

## PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

7 octobre 2021 – Le Malesherbois

Réunion de relancement du PLU

Ordre du jour : Relancement du PLU

Participants :

- **BERTHELOT Christine – 7<sup>e</sup> adjointe à la Mairie du Malesherbois en charge de l'aménagement du territoire et 4<sup>e</sup> Vice-Présidente en charge de l'aménagement du territoire à la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais**
- **RUET ROUMAZEILLES Corine – Responsable urbanisme à la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais**
- **LEFEVRE Charline – Présidente d'ECMO**
- **SAVROT Charline – chargée d'études en urbanisme chez ECMO**
- **Autres participants mentionnés sur la feuille d'émargement en annexe**

Mme BERTHELOT contextualise cette réunion. L'objectif est de faire une mise à jour sur l'avancement du PLU et de soumettre aux élus et techniciens les informations nécessaires, afin que tout le monde ait les mêmes informations et qu'aucune des anciennes communes ne se sente lésée à ce sujet.

### ETAT D'AVANCEMENT DU PLU

Mme LEFEVRE fait donc un point d'avancement sur le PLU en rappelant les différentes pièces qui le constituent. Elle rappelle que les documents ont été mis à la disposition des élus auparavant.

Mme RUET ROMAZEILLES relève un point concernant le taux de croissance démographique retenu par le SCoT. Elle précise que face à la question de la croissance démographique, il faut également prendre en considération celle de la consommation foncière. C'est-à-dire que pour les communes dites rurales du Malesherbois, il y a un taux commun de consommation de l'espace qui a été attribué. En conséquence, si une commune ne souhaite pas s'étendre, elle peut déléguer sa part du taux à une autre commune. Il y a eu des négociations qui ont été réalisées spécialement avec le SCoT à propos de la commune de Coudray pour rajouter 1 ha, car les taux initialement annoncés n'étaient pas en adéquation avec le territoire.

A propos des périmètres des bâtiments de France, Mme BERTHELOT précise qu'ils vont changer. Un travail est en cours pour délimiter les périmètres des abords. Il s'agit de périmètres « intelligents » qui vont permettre de déterminer ce qui rentre dans les périmètres et ce qui n'y rentre pas. C'est un moyen de préserver les bâtiments ainsi que les cônes de vue. Cette étude concerne uniquement l'ancienne commune de Malesherbes qui comporte actuellement 3 périmètres des bâtiments de France.

A propos des destinations des bâtiments agricoles, Mme BERTHELOT rappelle qu'il y a eu au début du lancement du PLU, une étude menée sur le volet agricole par la Chambre d'Agriculture. Des entretiens ont été réalisés avec les exploitants pour identifier les projets de chacun d'entre eux et relever leurs différents bâtiments. Compte tenu de l'avancée du PLU, il

serait intéressant d'actualiser ces données pour savoir si les exploitants confirment les projets annoncés précédemment et s'ils en prévoient des nouveaux.

Mme LEFEVRE prend le temps d'expliquer ce que sont les STECAL. Ils permettent d'étendre des activités dans des zones N et A, mais pour des extensions qui restent limitées. Cela concerne notamment les gîtes ruraux, mais dans les zones A, cela suppose un changement de destination.

Mme BERTHELOT annonce qu'il y a un souhait d'uniformiser le règlement avec celui des territoires voisins du Puiséautin, notamment pour les zones A et N.

A propos des changements de destination, Mme RUET ROUMAZEILLES ajoute qu'ils permettent de prévoir des espaces pour le développement de projets spécifiques, et qu'en conséquence, cela permet d'interdire certaines orientations ou certains projets qui iraient contre. Mme BERTHELOT souligne le fait que les changements de destination ne sont pas définitifs ; dans ce contexte, il est vraiment important de réactualiser les données sur les projets des exploitants agricoles.

Mme LEFEVRE évoque la question des éléments préservés et précise que ce ne sont pas des bâtiments classés qui relèvent de l'ABF. A ce sujet, Mme BERTHELOT ajoute qu'il y a d'ailleurs un gros travail qui doit être mené pour préserver le petit patrimoine ; il s'agit notamment de faire un inventaire.

## **POINTS PROBLEMATIQUES**

Mme LEFEVRE rappelle que deux secteurs posent actuellement problème et limitent les possibilités d'avancement du PLU. Il s'agit des OAP « Rue des Jardins » et « Vallée de Fréau ».

Concernant la Vallée de Fréau, l'OAP se situe en partie sur une pelouse sèche. Il y a eu des échanges avec la MRAE à ce sujet ; pour la MRAE, il y a 3 principes clés dans ce genre de situation : éviter de s'installer sur ces terres ou réduire l'utilisation de ces terres ou alors compenser l'utilisation de ces terres. Dans le cas présent, seule la dernière solution peut s'appliquer, mais la MRAE n'est pas en capacité de proposer des moyens de compensation pour l'aménagement du site. Le Conservatoire des Espaces Naturels a été mandaté pour réaliser des études sur le site et doit rendre son rapport d'ici la fin de l'automne 2021.

Mme RUET ROUMAZEILLES stipule que le Conservatoire a permis d'avoir une qualification plus fine des éléments naturels identifiés, donc de mieux définir les aménagements et les compensations possibles pour le site.

Mme BERTHELOT ajoute que cette zone est problématique, car une entreprise présente sur place souhaite s'étendre ; or si elle ne peut pas le faire, alors elle quittera le territoire pour s'installer ailleurs. Il est donc nécessaire de trouver une solution pour compenser l'aménagement de cette zone. Une solution serait de compenser avec une zone se trouvant le long de la voie ferrée : il s'agirait de restaurer cette zone qui est une ancienne chênaie (avec des chênes en mauvais état) où se trouve une espèce de papillon qui avait disparu du site depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle.

Mme LEFEVRE rappelle qu'il faudra attendre de toute façon la remise du rapport du Conservatoire. Les modifications seront ensuite effectuées sur le règlement et les documents graphiques, puis elles seront soumises à la MRAE, avant l'arrêt du PLU.

Concernant la Rue des jardins, il s'agit d'une zone stratégique, car située à la proximité directe des commerces à Malesherbes. Le projet prévoit la construction de logements, mais le secteur contient une zone humide. La délimitation précise de cette zone humide n'est pas encore connue ; Biotope est en charge de l'étude de cette zone et devrait pouvoir fournir une cartographie de la zone.

Mme RUET ROUMAZEILLES précise que Biotope est déjà venu sur le terrain pour réaliser des sondages pédologiques et un inventaire des espèces. Mme FEVRE en profite pour rappeler que pour identifier une zone humide, il faut deux éléments qui se rapportent à la pédologie et à la faune. Donc l'étude menée par Biotope va permettre par la suite de définir les mesures compensatoires mais aussi de définir quels seront les aménagements possibles dans cet espace.

### **PROCHAINES ECHEANCES**

- Début novembre : retour des études menées par Biotope et le Conservatoire
- Réalisation d'inventaires du petit patrimoine et des espaces boisés par les anciennes communes
- Début d'année 2022 : organisation de réunions de travail pour finaliser le travail sur les OAP, ainsi que sur le règlement écrit.