limitation de la consommation des espaces, regroupement des constructions autour des bourgs, préservation de la biodiversité...

↘ **Nouveaux outils** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'aménagement et de Programmation, trames vertes et bleues, servitudes de logements aidés etc...

↘ **Obligation de soumettre le dossier de PLU à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles** :

Cadre réglementaire du PLU



- ▶ La loi **Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR)** du 24 mars 2014
- ▶ La loi d'**Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et les Forêts (LAAF)** de 14 octobre 2014
- ▶ La loi **Macron** du 7 août 2015

↳ Les nouveautés de la loi ALUR :

- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols en PLU
 - Suppression de la surface minimale des terrains

↳ Les obligations de la loi ALUR :

- L'étude du potentiel de densification des zones déjà urbanisées.
- Le reclassement en zone Naturelle ou Agricole des zones 2AU et NA n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions significatives.

↳ Nouvelles prérogatives de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Avis sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) et sur le changement de destination en zone Agricole
 - Avis sur le changement de destination en zone Naturelle

Cadre réglementaire du PLU



- ▶ Le Décret du 23 août 2012 **sur la réforme des Evaluations Environnementales des documents d'urbanisme**

↘ Sont soumis à EE obligatoire, notamment :

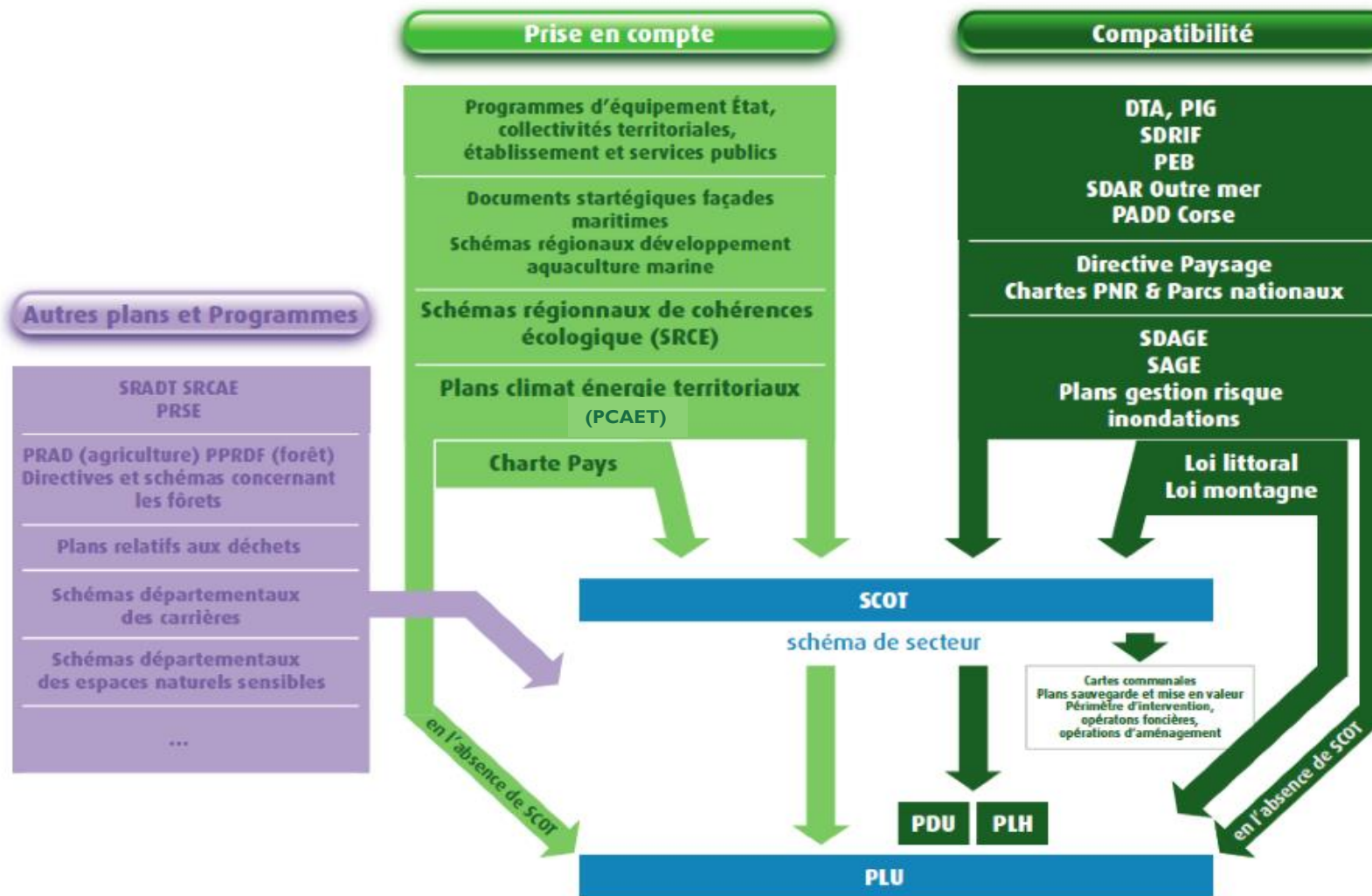
- Les PLU (Préfet de département) :
 - PLUi comprenant des dispositions Schéma de Cohérence Territoriale ou tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains.
 - PLU des communes qui comportent en tout ou partie d'un site Natura 2000.
 - PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale ou en zone de montagne.
 - Les cartes communales des communes comportant un site ou portion de site Natura 2000 (Préfet de région).

↘ Une nouvelle procédure d'examen au « cas par cas » (Art. R. 122-14 du Code de l'Urbanisme) est introduite pour l'élaboration de certains documents d'urbanisme :

- Tous les PLU qui ne sont pas systématiquement soumis à EE obligatoire.
- Les cartes communales des communes limitrophes d'une commune comportant tout ou partie d'un site Natura 2000.

Compatibilité du PLU

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux :



Concertation

➤ **Le maître d'ouvrage : la communauté de communes** conduit la procédure et décline dans le document le projet de la collectivité. La commune nouvelle Le Malesherbois pilote le projet.

➤ **Le bureau d'études** assiste la collectivité et réalise pour son compte les études et les documents nécessaires.

➤ **Les personnes publiques associées (PPA) :** Partenaires institutionnels de l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, des orientations supra-communales et de l'Intérêt général :

- La DDT,
- La Chambre d'agriculture,
- Les représentants du SCoT,
- Les chambres consulaires,
- La DREAL., etc.

➤ **La population** participe tout au long de l'étude, et jusqu'à l'arrêt du projet au travers de la **démarche de concertation** puis lors de **l'enquête publique**.

➤ **Le Préfet de département :**

- émet un avis sur le document arrêté,
- en tant qu'**autorité environnementale** émet un avis sur l'évaluation environnementale,
- préside la **CDPENAF**
- **assure le contrôle de légalité** en vérifiant que le document approuvé n'est pas entaché d'illégalité.



Après arrêt du projet **elles émettent un avis** et des observations sur le dossier



La **Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**



Etat d'avancement de PLU

Réunion publique n°1
09 Janvier 2019



Les étapes de la procédure

Délais indicatifs

Observer le territoire

Le diagnostic

Choisir un cap

Le PADD

Définir les règles

Le règlement et le zonage

Valider le projet

L'enquête publique et l'approbation

mai 2018

décembre 2018

juillet 2019

mai 2020

décembre 2020

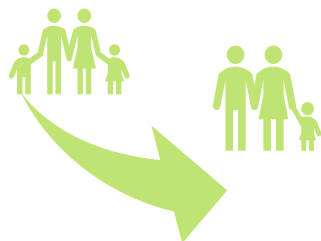
01

Le diagnostic territorial

Diagnostic socio-démographique



Population en constante croissance depuis 1968,
Solde naturel positif



Desserrement des ménages :
2,38 personnes par ménage en 2015



Un indice de jeunesse élevé mais un **vieillessement de la population à anticiper**



Une majorité de **maisons de grande taille, occupées par leurs propriétaires (65%)** et construites avant 1974

65.5% des logements ont 4 pièces et +



8 % de logements vacants en augmentation depuis 2010

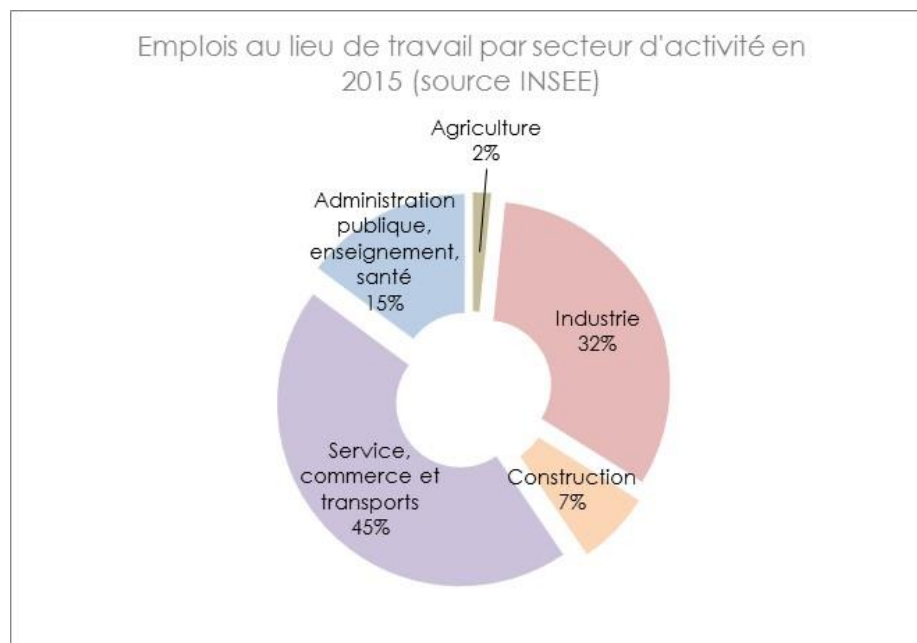


Des capacités foncières du tissu urbain pouvant être mobilisées

Diagnostic économique



Un territoire capable d'occuper 100% de ses actifs.
Un tissu économique important et des secteurs d'activités très variés, principalement dans le tertiaire (commerce, transports, hébergement et restauration...)



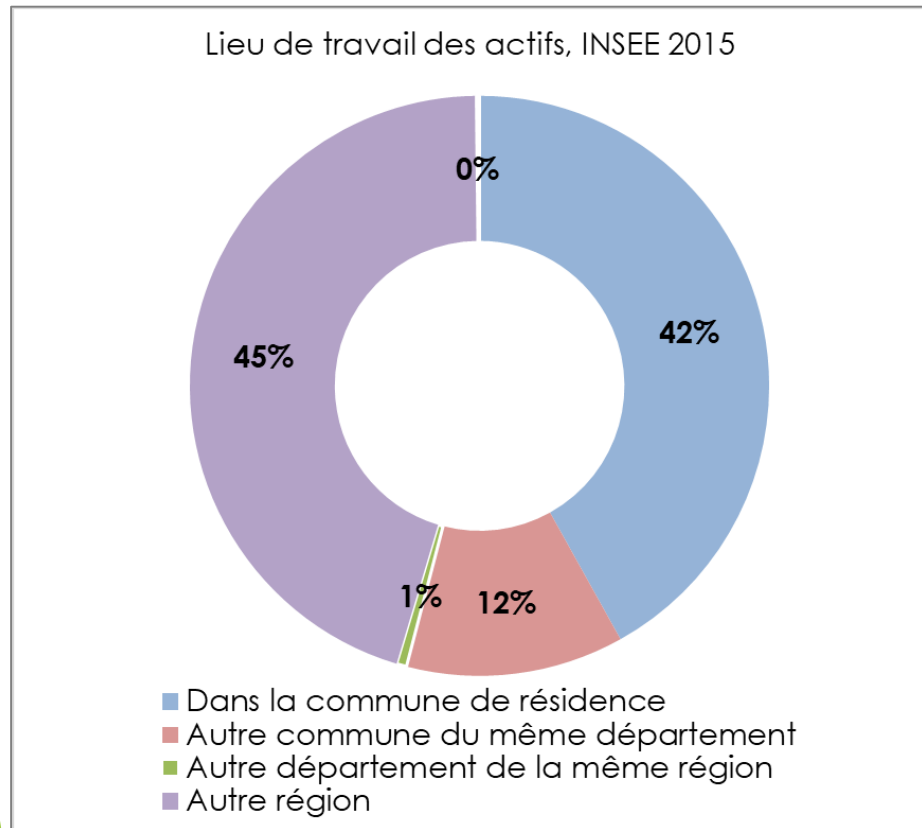
Une économie agricole très présente et des entreprises créatrices d'emplois dans diverses filières



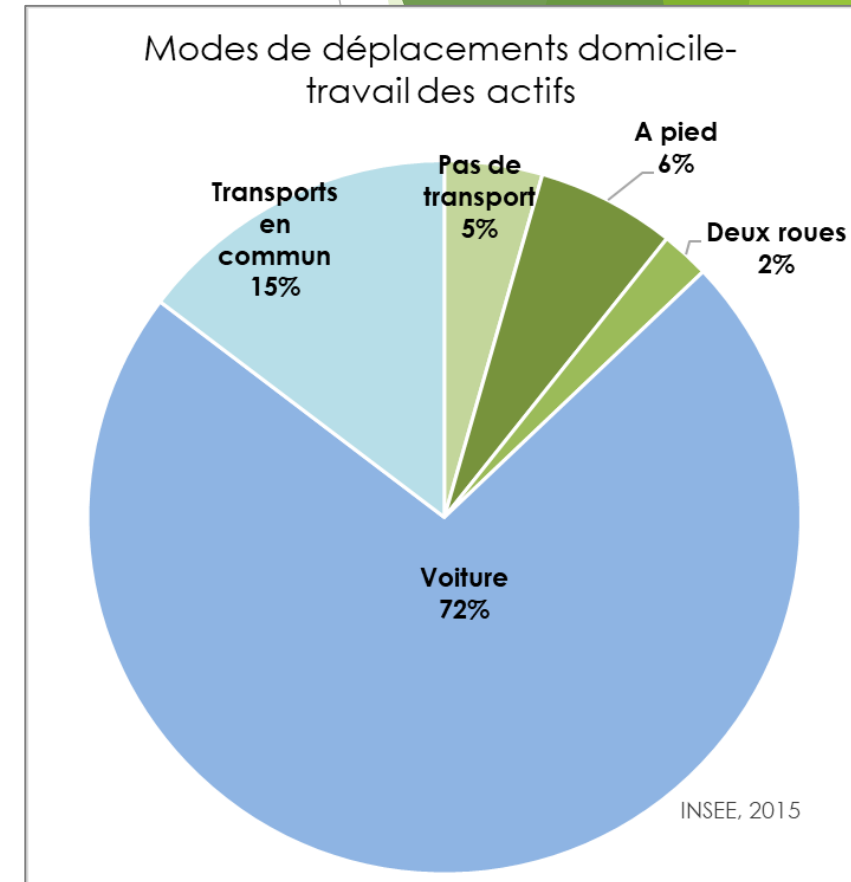
42% des actifs travaillent au sein de leur commune de résidence.
Migration alternante assez importante : polarisation de la région parisienne et présence de la ligne RER

La mobilité

- 42 % de ces actifs travaillent au sein de leur commune de résidence.
- 58 % dans une autre commune dont 45 % dans une autre région (Ile-de-France).



72 % des déplacements domicile-travail se font en voiture.
15% en transports en commun (RER essentiellement).



Equipements, risques et nuisances



Position géographique stratégique limitrophe à la région parisienne



Inondation par débordement de cours d'eau – PPRi* de la vallée de l'Essonne
Ponctuellement inondation par ruissellement



Risque lié au retrait et gonflement des argiles très limité et présence de quelques cavités souterraines



Un maillage de liaisons douces présent mais peu riche



Risques technologiques très localisés
Transports de matière dangereuses (RD2152)
Canalisation de gaz
Un site SEVESO seuil bas (X Chain Supply)



Traversé par de nombreux axes routiers, Le Malesherbois est principalement concerné par des pollutions sonores dues aux transports.



Passage de 6 lignes électriques Haute et Très Haute Tension



Une offre complète de services de proximité et d'équipements centrés sur la commune déléguée de Malesherbes

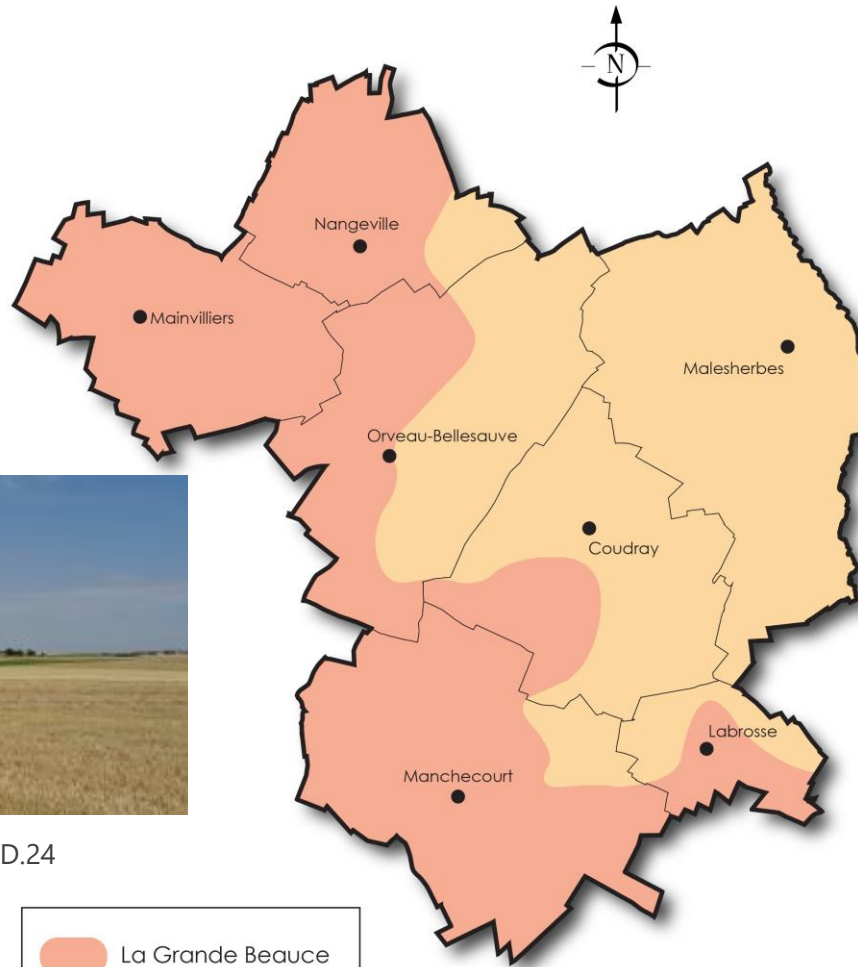
*Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Paysages naturels

- **La Grande Beauce.**



Vue sur Mainvilliers et Grandvilliers depuis la R.D.24



Coulée verte qui accompagne la voie de chemin de fer.

- **Le Gâtinais Ouest,**



Paysage agricole avec le bois de Châteaugay en arrière plan.

Patrimoine architectural



Patrimoine architectural ancien de qualité participant au
maintien d'un cadre de vie de qualité

Et

Monuments historiques



Eglise Saint-Martin
(Monument historique)



Entrée du château de Rouville
(Monument historique)



Obélisque astronomique
d'Orveau-Bellesauve
(Monument historique)



Porte de l'ancien jardin botanique de
Monsieur de Malesherbes



Dolmen de Mailleton
(Monument historique)

Patrimoine naturel



Patrimoine végétal de qualité reconnu participant au maintien d'un cadre de vie de qualité

Poterne de Malesherbes
(arrêté du 28 décembre 1981)



La Haute Vallée de l'Essonne (décret du 26 août 2011)



Le Bois de Malesherbes (arrêté du 18 janvier 1982)



Biodiversité et Trame Verte et Bleue



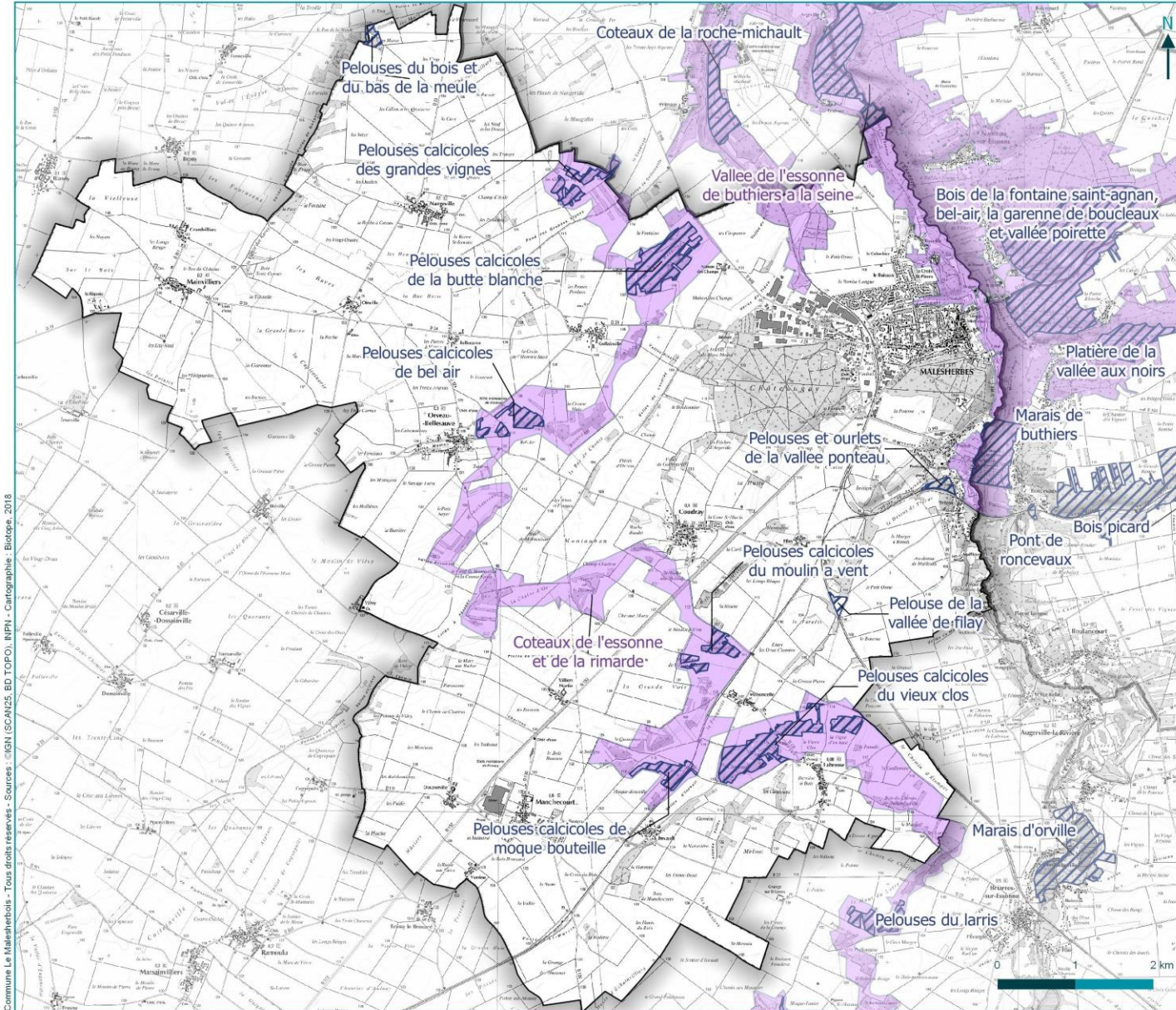
Neuf ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2



Epipactis atrorubens



Orchis anthropophora



© Commune Le Malesherbois - Tous droits réservés - Sources : IGN (SCANS, BD TOPO), INPN - Cartographie : Biotope, 2018




Zonages d'inventaire du patrimoine naturel

Etat Initial de l'environnement du PLU de la Commune Le Malesherbois

Zones Naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

Autres informations

-  Limite communale



Biodiversité et Trame Verte et Bleue



Réseau Natura 2000



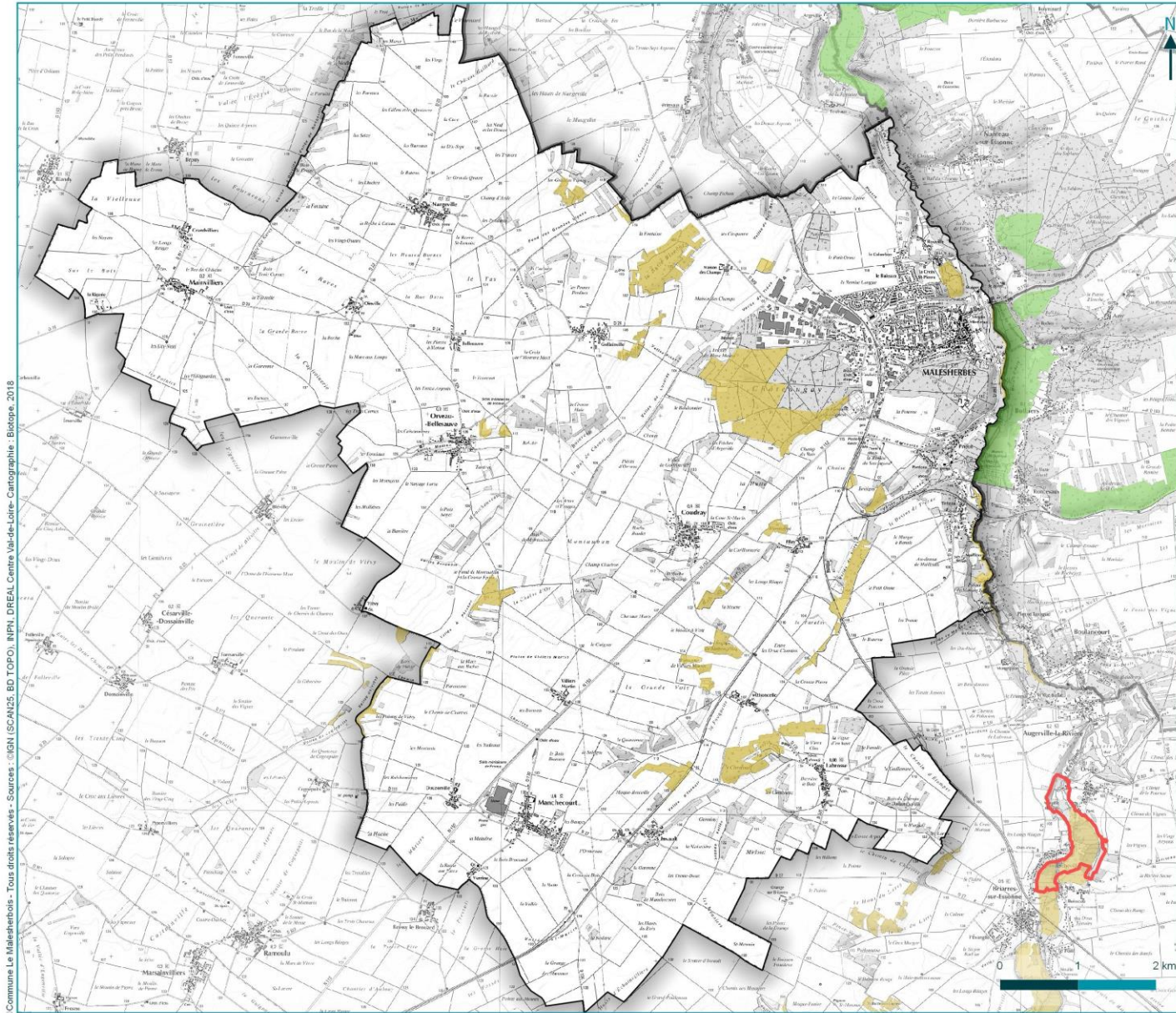
Lucanus cervus



Anacamptis pyramidalis



végétation d'eau courante à renouées



© Commune Le Malesherbois - Tous droits réservés - Sources : IGN (SCANES, BD TOPO), INPN, DREAL Centre Val-de-Loire, Cartographie - Biotope, 2018



Zonages réglementaires du patrimoine naturel

Etat Initial de l'environnement du PLU de la Commune Le Malesherbois

Natura2000

Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

- Haute vallée de l'Essonne (FR1100799)
- Vallée de l'Essonne et vallons voisins (FR2400523)

Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Le territoire ne comprend aucun zonage de ce type

Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

- Marais d'Orville et de Dimancheville (FR3800059)

Autres informations

- Limite communale



Biodiversité et Trame Verte et Bleue

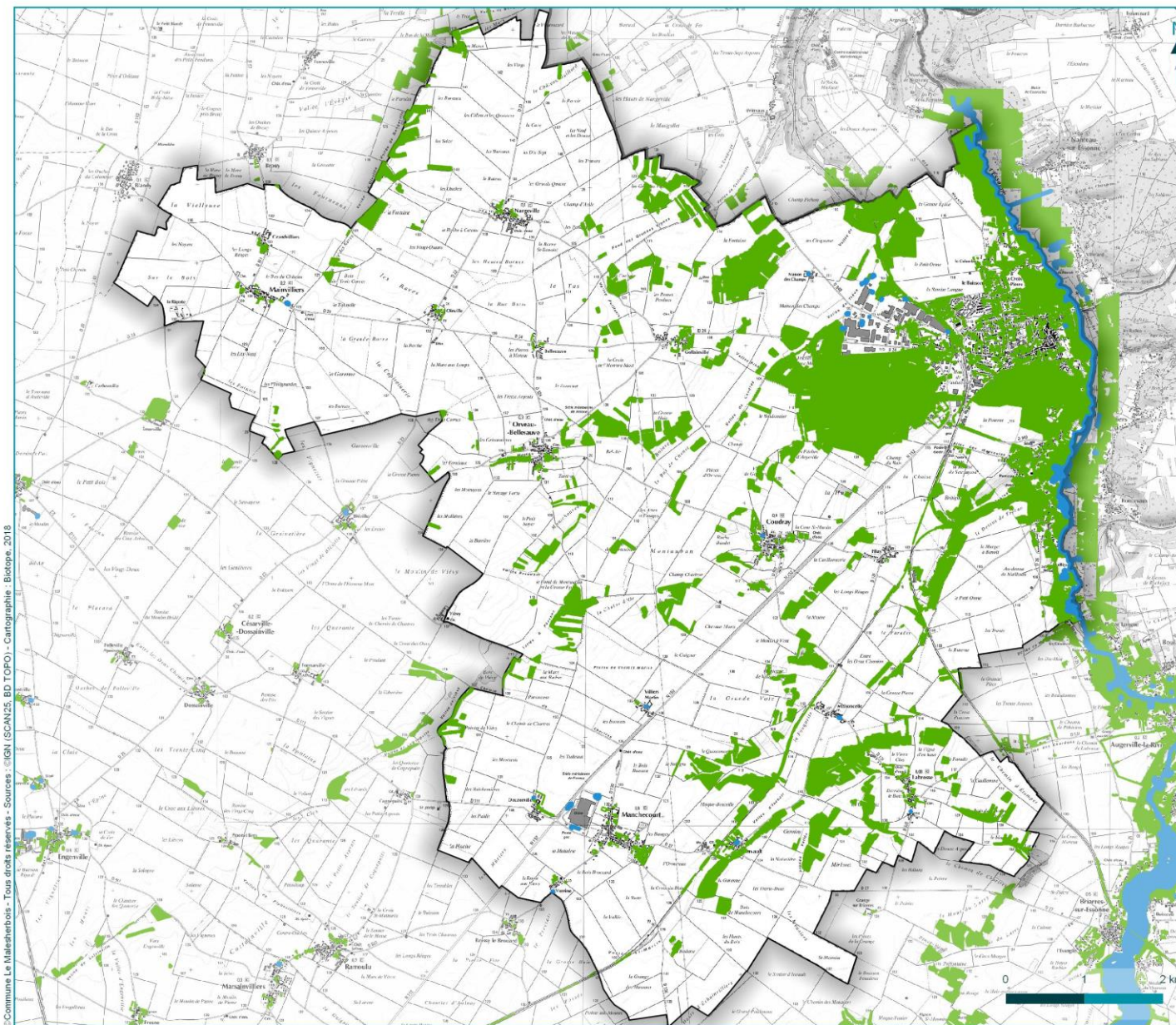


Trame verte et bleue
Sous trame Milieux boisés

→ Boisements relativement jeunes

→ Mosaïque d'habitats avec les milieux ouverts

→ Boisements d'intérêt le long de l'Essonne



Les boisements du Malesherbois

Etat Initial de l'environnement du PLU de la Commune Le Malesherbois

 Zones arborées

Autres informations

 Surfaces en eau

 Limite communale

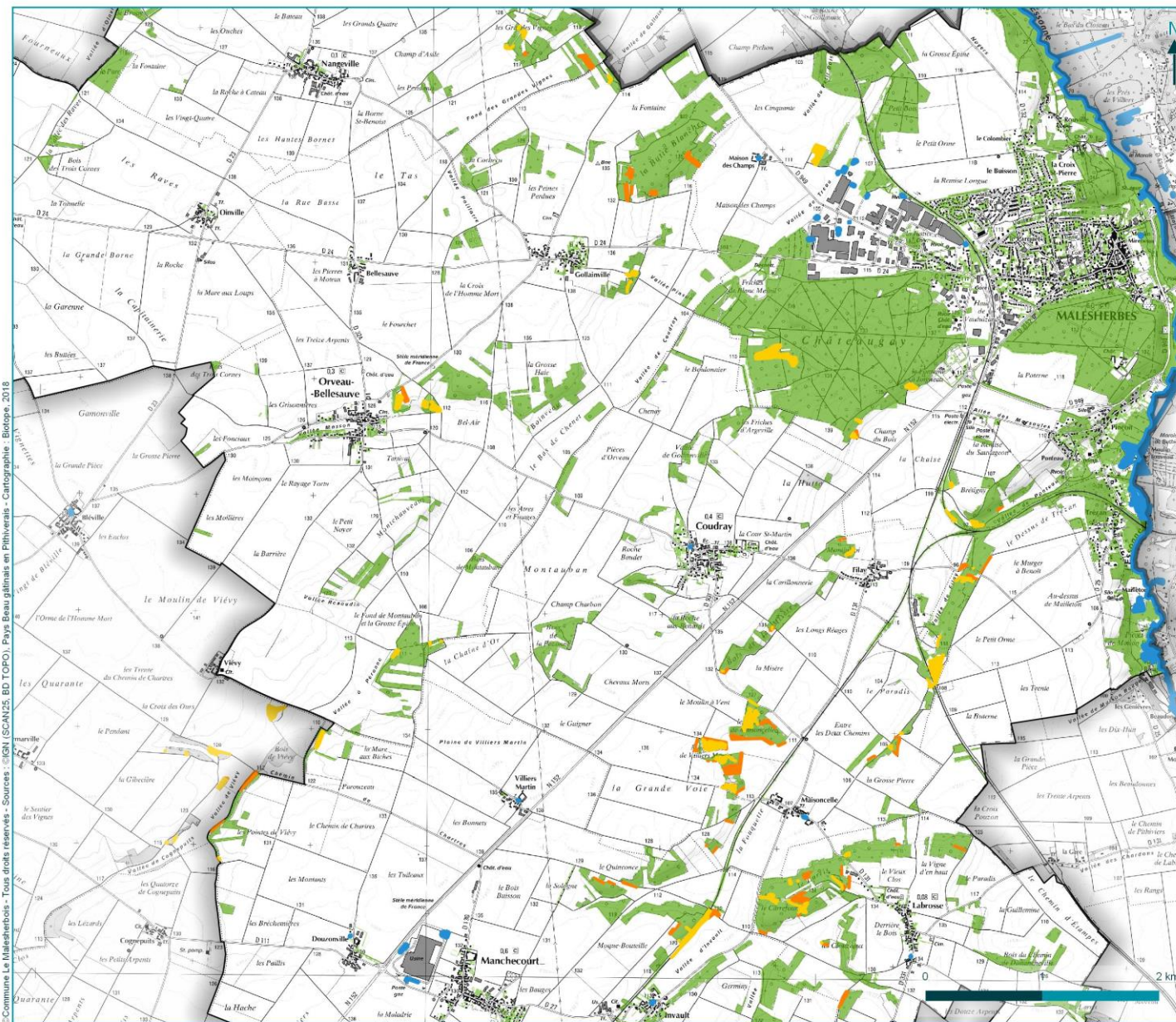


Biodiversité et Trame Verte et Bleue



Trame verte et bleue Sous trame Milieux ouverts

- Nombreuses pelouses calcicoles
- Milieux relictuels, témoins d'anciennes activités
- Menacés par la fermeture des milieux
- Natura 2000, interlocuteur privilégié sur ce territoire



Les milieux ouverts secs du Malesherbois

Etat Initial de l'environnement du PLU de la Commune Le Malesherbois

- Milieux ouverts secs
- Pelouses et lisières sur sols calcaires

Autres informations

- Zones arborées
- Surfaces en eau
- Limite communale

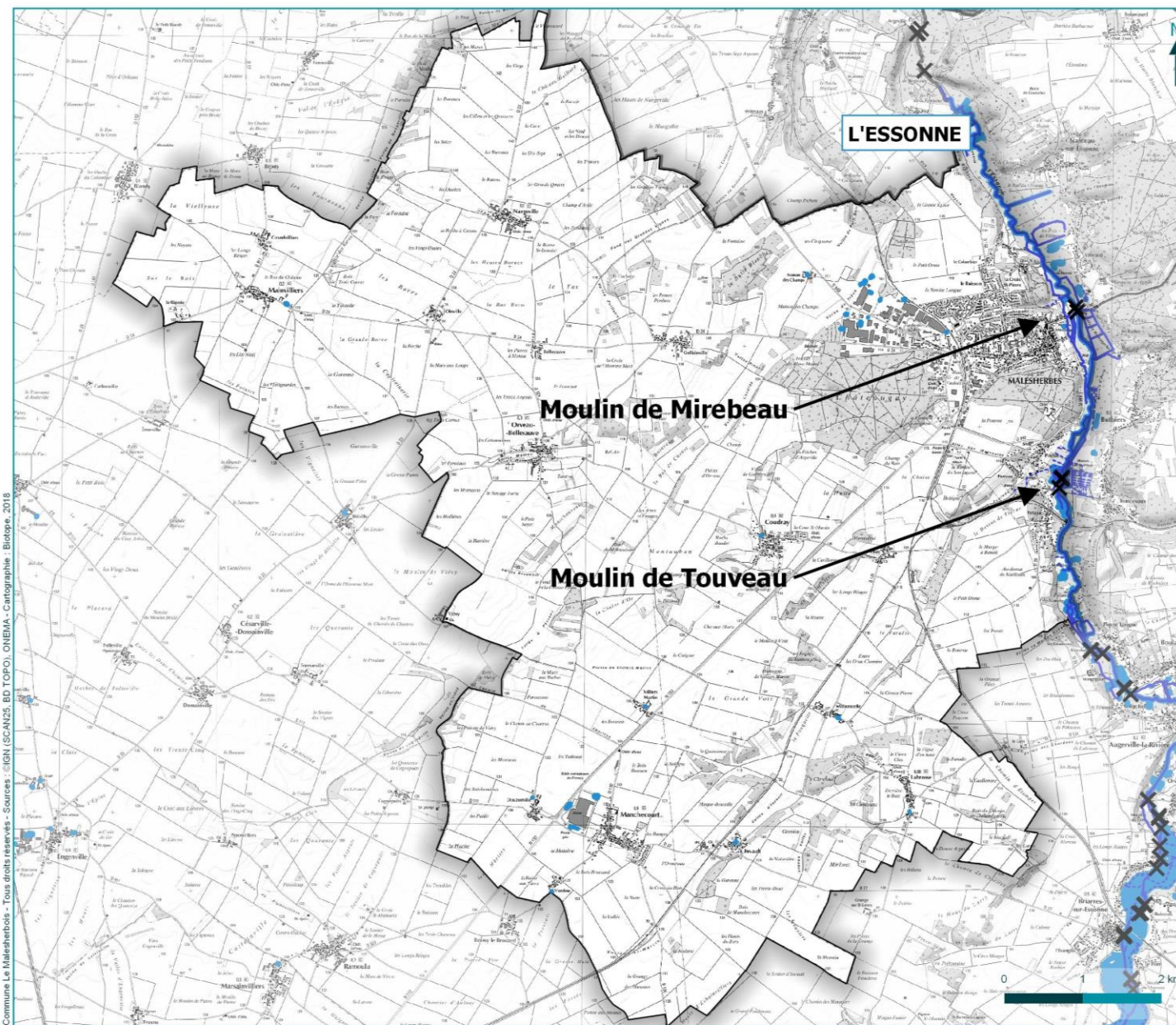


Biodiversité et Trame Verte et Bleue



Trame verte et bleue
**Sous trame Milieux
aquatiques**

- L'Essonne entité support de nombreux habitats (Boisements alluviaux, prairies humides ...)
- Fragmentation et pollution sont les 2 principales menaces sur ces milieux naturels
- 2 syndicats de gestion et le Conservatoire des Espaces Naturels



Les milieux aquatiques

Etat initial de l'environnement du PLU
de la Commune Le Malesherbois

Cours d'eau

- Permanent
- - - - Intermittent

■ Autres types de surfaces
en eaux
(Plan d'eau, marais ...)

× Obstacles à l'écoulement

Autres informations

□ Limite communale



Merci de votre attention

09 Janvier 2019