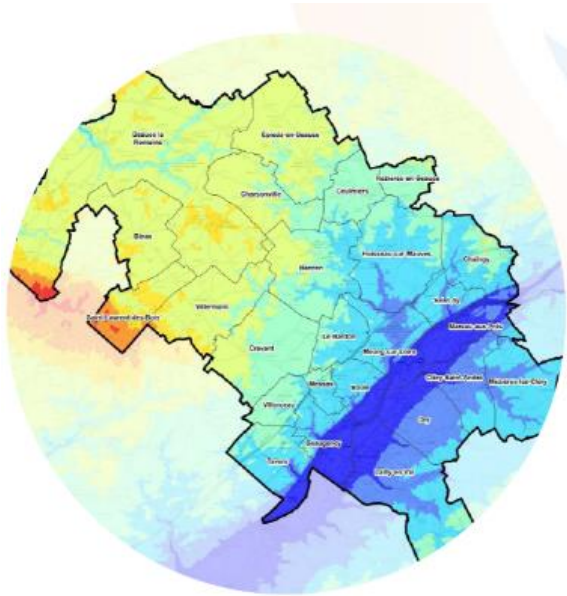




# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat – Déplacements PLUi-H-D



*Réunion publique*



12 octobre 2023

# LE PLUI-H-D DES TERRES DU VAL DE LOIRE



## ORDRE DU JOUR

---

**1- Le PLUi-H-D, c'est quoi ?**

**2- Les acteurs et le contexte supra-communal**

**3- Le planning de l'étude**

**4- La concertation**

**5- La synthèse du diagnostic**

## ORDRE DU JOUR

---

**1- Le PLUi-H-D, c'est quoi ?**

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

3- Le planning de l'étude

4- La concertation

5- La synthèse du diagnostic

## LE PLUI-H-D, C'EST QUOI ?

---

*Un document qui préserve la qualité de vie de chacun dans l'intérêt général*

- ✓ Un document dont la vocation est de définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ Il expose clairement le projet global d'urbanisme appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes des communes (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**

## LE PLUI-H-D, C'EST QUOI ?

- Un PLUi est composé de plusieurs pièces :
  - ✓ Le rapport de présentation
  - ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
  - ✓ Un Programme d'Orientations et d'Action (POA) pour les thématiques habitat et mobilité
  - ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - ✓ Le règlement (graphique et écrit)



Pièces opposables aux  
 autorisations d'urbanisme

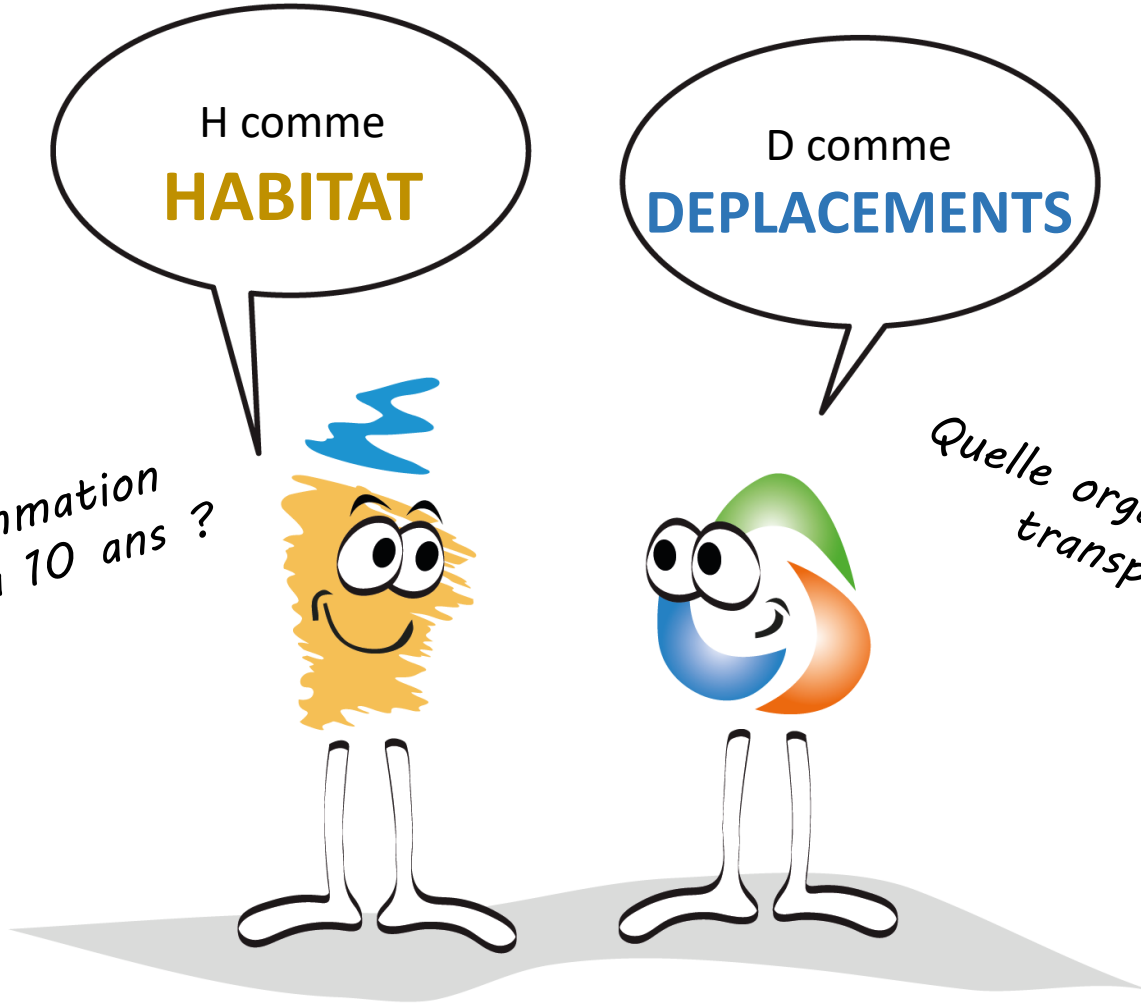
## LE PLUI-H-D, C'EST QUOI ?

H comme  
**HABITAT**

D comme  
**DEPLACEMENTS**

*Quelle programmation  
 de l'habitat à 10 ans ?*

*Quelle organisation des  
 transports ?*



**Des compétences de l'intercommunalité !**



## LE PLUI-H-D, C'EST QUOI ?



Un projet de territoire **partagé** et **solidaire**

Définir un document d'urbanisme qui mette en **cohérence**, à l'échelle intercommunale, toutes les actions concernant l'**habitat**, la préservation de l'**environnement**, les équipements **commerciaux**, les **déplacements**, les **risques** et les aléas, afin de **préserver et de valoriser le territoire**, tout en respectant les **identités** de chaque commune



## ORDRE DU JOUR

---

1- Le PLUi-H-D, c'est quoi ?

**2- Les acteurs et le contexte supra-communal**

3- Le planning de l'étude

4- La concertation

5- La synthèse du diagnostic

## LES ACTEURS DU PLUI-H-D

### La Communauté de Communes des TERRES DU VAL DE LOIRE *Pilote*

Les bureaux d'études  
*Accompagnent*



Les Personnes Publiques  
 Associées  
*Veillent à la conformité  
 avec les lois*

- Préfecture
- Chambre d'Agriculture
- Mission Régionale  
 d'Autorité Environnementale
- ...

**Et vous !**

*Participez et donnez votre avis*

# LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

## LA LOI

Code de l'urbanisme, Code de l'environnement, Code rural et leurs évolutions régulières

## Documents d'envergure régionale

SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI, etc.

**SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) – **Pays Loire Beauce**

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Volets habitat et déplacements

**Autorisations d'urbanisme**

## ORDRE DU JOUR

---

1- Le PLUi-H-D, c'est quoi ?

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

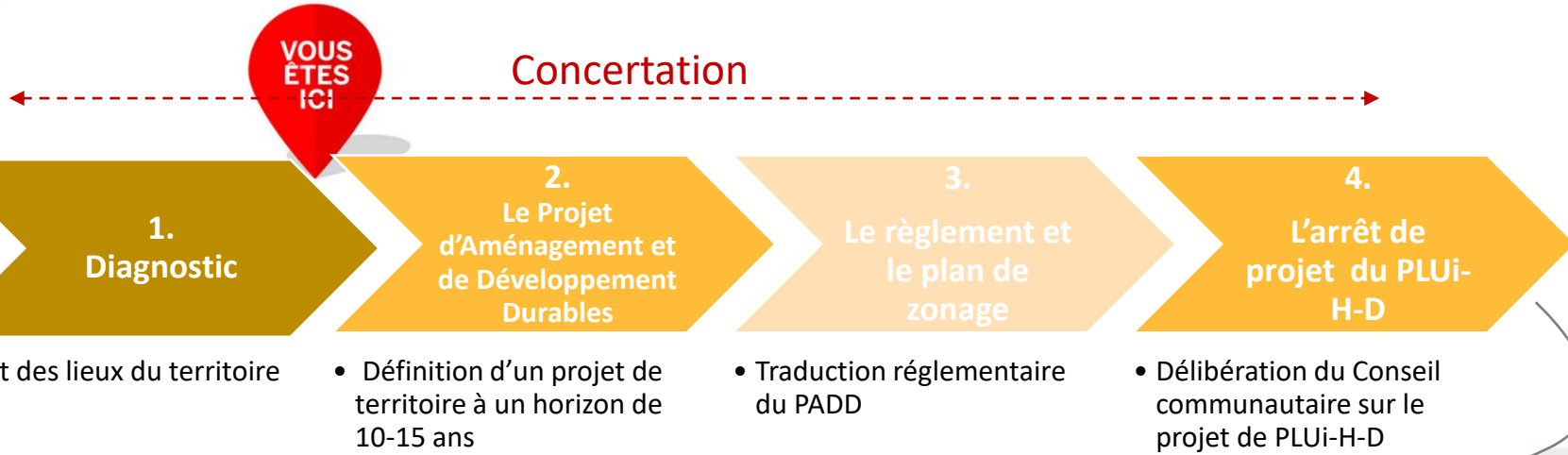
**3- Le planning de l'étude**

4- La concertation

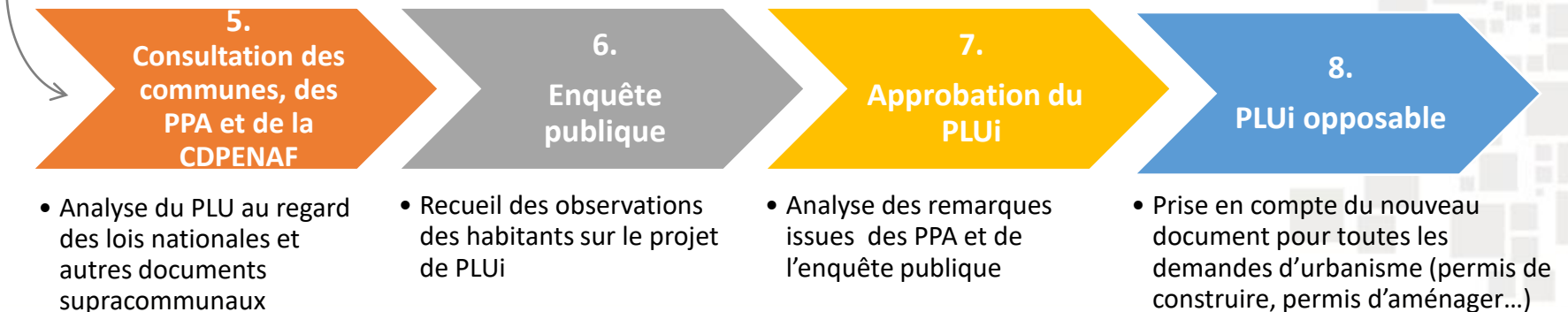
5- La synthèse du diagnostic

# LE PLANNING DU PLUI-H-D

Phase technique



Phase administrative





## ORDRE DU JOUR

---

1- Le PLUi-H-D, c'est quoi ?

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

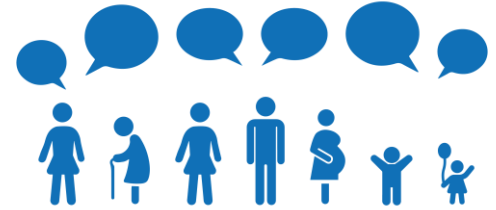
3- Le planning de l'étude

**4- La concertation**

5- La synthèse du diagnostic

## LA CONCERTATION : VOUS AVEZ LA PAROLE

- La population est informée de l'avancée des travaux lors de **réunions publiques**
- Un **cahier de concertation** est à la disposition de la population dans chacune des mairies ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes
- **La population a la possibilité de faire part de ses demandes à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire par courrier, en les adressant par écrit à :**  
Communauté de Communes des Terres du Val de Loire  
CONCERTATION SUR LE PLUi-H-D  
32, rue du Général de Gaulle  
45130 Meung-sur-Loire  
**ou par mail via l'adresse suivante:** [pluihd@ccterresduvalde Loire.fr](mailto:pluihd@ccterresduvalde Loire.fr)
- Une information au fur et à mesure de l'étude sur le **site internet de la Communauté de Communes**





## LA CONCERTATION : VOUS AVEZ LA PAROLE

**QR code vers le site  
internet du PLUi-H-D**



### **Participez et exprimez-vous**

Parallèlement à la phase de travail et de réflexion, la concertation vise à recueillir l'avis de la population sur les choix de l'intercommunalité en matière d'aménagement et de développement dans un souci d'intérêt général.



## ORDRE DU JOUR

---

1- Le PLUi-H-D, c'est quoi ?

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

3- Le planning de l'étude

4- La concertation

**5- La synthèse du diagnostic**

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Un territoire  
**familial**



Une **dynamique**  
**territoriale** à  
 exploiter et à renforcer



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**TERRES**  
 DU VAL DE LOIRE

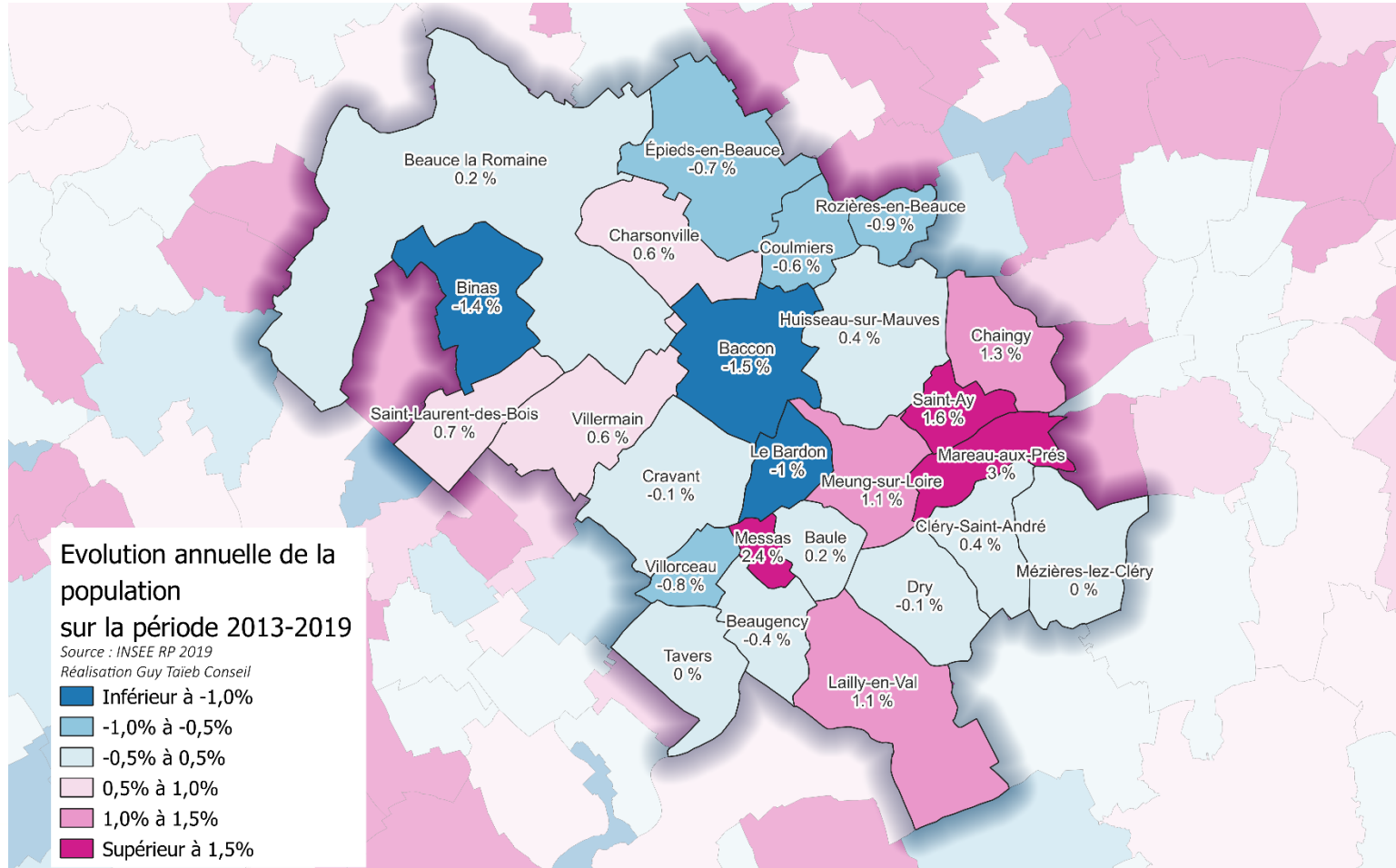


Un **cadre de vie**  
**favorable** au  
 développement de  
 l'Homme



## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

**Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2019 – Communes de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (source INSEE)**



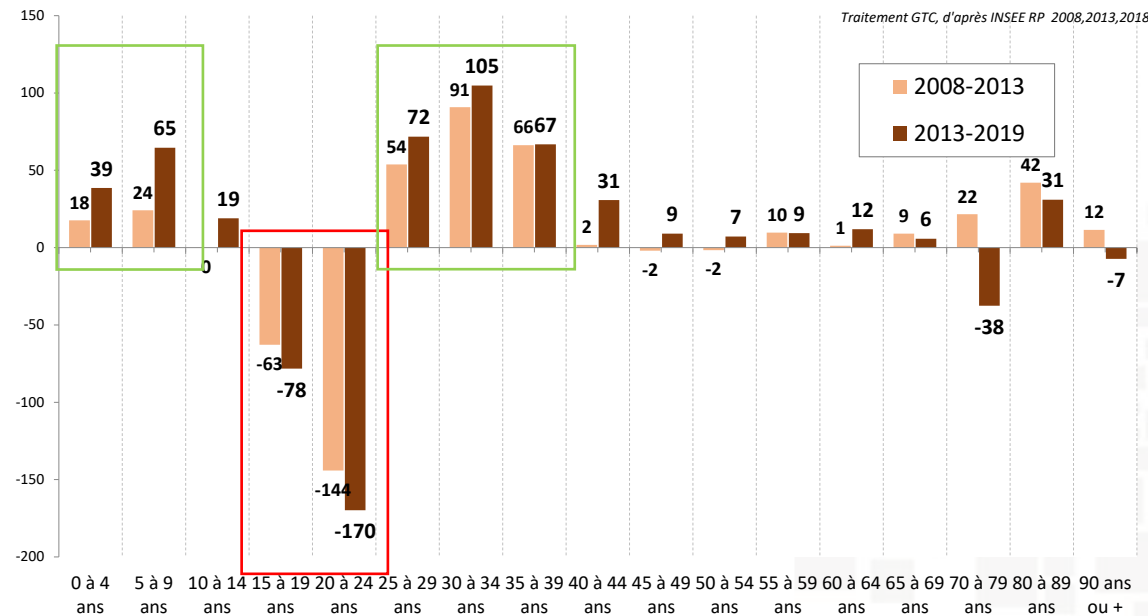
# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Un territoire *familial*

- Un territoire en mouvement
- Des équipements bien dimensionnés
- Un bon accueil des jeunes enfants
- Un programme culturel riche
- Un vieillissement de la population
- Des polarités commerciales  
(Beaugency, Meung-sur-Loire, Cléry-Saint-André et Beauce la Romaine)
- Une offre de commerces et services de proximité

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013-2019

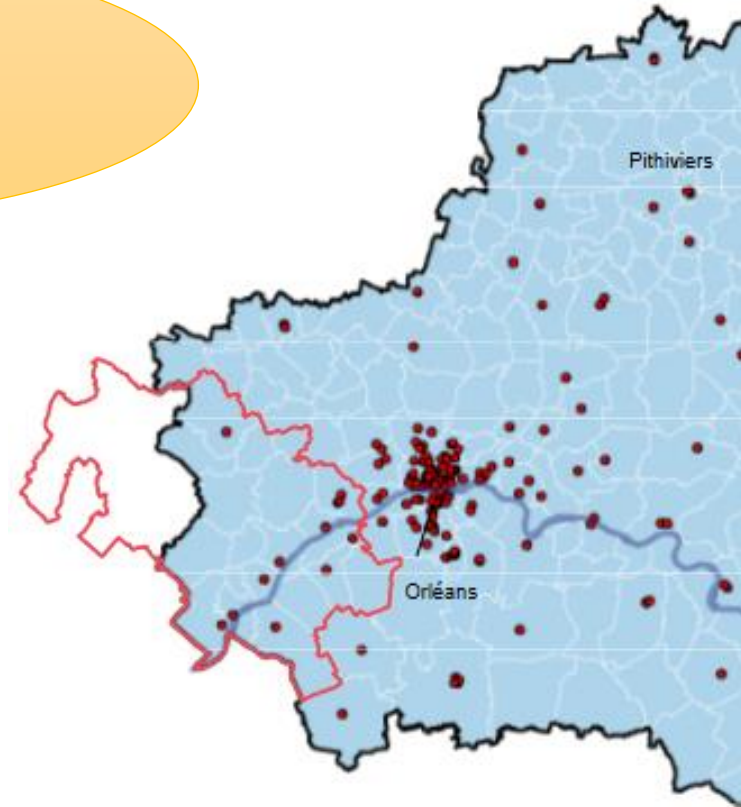
CC des Terres du Val de Loire



# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## Un territoire *familial*

- Un territoire en mouvement
- Des équipements bien dimensionnés
- Un bon accueil des jeunes enfants
- Un programme culturel riche
- Un vieillissement de la population
- Des polarités commerciales  
(Beaugency, Meung-sur-Loire, Cléry-Saint-André et Beauce la Romaine)
- Une offre de commerces et services de proximité



Source : ROR Centre-Val de Loire  
 Exploitation : ORS Centre-Val de Loire

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Un territoire *familial*



## Les leviers d'actions

- Un territoire en mouvement
- Des équipements bien dimensionnés
- Un bon accueil des jeunes enfants
- Un programme culturel riche
- Un vieillissement de la population
- Des polarités commerciales  
(Beaugency, Meung-sur-Loire, Cléry-Saint-André et Beauce la Romaine)
- Une offre de commerces et services de proximité
- S'appuyer sur l'organisation territoriale en pôles pour répondre à la vacance commerciale et aux services de santé
- Le logement comme outils d'équilibrage
- Une organisation scolaire à l'échelle territoriale
- Renforcer l'armature territoriale des équipements
- Profiter des 3 pôles Petites Villes de Demain pour agir sur l'amélioration de la l'habitat et la vacance

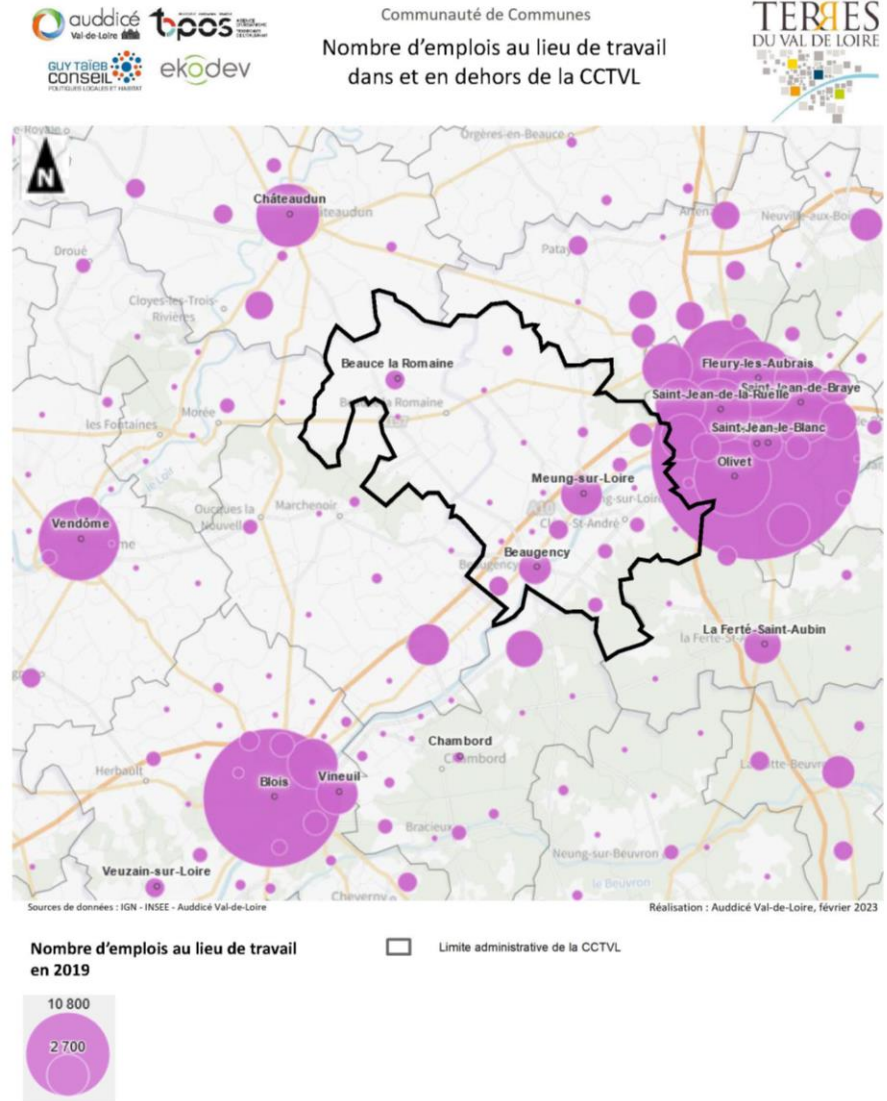




# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Une *dynamique territoriale* à exploiter et à renforcer

- 🌍 Des axes structurants réels atouts du développement territorial
- 🌍 La présence de deux gares desservant le territoire
- 🌍 2 pôles d'emplois principaux : Meung-sur-Loire et Beaugency
- 🌍 Des plateaux agricoles socles du maintien de l'activité agricole et de ses projets
- 🌍 Des stations d'épuration en capacité d'accompagner le développement territorial
- 🌍 Des projets énergétiques en support du développement

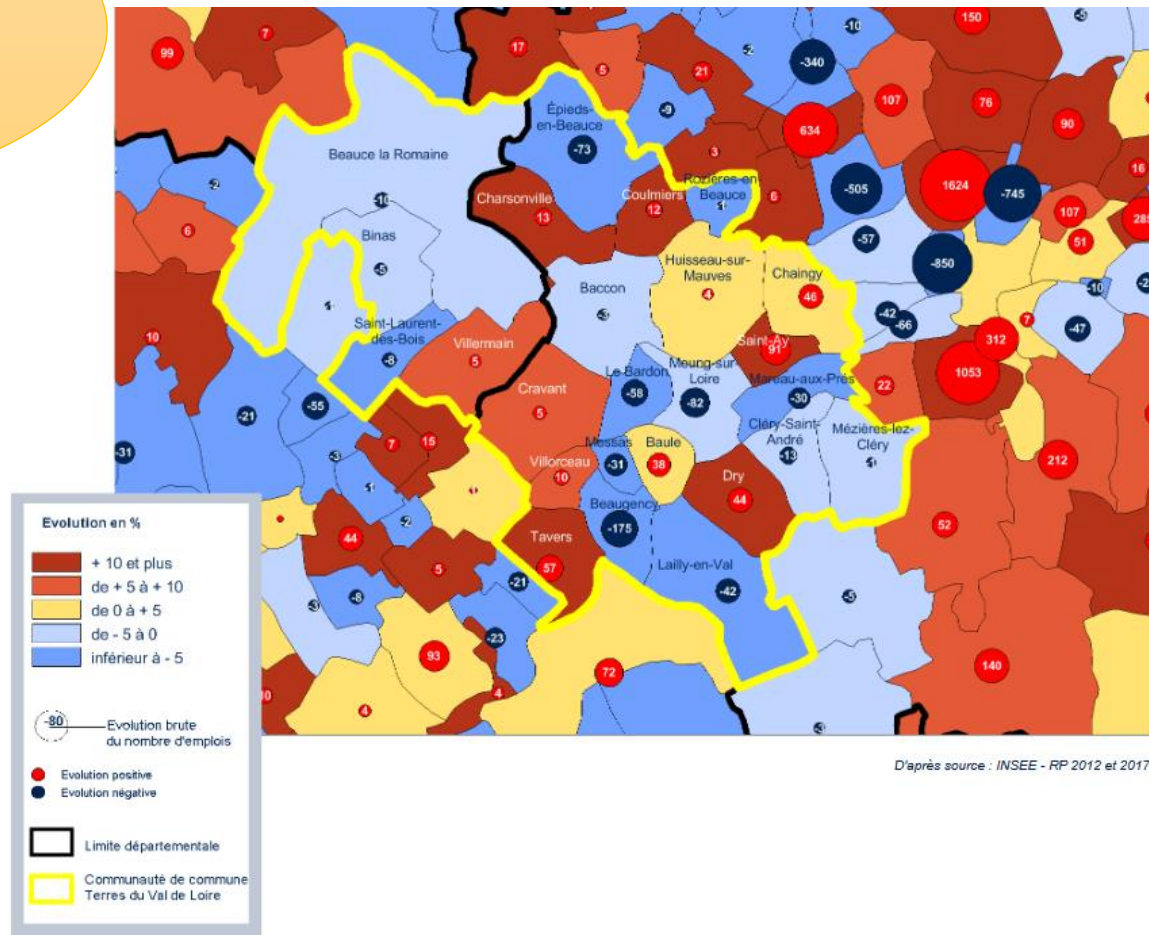




# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Une *dynamique territoriale* à exploiter et à renforcer

- Des axes structurants réels atouts du développement territorial
- La présence de deux gares desservant le territoire
- 2 pôles d'emplois principaux : Meung-sur-Loire et Beaugency
- Des plateaux agricoles socles du maintien de l'activité agricole et de ses projets
- Des stations d'épuration en capacité d'accompagner le développement territorial
- Des projets énergétiques en support du développement



# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Une **dynamique territoriale** à exploiter et à renforcer

- Des axes structurants réels atouts du développement territorial
- La présence de deux gares desservant le territoire
- 2 pôles d'emplois principaux : Meung-sur-Loire et Beaugency
- Des plateaux agricoles socles du maintien de l'activité agricole et de ses projets
- Des stations d'épuration en capacité d'accompagner le développement territorial
- Des projets énergétiques en support du développement



## Les leviers d'actions

- Renforcer l'offre de transport en commun et les déplacements dits « doux »
- Renforcer l'accès aux gares en dimensionnant le stationnement en conséquence
- S'appuyer sur les ressources naturelles du territoire pour en accentuer le développement
- S'appuyer sur l'identité de chaque commune pour construire un projet de territoire

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

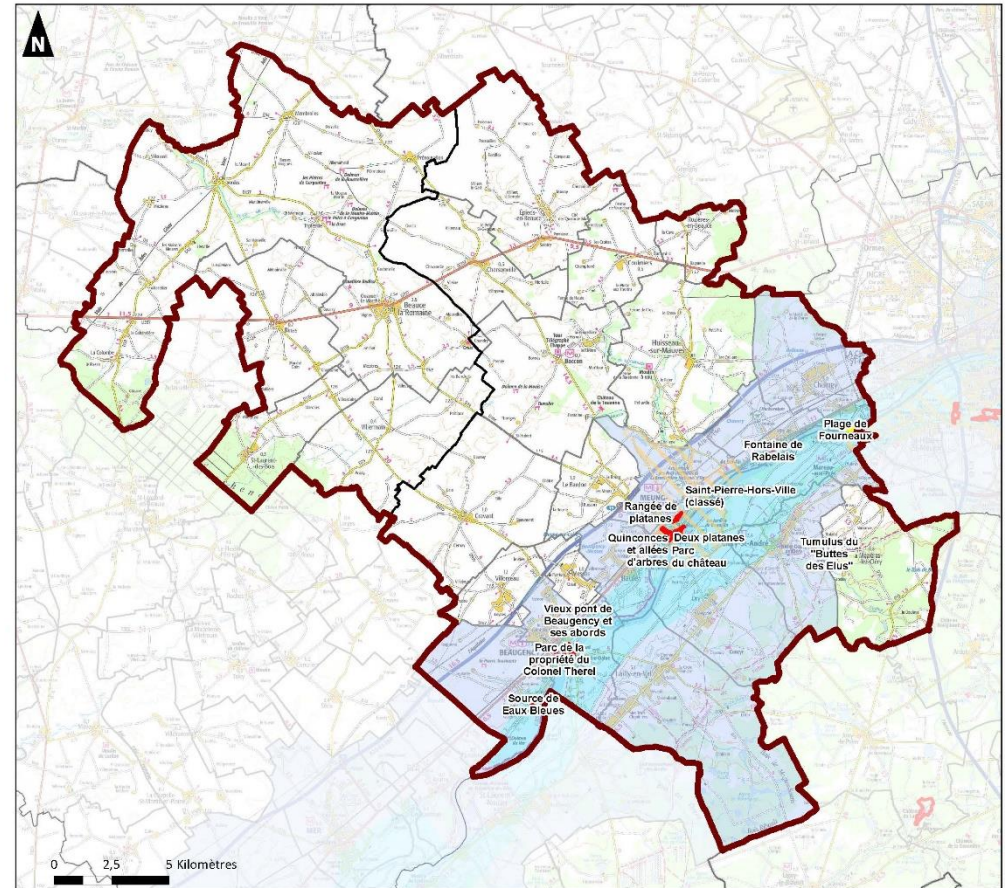
Un *cadre de vie favorable* au développement de l'Homme

- L'axe ligérien, inscrit au patrimoine de l'UNESCO, est un socle au développement touristique



Communauté de Communes  
 Terres du Val de Loire

Expertise paysagère et patrimoniale  
**Patrimoine protégé**



Sources : IGN, Atlas des patrimoines - Auddicé Val-de-Loire - 2022

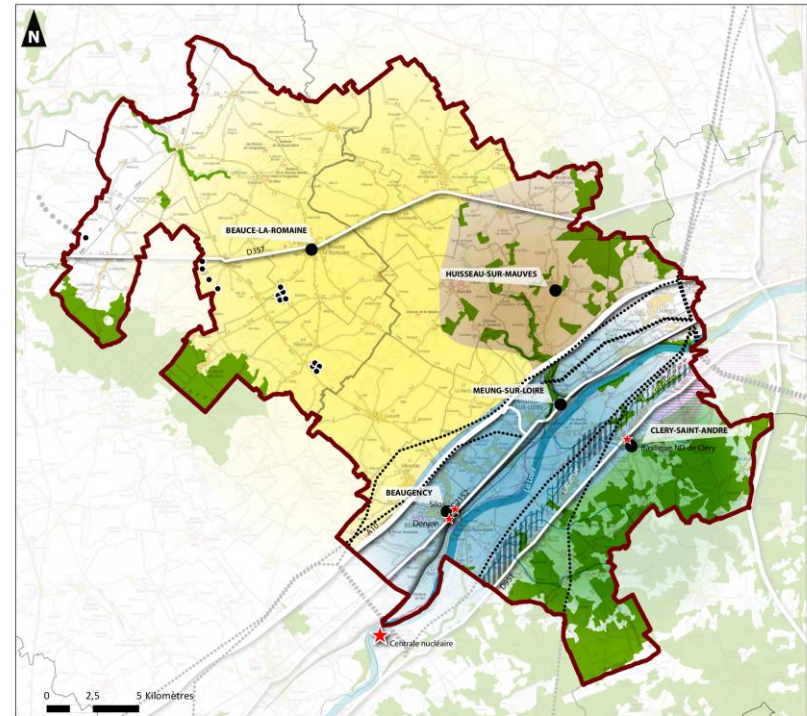
Réalisation : mars 2023



# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Un *cadre de vie favorable* au développement de l'Homme

- L'axe ligérien, inscrit au patrimoine de l'UNESCO, est un socle au développement touristique
- Une géographie source de diversité paysagère



Sources : IGN, BRGM - Auddicé Val-de-Loire - 2022

Réalisation : mars 2023

— Limite communale  
 — Limite départementale

#### Éléments structurants

- Boisements
- ~ Côteaux marqués
- ~ Cours d'eau
- Autoroute
- Voies principales
- ... Lignes à haute tension
- ★ Repères paysagers majeurs
- Eoliennes existantes

#### Unités paysagères

- La Sologne
- La Beauce
- Le Val de Loire
- Les Mauves

#### Paysages singuliers

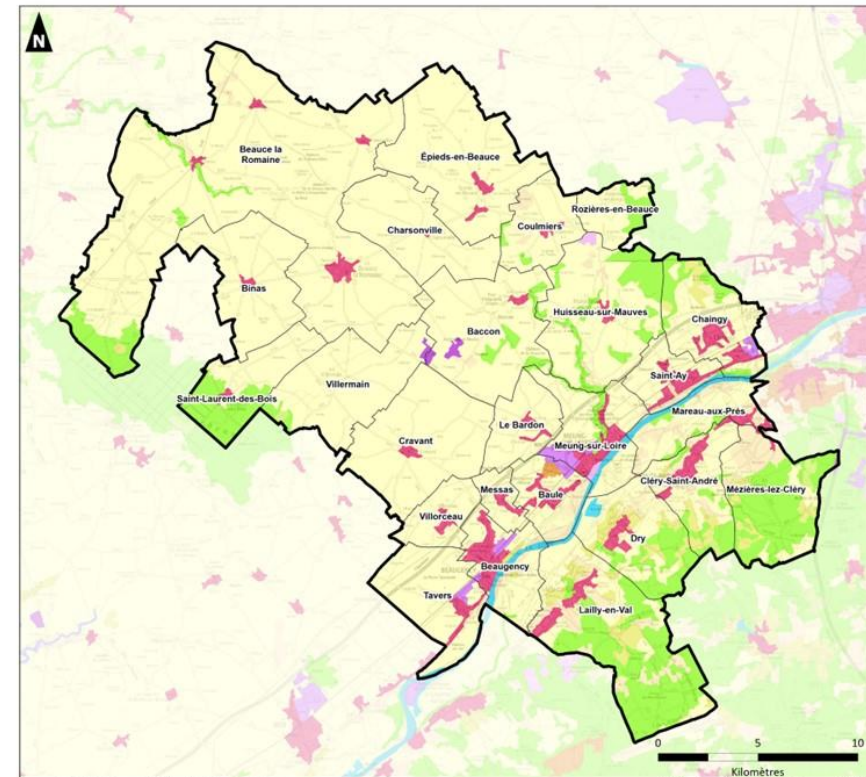
- ||| Le Val d'Ardouin
- L'enclave viticole et fruitière

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Un *cadre de vie favorable* au développement de l'Homme

- L'axe ligérien, inscrit au patrimoine de l'UNESCO, est un socle au développement touristique
- Une géographie source de diversité paysagère
- Une biogéographie favorable au développement des milieux naturels
- Un patrimoine naturel reconnu

## Occupation du sol en 2018 (Corine Land Cover)



Sources : Corine Land Cover - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, mai 2022

CC des Terres du Val de Loire  
 Limite communale

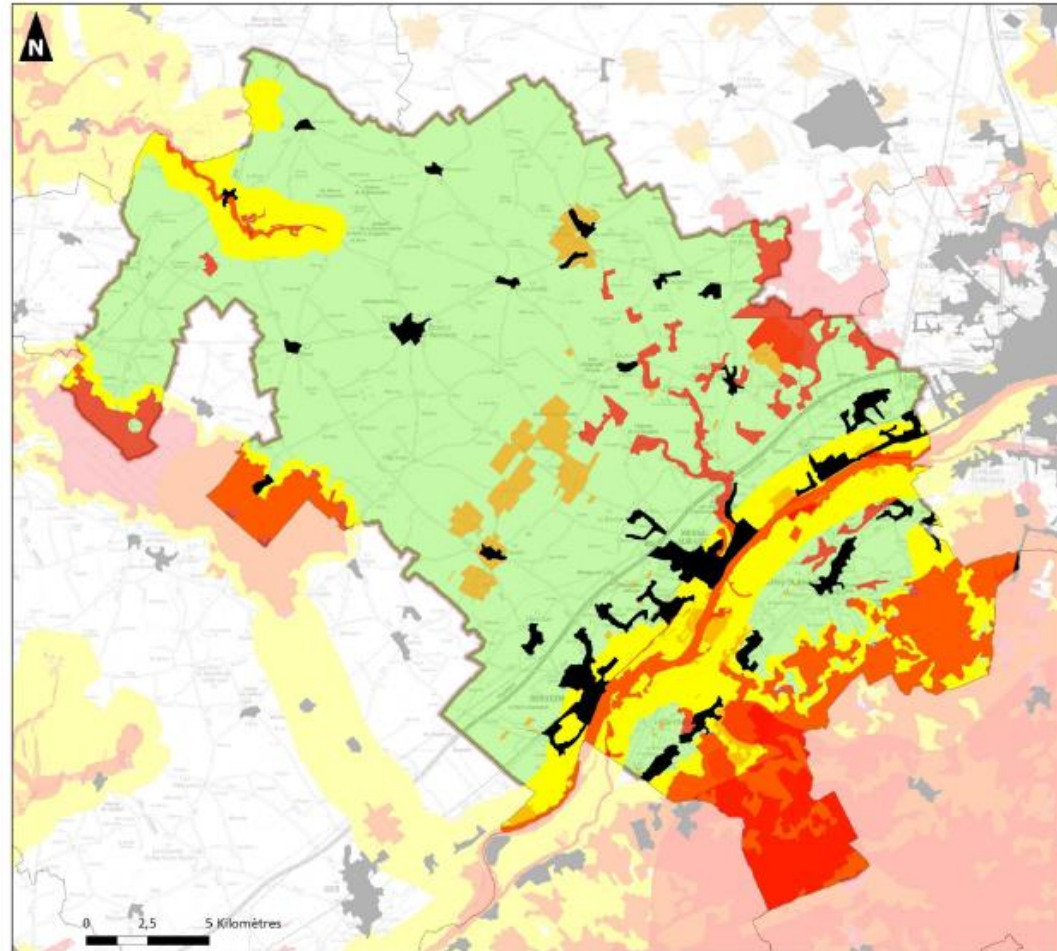
### Occupation du sol :

- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Mines, décharges et chantiers
- Espaces verts artificialisés, non agricoles
- Terres arables
- Cultures permanentes
- Prairies
- Zones agricoles hétérogènes
- Forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- Zones humides intérieures
- Eaux continentales



Un *cadre de vie*  
*favorable* au  
 développement de  
 l'Homme

- L'axe ligérien, inscrit au patrimoine de l'UNESCO, est un socle au développement touristique
- Une géographie source de diversité paysagère
- Une biogéographie favorable au développement des milieux naturels
- Un patrimoine naturel reconnu



Sources : IGN, BRGM, Auddicé Val-de-Loire - 2022

Réalisation : avril 2023

- ▭ Limite administrative de la CCTVL
- Zones urbanisées
- Majeur
- Fort
- Modéré
- Faible

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Un *cadre de vie favorable* au développement de l'Homme

- L'axe ligérien, inscrit au patrimoine de l'UNESCO, est un socle au développement touristique
- Une géographie source de diversité paysagère
- Une biogéographie favorable au développement des milieux naturels
- Un patrimoine naturel reconnu



## Les leviers d'actions

- Renforcer l'offre touristique notamment en développant l'offre d'hébergement et de restauration
- Profiter du développement du territoire pour améliorer les entrées de bourg et inscrire les nouvelles opérations dans un aménagement qualitatif
- Agir sur les pollutions sonores et de l'air
- Valoriser le patrimoine local

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### Un foncier à mobiliser pour répondre à ces enjeux tout en considérant le changement climatique

- Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite **Loi Climat et Résilience**



Introduction du Zéro Artificialisation Nette à 2050  
**ZAN**

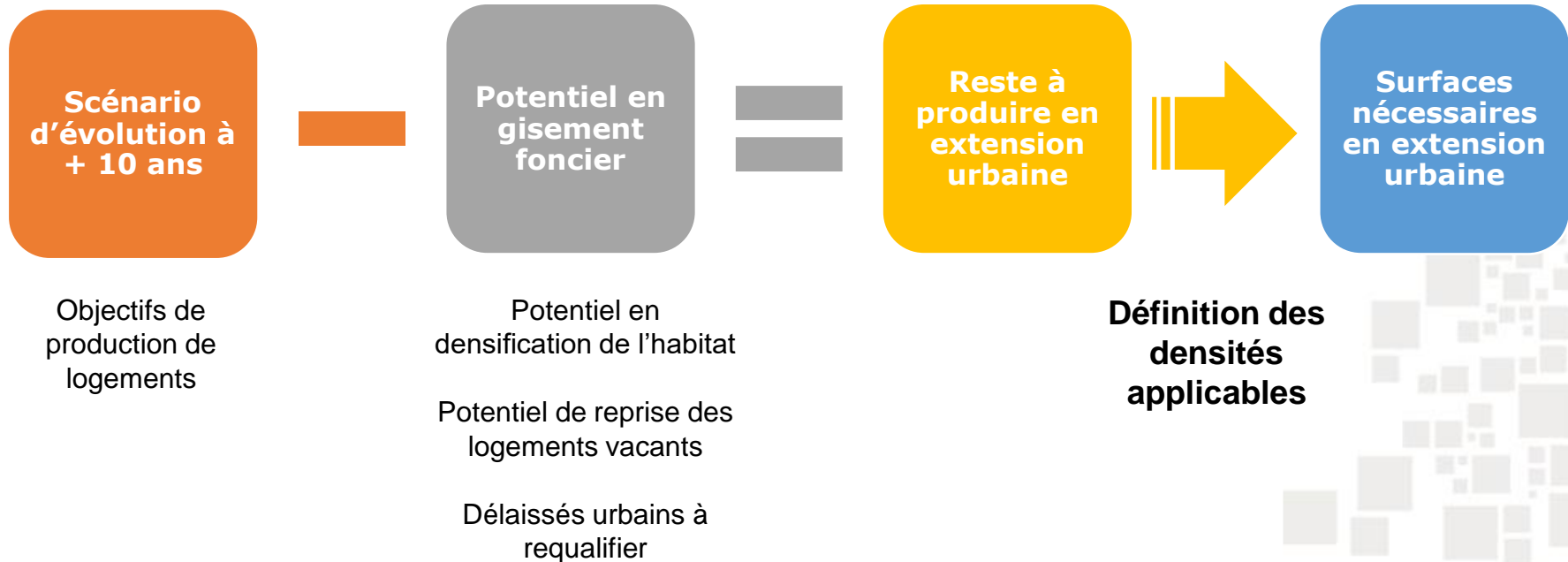


Renforce la nécessité **d'analyser les capacités de densification et d'optimisation du foncier existant** afin de promouvoir un développement exemplaire en terme de consommation des espaces naturels et agricoles

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

**Un foncier à mobiliser pour répondre à ces enjeux tout en considérant le changement climatique**

Un besoin en logements estimé à + 10 ans :



# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## Un foncier à mobiliser pour répondre à ces enjeux tout en considérant le changement climatique

- Un diagnostic foncier mené par TOPOS (Agence d'Urbanisme des Territoires Orléanais) pour identifier le foncier mobilisable
- Un diagnostic foncier qui prend en compte la problématique des îlots de chaleur et qui propose en cohérence des îlots de fraîcheur
- Une enveloppe foncière définie par le SCOT : **Sur 10 ans**

**105 ha en habitat**

**50 ha en développement économique**





