Réunion de lancement de la procédure

Enjeux de la révision

- Plan d'Occupation des Sols en 1995
- Premier PLU prescrit en mars 2004, approuvé en 2006.
- Révision du PLU engagée lors de la séance du Conseil municipal du 14 novembre 2016.

Enjeux de la révision

Il est composé de :

1. Un **Rapport de présentation** divisé lui-même en plusieurs parties :
   - Le diagnostic du territoire.
   - La liste des documents supra communaux avec lesquels il se doit une compatibilité et/ ou une prise en compte. Les justificatifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
   - Les justificatifs des pièces réglementaires.
   - L'évaluation environnementale.
   - Un résumé non technique.
   - Des indicateurs de suivi.
2. Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)
3. Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP)
4. Un **Zonage**
5. Un **Règlement**
6. Les **Annexes** : les annexes sanitaires, les réseaux, la liste des servitudes d'utilités publiques, autres annexes (archéologie, zones de bruits, etc…)

Enjeux de la révision

Le PLU est encadré de manière très précise par **le Code de l'urbanisme qui a nettement évolué ces 10 dernières années**. Un ensemble de lois ont eues des impacts forts :

Certaines étaient déjà prises en compte dans PLU antérieur :

- La **loi Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000 : loi fondatrice pour une nouvelle organisation de la planification.
- Une **série de lois entre 2000 et 2010** qui ont complété la loi SRU avec de nouveaux outils juridiques : « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour le Logement », « Modernisation de l'Economie », etc…

Mais le **régime juridique du PLU** a connu un renouveau important depuis 2007 :

- La loi portant **Engagement National pour l'Environnement** (ENE) – dite loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010.
- La loi de Modernisation de la Pêche et de l'Agriculture (13 juillet 2010) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- **Décret d'application sur l'Evaluation Environnementale** du 23 août 2012 : obligation des EE pour les communes comportant des sites Natura 2000, pour les autres, avis obligatoire de la DREAL/DRIEE sur la nécessité de la EE.
- La **loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)** du 24 mars 2014.

Enjeux de la révision

Ce nouveau cadre juridique fixe de nouveaux objectifs …

- La limitation de la consommation de l'espace.
- La réduction des impacts sur l'agriculture, les milieux naturels et les corridors écologiques (trames vertes et bleues).
- Une consommation foncière et des objectifs de croissance raisonnée au regard des tendances actuelles et passées, devant être fixée pour la période des 10 à 15 prochaines années.
- Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) des bourgs (comblement des dents creuses et des cœurs d'ilot).

… qui induisent des effets juridiques concrets :

- Un renforcement de la place du projet de territoire inscrit dans le PADD,
- Renforcement des obligations de justification des choix réglementaires - et du zonage notamment - au regard de l'**Etude de la consommation foncière sur les 10 dernières années** ainsi que de l'**Analyse du potentiel de densification des tissus urbanisés** de la commune**.**
- Suppression des outils limitant les possibilités de densification : Coefficient d'Occupation des Sols (COS), de la surface minimale des terrains, etc.
- De nouveaux outils : renforcement de la place des OAP, modernisation du règlement, possibilité de programmation des zones d'aménagement, etc.

Enjeux de la révision

Un contrôle renforcé sur la consommation foncière et les impacts sur l'environnement et le foncier agricole :

- **Demande au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale sur la nécessité d'engager l'évaluation environnementale du PLU** (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie - DRIEE) après débat des axes du PADD par le Conseil Municipal. > Délai de 2 mois

- Mise en place de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),** qui portera un regard sur la consommation foncière prévisible, et donnera un avis sur les dispositifs réglementaires en zone A et N : les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées), sur le changement de destination en zone Agricole (avis conforme), l'évolution des habitations en zones naturelles et agricoles (annexe et extension).

- Ainsi que de nouvelles prérogatives de la **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites** (avis conforme sur le changement de destination en zone Naturelle).

- **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)** après l'arrêt du projet qui contrôlent la conformité du PLU avec les orientations nationales, le Code de l'urbanisme et les documents supra-communaux > Délai de 3 mois

Enjeux de la révision

Le PLU devra anticiper au maximum l'entrée en vigueur du Schéma de Cohérence territoriale du pays Loire Beauce avec lequel le PLU devra être compatible.

Structurer le territoire entre un développement linéaire et polarisé

Rééquilibrer le territoire

Ancrer le développement sur les bassins de vie, polarités du territoire

Créer des complémentarités de fonction entre les polarités

Structurer et requalifier l'axe nord-sud formée par la RD 2020

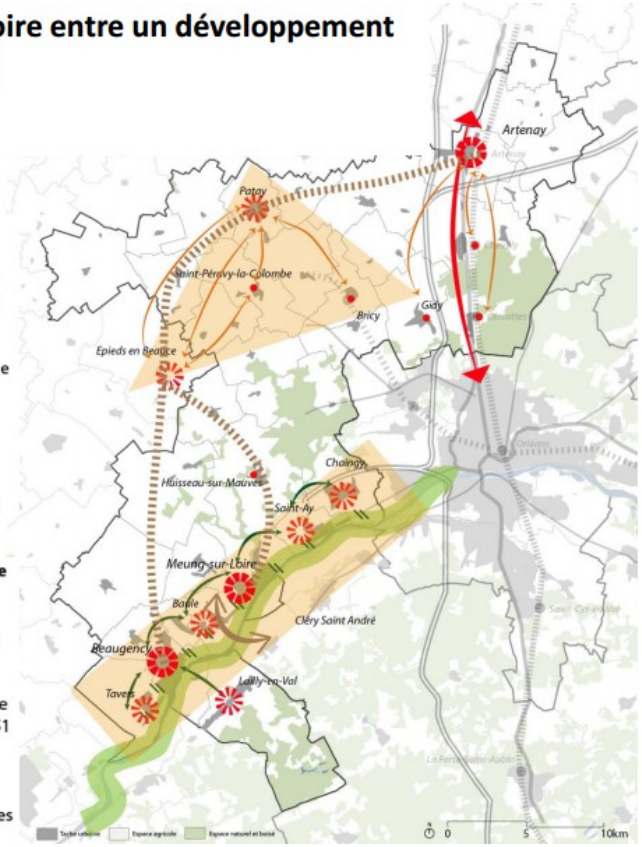
Centralités secondaires (relais)

Limiter la conurbation sur le Val de Loire

Valoriser les façades urbaines et paysagères de la Loire

Travailler les entrées de ville le long de la D2152 et de la D951

Faciliter les liaisons entre les villes du Val de Loire, notamment les liaisons douces

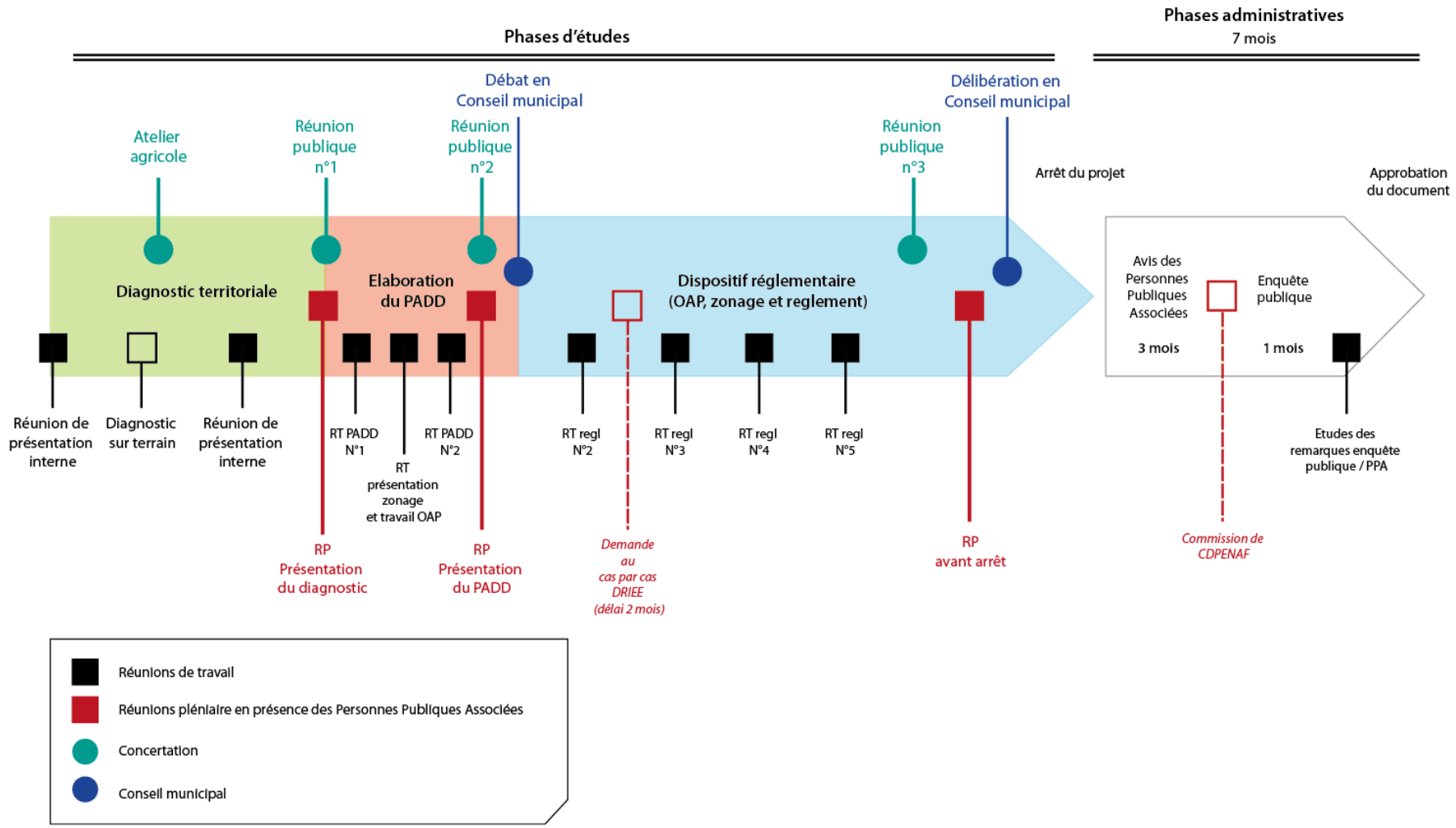


Structurer le territoire

Développer une offre de transports en commun suplémentaire desservant l'ouest du territoire

Affirmer un franchissement supplémentaire

Connexions à ancrer avec les centralités et les bourgs de Beauce

Enjeux de la révision

Procédure :