



PLU

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle du Malesherbois

Synthèse du PADD

12 avril 2019



Synthèse du PADD

- 1/ Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité
- 2/ Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité
- 3/ Poursuivre le dynamisme économique du territoire
- 4/ Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

01

Préserver et mettre en valeur
l'environnement pour un cadre
de vie de qualité

P L U i

Enjeux

- ▶ *Mettre en valeur et protéger les milieux reconnus d'intérêt paysager et écologique*
- ▶ *Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés sur le territoire*
- ▶ *S'engager dans la transition énergétique*
- ▶ *Protéger la ressource en eau*
- ▶ *Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire*
- ▶ *Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans le paysage riche de ses diversités*

Mettre en valeur et protéger les milieux reconnus d'intérêt paysager et écologique

- Protéger de l'urbanisation et des activités anthropiques les zones humides.
- Conserver les milieux humides du territoire en permettant une gestion pérenne.
- Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame Verte) en tant que support de biodiversité (réservoirs).
- Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) de la vallée de l'Essonne qui jouent également un rôle de tampon lors des épisodes d'inondation
- Préserver les pelouses calcicoles en permettant une gestion pérenne
- Protéger, conserver et valoriser les milieux naturels qui abritent une biodiversité d'intérêt patrimoniale, tout en préservant la tranquillité des espèces vulnérables : ZNIEFF, Natura 2000
- Préserver la diversité des habitats du territoire afin de favoriser le déplacement de nombreuses espèces et d'augmenter les capacités d'accueil de la faune et de la flore sur le territoire.

Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés sur le territoire

- Prendre en compte le risque inondation, défini par le PPRi Essonne mais également dans le livre blanc de la crue de l'Essonne de 2016, dans les aménagements à venir
- Prendre en compte le risque ruissellement des eaux dans les aménagements et maintenir les occupations de sol atténuant ce phénomène
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux afin de réduire les risques d'inondation et de pollution des eaux superficielles
- Prendre en compte les contraintes liées aux phénomènes de retrait/gonflement des argiles et les cavités souterraines
- Limiter l'exposition des populations aux abords des voies désignées au titre du classement sonore mais également aux abords des autres sources de nuisances sonores (activités, autres routes)
- Réduire l'exposition des populations aux sources de pollution atmosphérique (routes, industrie)
- Prendre en compte les risques industriels et les pollutions de sols dans les projets d'aménagement

S'engager dans la transition énergétique

- Intégrer et anticiper les risques sanitaires liés au changement climatique en favorisant l'architecture bioclimatique, en renforçant la végétalisation (îlots de fraîcheur)
- Contribuer à limiter la pollution lumineuse consommatrice d'énergie et perturbante pour la faune
- Limiter l'artificialisation des sols, préserver les milieux boisés, zones humides et pelouses pour maintenir leur rôle de puits de carbone
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par des formes urbaines plus compactes, mieux orientées, nécessitant moins de déplacements (proximité commerces, services), favorisant les modes de déplacement doux
- Contribuer au développement des énergies renouvelables tout en maintenant le cadre de vie

Protéger la ressource en eau

- Privilégier une gestion douce des eaux pluviales dans les aménagements afin de limiter la pollution des eaux superficielles, des nappes et d'atténuer le risque inondation lié à L'Essonne mais également aux secteurs de ruissellement
- Contribuer à la réduction de la consommation d'eau potable en favorisant l'utilisation des eaux de toiture ou des eaux grises sur les secteurs à urbaniser
- Préserver la ressource par une stricte prise en compte des périmètres de protection de captage
- Veiller à l'adéquation disponibilité de la ressource en eau potable, capacité et bon fonctionnement des stations d'épuration et développement de l'urbanisme

Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire

- **Préserver la diversité des paysages : ville, nature et agriculture**
- **Préserver de toute construction les vues remarquables identifiées vers les bourgs**
- **Limiter le développement des écarts bâtis et des hameaux et limiter les extensions des entrées des hameaux villes et villages**
- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine architectural bâti et végétal : haie, croix de chemin, obélisque, église, porche, ...**

Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans le paysage riche de ses diversités

- Prévoir une urbanisation réfléchie en limitant strictement le mitage et l'urbanisation de type linéaire
- Dessiner des lisières urbaines de qualité en fonction du contexte territorial
- Préserver le « **végétal relais** » dans le tissu urbain en tant qu'intérêt paysager et en tant que réseaux écologiques : parcs arborés, haies, ripisylves, jardins, vergers, alignements d'arbres, boqueteaux, bois etc.

02

Habiter Le Malesherbois : entre
ruralité et urbanité

P L U i

Enjeux

- ▶ *Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCOT*
- ▶ *Offrir un habitat pour tous*
- ▶ *Maîtriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat*
- ▶ *Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes*

Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCOT

- **Le territoire doit permettre d'attirer une population nouvelle venue de l'extérieur tels que les jeunes qualifiés partis étudier ailleurs.**
- **Permettre le maintien et l'arrivée de jeunes ménages afin de maintenir l'équilibre des tranches d'âge et les équipements publics (scolaire notamment).**
- **Conforter et développer le poids démographique et le pôle résidentiel du « pôle urbain » de Malesherbes.**
- **Garantir une stabilité démographique des communes déléguées (Communes rurales – SCOT).**

Offrir un habitat pour tous

- Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population en lien avec les bailleurs sociaux (vieillesse à anticiper, capacités financières des ménages, saisonniers, ...) : petits logements, collectif et individuels groupés, logements et hébergements adaptés aux seniors,.
- L'offre résidentielle doit permettre de s'adapter aux besoins nouveaux des ménages.
- Garantir la réalisation des parcours résidentiels.
- Contribuer à la mixité sociale notamment au sein de Malesherbes en maintenant et développant l'offre en logements aidés.

Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat

- 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...).
- Lier la politique de l'habitat et la modération de la consommation de l'espace en optimisant les espaces urbains existants, en les densifiant (dents creuses, cœurs d'îlots et potentiel de division), en prenant en compte la vacance et en se basant sur les objectifs définis par le SCOT.
- Développer une réflexion sur les formes urbaines et un développement urbain qualitatif : prévoir une végétalisation des nouveaux quartiers, créer des coutures urbaines, favoriser une mixité fonctionnelle, favoriser la mobilité douce, ...

Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes

- Être attentif à la préservation du paysage (zone naturelle protégée, limitation du développement des hameaux, ...)
- Accompagner le développement de la densification et de l'extension maîtrisée par des orientations d'aménagement et de programmation qui viennent encadrer l'urbanisation de demain.
- Ecrire un règlement qui permet le maintien et la préservation dans le temps des caractéristiques architecturales du bâti existant (typologie, vocabulaire architectural etc...).
- Prendre en compte les contraintes diverses pour le développement futur du territoire : PPRi Essonne, contraintes anthropiques, ...

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.) ET PLH

Rappel de la croissance passée

- ✓ *0.33% par an (1999-2015)*
- ✓ *0.43% par an (1999-2010)*
- ✓ *0.12% par an (2010-2015)*
- ✓ *0.18% par an (2008-2016) – Chiffres PLH*

Croissance projetée

0.72% par an – croissance du SCOT – 10 ans

- 490 logements à produire sur 10 ans
- Dont 434 logements au sein du Pôle de Malesherbes
- Soit 49 logements par an

0.67% par an – croissance du PLH – 6 ans

- 276 logements neufs à produire dont 61 logements en renouvellement urbain
- Dont 150 logements au sein du Pôle de Malesherbes
- Soit 46 logements par an

EN ATTENTE DE VALIDATION DU PLH

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.) ET PLH

Typologie	Commune	SCOT			PLH		
		Besoins en logements pour 10 ans	Besoins en logements par an	Répartition %	Nombre de logement sur 6 ans	Nombre de logement par an	Répartition %
Communes rurales	Coudray	11	1.1	2.2	42	7	15.2
	Labrosse	2	0.2	0.4	7.2	1.2	2.6
	Mainvilliers	8	0.8	1.6	12	2	4.4
	Manhecourt	19	1.9	3.9	42.6	7.1	15.4
	Nangeville	3	0.3	0.6	7.2	1.2	2.6
	Orveau-Bellesauve	13	1.3	2.7	15	2.5	5.4
Pôle urbain	Malesherbes	434	43.4	88.6	150	25	54.4
LE MALESHERBOIS		490	49	100.0	276	46	100.0



EN ATTENTE DE VALIDATION DU PLH

03

P L U i

Poursuivre le dynamisme
économique du territoire

Enjeux

- ▶ *Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière*
- ▶ *Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante*
- ▶ *Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée*
- ▶ *S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme*

Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière

- Protéger le foncier agricole en limitant l'étalement urbain
- Éloigner les potentiels conflits d'usage : circulation agricole, ...
- Permettre la diversification des activités au-delà de l'activité agricole : gites, vente à la ferme, ...
- Distinguer les constructions nécessaires aux activités agricoles et les CUMA
- Prendre en compte les activités annexes à l'agriculture : silos, coopératives, ...
- Protéger de toutes constructions les terres agricoles à enjeux paysagers

Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante

- **Asseoir l'économie existante en assurant une mixité fonctionnelle en zone urbaine et en permettant le développement des activités existantes**
- **Prendre en compte la hiérarchie du SCOT afin d'accueillir au mieux les entreprises au sein des zones d'activités identifiées**

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.) et Schéma de développement économique d'accueil des entreprises sur le Pays BGP

Zones dites stratégiques (SCOT) ou Pôles productifs (Schéma de développement économique)

- Zone industrielle de Malesherbes

Zones dites de proximité (SCOT) ou Pôles résidentiels (Schéma de développement économique)

- Zone de la gare de Malesherbes
- Zone artisanale de Manchecourt



Privilégier le réinvestissement des friches et le renouvellement des bâtiments existants à la consommation de nouveaux espaces

Foncier des ZA doit être réservé aux seules activités économiques. Le commerce peut y être accepté (600m² maximum).

Le SCOT n'autorise pas la création de ZA stratégiques ou intermédiaires au delà des sites existants identifiés dans le schéma d'accueil des entreprises : extension de la ZI de Malesherbes (40ha)

Favoriser la densification des ZA en limitant les contraintes de hauteur, de retrait et d'implantation et en mutualisant les stationnements.

Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée

- **Rechercher un équilibre commercial en privilégiant l'implantation et le développement des commerces au sein des centralités.**
- **Prendre en compte la hiérarchie et la localisation préférentielle du SCOT (P.64-71 du D00)**
- **Les futurs bâtis commerciaux visibles des axes devront assurer une qualité architecturale suffisante.**

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.) et Schéma de développement économique d'accueil des entreprises sur le Pays BGP

Hiérarchie et localisation préférentielle du SCOT

- Prioritairement sur les sites de centralité : centre-ville de Malesherbes, centres-bourgs des communes rurales (commerces de moins de 500m² au sein de l'enveloppe urbaine, dans le cadre d'un projet multifonctionnel).
- Puis secondairement sur les sites de « périphérie » : ZI et zone d'activités de la Gare à Malesherbes (entre 300m² et 4500m²).



S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme

- **Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural, garant d'un cadre de vie de qualité et d'un attrait touristique**
- **Renforcer les circuits touristiques sur le territoire en prenant en compte l'existant**
- **S'appuyer sur les éléments forts du territoire : la Vallée de l'Essonne**

04

Une offre en équipements et en
mobilité support et condition
d'attractivité territoriale

P L U i

Enjeux

- ▶ *Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi*
- ▶ *Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider*
- ▶ *Proposer un stationnement fluide et organisé*
- ▶ *Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité*
- ▶ *Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future*

Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi

- **Permettre un lien entre les différents quartiers notamment sur les nouvelles opérations : intégrer les cheminements doux en amont dans la réflexion de l'aménagement de la zone**

Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider

- Poursuivre le développement des liaisons douces à travers les futurs quartiers mais également lors de réaménagement de voirie
- Permettre une connexion entre les différentes polarités du territoire : zone de la Gare, zones habitées, zone d'équipements, zones d'emplois, entre communes déléguées, ...
- Favoriser la pratique du vélo en développant des parkings couverts et sécurisés (si possible) à proximité des principaux pôles de déplacements et au sein des opérations de logements collectifs de 10 logements ou plus.
- Privilégier des aménagements paysagers lors de la réfection de voirie, afin de favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo.

Proposer un stationnement fluide et organisé

- Le SCOT impose aux PLU une réflexion sur le stationnement aux abords des centralités.
- Le stationnement de courte durée desservant les commerces et équipements de proximité devra être suffisamment fluide et permettre un accès aisé aux services centraux.
- Les stationnements de longue durée doivent être prévus afin de desservir les espaces habités et de ne pas saturer les espaces centraux.
- Au sein des centralités, le SCOT demande un partage des espaces publics au bénéfice des piétons et modes doux. Ne pas augmenter le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés et l'emprise de la voirie.
- Mutualisation des parkings, signalétique, accessibilité des personnes à mobilité réduite, ...

Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité

- **Réfléchir à l'implantation de bornes de recharges électriques et à d'autres énergies alternatives sur le territoire.**
- **Amorcer une réflexion sur le développement des transports interurbains.**
- **Favoriser le développement du covoiturage pour les déplacements quotidiens, notamment au niveau des axes structurants.**

Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future

- Optimiser et adapter les équipements existants aux besoins des nouvelles populations accueillies afin de privilégier un cadre de vie de qualité recherché
- Réaliser des réserves foncières si nécessaire pour assurer le développement de nouveaux équipements ou permettre le réaménagement d'infrastructures existantes
- Accompagner le vieillissement de la population
- Favoriser l'implantation et le regroupement des professionnels de santé
- Accompagner la politique départementale de développement du réseau numérique.
- S'assurer que les réseaux d'adduction en eau potable, d'eau pluviales et usées sont dimensionnés de façon adéquat par l'apport d'une nouvelle population.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.)

- **Implanter les équipements (structurants et de proximité) au sein des centralités ou en continuité immédiate.**
- **Privilégier les implantations dans les zones desservies par le numérique**
- **Recenser les besoins (et sites d'accueil) en matière de services à la personnes**
- **Partager les espaces publics au bénéfice des piétons et modes doux.**
- **Ne pas augmenter le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisé et l'emprise de la voirie.**





Merci de votre attention

