

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

1^{er} octobre 2024 – Le Malesherbois

Réunion de présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées

Ordre du jour : Présentation aux PPA avant arrêt

Participants : cf. feuille d'émargement en annexe

Lors de cette présentation, l'ensemble des outils et dispositions règlementaires mobilisés dans le cadre du PLU du Malesherbois sont évoqués ; ils sont mis en parallèle avec les objectifs qui ont été inscrits dans le cadre du PADD, débattu en décembre 2019. Les pièces règlementaires ont été transmises en amont aux Personnes Publiques Associées (PPA), afin qu'elles puissent en prendre connaissance.

Sont reprises ci-dessous les principales remarques et/ou questions formulées par les PPA au cours de la présentation, ainsi que les réponses de la collectivité (CCPG ou commune du Malesherbois) et du bureau d'études Terr&Am en charge de la procédure. Les remarques ont été regroupées par thématiques.

PARTIE I : PRESENTATION DU PROJET DE PLU

Activité économique

La Chambre de Commerces et de l'Industrie observe que dans le règlement de la zone Ux, l'activité commerciale est admise. Cela peut cependant poser problème, alors même que cette zone est avant tout destinée à l'activité industrielle, surtout du point de vue de la concentration des flux routiers.

- Madame BERTHELOT indique que le règlement s'appuie sur l'existant au sein de cette zone : des commerces y sont déjà implantés, et la collectivité ne souhaite pas contraindre leur éventuel développement.
- Madame LEFEVRE propose, pour solutionner cela, de revoir la rédaction du règlement écrit en interdisant le développement de nouveaux commerces, mais d'autoriser l'évolution de ceux déjà existants à la date d'approbation du PLU.

La DDT s'interroge sur le projet porté sur la zone d'activité de la Vallée du Fréau. Il s'agit en effet d'une zone à vocation avant tout industrielle, pourtant l'activité commerciale y est autorisée également (comme en zone Ux). Par ailleurs, un retour sera fait à la commune sur la légalité de l'interdiction des « entrepôts logistiques » : en effet, il est possible de réglementer les sous-destinations (entrepôt), mais un doute subsiste sur la précision « logistique ».

- Madame BERTHELOT confirme l'interprétation de la DDT : la priorité au sein de cette zone est d'accueillir des activités industrielles. Pour autant, la collectivité ne souhaite pas interdire les activités de services, pour permettre notamment le développement économique en lien avec le Musée de l'Imprimerie situé à proximité (hôtel, restaurant, etc.).

- Madame LEFEVRE propose de revoir le règlement écrit de la zone AUx1 en stipulant que les activités de services sont autorisées si elles sont liées à une destination autorisée dans la zone.

Madame DAUVILLIERS explique que la zone de la Vallée du Fréau est d'ores et déjà plébiscitée par des entreprises et porteurs de projets. L'un des projets envisagés utiliserait l'intégralité de l'un des côtés de la zone. Le reste du secteur est destiné à la fois à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, mais aussi au développement d'entreprises déjà implantées. A la différence de la zone d'Auxy, il est compliqué de mettre en place un phasage pour l'aménagement de la zone dans ce contexte.

La DDT fait remarquer une incohérence entre le règlement écrit de la zone AUx2 (zone de la Maladrerie) et l'OAP correspondante. En effet, cette zone est destinée principalement à accueillir de l'artisanat, or cette sous-destination est interdite dans le règlement.

- Madame LEFEVRE indique que cela sera corrigé.

AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture prend note de la délimitation de quelques secteurs Ap sur le territoire, qui sont par définition totalement inconstructibles. Cela concerne également les bâtiments agricoles qui y sont interdits. En conséquence, il faudra bien justifier la délimitation de ces secteurs au sein du rapport de présentation.

- Madame BERTHELOT explique que dans la majeure partie des cas, ces secteurs Ap ont été choisis pour préserver un cône de vue structurant ou éviter des constructions aux abords des monuments historiques (c'est le cas par exemple du secteur Ap délimité à proximité du Château de Rouville à Malesherbes). A noter que la superficie des secteurs Ap a été réduite au fil de l'étude.

Consommation foncière et besoin en logements

La DDT indique que le projet de PLU du Malesherbois ne présente pas d'étude de densification, rendue pourtant obligatoire depuis 2023. Cette étude de densification doit permettre d'identifier précisément un besoin en logements sur le territoire, au regard des hypothèses d'évolution démographique, et de calculer la part de ces logements pouvant être satisfaite au sein du tissu urbain actuel. En fonction de ces résultats, des secteurs d'extension peuvent être délimités. Il est demandé d'intégrer cette étude dans le PLU du Malesherbois.

- Madame LEFEVRE rappelle que la procédure d'élaboration du PLU du Malesherbois a été engagée il y a plusieurs années maintenant, avec des exigences règlementaires qui n'étaient pas les mêmes que celles d'aujourd'hui. De plus, le besoin en logements pour ce PLU a été défini à partir des données du SCoT qui intègrent déjà à la fois le « point mort » et la croissance démographique (+0.72%).
- Le SCoT souligne toutefois que la croissance démographique envisagée de +0.72% ne correspond finalement pas aux évolutions démographiques observables sur le territoire ces dernières années. La collectivité enregistre une croissance bien inférieure (voire négative).

La DDT signale que les estimations de la consommation foncière engendrée par le projet de PLU sont loin de la trajectoire « ZAN », qui demande une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à 2011-2020. Il est conseillé à la commune d'intégrer dès à présent cette trajectoire, plutôt que de reprendre l'ensemble du travail d'ici quelques années. Pour rappel,

les PLU devront avoir intégré cette trajectoire d'ici février 2028 (date à laquelle les évolutions des documents devront avoir été approuvées).

La Chambre d'Agriculture demande si un bilan récent de la consommation foncière a été réalisé, permettant d'évaluer si le PADD et le projet envisagé pour Le Malesherbois est vertueux ou trop ambitieux.

- Madame SAVROT explique qu'un calcul de la consommation foncière a été réalisé sur la période récente, entre 2018 et 2023 (soit environ la moitié de la durée initialement estimée du PLU). Pour la partie logements, environ 160 logements ont été réalisés sur un peu plus de 4 ha. Autrement dit, le PADD est bien plus ambitieux que la réalité des dynamiques démographiques et de logements.

La Communauté de Communes du Pithiverais s'inquiète de la consommation foncière qui est envisagée par ce PLU (qui multiplie pratiquement par trois la consommation foncière passée observée), en particulier la consommation pour l'activité d'environ 45 ha. Compte tenu de l'enveloppe foncière allouée par le SRADDET révisé au PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais, il semble légitime de se questionner sur la répartition in fine entre les différentes communautés de communes.

- Madame LEFEVRE entend tout à fait ce constat. Il s'agit-là d'un débat politique qui va désormais s'engager dans le cadre de la mise en compatibilité du SCoT.

Densité des constructions

La DDT remarque que la densité des opérations de logements sur la commune déléguée de Malesherbes n'est pas compatible avec le SCoT. En effet, l'opération « rue des jardins » présente une densité très importante, avec 160 logements répartis sur environ 2 ha (exclusion faite des espaces contraints par la zone humide et le risque inondation), tandis que l'opération du « buisson » est destinée à accueillir seulement 83 logements sur 7.8 ha. Par ailleurs, les OAP plébiscitent davantage la production de logements individuels, or le SCoT exige le respect de 70% maximum de logements individuels.

- Monsieur GAURAT signale que le respect de la densité est très largement effectué sur la zone de la rue des jardins, où la collectivité souhaite à la fois assurer une production importante de logement tout en tenant compte des contraintes environnementales et architecturales (proximité Monuments Historiques). Les bâtiments qui ont été à ce jour envisagés sont de type R+2+combles, avec une répartition d'environ 1/3 de logements individuels et 2/3 de logements collectifs.
- Madame DAUVILLIERS rappelle que les objectifs du secteur du « Buisson » ne sont pas les mêmes que ceux poursuivis sur la « Rue des Jardins ». Dans le premier cas, il s'agit véritablement d'ouvrir la commune, tout en respectant le tissu urbain et la morphologie bâtie existants.

Emplacements réservés

La DDT demande à ce que soient intégrés dans le calcul de la consommation foncière les espaces prévus en emplacements réservés pour des projets d'équipements.

- Madame LEFEVRE précise que tous les emplacements réservés ne seront pas compatibilisés, car il ne faut pas confondre consommation foncière et artificialisation. Par exemple, les aménagements pour des pistes cyclables ne seront pas comptabilisés.

La Chambre d'Agriculture conseille à la collectivité, en amont de l'aménagement des pistes cyclables le long des deux RD, de mener une concertation avec les exploitants agricoles riverains, afin de maintenir l'accès aux parcelles cultivées par les engins agricoles.

OAP « Rue des Jardins » - Malesherbes

Le SIARCE signale que le secteur de la Rue des Jardins a été en grande partie inondé lors des inondations de 2016 ; un livre blanc a d'ailleurs été produit à la suite de ces événements, mettant en avant la présence de deux veines d'eau, dont l'une serait située au niveau de l'accès envisagé pour ce nouveau quartier de la commune. Il est souligné le risque important engendré par le développement de ce secteur, en connaissance du risque inondation.

→ Madame BERTHELOT indique que l'inondation de ce secteur n'a pas été aussi importante que signalée. De plus, le livre blanc produit n'a pas de portée réglementaire.

La DDT regrette le manque de précisions sur l'aménagement de la zone. En effet, l'OAP fait mention de plusieurs usages et types de constructions : logements individuels, collectifs, résidence seniors, etc. sans pour autant préciser le nombre minimum et maximum de chacun, ni localiser leur implantation sur le schéma.

→ Monsieur GAURAT explique que ce secteur est destiné à accueillir tout au plus 160 logements (dont 30 pour une potentielle résidence pour seniors). La commune a reçu ces dernières années environ une trentaine de porteur de projets, qui envisageaient des aménagements de ce site tous différents. Les contraintes environnementales et techniques de ce secteur sont telles, que la collectivité ne veut pas en ajouter d'avantage avec des mesures réglementaires qui feraient fuir les promoteurs.

→ Madame LEFEVRE ajoute que la mention dans l'OAP de la construction d'une résidence pour seniors est un élément suffisant pour rendre opposable ce projet. De plus, ce secteur répond à l'ensemble des critères retenus par l'Etat pour le développement de nouveaux quartiers : proximité du centre-ville et des commerces / services / équipements existants, et prise en compte des enjeux environnementaux. Il ne faut pas oublier qu'un tel projet doit respecter une certaine logique économique qui pourrait être mise à mal par la définition de règles trop précises au sein des OAP.

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

La DDT demande quel est le projet envisagé au sein du STECAL Nt au Château de Rouville. Pour rappel, ce secteur est localisé au sein du site classé de la Vallée de l'Essonne, dont il faudrait faire mention au sein du règlement écrit.

→ Madame BERTHELOT explique que la commune a souhaité donner la possibilité aux nouveaux propriétaires du Château de développer leurs activités, notamment artistiques. Pour autant, il est prévu que le château reste un lieu d'habitation en priorité.

La DDT alerte la collectivité sur le nombre important de STECAL et sur leur délimitation très large. Certains STECAL prévoient également des emprises au sol supplémentaires très importantes. Cela risque de poser problème lors du passage en CDPENAF.

→ Madame SAVROT passe en revue l'ensemble des STECAL. Des modifications sont apportées aux emprises au sol permises pour certains d'entre eux :

- STECAL At à Nangeville : 100 m² (la commune doit fournir au bureau d'étude une nouvelle délimitation plus précise de ce STECAL).

- STECAL At à Malesherbes : 200 m²

La DDT rappelle que les STECAL doivent être pris en compte dans le cadre de la consommation foncière du PLU. Cela concerne uniquement les STECAL pour lesquels aucune emprise au sol n'est pour le moment identifiée.

Zone humide

Le SIARCE s'interroge sur la délimitation des secteur Nzh, et demande si l'ensemble de ces espaces ont fait l'objet de prospections conformément à l'arrêté de 2008.

- Madame LEFEVRE explique que les secteur Nzh ont été délimités à partir de données existantes sur des zones humides pressenties. Les prospections qui avèrent la présence de zone humide ont été réalisées sur la zone de la rue des jardins uniquement. A l'échelle d'un PLU, il n'est pas possible pour une collectivité de porter le coût d'autant de prospections. L'arrêté de 2008 s'oppose en phase opérationnelle.

PARTIE II : PRESENTATION DU PDA

Madame SAVROT rappelle que la collectivité a souhaité mettre en place un périmètre délimité des abords de trois Monuments Historiques dont les rayons de protection de 500 mètres s'interceptent dans le centre-ville. Ce PDA concerne l'église Saint-Martin, Château de Rouville et la Lucarne de type compagnonique. Le projet de PDA est présenté aux PPA.

L'UDAP demande à ajouter au sein du PDA l'allée historique du château de Malesherbes.

- Madame BERTHELOT rappelle que ce sujet avait été évoqué lors d'une précédente réunion de travail sur le PDA, et qu'il avait été décidé de ne pas l'inclure. Pour autant, la modification sera effectuée.

PARTIE III : CONCLUSION DE LA REUNION

La DDT rappelle que le PLU doit être compatible avec le SCoT sur les questions de densité de logements et doit intégrer une étude de densification, qui vienne justifier le besoin en logements identifiés. Le projet de PLU ne peut pas se contenter de s'appuyer sur les chiffres du SCOT qui ne traduisent pas la réalité du territoire.

- La CC du Pithiverais Gâtinais en conclut qu'en l'absence de ces éléments, l'avis des services de l'Etat sera négatif sur le projet de PLU du Malesherbois. Terr&Am confirme cette conclusion.