

# PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

5 juin 2023 – Le Malesherbois

Réunion de travail

**Ordre du jour :** travail sur les pièces réglementaires du PLU

**Participants :** cf. feuille d'émargement en annexe

Mme DAUVILLIERS introduit la réunion et rappelle le contexte général. Les élus et membres du COPIL « PLU » ont effectué un travail interne sur les pièces du PLU, avant de les communiquer au bureau d'études Terr&Am. L'objectif de la réunion est d'apporter des réponses aux questions posées par le bureau d'études sur certains choix qui ont été effectués, ou bien de clarifier certaines situations.

## ZONAGE

Mme SAVROT explique aux participants que la nomenclature des zones du PLU a été totalement revue, à la lumière des zones existantes sur les secteurs du Beaunois et du Puisseautin, afin d'avoir une certaine cohérence à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Un tableau récapitulatif de ces nomenclatures est distribué et présente ainsi les différentes zones (cf. annexe du compte-rendu).

Le tableau ci-dessous reprend les différentes interrogations formulées dans le support de présentation, et liste les réponses apportées :

Question du bureau d'étude	Réponse du Malesherbois Informations complémentaires
<b>COUDRAY</b>	
Demande d'ajout d'une trame jardin dans la zone AUa	Aucune trame jardin ne sera finalement ajoutée, ni dans l'OAP, ni sur le plan de zonage.
<b>LABROSSE</b>	
Demande de création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un parking pour les bus	L'emplacement réservé qui figure à ce jour dans le PLU (de 21 m de large) correspond aux besoins de la commune déléguée. Aucune modification n'est à apporter au PLU.
<b>MAINVILLIERS</b>	
Interrogation quant à la demande de classement d'un ancien corps de ferme en zone Uc, alors que la zone Ua est plus appropriée	Le maintien du bâtiment dans la zone Ua est confirmé, car cela fait davantage sens au regard de la morphologie du bâti.
Plusieurs changements de destination sont souhaités dans le hameau de Grandville. Des précisions sont à apporter.	Les bâtiments correspondent à un ancien corps de ferme qui n'est plus utilisé comme tel à ce jour. Des logements ont d'ores et déjà été aménagés à l'intérieur ; il s'agit donc d'officialiser le changement de destination vers l'habitat.
L'EPAC «jardin» à proximité de la future zone d'aire de jeux / de loisirs est-il à conserver ?	L'EPAC doit être supprimé, car il intègre le boulo-drome de la commune.
Diverses questions relatives aux EPAC	- Les bois qui sont demandés sur les documents de travail sont à classer en

	<p>EPAC, car cette prescription est moins stricte que le classement en EBC ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cimetière n'est pas à classer en EPAC, ni le forage.</li> <li>- <b>Une reprise générale des EPAC demandés va être faite pour permettre d'adapter le projet de PLU.</b></li> </ul>
<b>MALESHERBES</b>	
Quel classement pour le projet de maison de santé ?	La maison de santé est prévue en reconversion de l'ancien supermarché. La maison qui est située au sud-ouest accueillera un logement lié à la maison de santé. Une zone Ue est à prévoir pour ce secteur, bien que le permis de construire soit déjà en cours d'instruction.
Validation du zonage Ub2 pour une zone d'habitat collectif / logements sociaux	Le zonage proposé est validé.
Pourquoi vouloir intégrer la maison au Nord-ouest de l'OAP de la Rue des Jardins ?	La maison (dont l'EPAC a été supprimé) est à intégrer à l'OAP étant donné qu'elle fait partie de la même propriété.
Validation du STECAL au Château de Rouville	Le STECAL proposé est validé. Il est toutefois demandé un changement de destination, pour permettre une évolution du bâtiment. <b>Un retour doit être fait vers la destination souhaitée (habitat ou activité).</b> De plus, la zone attenante doit être A et non N, car encore exploitée.
Renseignements à fournir concernant une demande d'emplacement réservé à proximité des terrains de foot	Cet emplacement réservé doit permettre la construction d'un centre technique municipal. Toutefois, le terrain est potentiellement situé dans un réservoir de biodiversité ; le bureau d'études doit analyser ce point, et fait un retour à la commune pour <b>statuer sur le maintien ou non de l'emplacement réservé.</b>
Diverses questions relatives aux EPAC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le kiosque n'est pas à inclure dans les EPAC car il est prévu qu'il soit déplacé ;</li> <li>- Pour les fiches n°8 / 9 / 22 et 23, il s'agit bien de préserver les balcons des façades ;</li> <li>- <b>Un retour sera fait au bureau d'études sur les fiches n° 24 / 25 / 26 et 29.</b></li> </ul>
<b>MANCHECOURT</b>	
Interrogation sur le maintien ou non des EPAC « murs »	Les EPAC « murs » ne sont pas à conserver sur les plans de zonage.
<b>NANGEVILLE</b>	
Validation du nouveau STECAL At	Le périmètre proposé pour le STECAL At est validé. Ce STECAL doit permettre le développement d'un projet touristique, qui consiste en l'implantation future de 4 tiny houses en été, en lisière du bois, afin de pouvoir profiter de la vue sur les plaines agricoles. Le règlement devra permettre une implantation pour 150 m <sup>2</sup> maximum.
Interrogation sur l'EPAC de la Place des Marronniers	Il est demandé la création d'un seul et même EPAC global, qui vienne couvrir l'entièreté de la place (arbres et monument aux morts).

<b>ORVEAU-BELLESAUVE</b>	
Validation du nouveau STECAL Ax	Le périmètre proposé pour le STECAL Ax est validé. Il s'agit d'une entreprise de maçonnerie, pour laquelle il est souhaité pouvoir autoriser une éventuelle extension. <b>Un retour doit être fait au bureau d'études concernant l'emprise au sol nécessaire pour d'éventuels futurs bâtiments.</b>
Dans quelle zone doit être classer l'emplacement réservé demandé aux abords de la mairie ?	Le parking doit être inclus dans la zone Ue, car il est prévu qu'il serve pour la mairie et non pour le futur lotissement. Le périmètre souhaité de l'emplacement réservé doit être retiré de l'OAP concernée.
Interrogation concernant une demande de STECAL en pleine zone Uc. Cette localisation semble peu adaptée en plein cœur d'une zone U, étant donné que l'outil STECAL doit servir pour les projets isolés en zone A et N.	Le STECAL qui a été demandé doit permettre une évolution modérée d'une entreprise de serrurerie qui s'est développée sur le territoire il y a quelques années. Il a été demandé un STECAL car la zone Uc ne permet pas le développement de l'artisanat ; cette zone est en théorie dédiée uniquement à l'habitat. <b>Un retour doit être fait au bureau d'études concernant les besoins de l'emprise. En fonction de ce retour, il pourra être envisagé éventuellement la création d'un sous-secteur de la zone Uc.</b>

*Informations générales :*

- Pour les changements de destination qui sont demandés, **il faut transmettre au bureau d'études :**
  1. **La destination souhaitée**
  2. **Un bref descriptif du projet pour pouvoir justifier le changement de destination**
  3. **Une photo du bâtiment concerné**
- Pour les EPAC, il est **important de bien fournir une photo de face** de l'élément à conserver et de **bien stipuler quel est l'objet de la préservation**. Il faut que la préservation porte sur un élément qui soit caractéristique et qui témoigne de l'identité communale.

Mme SAVROT évoque la question de l'accueil des gens du voyage, qui fait l'objet d'une attention particulière de la part des services de l'Etat en ce moment. Il est rappelé que la délimitation précise de secteurs pour l'aménagement de terrains familiaux pour les gens du voyage n'est pas possible, car jugée discriminatoire. En revanche, il est possible de réglementer les zones dans lesquelles l'aménagement de ces terrains est possible.

- ➔ Mme BERTHELOT précise que ce type d'aménagement est peut-être prévu sur les communes déléguées de Malesherbes et Coudray, étant donné qu'il y a des équipements et services différents. En conséquence, dans le règlement du PLU, seule la zone Ub doit accepter l'aménagement des terrains familiaux pour les gens du voyage.

Mme SAVROT aborde la question des énergies renouvelables. Il a été demandé par les élus la création de secteurs Enr (Aenr ou Nenr). Toutefois, pour la délimitation de ces secteurs, il faut pouvoir s'appuyer sur des éléments fiables.

- ➔ Mme RYAN précise qu'une réunion va être organisée prochainement par les services de l'Etat, dans le cadre de l'élaboration des zones d'accélération des énergies renouvelables, voulues par la loi du 10 mars 2023. **Suite au travail des élus dans le cadre**

**de ces zones, il pourra être intéressant d'ajouter ces secteurs en Aenr ou Nenr, selon les cas.**

- Mme BERTHELOT ajoute que la délimitation de ces secteurs est primordiale pour éviter le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables (éoliennes comme photovoltaïque) sur l'ensemble du territoire.

## OAP

Mme SAVROT rappelle que depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU doit être présenté dans les OAP. **Les élus sont donc invités à réfléchir sur cet échancier et sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones. Un retour devra être fait au bureau d'études.**

Mme SAVROT s'interroge sur les nouvelles OAP qui ont été demandées :

- OAP commerces et artisanat : **les informations relatives à cette OAP seront transmises prochainement au bureau d'études**, étant donné qu'une étude spécifique est en cours sur cette thématique ;
- OAP de Mazargan : le bureau d'études devra préciser à la commune si une OAP est nécessaire au regard des projets souhaités par la commune.
- OAP voie verte : il s'agit de la création d'emplacements réservés, et non d'une OAP. L'objectif est de permettre l'aménagement d'une piste cyclable le long des RD 24 et RD 2152. La commune sera bénéficiaire de ces emplacements réservés, qui devront être suffisamment larges pour aménager une piste bidirectionnelle.
- OAP pavillonnaire : **des informations complémentaires doivent être transmises au bureau d'études.**

Mme SAVROT rappelle que pour les nouvelles OAP souhaitées, **il faut fournir au bureau d'études :**

- **La délimitation du secteur d'OAP ;**
- **Une présentation des objectifs précis poursuivis par cette OAP ;**
- **Les aspects réglementaires qu'il faut prendre en compte.**

Le tableau ci-dessous reprend les différentes interrogations formulées dans le support de présentation, et liste les réponses apportées :

Question du bureau d'étude	Réponse du Malesherbois Informations complémentaires
<b>COUDRAY – Les Jardins de Cassini</b>	
Maintien du front bâti à l'alignement ?	Le front bâti est à supprimer.
Maintien de l'espace jardin ?	Comme précisé lors de l'analyse du zonage, la trame jardin est à supprimer également.
Maintien de la voirie à créer, hors périmètre OAP ?	La voirie doit être maintenue, car elle servira notamment à desservir le lotissement en évitant les circulations dans le bourg.
Choix fixé entre l'équipement ou l'habitat pour la zone au Sud-Est ?	Il s'agira d'un secteur d'habitat.
<b>MALESHERBES – Rue des Jardins</b>	
Confirmation d'une seule entrée et sortie sur la zone ?	L'accès proposé sur le schéma d'OAP est validé.
Validation de l'ajout de la limite du PPRI	Il est demandé que figure sur le schéma d'OAP, en plus de la limite PPRI, le périmètre de la zone humide.

<b>MALESHERBES – Le Buisson</b>	
Interrogation sur la volonté de supprimer une parcelle de l'OAP ?	La parcelle située au Nord de l'OAP doit être supprimée, car elle concerne un pompage agricole. En conséquence, il faudra revoir l'organisation du secteur, en décalant vers l'Est l'entrée sur la zone. Par ailleurs, la prairie à préserver, le long de la route, doit être supprimée.
<b>MANCHECOURT – Entrée de bourg Est</b>	
Interrogation sur le maintien du secteur au Sud-Ouest dans l'OAP	La partie qui est fléchée dans l'OAP pour un espace public paysage doit être supprimée, et intégrée par ailleurs en zone Ue, car concerne le terrain de foot. Il est également demandé de supprimer l'entrée sur la RD 130, car jugée trop dangereuse.
<b>MALESHERBES – Vallée de Fréau</b>	
Interrogation sur les accès à la zone	L'accès depuis la RD 24 doit bien figurer sur le schéma de l'OAP, tout comme la voirie interne sur la partie Sud. Un ajustement de la zone doit être effectué en prenant en compte les retours de Biotope.
<b>MANCHECOURT – La Maladrière</b>	
Interrogation quant à la localisation de l'espace de stationnement pour les poids lourds	Un déplacement de cet espace de stationnement vers l'Ouest du secteur doit être envisagé. <b>Un retour sera fait sur cette question au bureau d'études.</b>

Mme SAVROT évoque les problèmes de densité, suite aux modifications apportées aux OAP. Elle rappelle les densités qui sont demandées par le SCoT, à savoir 12 logements/ha pour les communes rurales, et 25 logements/ha pour le pôle urbain de Malesherbes. Certaines OAP interrogent quant à la densité qui va être appliquées, notamment celles du Buisson à Malesherbes, de l'entrée de bourg Est à Manchecourt, et des Jardins de Cassini à Coudray.

- Mme BERTHELOT indique que depuis l'approbation du SCoT, plusieurs opérations ont déjà été réalisées et permettent de respecter les densités définies. Elle précise que le respect de ces densités doit s'apprécier sur l'ensemble de la durée d'application du SCoT, et non opération par opération.
- Mme RYAN propose que **la commune transmette au bureau d'études, par son biais, l'ensemble des éléments permettant de justifier au mieux le respect de ces densités dans de précédents opérations**, afin de pouvoir s'appuyer dessus lors de la présentation du projet de PLU aux PPA.
- Mme DAUVILLIERS précise toutefois que la question de la densification doit être analysée sur Manchecourt, car il y a besoin de nouveaux habitants pour compléter l'école.
- Mme RYAN invite les participants **à analyser les questions de densité et à faire un retour au bureau d'études sur le nombre de logements souhaités** par opération et leur type (individuel, groupé, collectif, etc.). Le bureau d'études précisera à la commune le nombre de logements minimum pour répondre au SCoT pour chaque OAP habitat, afin que les élus se positionnent en fonction de cela.

## REGLEMENT

Mme SAVROT indique qu'elle transmettra prochainement le règlement revu suite aux remarques de la collectivité.

Mme SAVROT passe en revue les différents STECAL du PLU. Elle rappelle que les STECAL font l'objet d'une présentation en CDPENAF, après l'arrêt du projet, afin de valider ou non leur périmètre et les dispositions réglementaires associées. Les emprises au sol qui sont permises pour chaque STECAL doivent s'appuyer sur des besoins réels ; les communes sont donc invitées à prendre attache auprès des différents porteurs de projet pour s'assurer de l'adéquation entre le règlement du STECAL et les besoins.

Des adaptations sont apportées aux STECAL suivants :

- Ax à Coudray : l'extension du STECAL ne convient pas. Il s'agissait finalement de créer un nouveau STECAL pour du dépôt. Des informations seront à transmettre au bureau d'études sur les besoins fonciers de ce nouveau STECAL.
- Ac1 à Mainvilliers : le STECAL est à supprimer, car la DDT a conclu que ce bâtiment était un bâtiment agricole. Sa destination lui permet donc d'éventuelles extensions au sein de la zone A.
- Ac1 à Manchecourt : l'emprise au sol permise doit être de 100 m<sup>2</sup>.
- Ac2 à Mainvilliers : l'emprise au sol permise doit être de 500 m<sup>2</sup>.
- At à Nangeville : l'emprise au sol permise doit être de 150 m<sup>2</sup>.
- Nt à Malesherbes : l'emprise au sol permise doit être réduite. **Un retour sera fait au bureau d'études sur ce point.**