

www.terr-am.fr

PLU DU MALESHERBOIS

Réunion publique n°3

Mardi 8 octobre 2024





Introduction

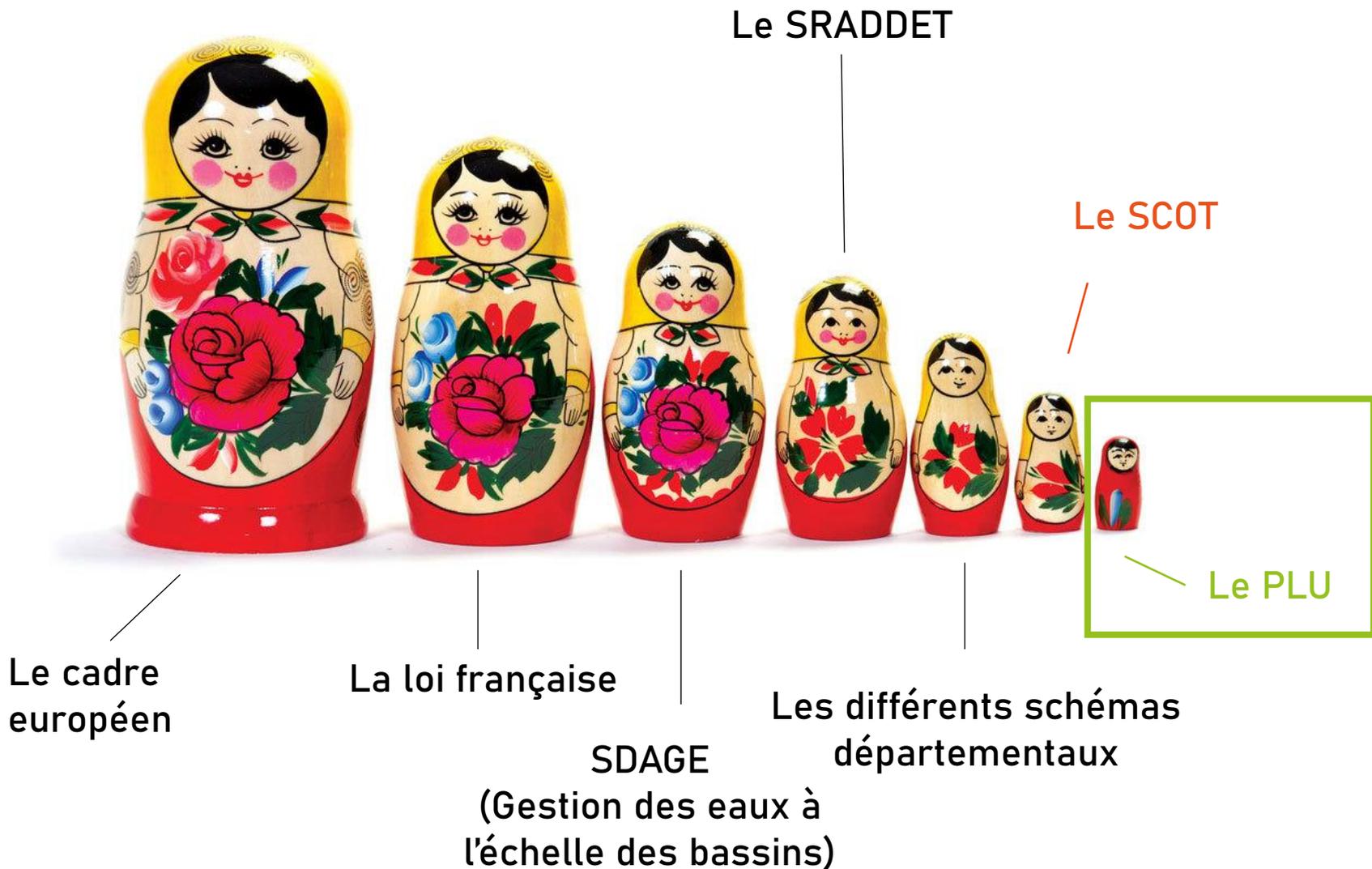
Qu'est-ce qu'un PLU ?

LE PLU



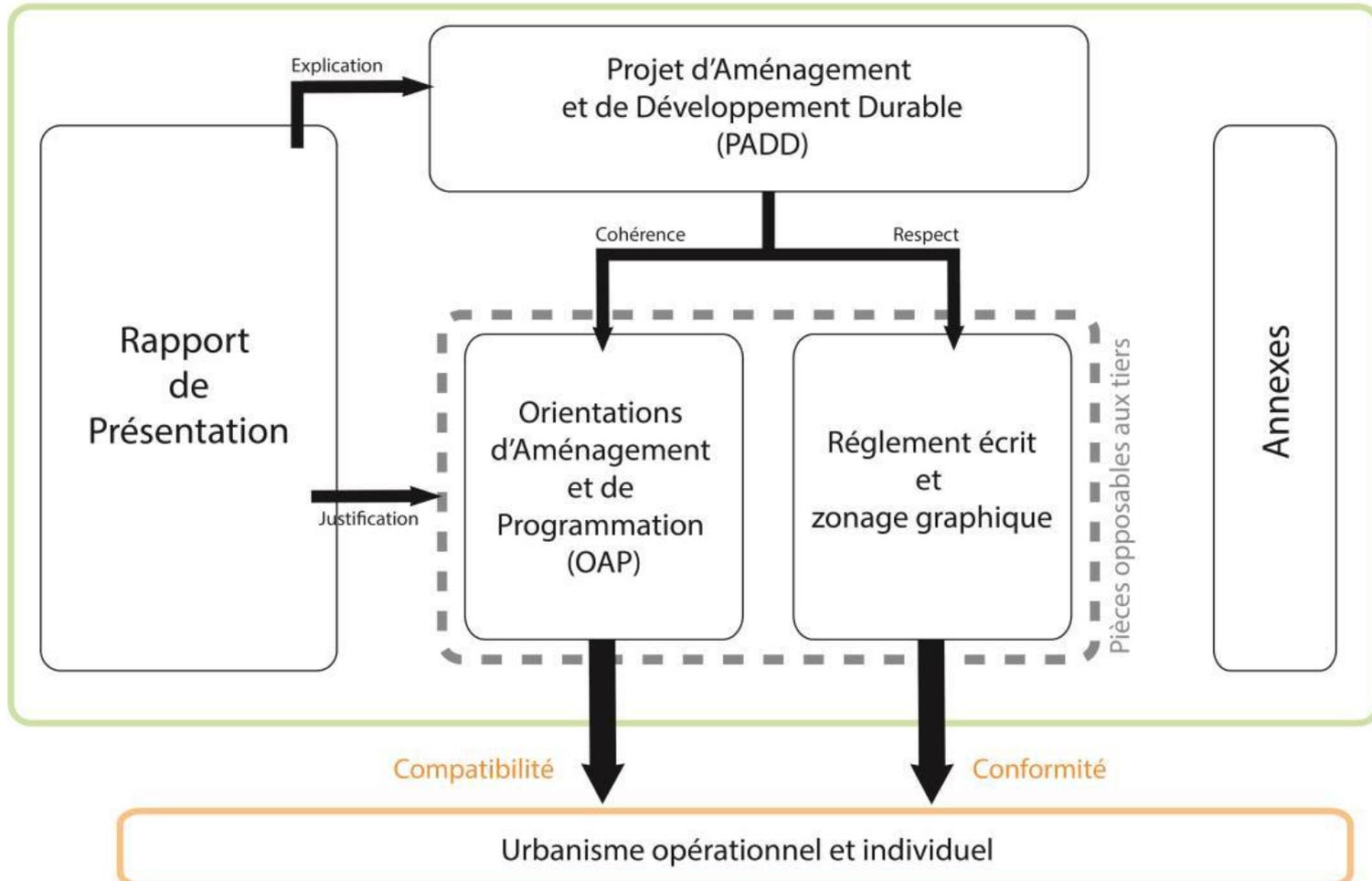
- Un document multithématique et multiscaleaire
- Un document qui s'insère dans un contexte réglementaire et législatif complexe
- Un document qui permet d'établir une politique de développement générale pour Le Malesherbois, qui couvre les 7 communes déléguées

De quoi est composé un PLU ?



De quoi est composé un PLU ?

Plan Local d'Urbanisme



Les étapes de l'élaboration du PLU

Phase technique
Elaboration des pièces du PLU

Phase administrative
Contrôle et avis sur les pièces du PLU



Rappel des axes retenus au sein 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

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité, support et condition d'attractivité territoriale



PARTIE I
Réponse réglementaire
aux objectifs du PADD

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

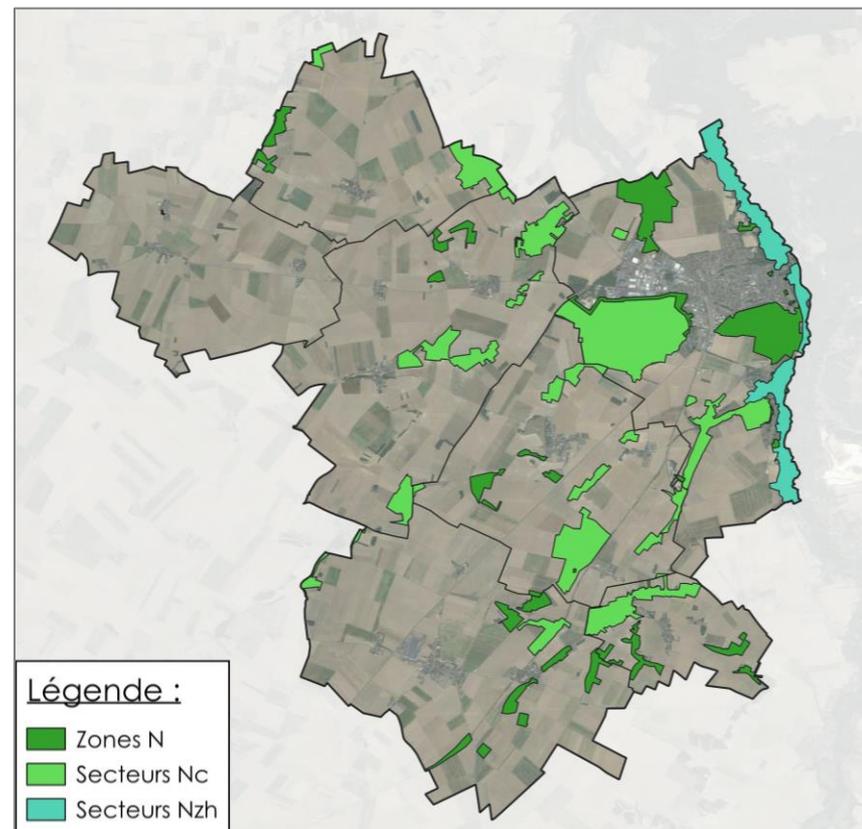
Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du
territoire

Promouvoir une offre en équipements et en
mobilité support et condition d'attractivité

Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité

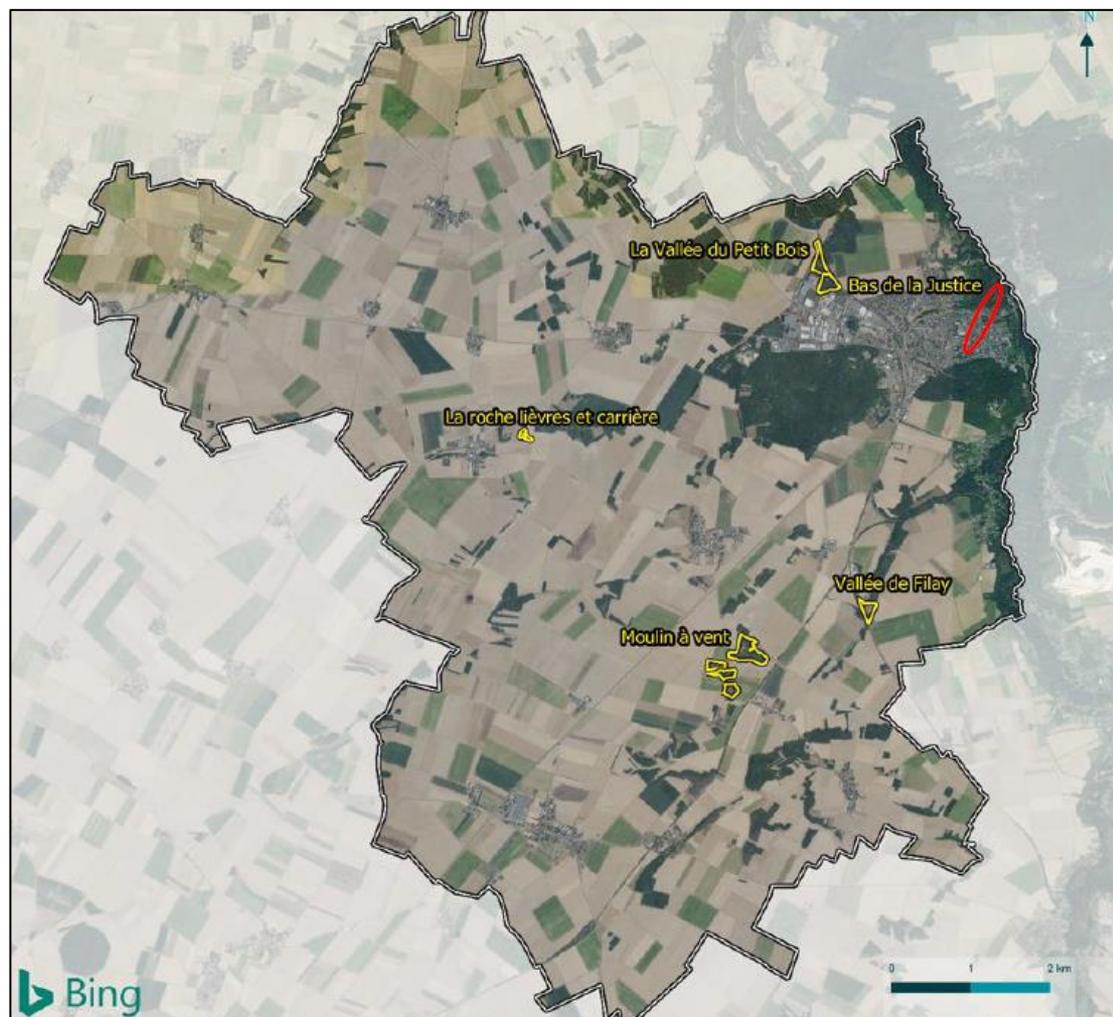
- Délimitation d'une vaste **zone N** qui comprend les espaces naturels, forestiers et de qualité sur le territoire
- Identification de sous-secteurs spécifiques en zone N :
 - **secteur Nzh** pour la préservation des zones humides ;
 - **secteur Nc** pour la préservation des sites sensibles du territoire
- Repérage **d'Espaces Boisés Classés** à préserver sur le territoire (tous inférieur à 4 ha)



Localisation de la zone N et des secteur Nc et Nzh

Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité

- Mise en place d'une OAP thématique « compensation des pelouses calcaires » compte tenu de l'atteinte à cet habitat dans le cadre du développement de la zone d'activité à Malesherbes (surface à compenser : 5.89 ha)



Localisation des sites de compensation (en jaune)

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

- Dans le **règlement écrit** : rappel de l'existence d'un PPRi sur une partie du territoire.
 - Les dispositions réglementaires édictées dans le PLU sont applicables, sous couvert du respect de celles inscrites dans le PPRi.
- **Définition de règles fixant des % d'espaces de pleine terre à maintenir**, en particulier au sein des zones U et AU, afin de
 - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et lutter contre leur ruissellement
 - Maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain
 - Respecter la typologie du tissu bâti environnant

Ua	Ub	Uc	Ux	AU	AUX
> 30%	> 30%	> 40%	> 30%	> 40%	> 30%

Tableau des surfaces minimum d'espaces de pleine terre à conserver sur les emprises des projets au sein des zones U et AU



S'engager dans la transition énergétique

- Dans le **règlement écrit** : dispositions réglementaires favorisant :
 - Les innovations architecturales ;
 - Le développement des panneaux photovoltaïques en toiture ;
 - L'isolation thermique par l'extérieur

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Les installations de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Extrait du règlement de la zone Ub

Protéger la ressource en eau

- Dans le **règlement écrit** : dispositions réglementaires relatives à la desserte des terrains par les réseaux publics, notamment en matière :
 - D'alimentation en eau potable
 - D'assainissement : eaux usées, eaux pluviales
- Dans **les OAP** :
 - Protection d'éléments spécifiques, tel que le forage agricole dans l'OAP Le Buisson ;
 - Disposition pour la récupération des eaux pluviales : à la parcelle ou aménagement spécifique (bassin)
 - Prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau et aux milieux humides dans l'OAP Rue des Jardins

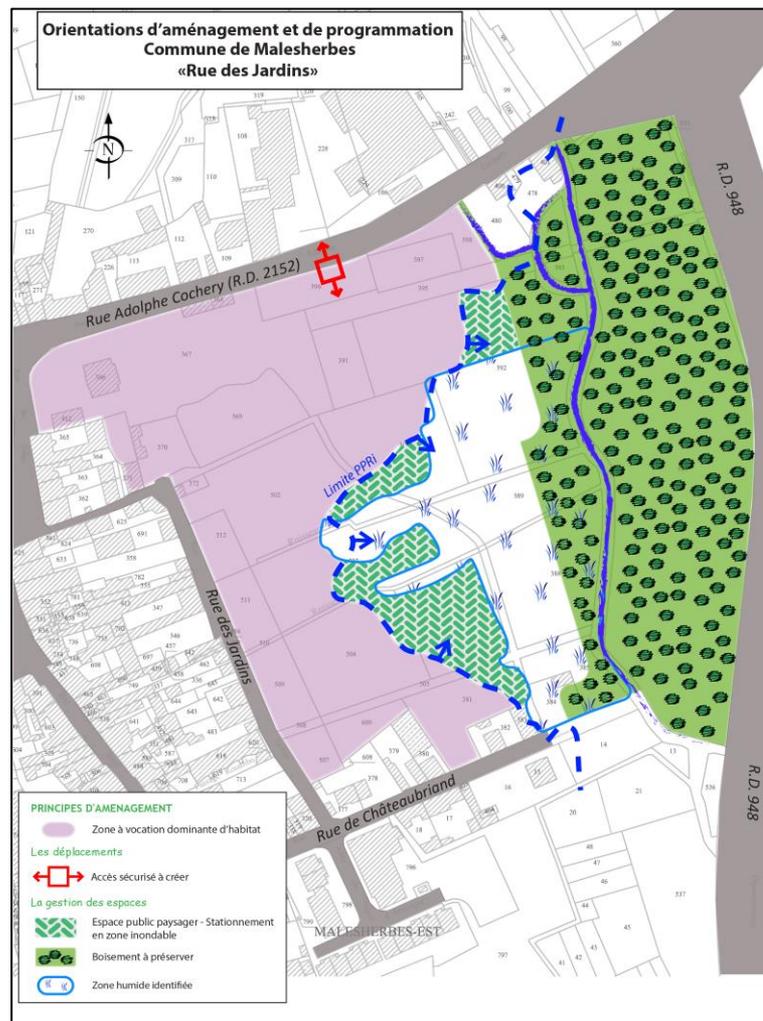


Schéma de l'OAP « Rue des Jardins »

Favoriser un cadre de vie de qualité

- Identification d'Éléments du Paysage à Conserver (EPAC), au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme : des éléments bâtis mais aussi naturels
 - secteur Ap
- Repérage de secteurs soustraits à toutes constructions (y compris agricoles), à préserver en raison de la qualité paysagère
 - secteur Ap
- Adaptation des règles en matière de qualité architecturale et paysagère des projets, selon leur localisation sur le territoire, pour tenir compte des particularités du tissu bâti existant
 - Zone Ua = centre-bourg
 - Zone Ub = extensions récentes

Éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Patrimoine architectural :

- Bâti/ouvrage remarquable
- [B] Bâtiment
- [C] Alignement de croix
- [Eg] Eglise
- [Mu] Mur
- [Po] Porche
- Élément architectural
- [Cx] Croix
- [G] Girouette
- [Pi] Pigeonnier

Patrimoine naturel :

- Haie
- Arbre
- Mare
- Alignement d'arbres
- Espace arboré
- [M] Mail
- [Pa] Parc

MAISON FORTE

Localisation :
Dans le bourg, 14 rue de la Roche Baudet

Description :
Maison forte.
Elle se caractérise par :
- une imposante construction en pierre calcaire avec peu d'ouvertures,
- une tour octogonale,
- une toiture à longs pans en tuiles plates de pays.

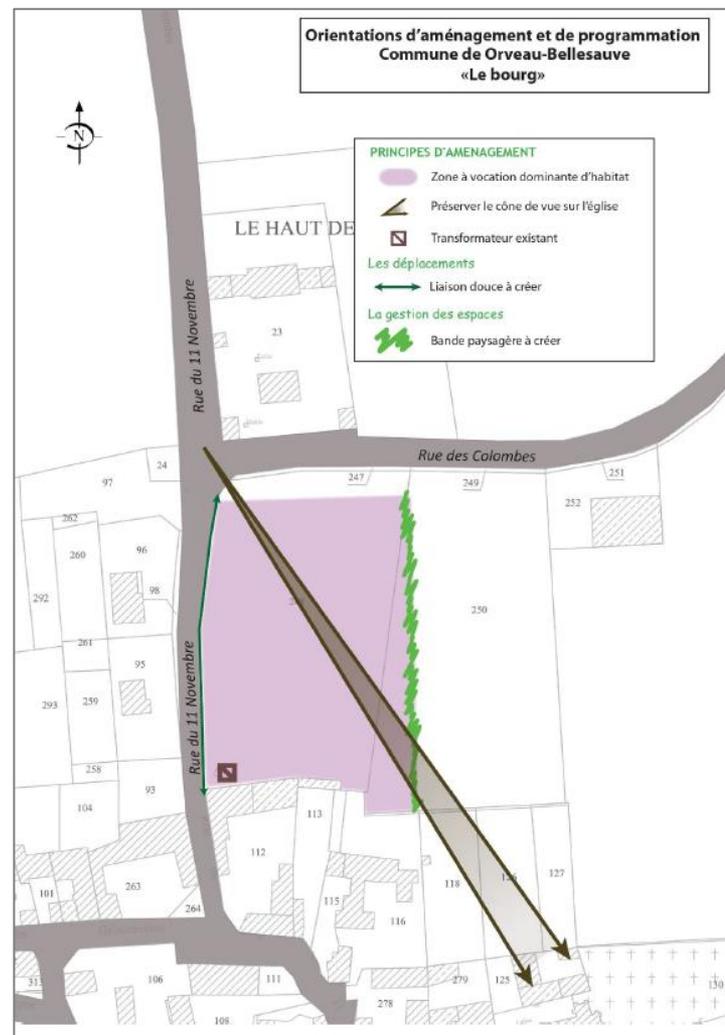
Intérêt :
Architecture, témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Prescrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Extrait du zonage du bourg de Coudray et localisation des EPAC + fiche EPAC correspondante

Assurer une intégration de l'urbanisation réussie

- Dans les zones A et N : interdiction de réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitat pour empêcher le mitage urbain dans ces secteurs à préserver.
- Délimitation des zones U de telle sorte que l'urbanisation linéaire soit proscrite
- Identification de cônes de vue à préserver au sein de plusieurs OAP sectorielles :
 - A Manchecourt - Entrée de bourg Est
 - A Orveau-Bellesauve - Le Bourg



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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

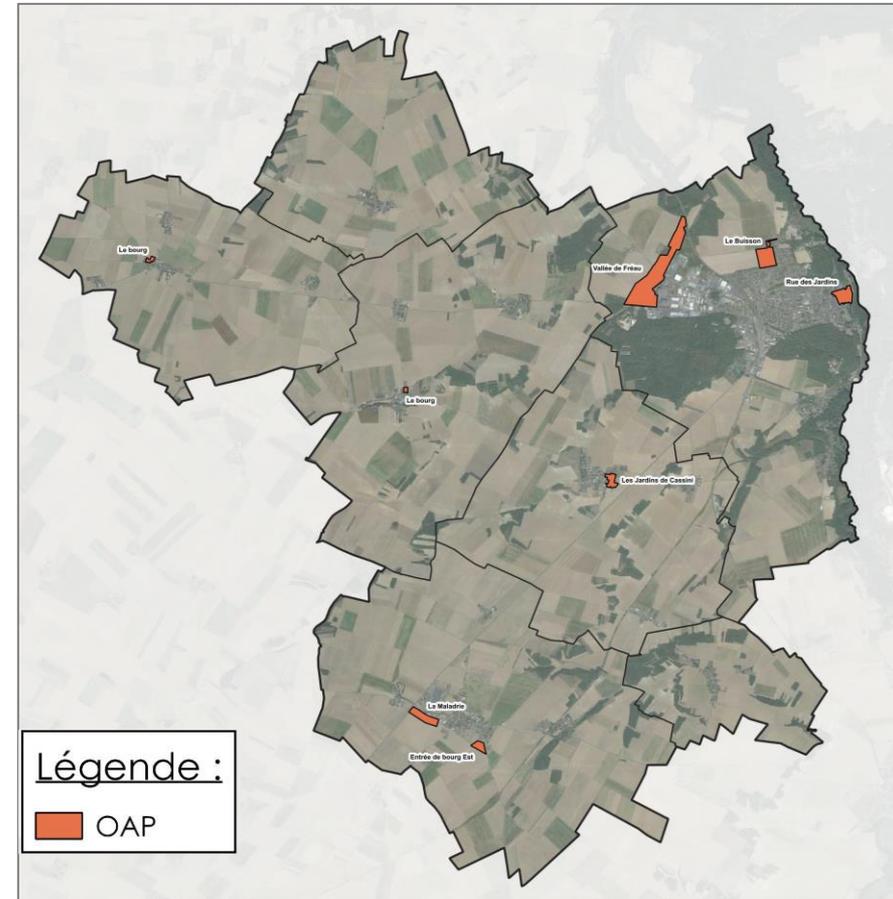
Promouvoir le dynamisme économique du territoire

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité

Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie du SCoT

- Définition de zones AU d'envergures et de tailles différentes sur les communes déléguées, pour respecter la hiérarchie urbaine du SCoT, de telle sorte que le poids démographique soit maintenu sur Malesherbes

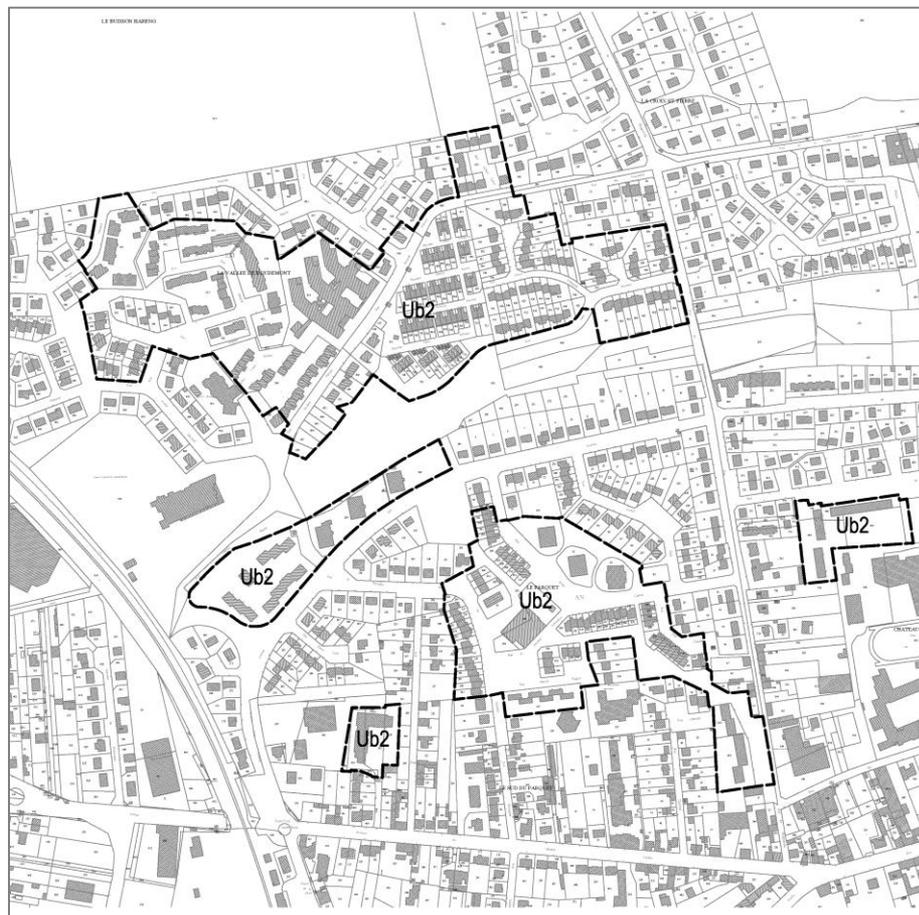
OAP	Superficie
Malesherbes - Le Buisson	7.8 ha
Malesherbes - Rue des Jardins	5.5 ha (dont seulement 2.1 ha hors PPRI / ZH)
Mainvilliers - le Bourg	0.8 ha
Orveau-Bellesauve - le Bourg	0.6 ha
Manchecourt - Entrée de bourg	2.5 ha (dont 2.1 ha en zone AU)
Coudray - Jardins de Cassini	2.3 ha



Localisation des secteurs d'OAP

Offrir un habitat pour tous

- Encouragement à la diversification du parc de logements *via* différents outils :
 - **Secteur Ub2** pour les quartiers avec des logements collectifs ou groupés à Malesherbes, avec généralement des hauteurs importantes
 - **OAP Rue des Jardins** : programmation urbaine mixte, avec un établissement pour les personnes âgées et des logements de formes diversifiées (individuels et collectifs)



Délimitation des secteurs Ub2 à Malesherbes

Maîtriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat

- Encouragement indirect à la reprise des logements vacants présents sur les communes, *via* la réduction des surfaces constructibles
- Réflexion générale portée sur l'impact des futurs quartiers, *via* un encouragement à la végétalisation de ces espaces, notamment dans les **OAP sectorielles**.
- Définition de **règles de volumétrie** différentes selon les zones pour les constructions à usage d'habitat, afin de tenir compte du contexte urbain existant
- Application de taux de rétention sur les espaces repérés pour l'accueil des nouveaux logements



Schéma de l'OAP « Le Buisson »

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

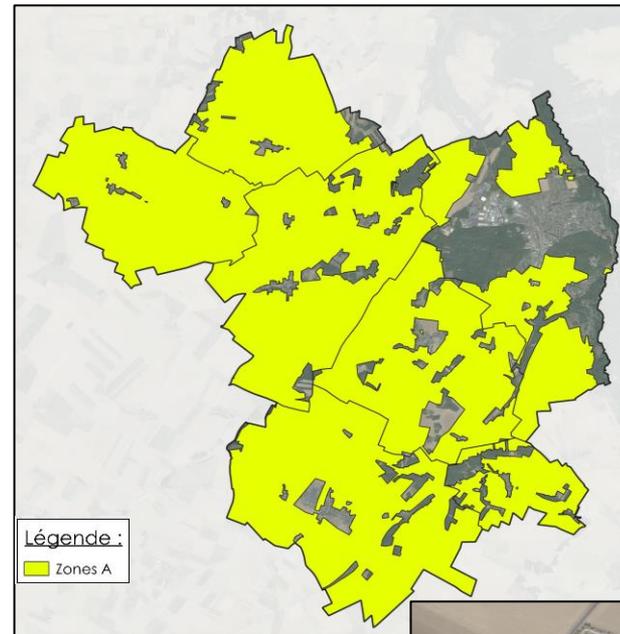
Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du territoire

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité

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

- Identification d'une **zone A** qui couvre l'ensemble des espaces cultivés et potentiellement cultivables de la commune
- **Autorisation dans la zone A des exploitations agricoles**, ainsi que des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles + CUMA
- Délimitation d'un **emplacement réservé** pour le contournement agricole de la future zone d'activités et du sud du bourg à Manchecourt



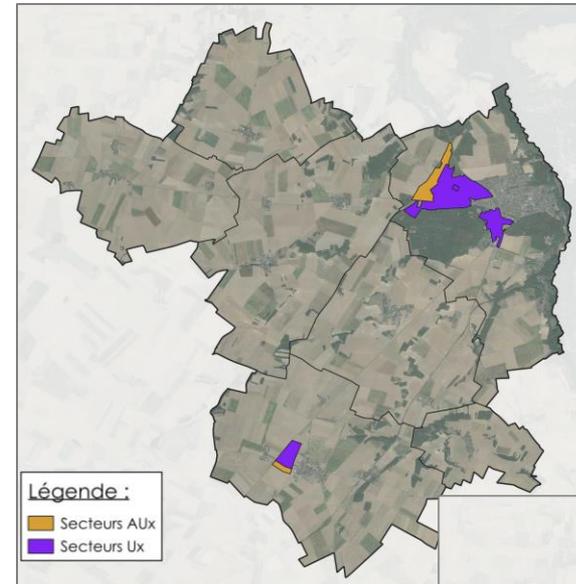
Localisation de la zone A à l'échelle communale

Emplacement réservé

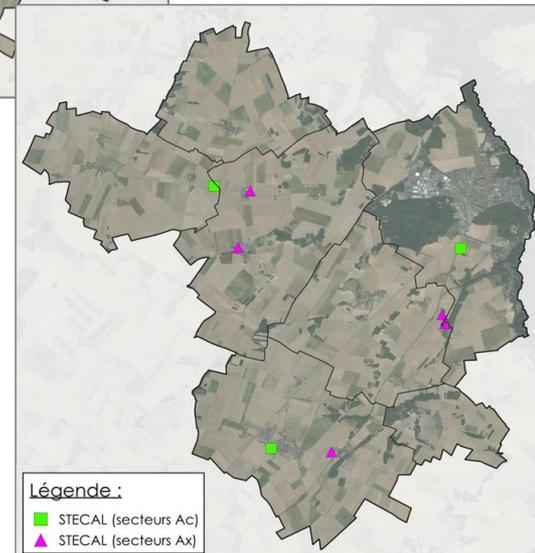


Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante

- Dans les zones U et AU, le **règlement écrit** permet le développement des activités sous réserve du respect de la sécurité et salubrité publique
- Répartition des zones d'activités de Malesherbes et Manchecourt en différentes zones du PLU, selon le usage principal : industriel ou artisanal + des secteurs d'extension
- Autorisation de façon exceptionnelle du développement des activités économiques isolées sur le territoire (en zones A et N) à travers des **STECAL**



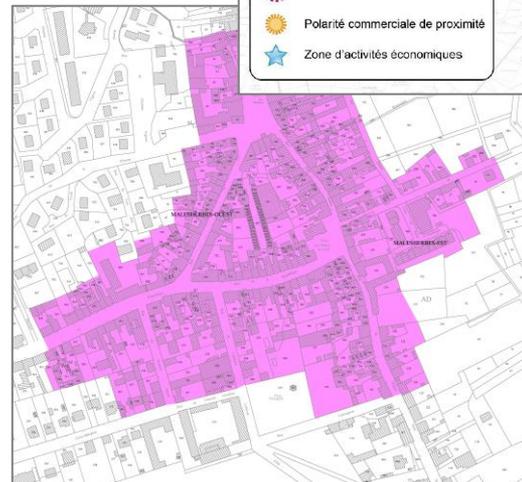
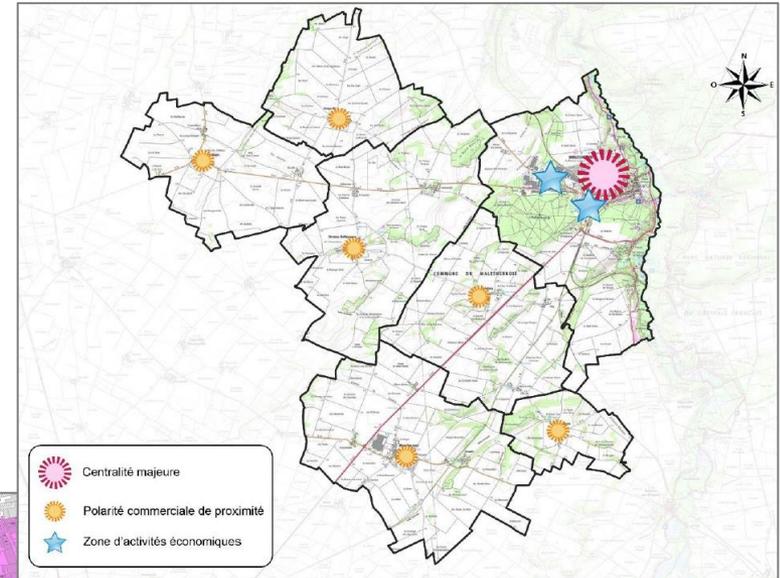
Localisation des secteurs AUx et Ux à l'échelle communale



Localisation des STECAL

Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée

- Mise en place d'une OAP thématique « commerce et artisanat », visant à préserver l'activité commerciale de proximité, en particulier dans le centre-ville de Malesherbes et dans les bourgs des autres communes déléguées
- Identification d'un secteur à Malesherbes au sein duquel le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers le logement est interdit.

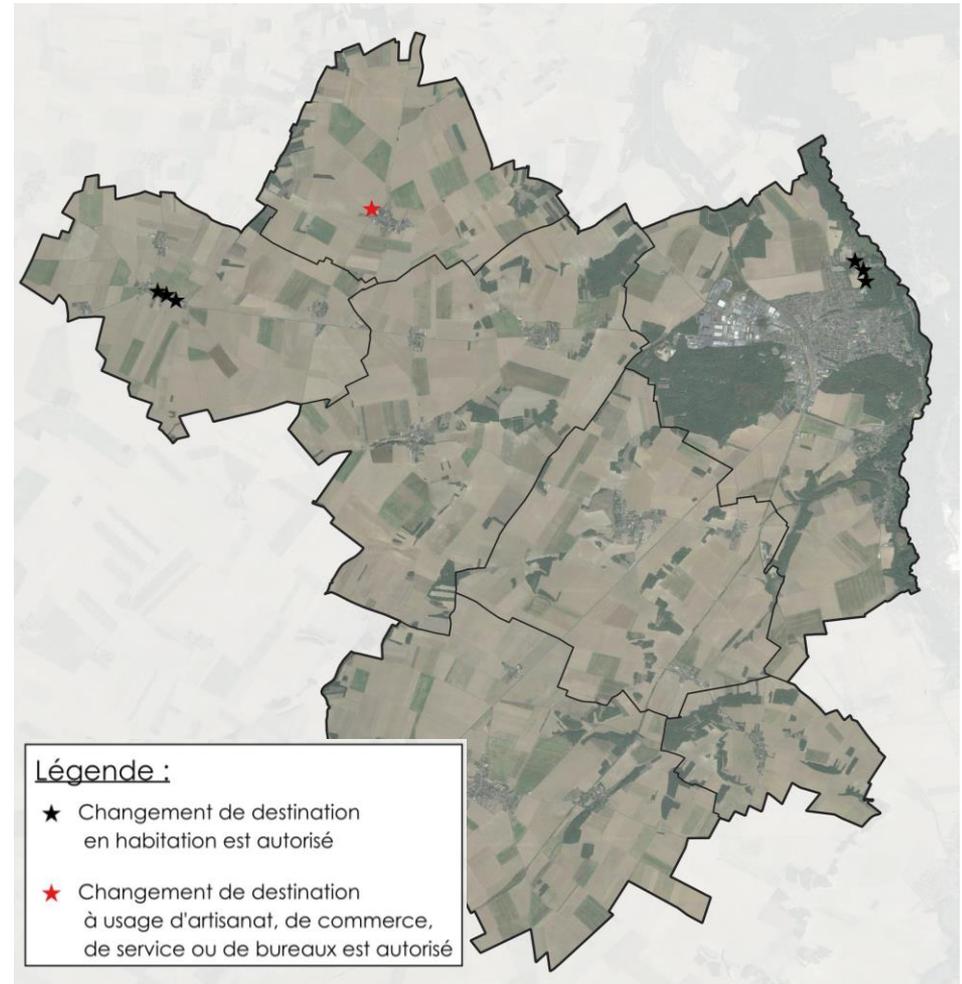


Localisation et hiérarchie des secteurs préférentiels pour le développement commercial et artisanal

Secteur concerné par l'interdiction de changement de destination des rdc à Malesherbes

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

- Identification de bâtiments faisant l'objet de **changement de destination**, pour des projets touristiques : salle d'art, hébergements touristiques, etc.
→ 7 changements de destination identifiés sur Le Malesherbois
- Délimitation de **STECAL** pour des projets touristiques isolés en zones A et N, à Nangeville et Malesherbes.



Localisation des changements de destination à l'échelle communale

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du territoire

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité

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

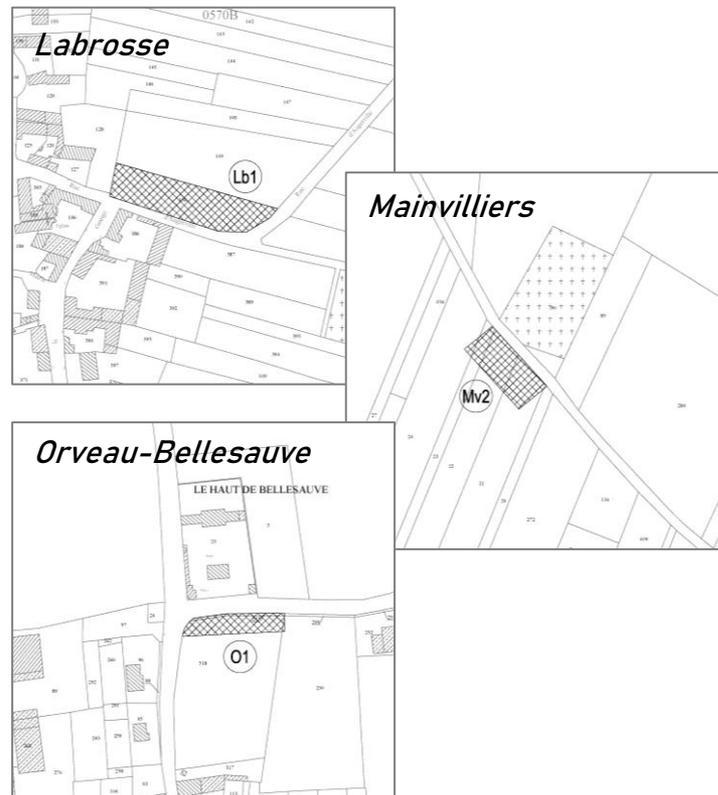
- Délimitation de plusieurs **emplacements réservés** pour la réalisation de liaisons douces sur le territoire, en particulier dans le cadre du Schéma de Mobilité du CD45 :
 - Le long de la RD 2152 (vers Pithiviers)
 - Le long de la RD 24 (vers Sermaises)
- Dans le règlement écrit des **zones U et AU** : dispositions réglementaires favorables à l'aménagement d'abris à vélos sécurisés lors d'opérations d'aménagement d'envergure



Localisation des emplacements réservés pour l'aménagement d'une voie douce

Proposer un stationnement fluide et organisé

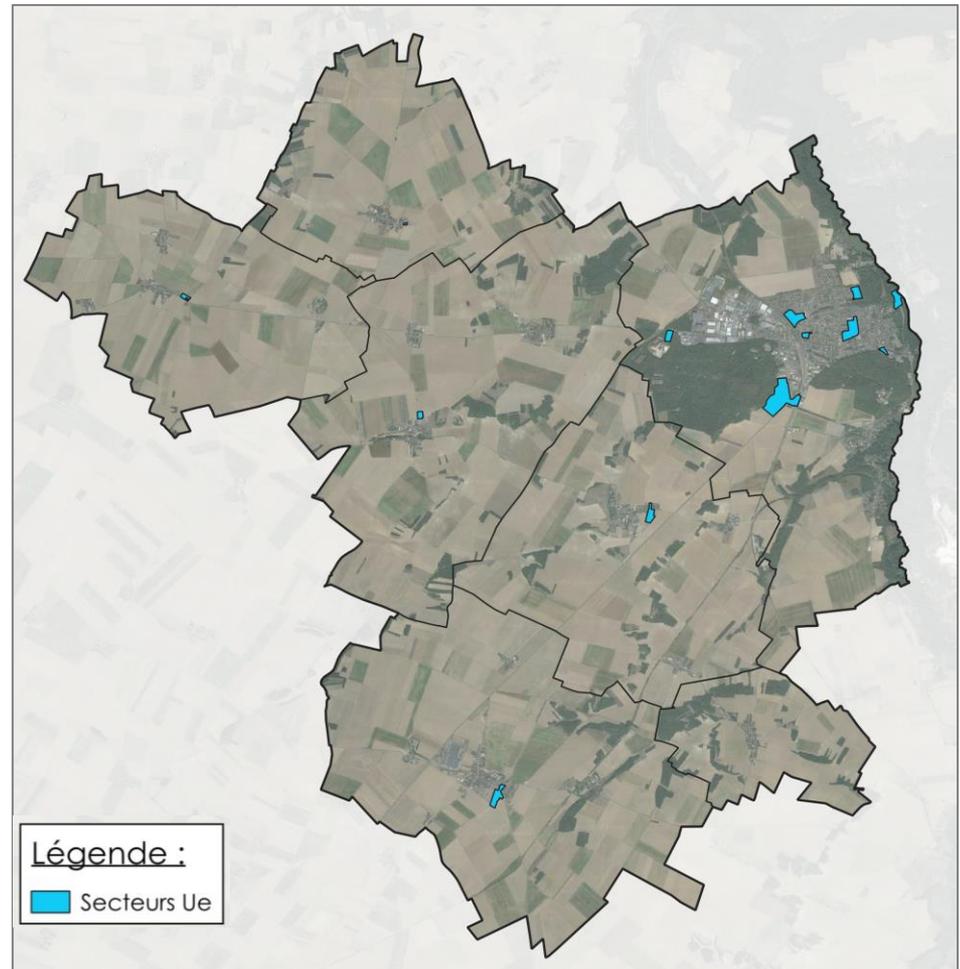
- Au sein des **OAP sectorielles** : des espaces de stationnement public sont identifiés
- Dans le **règlement écrit** : il est exigé que le stationnement lié aux constructions réalisées soit effectué en dehors de l'espace public, avec des normes à respecter en matière de nombre de places définies selon l'usage (habitat, activité, etc.)
- Sur le plan de zonage, repérage **d'emplacements réservés** pour la création d'espaces de stationnement : à Mainvilliers, à Orveau-Bellesauve et à Labrosse



Extrait de zonage des emplacements réservés pour la création d'espaces de stationnement

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

- Délimitation d'une **zone Ue** qui intègre les principaux secteurs de concentration des équipements (34 ha environ), avec des règles plus souples
- Identification de plusieurs **emplacements réservés** pour des projets d'équipements :
 - Extension de la mairie à Malesherbes
 - Aménagement de terrains familiaux locatifs
 - Réalisation d'un centre technique à Malesherbes
 - Aménagement d'un city stade à Nangeville
 - Extension du terrain de sport à Mainvilliers



Localisation des zones Ue



PARTIE II

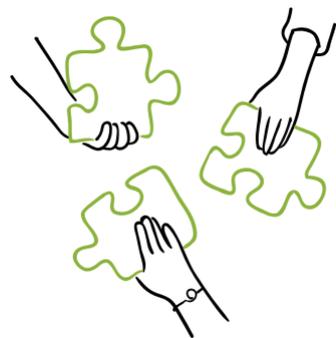
Et la suite ?

Quelles sont les prochaines étapes ?



La concertation se poursuit !

- > Possibilité de faire part de vos remarques / suggestions sur le projet de PLU par courrier ou mails
- > Rubrique dédiée sur le site de la CCPG et de la commune avec l'ensemble des informations et documents



Un projet de PLU qui n'est pas encore figé ...

- > Une procédure qui s'étale dans le temps et qui nécessite d'intégrer les nouvelles évolutions réglementaires
- > Des ajustements et modifications vont certainement être apportés au projet suite aux retours des Personnes Publiques Associées
- > Des choix politiques à l'échelle de la commune et de la CCPG doivent encore être faits à ce sujet

Merci !



Siège social

1, rue Niepce
45700 VILLEMANDEUR
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87
79
montargis@terr-am.fr

25, rue des
Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
blois@terr-am.fr

3t all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
[auxerre@terr-
am.fr](mailto:auxerre@terr-am.fr)

27, rue des Hauteurs du Loing
CS 40174 – 77797 NEMOURS
cedex
01 64 28 02 63
nemours@terr-am.fr