

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

28 mai 2024 – Le Malesherbois

Réunion de travail

Ordre du jour : travail sur les pièces réglementaires du PLU

Participants : cf. feuille d'émargement en annexe

Sont présentées ci-dessous les modifications qui seront apportées aux pièces règlementaires du PLU suite aux points évoqués en réunion. D'autres changements sont à prévoir selon les retours des élus sur les pièces précédemment transmises.

ZONAGE

- ❖ Espaces Boisés Classés : les modifications qui ont été apportées aux EBC font suite aux demandes de la commune, ou de Biotope dans le cadre des mesures de compensation. Les EBC supérieurs à 4 ha ont été supprimés, conformément aux demandes du CRPF.
- ❖ STECAL Ax2 : une réunion en visioconférence sera organisée avec le porteur de projet pour adapter au mieux les limites du STECAL.
- ❖ Déchetterie à Malesherbes : le secteur sera inscrit en zone Ue.
- ❖ Changement de destination au château de Rouville : un 2nd changement de destination sera ajouté sur l'un des bâtiments. Des photos sont à transmettre au bureau d'études.

REGLEMENT ECRIT

- ❖ Zone Uc : modification pour permettre l'évolution des bâtiments nécessaires aux activités déjà implantées dans cette zone (alors même que celle-ci interdit normalement cette destination).
- ❖ Zone Ua3 : vérifier qu'il n'y a pas d'artisans implantés à ce jour dans ce secteur ; sinon, il s'agira de modifier le règlement de la même façon que pour la zone Uc.
- ❖ Zones Ux et AUx : réflexion à mener sur les hauteurs maximales permises dans ces zones, et particulièrement en secteurs Ux1 et AUx1 (hauteur max envisagée : 30 mètres).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ❖ OAP « commerces et artisanat » : cette OAP sera ajoutée aux pièces règlementaires du PLU. Une version sera proposée aux élus pour validation, afin de s'assurer que les objectifs souhaités soient respectés : animation des vitrines, insertion environnementale et urbaine, etc.
- ❖ OAP « Le Buisson » à Malesherbes : ce secteur n'a pas vocation à être densifié d'avantage ; le nombre de logements envisagés doit être maintenu comme tel. Sur le plan de zonage, le secteur concerné par le forage devra être basculé en zone A (plutôt que AU).
- ❖ OAP « La Maladrerie » à Manchecourt : l'espace de stationnement inscrit sur le schéma de l'OAP devra être supprimé.

- ❖ OAP « Vallée de Fréau » à Malesherbes : le schéma de l'OAP devra faire mention d'une entrée possible par le Sud de la zone, qui sera à aménager.

QUESTIONS DIVERSES

La commune questionne le bureau d'études sur la reprise possible de l'Ecole Mazagran. Aucun projet précis n'est établi pour le moment ; la commune envisage d'y installer un pôle culturel, de réaménager la place attenante, etc.

- Le bureau d'études précise qu'en l'absence de projet spécifique, la mise en place d'outils règlementaires risque d'être davantage une contrainte. De plus, la commune étant déjà propriétaire du bâtiment, cela lui permet d'avoir un contrôle certain sur la qualité du projet qui pourra y être développé. Par ailleurs, l'inscription du bâtiment en zone Ua permet d'autoriser les équipements collectifs et de services publics.
- Le bureau d'études ajoute qu'il sera possible de préserver la façade du bâtiment qui donne sur la place, par le biais d'un élément du paysage à conserver. Si tel est le choix de la commune, il s'agira de transmettre une photo de cette façade, afin de constituer une fiche précise.

La commune demande à inscrire un emplacement réservé sur le bâtiment implanté sur la parcelle AD n°314. Il s'agirait d'y installer une extension des bureaux de la mairie.

- Ce nouvel emplacement réservé sera ajouté.

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE RECENTE

Le bureau d'études a procédé à une mise à jour de la consommation foncière, en prenant en compte les nouveaux logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2023. Ce sont 167 nouveaux logements qui ont été produits, entraînant la consommation de 4.6 ha (dont 2.1 ha en extension).

- Ces chiffres seront remis à jour après un retour de la commune en la matière, notamment pour tenir compte des projets de renouvellement urbain qui ont eu lieu (cela n'entraîne pas de consommation foncière) et des permis de diviser qui ont été accordés.

Au regard des chiffres présentés, le bureau d'études informe la commune que le projet de développement qui a été fixé dans le PADD est peut-être trop ambitieux ; en effet, en l'espace de 6 ans, ce sont seulement un quart des logements prévus pour la durée totale du PLU qui ont été réalisés.

- La commune signale que ce « retard de consommation » sera très certainement rattrapé si les grosses opérations d'aménagement, telles que celles du Buisson et de la Rue des Jardins se concrétisent. Elles permettront à elles deux un peu moins de 250 logements.
- La DDT alerte toutefois la commune, en précisant qu'il s'agira dans la mesure du possible de faire correspondre les chiffres du besoin en logements avec ceux de la réalité actuelle du territoire. En l'état, le besoin en logements et la croissance démographique (+0.72%) semblent avoir été surévalués ; il faudra donc le justifier dans le PLU.
- Le choix est fait par la commune de maintenir le projet de PLU en l'état, avec les objectifs de développement tels qu'ils sont inscrits dans le PADD qui a déjà été débattu.