P L U

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle Le Malesherbois

Réunion Publique n°2

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

07 novembre 2019

P L U

SOMMAIRE

1 / Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

2 / Comment s'informer et s'exprimer ?

3 / Quels changements ?

4 / Enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

01

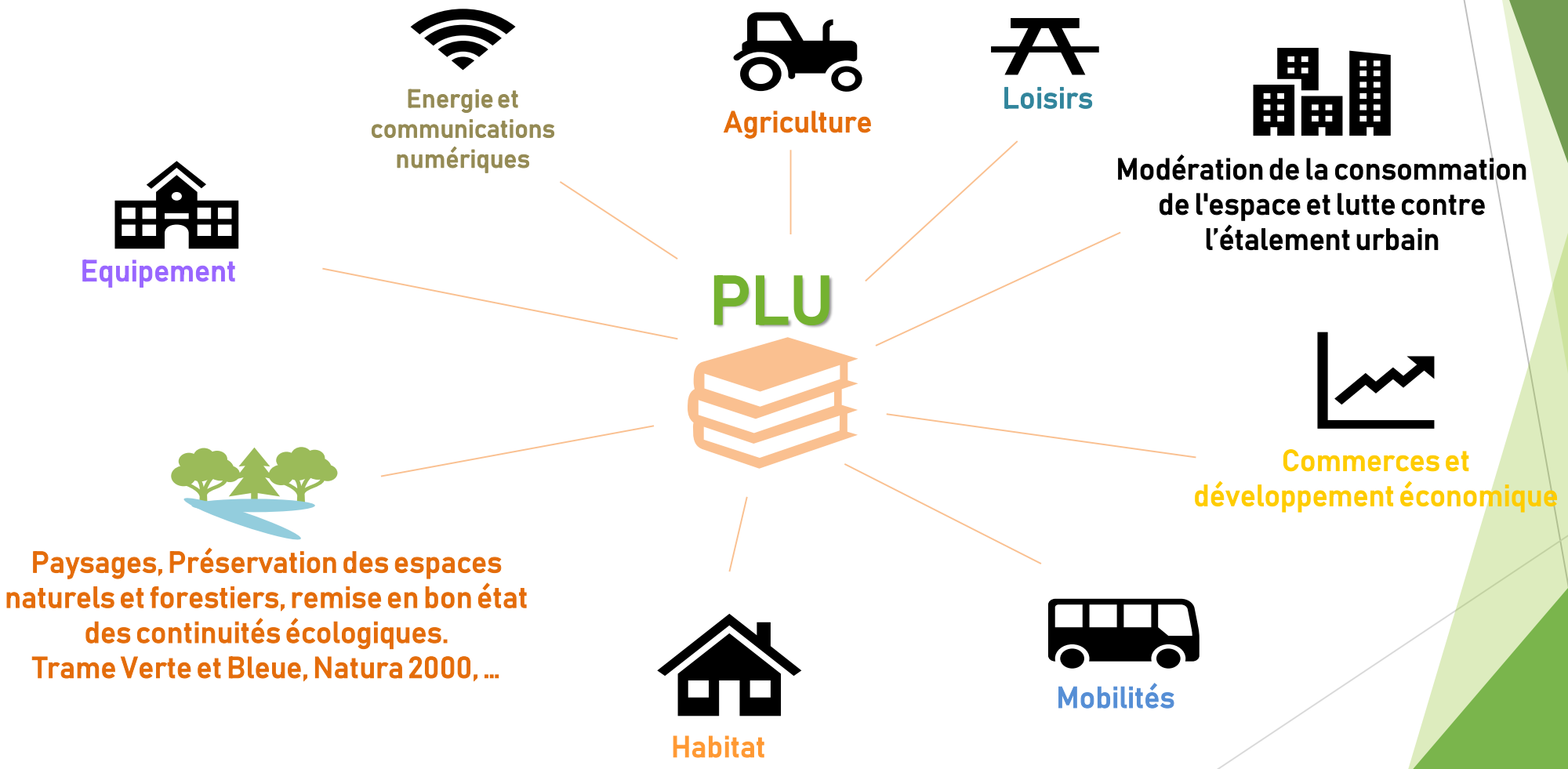
Qu'est-ce que le PLU ?

P L U

Qu'est-ce que le PLU ?

01

Une stratégie politique de **développement à horizon 10-12 ans**



Article L.151-5 du Code de l'urbanisme

Qu'est-ce que le 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**

Comment ?

Comment puis-je construire ?

- **Le Règlement**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Qu'est-ce que le PLU ?

01

L'encadrement législatif

Il est encadré de façon très précise par un ensemble de lois qui ont des impacts concrets sur le document :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 : loi fondatrice pour une nouvelle vision du développement ⇨**introduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement**

- Une série de lois entre 2000 et 2010 qui sont venuEs compléter la loi SRU avec de **nouveaux outils juridiques** : « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour le Logement », « Modernisation de l'Economie » etc…

- Les lois Grenelle et la loi de Modernisation de la Pêche et de l'Agriculture (13 juillet 2010) : **Limitation de la consommation de l'espace, limitation des impacts sur l'agriculture, trames vertes et bleues, possibilité de programmation des zones d'aménagement.**

- Décret d'application sur l'Evaluation Environnementale (EE) du 23 août 2012 : **obligation des EE pour les communes comportant des sites Natura 2000**, pour les autres, avis obligatoire de la DREAL sur la nécessité de la EE.

Qu'est-ce que le PLU ?

01

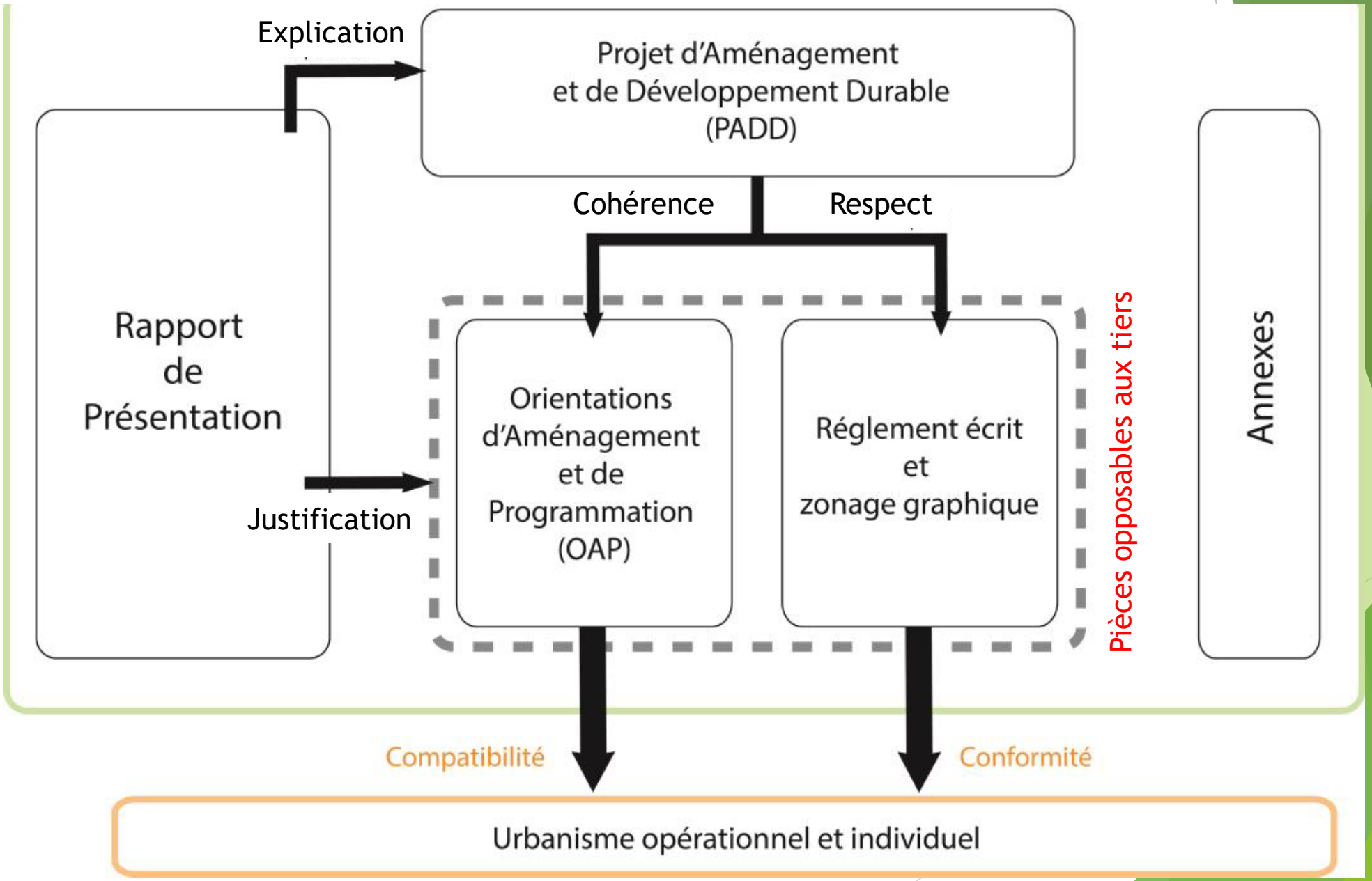
L'encadrement législatif

- La loi ALUR (Accès pour le logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014.
- La LAAF (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 :

  - **Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols** en PLU.
  - **Suppression de la surface minimale des terrains.**
  - **Etude du potentiel de densification** des zones déjà urbanisées (division possibles et dents creuses).
  - 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 d'accueil limitées), sur le changement de destination en zone Agricole (avis conforme) et sur l'évolution des habitations en zones naturelles et agricoles (annexe et extension).

  - Nouvelles prérogatives de **la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites :**
    - Avis conforme sur le changement de destination en zone Naturelle.

Articulation des pièces du PLU



02

Comment s'informer et s'exprimer ?

P L U

Comment s'informer et s'exprimer ?

02

La concertation

L'INFORMATION

- ✓ Articles dans le bulletin municipal
- ✓ La mise à disposition des documents de travail sur le site internet de la Commune nouvelle et de la Communauté de Communes.
- ✓ Des expositions au siège de la Commune nouvelle.
- ✓ Des réunions publiques : diagnostic, PADD et traduction réglementaire

L'EXPRESSION

- ✓ Un cahier de partage : au siège de la CC et dans chaque commune.
- ✓ Une adresse mail spécifique à la CC : **projet.plui.lemalesherbois@pithiveraisgatinais.fr**

03

Quels changements ?

P L U

Quels changements ?

03

SCoT
PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais

Documents supra-communal - Schéma de Cohérence Territorial

CODE DE L'URBANISME

Législation

Le PLU doit

- ✓ **Limiter la consommation des espaces** naturels et agricoles en extension.
- ✓ Favoriser **la densification** des espaces inclus dans le tissu urbain.
- ✓ **Limiter le développement des hameaux** et des écarts bâtis au profit des bourgs/centres villes porteurs d'éventuels équipements.
- ✓ **Faciliter l'émergence des projets individuels** en assouplissant le règlement.

- ✓ Potentiellement, un reclassement de certains terrains aujourd'hui classés constructibles en **inconstructibles**.
- ✓ Un **assouplissement des normes** lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (possibilité de pas mettre de règles dans le règlement, rapport de compatibilité des OAP).

04

Enjeux du P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P L U

04

1. Préserver et mettre en valeur de l'environnement pour un cadre de vie de qualité

Préserver et mettre en valeur de l'environnement pour un cadre de vie de qualité

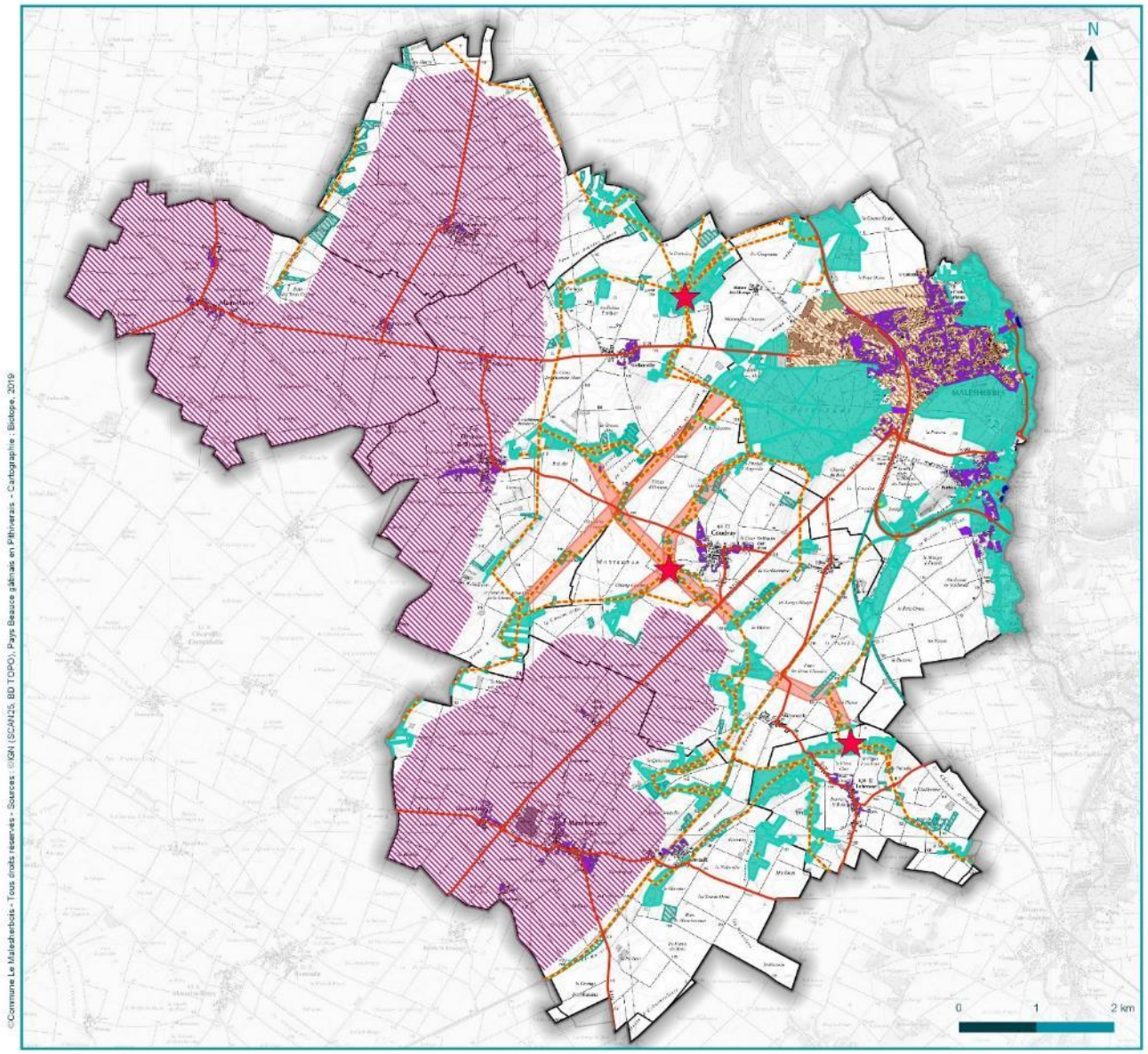
04

Enjeux

- *Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité*
- *Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés sur le territoire*
- *S'engager dans la transition énergétique*
- *Protéger la ressource en eau*
- *Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire*
- *Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans un paysage riche de ses diversités*

Préserver et mettre en valeur de l'environnement pour un cadre de vie de qualité

04



LE MALESHERBOIS

Enjeux de la trame verte et bleue du Malesherbois

PADD du PLU de la Commune Le Malesherbois

Préserver la continuité écologique existante

- préserver les réservoirs de biodiversité humides et secs
- préserver les corridors écologiques
- préserver les espaces relais
- porter une attention particulière aux carrefours stratégiques de la TVB

Améliorer la continuité écologique

- continuités écologiques existantes à renforcer
- favoriser l'implantation d'infrastructures agroécologiques dans la matrice agricole
- favoriser la biodiversité des milieux urbains

Limiter la fragmentation du territoire

- obstacles à l'écoulement de l'Essonne
- infrastructures linéaires entrainant un risque de collision avec la faune
- Privilégier la densification urbaine et limiter la reconversion d'espaces naturels en espaces urbains

Autres informations

- communes déléguées du Malesherbois

biotope

©Commune Le Malesherbois - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (SCAN25, BD TOPO), Pays Beauce gâtinais en Pithiverais - Cartographie : Biotope, 2019

Préserver et mettre en valeur de l'environnement pour un cadre de vie de qualité

04

Risques naturels et technologiques

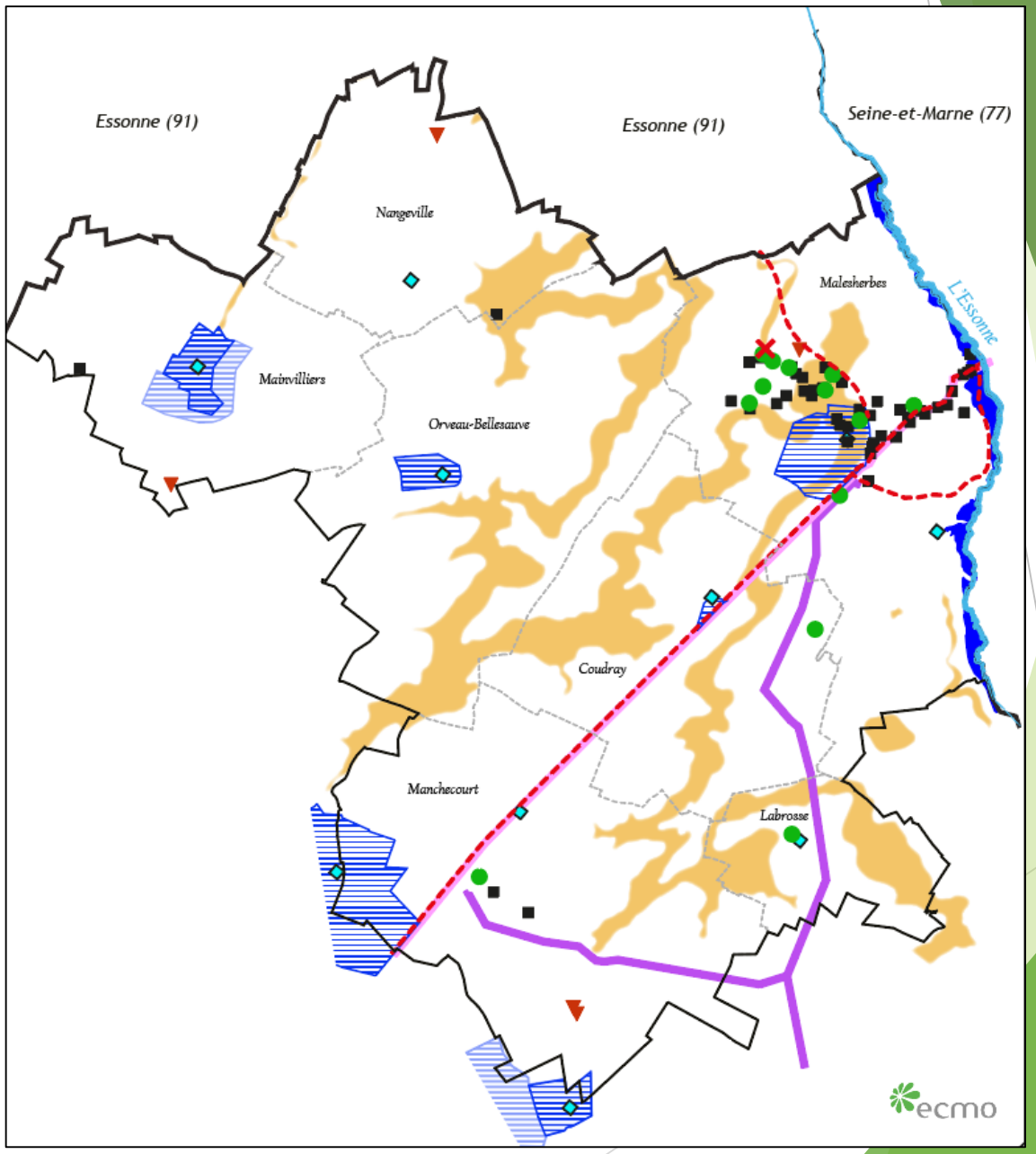
0 1 2 km

Risques technologiques

- ICPE
- Site SEVESO
- Site potentiellement pollué
- Risque Transport de Matières Dangereuses
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Canalisation de gaz
- Captage AEP
- Périmètre de protection rapprochée du captage AEP
- Périmètre de protection éloignée du captage AEP

Risques naturels

- Cavité souterraine
- Retrait-gonflement des argiles (aléa moyen)
- Emprise du PPRI



Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité

04

Paysage

0 1 2 km

- Périmètre de protection des monuments historiques
- Cône de vue à préserver
- Sites classés
- Site inscrit

04

2. Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

04

Enjeux

- *Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCOT*
- *Offrir un habitat pour tous*
- *Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat*
- *Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes*

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

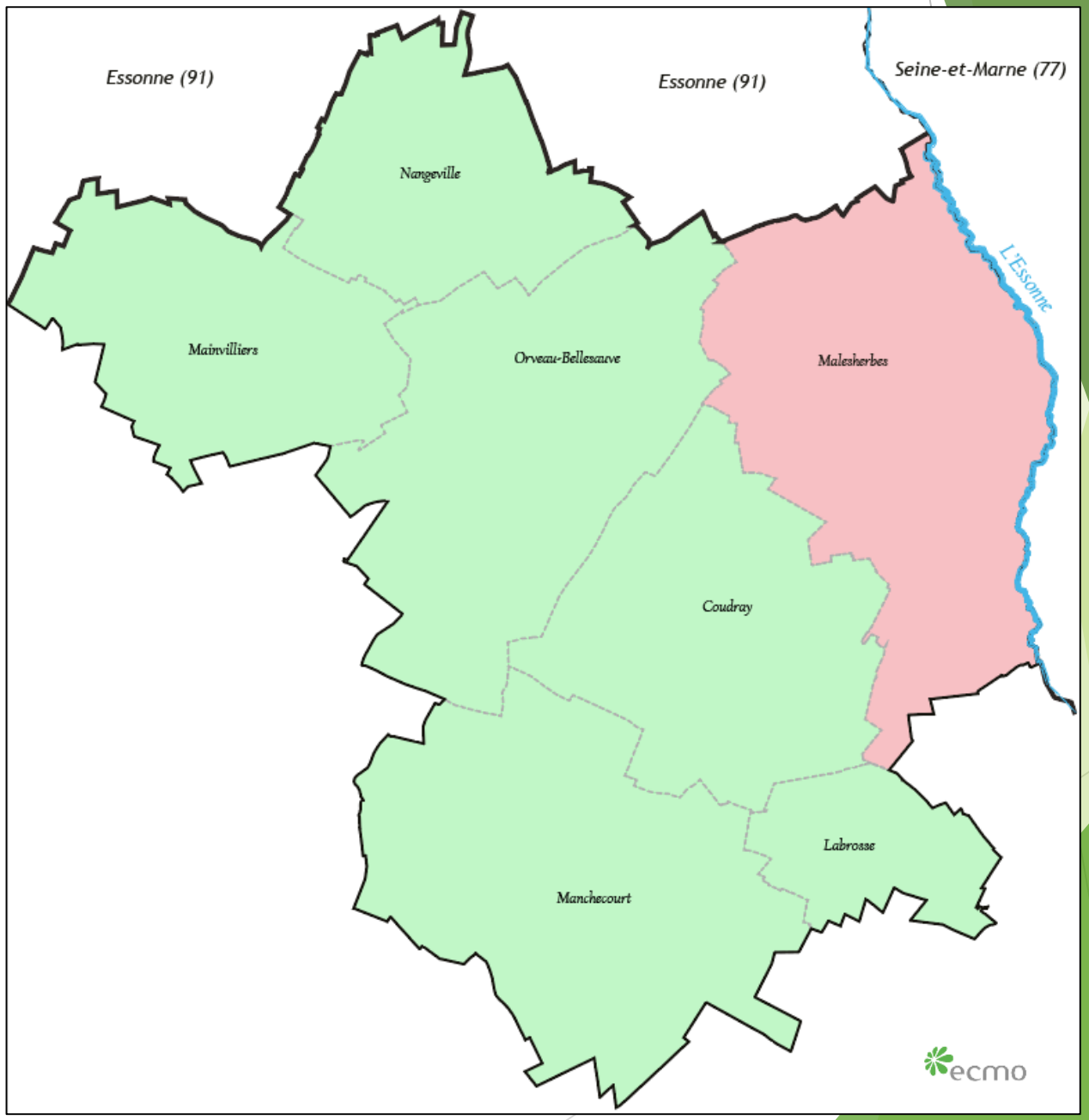
04

Armature territoriale définie par le SCoT

0 1 2 km

Conforter et développer le poids démographique du Pôle urbain de Malesherbes (hiérarchie du SCoT)

Garantir la stabilité démographique des communes déléguées rurales (hiérarchie du SCoT)



04

3. Poursuivre le dynamisme économique du territoire

Poursuivre le dynamisme économique du territoire

04

Enjeux

- *Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière*
- *Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante*
- *Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée*
- *S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme*

Poursuivre le dynamisme économique du territoire

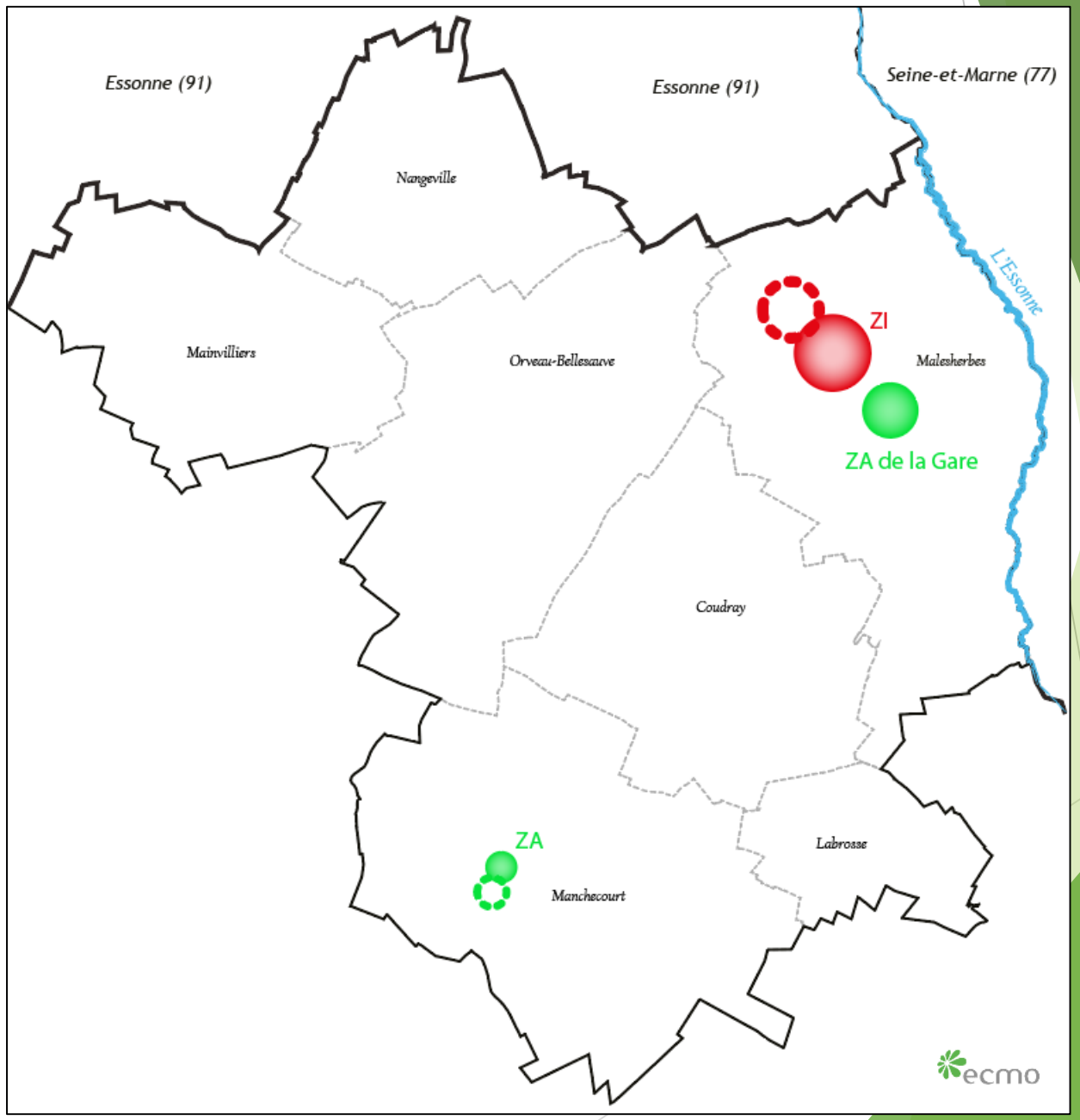
04

Zones d'activités

0 1 2 km

N

- Zone industrielle stratégique existante (au titre du SCoT)
- Zones d'activités de proximité existantes (au titre du SCoT)
- Extension de la zone industrielle stratégique de Malesherbes (au titre du SCoT)
- Extension de la zone d'activités de proximité de Manchecourt (au titre du SCoT)



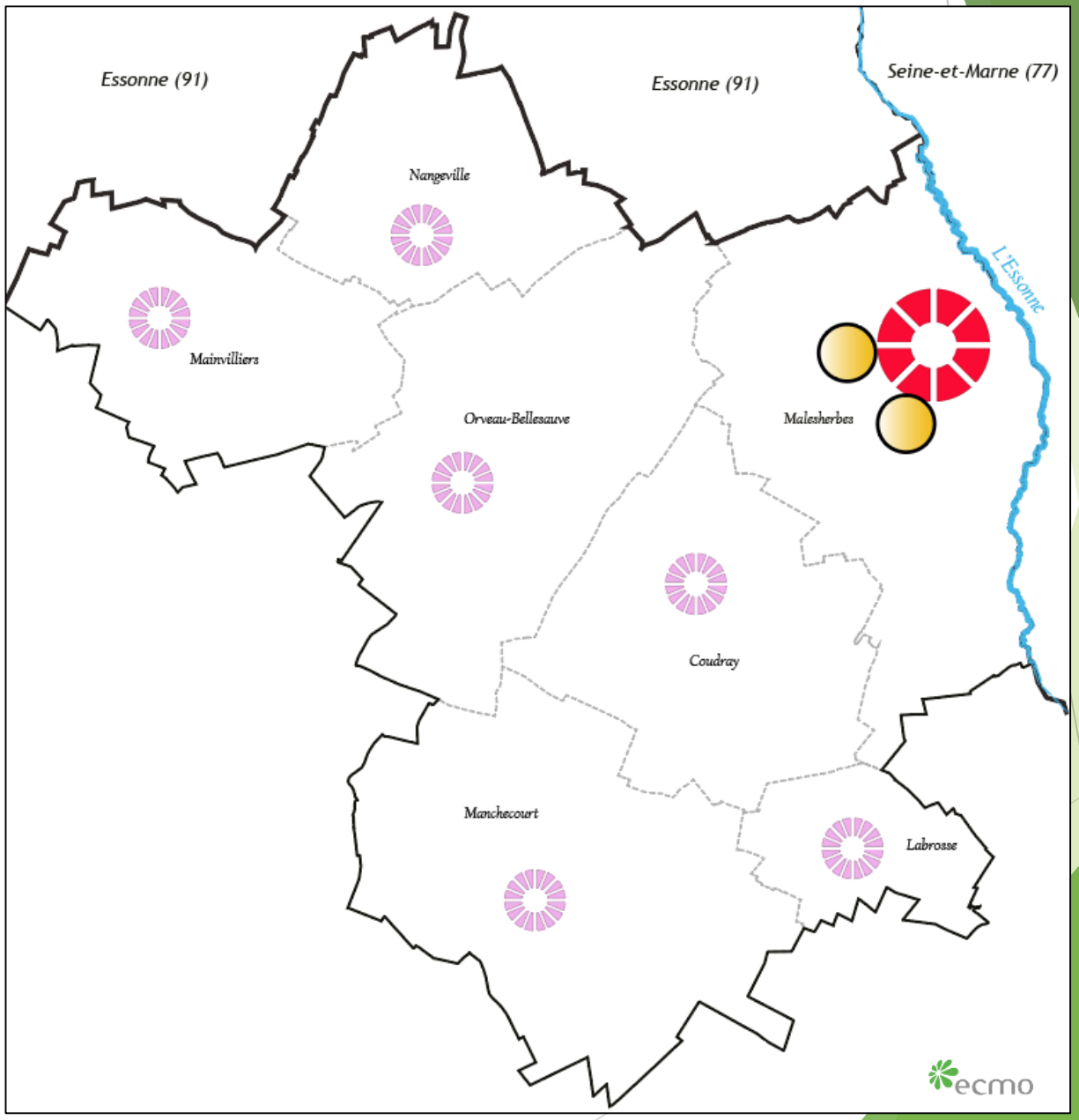
Poursuivre le dynamisme économique du territoire

04

Commerces

0 1 2 km

N



Centralité commerciale du pôle urbain

Autoriser les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher au sein de l'enveloppe urbaine

Site de flux/de périphérie

04

4. Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

04

Enjeux

- *Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi*
- *Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider*
- *Proposer un stationnement fluide et organisé*
- *Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité*
- *Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future*

Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

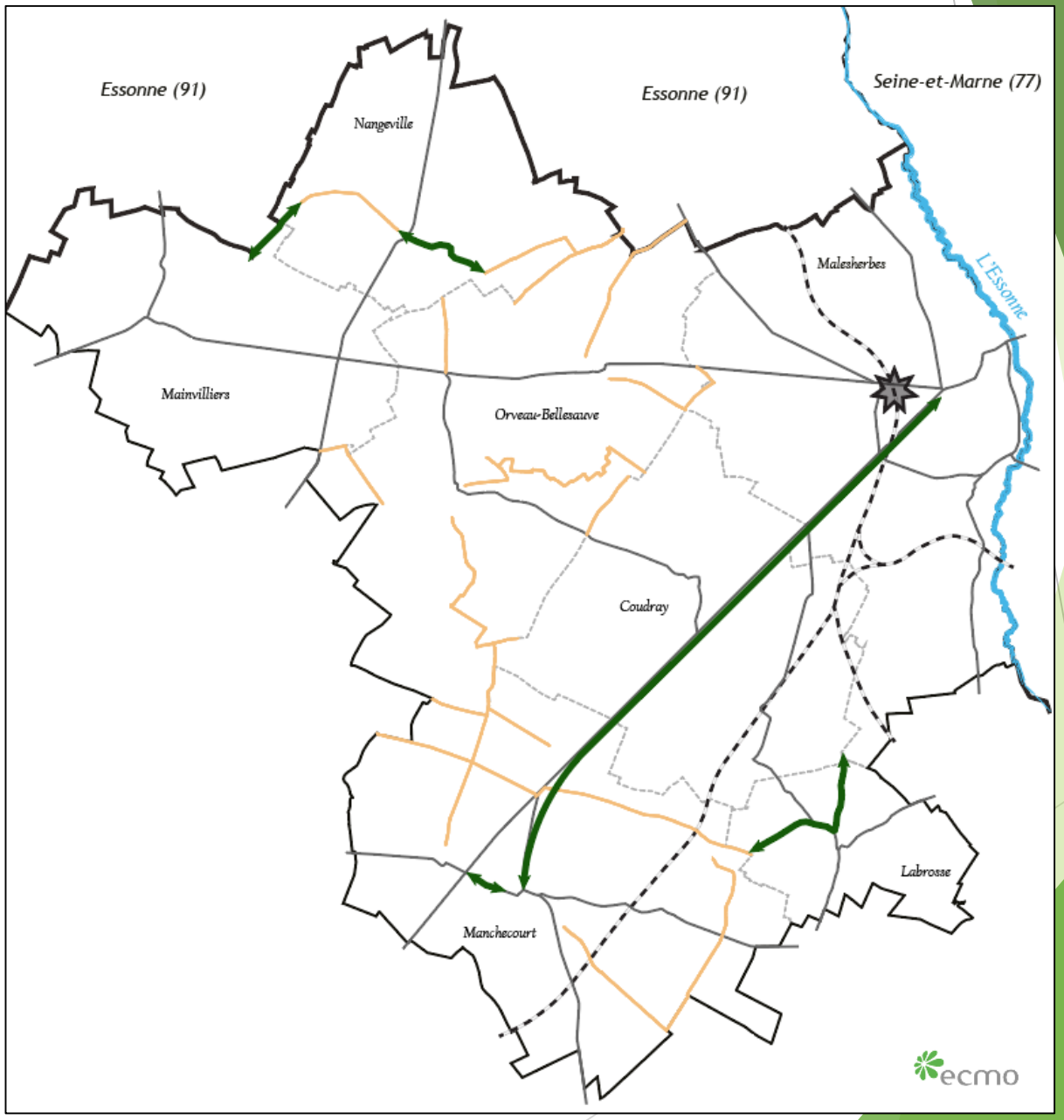
04

Mobilité

0 1 2 km

N

- Liaison douce
- Chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- Valoriser la gare RER de Malesherbes
- Voie ferrée



Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

04

Offre en équipements

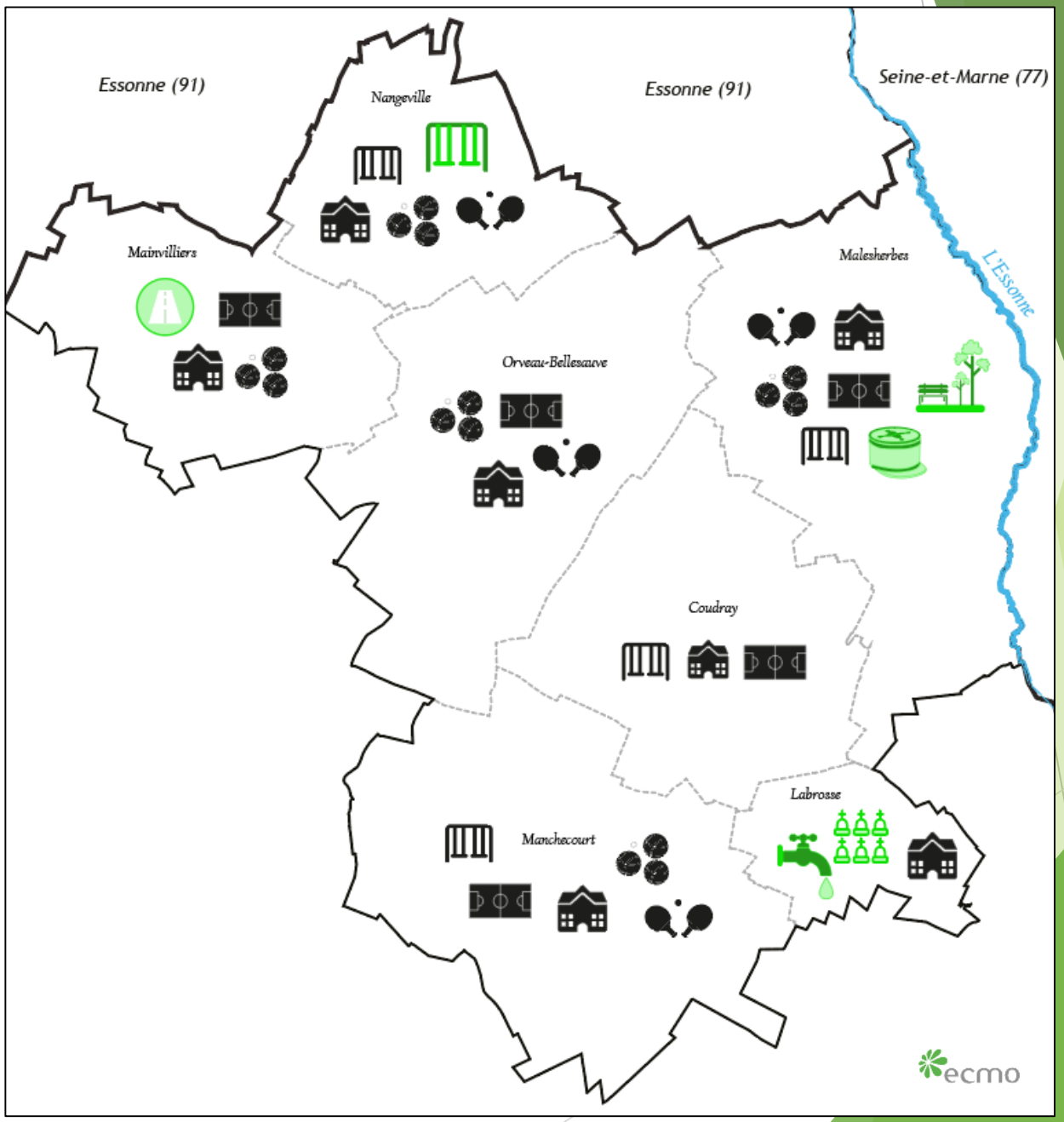
0 1 2 km

Equipements existants :

- Salle des fêtes
- Terrain multi-sports
- Terrain de pétanque
- Tennis de table
- Aire de jeux

Projet d'équipements :

- Réaménagement de voirie au centre bourg
- Aire de jeux
- Gendarmerie
- Parc
- Renforcement du réseau d'eau potable
- Cimetière (extension et parking)



05

Prochaines étapes

P L U

Prochaines étapes

01

Décembre 2019 : Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil Communautaire de la Communauté de Communes

Une exposition sur le PADD est prévue pour la fin novembre

Septembre 2019 – Juin 2020 : Définition des règles (zonage et règlement)

Fin 2020 – Début 2021 : Validation du projet (enquête publique et approbation)

Merci de votre attention