

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

28 janvier 2020 – Le Malesherbois

Réunion de présentation Etude de faisabilité et principes d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ordre du jour : Présentation de l'étude de faisabilité et des principes d'aménagement des OAP

Participants : environ 10 personnes étaient réunies (Cf liste de présence annexée)

Documents annexés : support de présentation de la réunion, une étude de faisabilité et un document provisoire des principes des OAP (accompagnés de schémas)

Objet de la réunion

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

Mme Lefèvre (ECMO), en charge de l'élaboration du PLU, présente le cadre juridique des modalités d'aménagement et de financement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux élus. La réunion se poursuivra par la présentation de l'étude de faisabilité et les principes d'aménagement des six OAP sectorielles « habitat » du Malesherbois.

Mme Lefèvre débute son propos par la présentation des deux modalités d'aménagement des OAP : l'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure.

Pour l'aménagement d'ensemble, elle précise que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Tandis que pour l'aménagement au fur et à mesure, l'urbanisation se fait en fonction de l'avancement des équipements internes à la zone.

Lorsque la commune est déjà propriétaire des terrains, l'aménagement au fur et à mesure pose moins de contrainte pour la collectivité. Toutefois, il faut bien réfléchir à la programmation au sein de la zone et à la fiscalité à mettre en place.

Lorsque la commune n'est pas propriétaire du foncier, elle peut imposer l'aménagement d'ensemble. L'aménageur privé réalise les équipements internes à la zone qu'il peut ensuite rétrocéder dans le domaine public.

Mme Lefèvre met en garde sur le choix d'imposer un aménagement d'ensemble qui est plus contraignant lorsqu'il y a une multitude de propriétaires.

Lorsque la commune n'est pas propriétaire mais choisit de réaliser un aménagement au fur et à mesure, l'arrêt Dos Santos du Conseil d'Etat du 26 mai 2010 oblige de mettre en place des servitudes permettant d'atteindre les objectifs des OAP (droit de délaissement avec possible réalisation par la collectivité). La commune doit donc prévoir un budget pour aménager ces servitudes qui donnent au propriétaire un droit de délaissement.

Elle poursuit par la présentation des modalités de financement des zones avec la taxe d'aménagement majorée (référence aux articles L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants du code de l'urbanisme) et la convention de PUP (référence aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4). Concernant la taxe majorée, qui est destinée aux communes, elle répond aux mêmes principes que la taxe d'aménagement mais avec un taux sectorisé (c'est-à-dire délimité à un périmètre) et majoré entre 5% et 20%. Ce taux doit être justifié par une estimation voir un AVP.

Concernant la convention de PUP, Mme Lefèvre précise qu'il ne s'agit pas d'une taxe d'urbanisme mais bien d'une participation. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement de tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements. Le PUP permet aux communes d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des

personnes privées, via une convention. Il est à noter que le PUP exonère le secteur de taxe d'aménagement pendant une durée limitée dans le temps.

Mme Berthelot intervient pour préciser que les Zones Aménagement Concerté (ZAC) sont des outils qui permettent aussi de financer les OAP.

Mme Lefèvre rappelle que le travail sur table réalisé avec les élus lors de la réunion du 4 décembre 2019 et la sortie terrain du 8 janvier 2020 ont permis de réaliser les schémas de faisabilité présentés ce jour.

Mme Lefèvre précise que les estimations présentées dans le tableau indiquent seulement un ordre de grandeur. Il ne s'agit pas du prix final de l'OAP. En effet, pour réaliser une étude de faisabilité complète il faudrait pouvoir travailler en se basant sur une étude de sol et un plan topographique.

Elle précise également que les schémas de faisabilité n'apparaîtront pas dans le PLU. Il s'agit uniquement de représentations graphiques qui ont aidé à la réalisation des schémas de principes des OAP.

Malesherbes – « Le buisson »

Mme Lefèvre présente les principes de l'OAP « Le buisson », détaillés dans le document provisoire des OAP.

Elle indique que sur cette zone, une procédure de ZAC peut être pertinente pour financer l'aménagement du secteur. Il faudrait également prévoir une étude de circulation pour analyser les trajets motorisés des futurs habitants vers la zone d'activité ou vers les écoles. En effet, il est prévu environ 171 logements dans l'OAP, ce nombre est à multiplier par deux pour obtenir une estimation du nombre de voitures attendues sur le secteur (soit environ 342 véhicules motorisés).

L'enjeu des circulations et des liaisons douces est important sur cette OAP.

Malesherbes – « La rue des jardins »

Un investisseur est déjà l'aménageur de la zone. Le cabinet ECMO a repris ses principes d'aménagement pour que le projet en cours soit en conformité avec le PLU.

Mme Lefèvre demande aux élus de la commune de Malesherbes s'ils ont connaissance du nombre de logements attendus sur le secteur.

Mme Berthelot répond que des négociations avec l'investisseur sont en cours, car il prévoyait des R+3 pour les collectifs alors que la commune ne souhaite pas aller au-delà des R+2 pour les logements en collectif. Elle précise que le travail sur ce secteur sera affiné en lien avec l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) sur Malesherbes et le nouveau conseil municipal (qui sera constitué après les élections de mars 2020).

Les services de l'Etat font remarquer qu'il n'y a pas de logements aidés sur l'OAP.

Mme Berthelot précise qu'il est prévu de réaliser du logement aidé en collectif sur ce secteur, ainsi qu'un foyer pour jeunes travailleurs et une résidence sénior. Le choix des élus est de favoriser la mixité sociale sur les OAP.

Néanmoins le projet de l'aménageur n'étant pas encore défini, il n'est rien précisé à ce jour dans l'OAP afin de ne pas figer les exigences trop prématurément.

Elle indique par ailleurs que le Malesherbois respecte largement le pourcentage de logements sociaux imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et que la commune contrôle ce taux puisque aucun logement social sur le territoire n'est vacant. Aujourd'hui la priorité est plus à la rénovation des logements aidés actuels plus qu'à une nouvelle création, la mixité sociale allant dans les deux sens pour obtenir un réel équilibre.

Mainvilliers – « Le bourg »

Mme Lefèvre présente l'OAP « Le bourg » sur la commune de Mainvilliers et indique que le périmètre a été élargi car il paraissait plus judicieux d'intégrer l'ensemble des futures constructions dans le même secteur. L'enjeu de cette OAP est la restructuration de la voirie (élargissement de la voirie centrale existante avec la création de cheminements piétons sécurisés sur les accotements).

L' élu de Mainvilliers intervient pour indiquer qu'il souhaite un accès routier (une voie d'accès à sens unique par exemple) au Nord de l'OAP.

Mme Lefèvre indique que ce choix n'a pas été retenu du fait de la présence d'une plateforme de betteraves au Nord, des traversées de chemins agricoles, ainsi que des conflits d'usage engendrés par la création d'une nouvelle voie de circulation sur cette partie Nord de l'OAP. De plus, cela occasionnerait un surcoût supplémentaire important pour la commune, jugé par le cabinet ECMO sans plus-value pour ce secteur. En effet, si une voie est créée au Nord, elle ne desservirait que trois constructions.

La chambre d'agriculture rejoint la justification avancée par ECMO en précisant que l'enjeu agricole est fort sur ce secteur et qu'il y a déjà une forte interaction entre la zone agricole et la zone d'habitation future qui pourrait engendrer des conflits d'usage importants sur le long terme. Elle précise que la Chambre d'agriculture demande la prise en compte de marges de recul (avec une emprise à l'intérieur de l'OAP) et un ajout de bandes paysagères à l'Ouest de l'OAP pour créer une zone tampon avec la zone agricole.

Orveau-Bellesauve – « Le bourg »

Mme Lefèvre rappelle que ce secteur présente un enjeu paysager fort avec un cône de vue à conserver sur l'église et l'entrée de bourg.

Les services de l'Etat précisent qu'ils ne sont pas favorables à la création d'une zone de retournement au sein du secteur. Mme Berthelot rejoint ce propos en affirmant que le service de ramassage d'ordures ménagères souhaite que l'accès aux maisons soit facilité. Par exemple, un local poubelle situé en bout de rue (à l'Ouest de l'OAP) pourrait être intégré à l'OAP.

Mme Lefèvre précise que ce choix de desserte des lots a été fait par ECMO dans un souci de raccordement aux réseaux existants.

Mme Berthelot indique que le lot localisé en haut à droite de l'OAP ne sera pas facile à raccorder. Mme Lefèvre répond qu'une servitude pourra être envisagée pour faciliter le raccordement de ce lot.

Manhecourt – « Entrée de bourg Est »

Mme Lefèvre rappelle que sur cette OAP, l'enjeu de l'entrée de bourg est fort. Cela va engendrer une réflexion financière importante sur ce secteur. Par exemple, une convention de PUP peut être envisagée pour financer l'aménagement de l'entrée de bourg (carrefour, ralentissement etc...).

Mr le Maire indique qu'il ne souhaite pas l'implantation de constructions sur les lots suivants : n°16, n°17 et n°18 pour conserver le cône de vue paysager depuis la mairie en lien avec la coulée verte. Mme Lefèvre précise que cette remarque sera prise en compte et que le schéma sera revu en conséquence.

Coudray – « Les jardins de Cassini »

La SEMDO, concessionnaire, est déjà l'aménageur de la zone. Le cabinet ECMO a repris ses principes d'aménagement pour que le projet en cours soit en conformité avec le PLU.

Mme Lefèvre demande aux élus de Coudray de transmettre à ECMO les documents relatifs à l'opération d'aménagement en cours sur la zone afin de s'assurer de la conformité vis-à-vis de la ZAC « Les jardins de Cassini ».

Elle interroge la commune sur le nombre de lots attendus sur la deuxième tranche de l'OAP. Les élus répondent qu'environ 25 lots sont prévus sur ce secteur.

Conclusion

Mme Lefèvre rappelle que les documents distribués ce jour aux participants sont l'étude de faisabilité et le document provisoire des OAP (texte écrit accompagné de schémas de principes). Elle précise que ces documents constituent une base de travail pour aider les élus à se positionner sur les modes d'aménagement et de financement des OAP du Malesherbois.

Elle indique que le travail à venir portera sur les OAP sectorielles « activités ».

Mme Berthelot rappelle que la prise de décision des élus concernant les principes des OAP se fera en interne. Ils doivent garder à l'esprit le respect de la densité imposée par le SCOT dans les zones à urbaniser.

Les services de l'Etat précisent qu'ils sont d'accord de manière générale sur les principes des OAP présentés ce jour. Néanmoins, ils émettent deux réserves. La première concerne les zones de retournements à l'intérieur des secteurs. Il serait peut-être judicieux d'étudier d'autres solutions de desserte des lots dans les OAP de Mainvilliers et Orveau-Bellesauve. La seconde concerne l'obligation de la mise en place de zones tampons (via des bandes paysagères) sur toutes bordures des OAP, du fait de la proximité des zones d'habitat avec les zones agricoles. Les emprises des haies devront être contenues à l'intérieur des OAP.

Les principes et schémas des OAP ont été validés par les élus dans leur ensemble.

Suite aux remarques apportés lors de la réunion par les élus et les services de l'état, les OAP pourront être modifiées.

Mme Lefèvre clôture son propos sur la prochaine réunion à venir qui se déroulera le **4 février 2020** et portera sur **le règlement et la volumétrie**.

