



PLU

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle du Malesherbois

Synthèse du diagnostic territorial

21 Décembre 2018



PLU

Commune nouvelle du Malesherbois

SOMMAIRE

1-Démographie, Habitat et Foncier

A- La dynamique démographique

B- Les caractéristiques de l'habitat

2-Paysage – Patrimoine naturel – Environnement

A- Les paysages naturels

B- La morphologie urbaine

C- Le patrimoine naturel

D- Les autres composantes de l'environnement

3-Economie, Mobilité et Equipements

A- La mobilité

B- Les équipements

C- Le profil économique du territoire

D- L'activité agricole





PLU

Démographie et Habitat SOMMAIRE

- 1/ La dynamique démographique
- 2/ Les caractéristiques de l'habitat
- 3/ Objectifs du SCOT (opposable et en cours de révision) et potentiel foncier

1A

La dynamique démographique

P L U

Ce qu'il faut retenir sur les caractéristiques démographiques

Constats

- Une population en augmentation depuis 1968 dont la croissance a largement dominé depuis 25 ans.
- Un solde migratoire négatif depuis 1990 mais un solde naturel toujours positif depuis 1968.
- Des ménages majoritairement composés de personnes seules et de couples sans enfants.
- Une taille moyenne des ménages en baisse.
- Un vieillissement de la population à anticiper.

Besoins induits

- **Le territoire doit permettre d'attirer une population nouvelle venue de l'extérieur tels que les jeunes qualifiés partis étudier ailleurs.**
- **L'offre résidentielle doit permettre de s'adapter aux besoins nouveaux des ménages (plus petits logements).**
- **Permettre le maintien et l'arrivée de jeunes ménages.**
- **Une offre de service à destination des seniors afin d'anticiper le vieillissement.**
- **Prendre en compte les objectifs du SCOT**
- **Restructuration des équipements scolaires.**

Données clés

Le logement est une compétence intercommunale: OPAH, soutien à la rénovation énergétique, adaptation et réhabilitation (BRICOBUS), enregistrement des demandes de logements, positionnement sur les logements sociaux vacants,

OPAH démarrera début avril 2019 sur le territoire PLH en cours (diagnostic validé)

8096 habitants en 2015

- Un taux de croissance de + 0.3 / an depuis 1999.

31% des ménages composés d'une personne seule.

Une taille moyenne des ménages de 2.38 personnes.

Une population relativement jeune - indice de jeunesse de 1.16

Une hausse des plus de 55 ans et une baisse des moins de 39 ans depuis 2010 .

1B

Les caractéristiques de l'habitat

P L U

Ce qu'il faut retenir sur les caractéristiques de l'habitat

1B

Constats

- Un parc de logements diversifié avec une part significative de logements collectifs, une concentration du logement locatif sur la commune déléguée de Malesherbes.
- Un taux de vacance de 8% en 2015, en augmentation depuis 2010.
- Un parc locatif social bien représenté et adapté à la taille moyenne des ménages.
- Risque de précarité énergétique des ménages à prendre en compte

Besoins induits

- **Réinvestir le parc de logements vacants en lien avec les objectifs de renouvellement urbain et de reconquête dans l'enveloppe urbaine existante (OPAH, mutation des cœurs d'îlot etc...).**
- **Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population : petits logements, collectif et individuels groupés, logements et hébergements adaptés aux seniors.**
- **Maintenir et développer l'offre en logement social.**
- **Prendre en compte les objectifs du SCOT.**

Données clés

3824 logements en 2015 dont :

- 88 % de résidences principales (soit 3357 logements),
- 4 % de résidences secondaires (166 logements),
- 8 % de logements vacants (301 logements).

3357 résidences principales en 2015 dont :

- 33 % de logements locatifs contre 65 % en propriétés.
- 29 % d'appartements contre 71% de maisons individuelles

Une vacance de + 88 logements par rapport à 2010.

7

Un parc locatif social essentiellement développé sur la commune déléguée de Malesherbes.

2A

Les paysages naturels

P L U

Ce qu'il faut retenir sur le paysage naturel

2A

Constat

- Une **anthropisation importante des paysages** avec des **plateaux agricoles** ouverts façonnés par l'homme, de **nombreuses co-visibilités** où chaque élément structurant (silos, lignes haute tension,...) prend une place importante dans le paysage.
- La **vallée de l'Essonne** qui regroupe les zones naturelles les plus fragiles. Avec son paysage fermé, elle offre une diversité de paysages et constitue un atout en termes d'attrait pour la découverte de la région.
- Des **vallées sèches** qui forment une transition entre la vallée de l'Essonne et le plateau agricole. Elles accueillent également des zones sensibles (Natura 2000).

Enjeux

- ⇒ **Veiller à une bonne intégration des nouveaux éléments introduits dans le paysage ouvert.**
- ⇒ **Porter une attention particulière à l'aménagement de la vallée pour préserver ces milieux sensibles tout en permettant leurs découvertes.**
- ⇒ **Mettre en avant les atouts de la vallée pour renforcer l'attractivité de la région.**
- ⇒ **Préserver les espaces de transition pour éviter une banalisation des paysages.**

2B

Morphologie urbaine et patrimoine

P L U

Ce qu'il faut retenir de la morphologie urbaine et du patrimoine

2B

Constat

- Un territoire avec une diversité urbaine et un pôle principal, Malesherbes.
- D'importantes extensions récentes dans la commune déléguée de Malesherbes avec plusieurs quartiers en impasse reliés par des liaisons douces
- Une présence importante d'habitats collectifs ou groupés.
- Une coulée verte qui forme une rupture dans l'urbanisation des extensions récentes et offre une respiration permettant la création d'espaces de détente.
- Une urbanisation des villages non toujours maîtrisée avec des « dents creuses » et des ruptures urbaines.
- Des zones d'activités et industrielles implantées principalement dans la commune déléguée de Malesherbes et sur Manchecourt.
- Un patrimoine bâti de qualité non toujours mis en valeur.

Enjeux

- ⇒ **Contrôler les extensions de la commune déléguée de Malesherbes en facilitant les liaisons inter-quartier.**
- ⇒ **Veiller à préserver et mettre en valeur la coulée verte pour encourager les déplacements doux et permettre une découverte de la commune déléguée de Malesherbes sous un autre angle.**
- ⇒ **Veillez à renforcer la densité urbaine avant de poursuivre l'étalement urbain.**
- ⇒ **Maitriser les franges urbaines et permettre une meilleure transition avec l'espace naturel et agricole ouvert.**
- ⇒ **Contrôler l'extension des hameaux pour limiter l'étalement urbain et la banalisation des paysages.**
- ⇒ **Préserver les écrans verts existants en périphérie et veiller aux aménagements en entrée Nord-Ouest pour limiter l'impact des nouvelles constructions.**
- ⇒ **Mettre en valeur le patrimoine local pour améliorer l'image du territoire et renforcer l'attractivité du Malesherbois.**

20

Le patrimoine naturel

P L U

Ce qu'il faut retenir sur le patrimoine naturel

LA TRAME VERTE ET BLEUE

ATOUS

- Une trame verte et bleue bien définie à l'échelle du pays
- L'Essonne source de milieux d'une grande capacité d'accueil pour la faune et la flore
- Une sous trame des milieux calcaires

FAIBLESSES

- Une sous-trame des milieux ouverts calcicoles fortement liée aux milieux boisés
- Les routes N152, D949 et 948 qui jouent le rôle d'obstacle au déplacement de la faune
- Une TVB moins fonctionnelle au nord-ouest du territoire

OPPORTUNITÉS

- L'amélioration de la capacité d'accueil et de déplacement de la faune et de la flore
- L'amélioration du cadre de vie par une meilleure intégration des milieux naturels sur le territoire au travers de la Trame verte et bleue
- Communiquer et sensibiliser à la thématique du patrimoine naturel, appui avec les 3 structures techniques (SIARCE, SMORE et Pays)

MENACES

- La fragmentation des milieux naturels par l'urbanisation et l'augmentation de l'emprise agricole
- La fragilité des milieux ouverts en raison de l'absence d'une gestion pérenne, notamment pour la sous-trame des milieux calcaires

LES ENJEUX

- Préserver la diversité d'habitat du territoire permettant une forte interaction entre les milieux ouverts et fermés, il favorise le déplacement de nombreuses espèces et augmente les capacités d'accueil de la faune et de la flore sur le territoire.
- Améliorer les capacités d'accueil et de déplacement de la faune au nord-ouest de la commune
- Protéger et gérer durablement la ressource en eau et les milieux humides

2D

Les composantes autres de l'environnement

P L U

Ce qu'il faut retenir sur les composantes de l'environnement

2D

Constats

- Un changement climatique perceptible : épisodes de canicules et épisodes pluvieux plus marqués
- Un relief peu marqué au Nord-Ouest, légèrement vallonné dans sa partie centrale, une cuesta très marquée le long de l'Essonne : des incidences en termes d'insertion paysagère
- Le site classé Natura 2000 de la vallée de l'Essonne
- **Eaux souterraines** : une nappe de Beauce vulnérable, polluée. Une nappe de la craie séno turonienne, peu affectée par la pollution mais souvent peu productive
- Un seul cours d'eau : l'Essonne, une **hydrographie** peu développée en raison de la perméabilité du terrain
- **Risque naturels** : limités et localisés (cavités, aléa retrait gonflement des argiles), sauf le risque **inondation** par débordement de l'Essonne (encadré par le Plan de Prévention du Risque inondation) et un risque ponctuel sur 2 autres communes déléguées
- **Risques technologiques** : très localisé : canalisation gaz (servitudes), risque transport de matière dangereuses (RD 2152), un seul site **SEVESO** seuil bas (X,Chain Supply)
- **Pollutions et nuisances** : Le Malesherbois représente plus du quart des **émissions de GES** en 2010 de la CCPG
- **Gestion de l'eau** : 7 forages avec des problématiques qualité de l'eau (Nitrates, Sélénium) pour certains, une recherche de solution en cours sur le territoire. 2 stations d'épurations Malesherbes et Orveau-Bellesauve (toutes les autres communes sont en assainissement non collectif)

Ce qu'il faut retenir sur les composantes de l'environnement

Besoins induits/Enjeux

- **Développer les mesures d'accompagnement au changement climatique et de réduction des émissions de Gaz à effet de Serre**
- **Prendre en compte le risque de ruissellement/habitat et maintenir les éléments qui limitent le ruissellement.**
- **Contribuer à la réduction de la consommation d'eau potable, ne pas contribuer à la dégradation de la ressource**
- **Contribuer au maintien voire à l'amélioration de l'état écologique et chimique de l'Essonne**
- **Pour la préservation de la santé des personnes, il serait souhaitable que les sites pollués soient répertoriés au niveau du règlement graphique**
- **Gestion des déchets : encourager le compostage individuel**
- **Une nécessaire adéquation entre développement de l'urbanisme et capacité et bon fonctionnement des stations d'épuration**
- **Contribuer au développement des énergies renouvelables en maintenant le cadre de vie**

2D

3A

La mobilité

P L U

Ce qu'il faut retenir sur la mobilité

Constat

- **Un territoire limitrophe à l'Ile de France et bien desservi par le réseau routier mais qui induit des nuisances significatives en terme de bruit**
- **Un territoire avec une bonne desserte ferroviaire avec la présence de la ligne RER (pass Nivago de l'Ile-de-France utilisable).**
- **Un réseau de transports en commun présent mais peu dense.**
- **Des migrations alternantes fortes avec plus de 45% des ménages qui ont un emploi dans une autre Région (Ile-de-France).**
- **Une part importante des ménages et/ou actifs motorisée utilisant la voiture pour les trajets domicile-travail mais qui est à relativiser au regard de la part des usagers de transports en commun 15%.**
- **Des aires de covoiturage identifiées mais non officialisées (signalétique, ...).**
- **Un maillage de parcours de randonnées présent mais peu riche.**
- **Un stock de stationnement important mais la capacité réelle est peu lisible.**

3A

Ce qu'il faut retenir sur la mobilité

3A

Enjeux:

- **Aborder la question des déplacements de manière transversale, pour mieux articuler**
 - le lien avec l'offre en déplacements
 - le lien avec l'aménagement: dépasser le « tout voiture »
 - le lien avec l'urbanisme: conforter les polarités, à toutes les échelles
 - le lien avec la localisation des activités économiques
 - le lien avec l'évolution (et l'inertie) des mentalités
- **Prendre en compte les besoins en mobilité, les modèles de déplacements qui génèrent de l'exclusion (personnes jeunes, âgées, à bas revenus, habitants hors des pôles)**
- **Développer et favoriser les mobilités alternatives, en travaillant l'intermodalité, notamment sur les polarités**

3B

Les équipements

P L U

Ce qu'il faut retenir sur les équipements

3B

- Une offre de services de proximité de qualité centrée sur la commune déléguée de Malesherbes
- Un bon maillage des équipements sportifs présents sur l'ensemble des communes
- Adéquation entre les équipements et les besoins de la population (scolaires, équipements divers, ...)

3C

Le profil économique du territoire

P L U

Ce qu'il faut retenir sur le profil économique du territoire

30

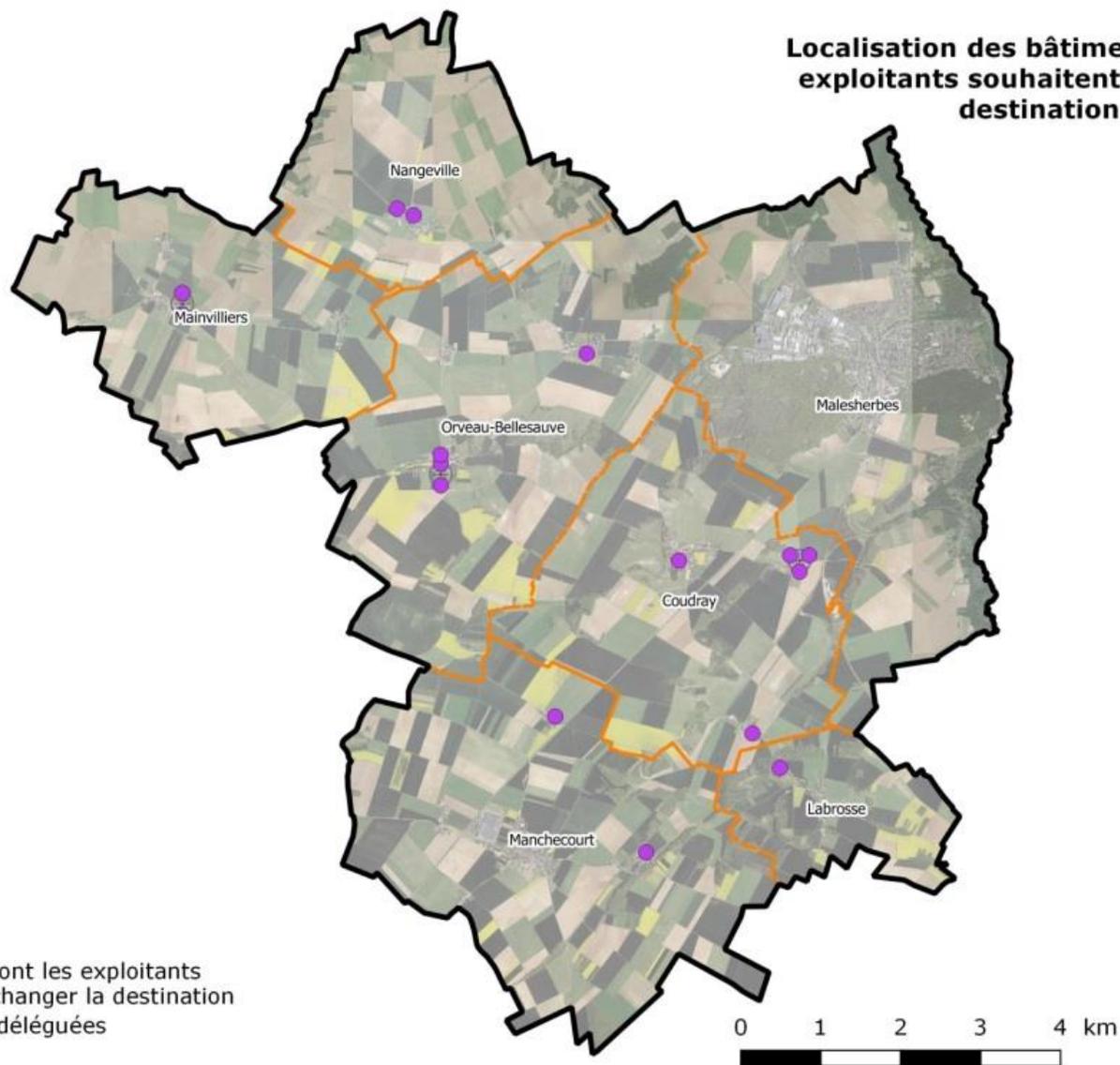
- Un territoire capable d'occuper 100% de ses actifs.
- Un taux de chômage légèrement au dessus de la moyenne nationale.
- Une perte de l'emploi dans l'industrie entre 2010 et 2015.
- Des zones d'activités à maintenir
- Le développement touristique comme vecteur de développement économique

3D

L'activité agricole

P L U i

5. Projets



Réalisation: Chambre d'agriculture du Loret - Octobre 2018
Source: Données AGRESTE, 2010 / BD TOPO IGN, 2015 /

Ce qu'il faut retenir sur l'activité agricole

3D

Constats

- Une prédominance des exploitations en cultures de céréales
- Un nombre d'entreprises agricoles en baisse mais qui a tendance à se stabiliser sur la dernière période connue
- Des entreprises créatrices d'emplois directs et indirects au travers de différentes filières ancrées sur le territoire
- Un fort renouvellement à accompagner : 80% des actifs agricoles devront être renouvelés à l'horizon du SCoT (horizon 20 ans)
- Des entreprises créatrices des valeurs ajoutée en amont et en aval des filières du territoire, souvent en marge de l'activité agricole au sens de la définition du Code Rural

Besoins induits

- **Préserver l'intégrité des sièges et bâtiments d'exploitation pour qu'ils puissent être transmis et limiter le mitage**
- **Donner de la lisibilité aux exploitations pour qu'elles puissent se projeter dans le long terme, ce qui permettra de faciliter leur transmission**
- **Permettre le développement des entreprises liées à l'agriculture mais n'ayant pas de vocation agricole**
- **Permettre le changement de destination des bâtiment agricoles qui ne seront pas repris**



Merci de votre attention

