

## PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

8 octobre 2024 – Le Malesherbois

Réunion publique n°3 – Présentation des outils règlementaires

**Ordre du jour :** Présentation aux administrés des outils règlementaires mis en œuvre dans le PLU du Malesherbois

**Participants :** environ 80 personnes

### INTRODUCTION

---

Monsieur GAURAT introduit la réunion et remercie les participants d'être venus en aussi grand nombre. Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas seulement un document technique, c'est aussi un outil politique qui vient définir les règles pour le futur du territoire. Ces dernières années marquent une période de mutation en matière de réglementation d'urbanisme, avec une prise en compte renforcée des mesures environnementales. Cela nécessite donc de mettre en parallèle les perspectives de développement et de préservation du territoire.

Monsieur GAURAT précise à l'assemblée que les éléments qui sont présentés au fil de la réunion publique constituent une première version du futur PLU du Malesherbois. Les pièces règlementaires sont encore amenées à évoluer suite aux contraintes législatives qui se sont ajoutées depuis le lancement de la procédure en 2016 (notamment la loi Climat et Résilience de 2021). De plus, une réunion a été organisée avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 1<sup>er</sup> octobre 2024, pour leur présenter cette première version du PLU ; de nombreuses remarques ont été formulées sur le document, notamment par les services de la Préfecture du Loiret (DDT), qui vont devoir être intégrées au dossier dans les mois à venir. En conséquence, la procédure devrait encore s'étaler pendant plusieurs mois, avant que la phase administrative ne s'entame (consultations diverses, enquête publique, approbation du document).

Madame DAUVILLIERS complète l'introduction, en soulignant l'intérêt accru de la population ces dernières années, pour les procédures en lien avec les documents d'urbanisme (sur Le Malesherbois, mais aussi ailleurs sur la CC du Pithiverais Gâtinais). Sont précisés deux grands questionnements poursuivis à l'échelle du PLU :

- Que doit devenir demain la commune du Malesherbois ?
- Comment intégrer et répondre aux objectifs et enjeux règlementaires contemporains ?

### PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES DU PLU

---

Madame SAVROT explique que la réunion publique vise essentiellement à présenter les outils règlementaires qui ont été mobilisés dans le cadre du PLU du Malesherbois, afin que les administrés puissent comprendre les objectifs associés à chacun d'entre eux et éventuellement faire des remarques / poser des questions, de telle sorte que le dossier de PLU puisse être amendé.

*Sont reportées ci-dessous les questions et remarques formulées au cours de la réunion publique, ainsi que les réponses apportées. Pour plus d'informations sur les outils règlementaires déclinés dans le PLU et/ou la procédure en tant que telle, le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.*

**Quelle est la différence entre le secteur Ap, qui est défini majoritairement pour des questions paysagères, et l'identification de cônes de vue à préserver au sein de certaines OAP sectorielles ?**

→ Madame SAVROT explique que les secteurs Ap, bien que peu nombreux sur le territoire, correspondent à des espaces à préserver pour des raisons essentiellement paysagères ; il s'agit souvent de vastes cônes de vue à maintenir, comme c'est le cas par exemple des parcelles attenantes à l'allée du château de Rouville. Les cônes de vue identifiés sur les OAP correspondent plutôt à des « faisceaux » repérés sur des secteurs bien précis (quelques parcelles, tout au plus) de deux communes déléguées ; les aménagements qui seront réalisés sur ces secteurs devront tenir compte des cônes de vue dans leur composition, afin qu'ils soient maintenus. Par ailleurs, les secteurs Ap sont totalement inconstructibles, tandis que dans les OAP, les constructions doivent respecter des règles et objectifs spécifiques pour être autorisées.

**Outre l'extension du tissu urbain, il est évoqué la mobilisation des dents creuses. Est-ce que toutes les parcelles sont comptées comme telle ? y compris celles de très petite taille (ex : moins de 100 m<sup>2</sup>).**

→ Madame SAVROT indique qu'une étude a été réalisée pour repérer les dents creuses et les espaces potentiellement divisibles, qui figurent comme des espaces à mobiliser en priorité. Les dents creuses correspondent à des parcelles vides au sein d'un tissu urbain déjà constitué. Bien que la législation encourage la densification du tissu urbain, en réduisant fortement la taille moyenne des parcelles (environ 400 à 500 m<sup>2</sup> en moyenne), celles de très petite taille ne sont pas pris en compte : il serait en effet difficile d'y construire une nouvelle habitation par exemple.

**Est-ce que la commune peut délibérément passer des terrains de la zone A vers la zone U pour y créer un nouveau quartier, sans tenir compte de l'avis des propriétaires ? Les propriétaires du secteur « Le Buisson » à Malesherbes, faisant l'objet d'OAP, s'opposent au projet d'extension de l'urbanisation et souhaitent le maintien de ces espaces en terres agricoles pour leur activité.**

→ Monsieur GAURAT explique que la zone du Buisson n'est pas encore validée comme une zone d'extension. Des réflexions et des discussions sont encore en cours sur les modalités d'aménagement de cette zone, le nombre de logements envisagés, etc. Les PPA ne sont pas spécialement favorables à cette zone. Par ailleurs, tant que les propriétaires ne se sont pas entendus avec un promoteur qui porte le projet, alors les terres resteront à l'activité agricole. La commune a finalement peu de moyens d'obliger les propriétaires à réaliser le projet souhaité dans les OAP ; une déclaration d'utilité publique avec une possible expropriation serait l'un des seuls outils envisageables, mais très compliqué à mettre en œuvre pour un projet résidentiel. Monsieur GAURAT invite les propriétaires du secteur à faire part de leur opposition au projet lors de l'enquête publique.

**Quel est le niveau de décision entre la CC du Pithiverais Gâtinais / la commune / le département ?**

→ Monsieur GAURAT indique que les décisions se prennent essentiellement à l'échelle de la Préfecture du Loiret.

### **Est-ce que l'outil de préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-ville de Malesherbes ne risque pas de conduire au développement de locaux commerciaux vacants ?**

- Madame SAVROT indique que cet outil est pertinent lorsqu'il est utilisé sur un secteur bien défini, de telle sorte qu'il favorise réellement le maintien des commerces de proximité dans le centre-ville. Pour autant, rien assure que des locaux commerciaux vacants ne seront pas développés dans les années à venir, mais cet outil permettra au moins de conserver une enveloppe suffisante de locaux commerciaux. Outre cet outil, le PLU déploie aussi une OAP thématique « commerce et artisanat ».

### **Comment peut-on inclure un changement de destination en zone A ou N dans le PLU ?**

- Madame SAVROT précise que cet outil est particulièrement étudié et regardé par les services de l'Etat, et plus spécialement par la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et la Chambre d'Agriculture. Il est rappelé que dans la majorité des cas, les écarts bâtis présents en zone A et N relèvent de la sous-destination « exploitation agricole », en lien avec une ancienne activité agricole. Cette sous-destination n'est plus toujours adaptée à l'usage qui est fait des bâtiments, qui sont parfois devenus de facto des habitations (sans aucun lien avec l'activité agricole). En cas de travaux à réaliser sur ces bâtiments, il est extrêmement probable que ceux-ci soient interdits s'il n'y a pas un changement de destination qui est repéré sur le plan de zonage (étoile rouge ou noire).
- Madame SAVROT invite les propriétaires de tels bâtiments à faire parvenir leurs demandes de changements de destination à la commune et/ou la CC du Pithiverais Gâtinais en précisant : les références cadastrales complètes, le projet qui est associé à ce changement de destination et en transmettant des photos du bâtiment concerné. Il n'est pas assuré que tous les changements de destination soient validés et autorisés par les services de l'Etat.

### **Qu'en est-il des projets de mobilité douce ? Ces derniers sont évoqués depuis de très nombreuses années mais mettent du temps à se concrétiser ?**

- Monsieur GAURAT, en tant que Vice-Président du Département du Loiret en charge des mobilités et de l'aménagement du territoire, explique que les emplacements réservés identifiés le long des routes départementales répondent justement au Schéma de Mobilité du Département, qui s'est appuyé sur l'identification d'axes structurants à l'échelle du territoire et sur la prise en compte des besoins et des habitudes de déplacements des Loirétains. Il est précisé que le Département du Loiret prend en charge financièrement l'aménagement des voies douces, à condition que la commune apporte le foncier nécessaire au projet (d'où la délimitation de ces emplacements réservés).

### **Où en est le projet de maison de santé ?**

- Monsieur GAURAT signale que le projet avance. Plusieurs rendez-vous ont eu lieu en septembre avec la Préfecture pour trouver des subventions pour ce projet assez coûteux. La consultation des entreprises pour les travaux devrait être lancée prochainement, avec comme objectif une ouverture de la maison de santé fin 2025 / début 2026.