

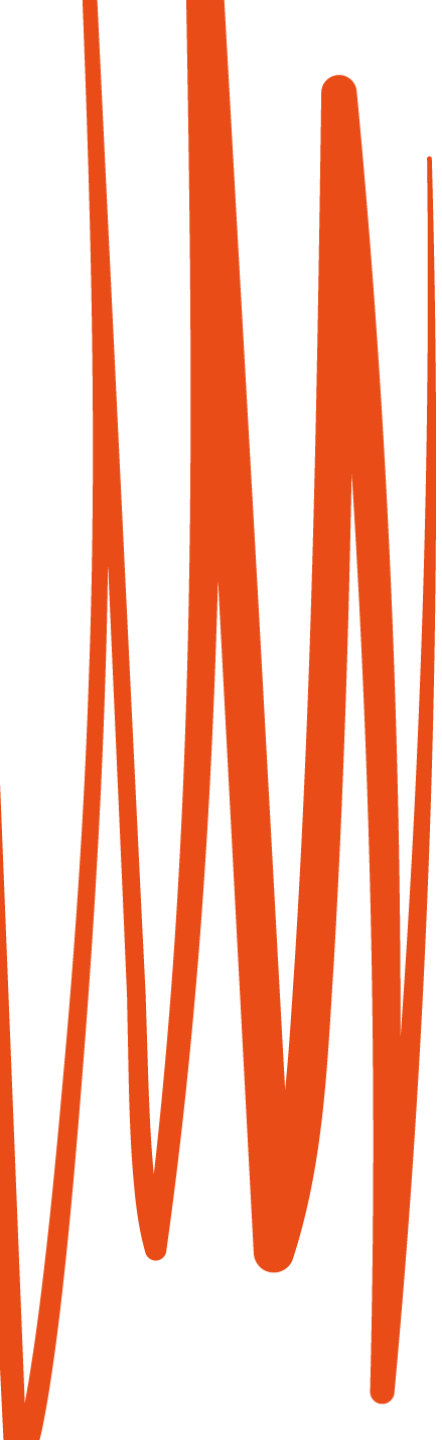
[www.terr-am.fr](http://www.terr-am.fr)

# PLU DU MALESHERBOIS

## *Validation des pièces réglementaires*

Mardi 28 mai 2024





# **INFORMATIONS GENERALES**

# POINTS RESTANT A VALIDER

## Suite à l'étude de compensation du secteur « Vallée de Fréau »

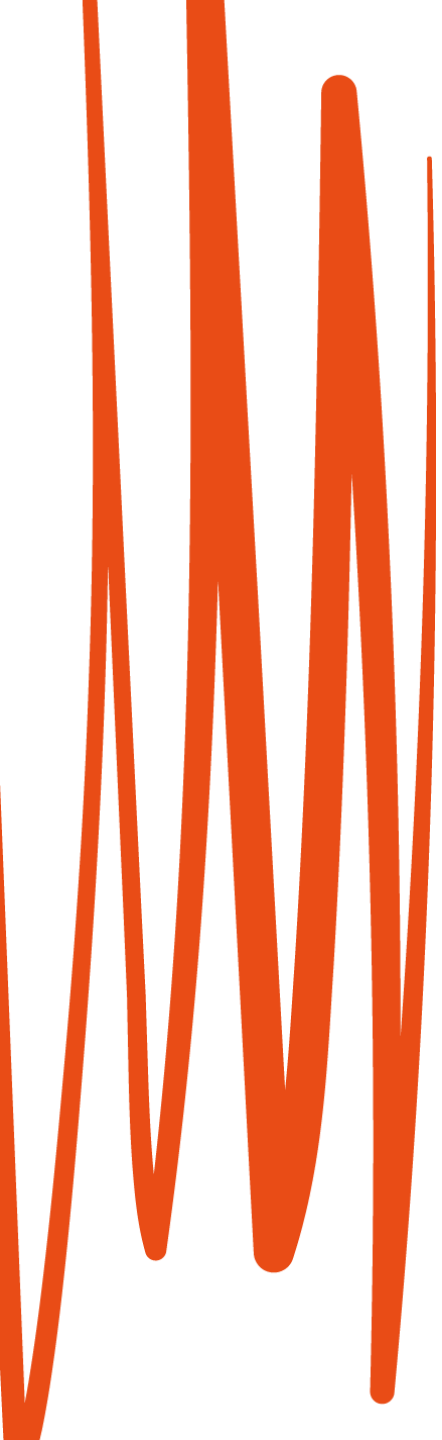
- Les espaces repérés pour la compensation des pelouses calcicoles sont classés en zone N sans autre prescription
  - Certains EBC demandés par les communes déléguées n'ont pas été conservés en conséquence
- Questionnement quant au périmètre du STECAL du projet d'extension ISDI
  - Une partie du périmètre initialement demandé est concerné par un secteur de compensation
  - **Le périmètre a été réduit pour conserver l'espace de compensation**



*Nouvelle délimitation du  
STECAL Ax2*



*Mesures de restauration  
préconisées par Biotope*



# **VALIDATION DES PIECES REGLEMENTAIRES**

# CONCERNANT LE ZONAGE

## A Malesherbes

- **Demande de passage de la zone Ux1 en zone AUx1 sur la portion Ouest de la zone initiale**
  - **Pourquoi faire ? Quel objectif ?**
  - **Si passage en zone AUx1 : extension de l'OAP à prévoir ?**



# CONCERNANT LE ZONAGE

## A Malesherbes

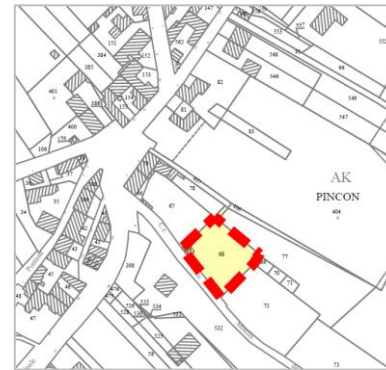
- **Demande d'inscription du BAF et du skate-park en zone UE pour équipement isolé**
  - **Refus car secteur naturel majoritaire, à proximité d'un milieu humide (maintien en secteur Ne, qui correspond aux équipements d'intérêt collectif situés dans les environnements naturels – mais ne correspond pas à un STECAL)**
  - **Possible extension de la piscine couverte envisageable dans la mesure où le secteur Ne :**
    - Autorise les équipements d'intérêt collectif sous certaines conditions
    - Ne fixe pas d'emprise au sol



# CONCERNANT LE ZONAGE

## A Malesherbes

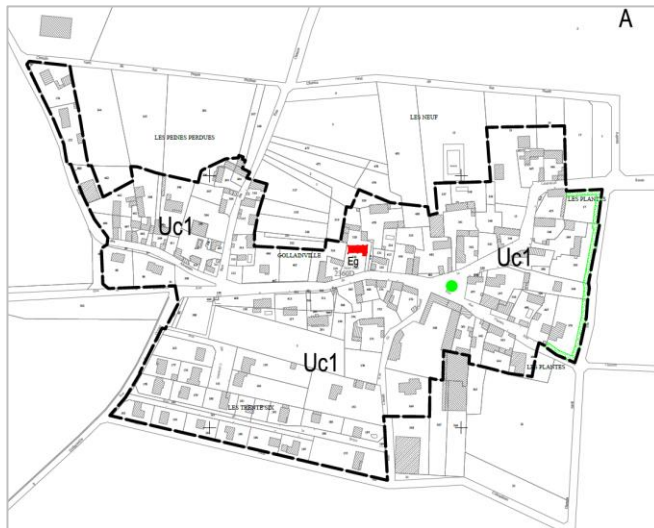
- **Demande d'extension du secteur Ua3 dans le hameau de Pinçon**
  - Suite à la communication des permis de construire récents, la modification de zonage a été effectuée :
- **Demande d'ajout d'un changement de destination au Château de Rouville**
  - Pas de transmission d'extrait cadastral précis pour localiser le bâtiment en question



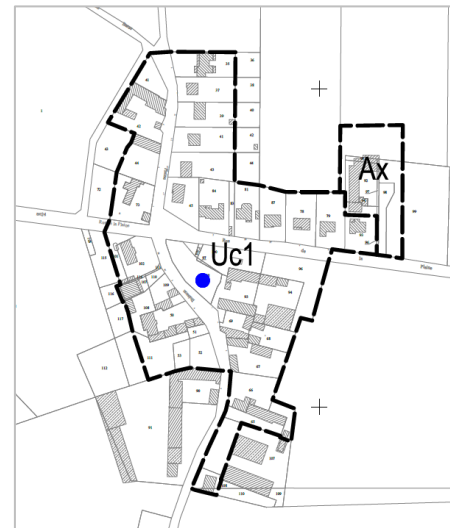
# CONCERNANT LE ZONAGE

## A Orveau-Bellesauve

- Autoriser de nouvelles destinations à Gollainville et à Bellesauve (pour répondre à 2 projets : aménagement d'une salle de réception et entreprise de serrurerie)
  - Rappel du contexte : en zone Uc, seul l'habitat est autorisé
  - Solution envisageable : définir des sous-secteurs spécifiques de cette zone (Uc1) pour y autoriser à titre exceptionnel la destination « activité » → risque : ne pas être compatible avec le SCoT



Hameau de Gollainville



Hameau de Bellesauve





# CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT

## Quelques points de vigilance

---

A vérifier par les communes :

- Dans le secteur Ua3 : vérifier qu'il n'y a pas d'artisans d'implantés
- En zone Ua : vérifier la délimitation des secteurs au sein desquels les changements de destination des rdc commerciaux sont interdits



Quelle complémentarité avec l'OAP « commerces et artisanats » souhaitée ?  
Quels objectifs sont poursuivis dans cette OAP ? Quelles sont les attentes ?

- En zones Ux / AUx: vérifier que les hauteurs règlementées correspondent aux projets connus sur ces secteurs :
  - 30 mètres en Ux1 / AUx1
  - 15 mètres en Ux2 et Ux3 / AUx2



# CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT

## Quelques points de vigilance

---

A vérifier par les communes :

- En zone AUx: demande d'ajout d'un minima pour la réglementation du nombre de places de stationnement
- En zones A / N: y-a-t-il des projets photovoltaïques qui nécessitent la délimitation d'un zonage particulier ?



Tous les espaces qui ont été repérés dans le cadre des zones d'accélération des EnR ne sont pas à repérer sur le zonage du PLU.

# CONCERNANT LES OAP

## A Malesherbes – OAP « Le Buisson »



Extension de l'espace paysager aux abords du forage  
➤ A valider ?

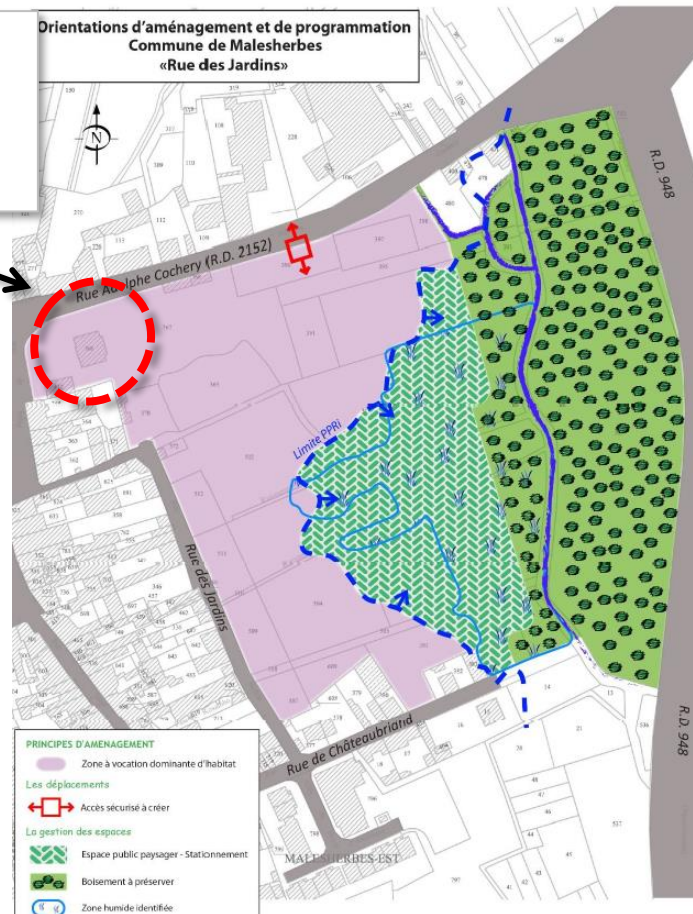
### Problématique liée à la densité du secteur :

- Nmb de logements demandés : 83 logemnets
- Densité à respecter : 25 logt/ha (soit env. 190 logt en théorie à respecter)

# CONCERNANT LES OAP

## A Malesherbes – OAP « Rue des Jardins »

Intégration de la maison existante dans le secteur de l'OAP (mais hors zone AUb)

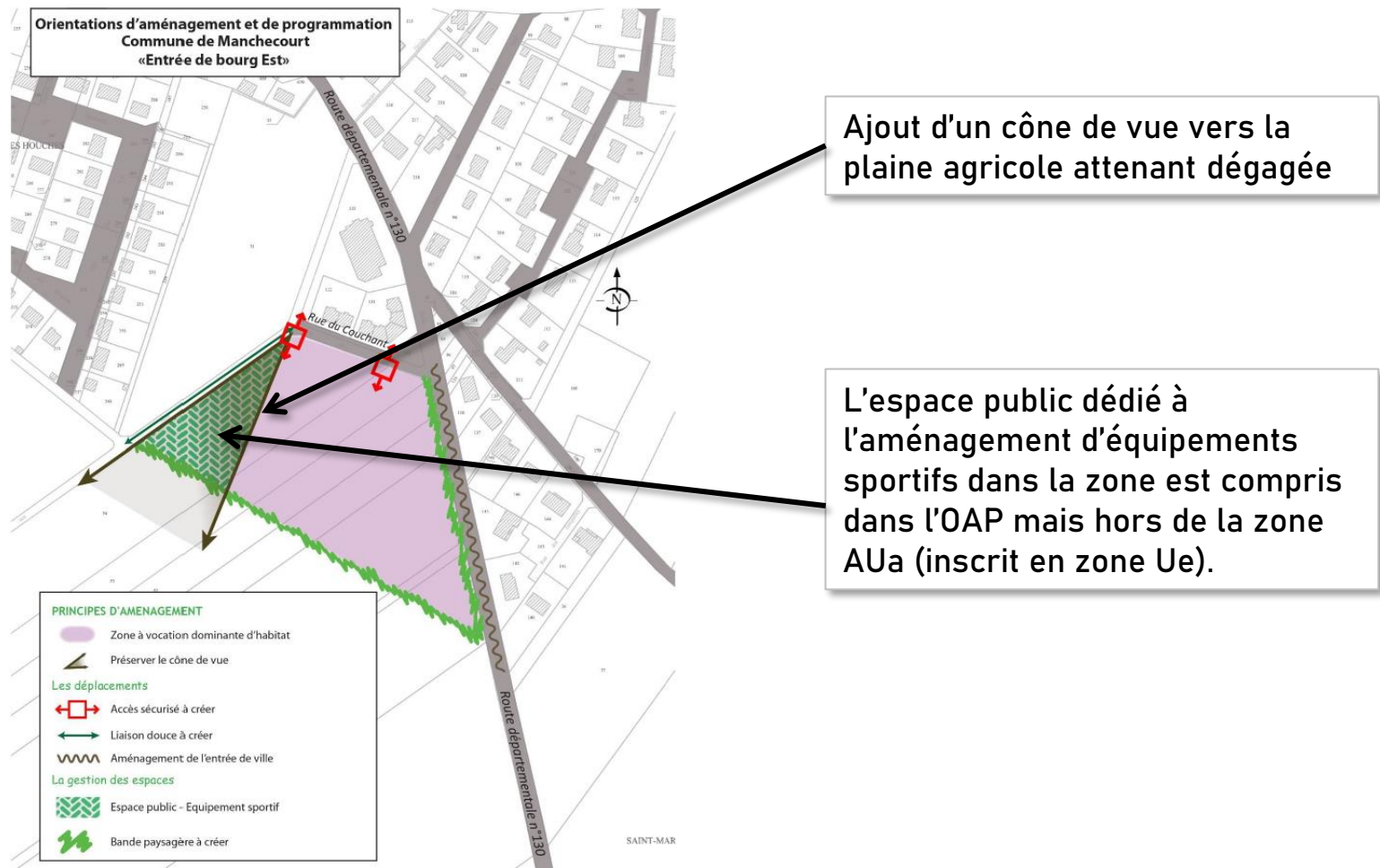


### Ajout de dispositions relatives à la présence de la zone humide :

- Rappel du contexte
- Indication du besoin compensatoire estimé entre 0.96 ha et 1.92 ha
- Dans les principes d'aménagement du secteur : **nécessité de mener une étude de compensation lors de l'aménagement**

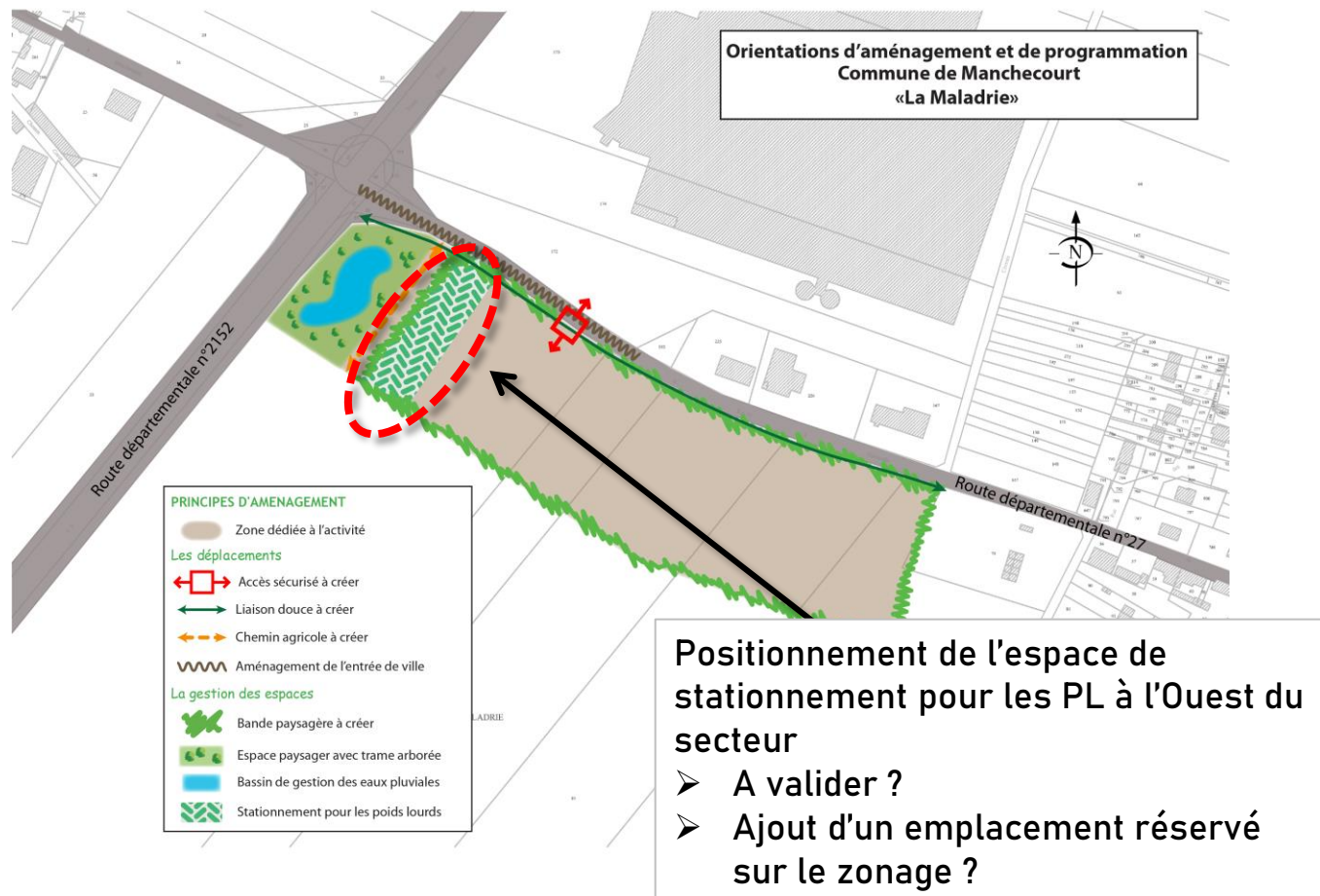
# CONCERNANT LES OAP

## A Manchecourt – OAP « Entrée de bourg Est »



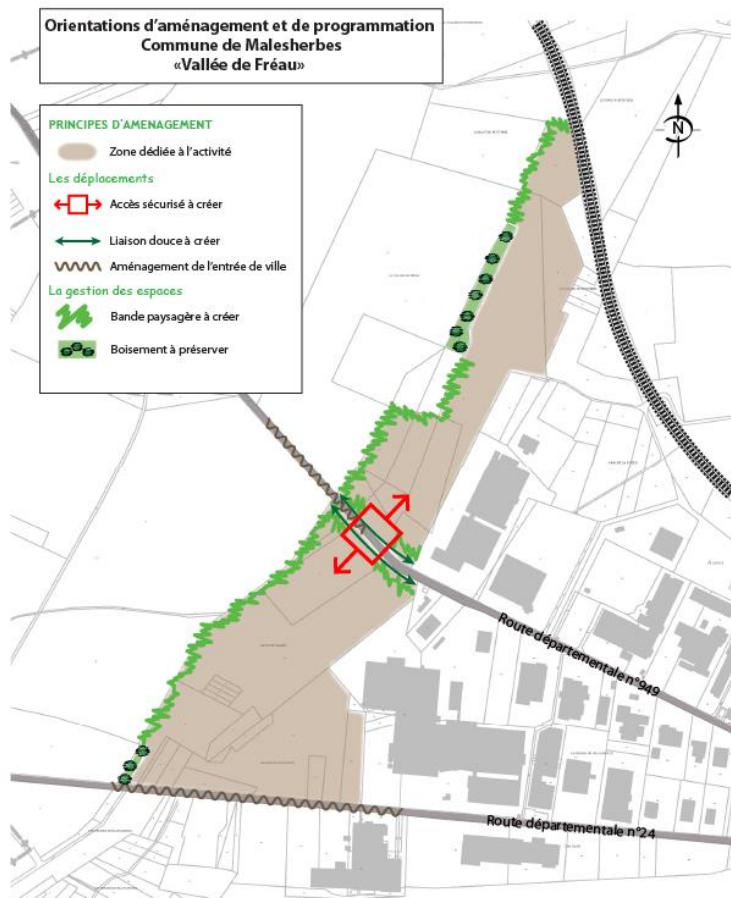
# CONCERNANT LES OAP

## A Manchecourt – OAP « La Maladrie »



# CONCERNANT LES OAP

## A Malesherbes – OAP « Vallée de Fréau »



Périmètre de l'OAP qui a été revu en fonction des retours de Biotope et des zones de compensation identifiées

### A compléter / valider dans l'OAP :

- Autorisation ou non de desserte de l'îlot Sud par la RD 24 (ou seulement par la RD 949) ?
- Aménagement d'une aire de covoiturage au sein de la zone ?

# ANALYSE DE LA DENSITE DES SECTEURS D'OAP

## Cohérence entre les objectifs du PADD et le projet de PLU

<p><b>Le dvpt urbain encadré par les OAP</b></p> <p>316 logements</p> <p>16.1 ha consommés</p> <p>Problématique de respect des densités du SCOT (25 logt/ha pour Malesherbes // 12 logt/ha pour les autres communes)</p>	Commune	OAP concernée	Superficie des OAP	Nmb de logements	SCoT
	Coudray	Les Jardins de Cassiny	2.3 ha	27	
	Mainvilliers	Le bourg	0.8 ha	10	
	Manhecourt	Entrée de bourg Est	2.5 ha (dont 2.1 ha en zone AU)	30	✓
	Orveau-Bellesauve	Le bourg	0.6 ha	6	
	Malesherbes	Le Buisson	7.8 ha	83	
	Rue des Jardins	5.5 ha (dont 2.1 ha hors PPRi / ZH)	160	✓	



# CONCERNANT LES OAP

## Demande d'ajout d'une OAP « Pavillonnaire »

Pour répondre à quel objectif ?

Pour mieux encadrer le développement des constructions pavillonnaires sur certains secteurs, notamment en termes de hauteur

Règlement écrit, avec délimitation d'un sous-secteur précis

Pour favoriser l'intégration paysagère / environnementale de certains secteurs pavillonnaires

OAP thématique à appliquer sur des secteurs biens précis du territoire



# **BILAN DE LA CONSOMMATION**



# RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

## Les quatre axes de développement poursuivis

---

*Pour rappel, le PADD est la clé de voute du PLU – cette pièce fixe les grandes orientations de développement du territoire, qui doivent ensuite être transposées dans les pièces règlementaires (zonage, règlement, OAP)*

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



# RAPPEL DES OBJECTIFS EN TERMES DE LOGEMENTS

## Concernant l'axe n°2 - Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

### Les enjeux poursuivis

- Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCoT
- Offrir un habitat pour tous
- Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat
- Préserver la cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes

### Dans le détail ...

- Poursuite d'une croissance démographique de **+0.72% / an**
- Besoin estimé à 588 logements, avec une enveloppe foncière de 19.8 ha sur 12 ans (*+1.5 ha à Coudray*)
- Parmi les logements : **521 prévus à Malesherbes**
- Diversification de l'offre de logements à envisager
- Envisager de nouvelles formes urbaines
- Encourager la reprise des logements vacants
- Encadrer les nouvelles opérations d'aménagement pour allier développement urbain / préservation du patrimoine / densification



# RAPPEL DES OBJECTIFS EN TERMES DE LOGEMENTS

## Cohérence entre les objectifs du PADD et le projet de PLU

### Objectif du PADD

588 nouveaux  
logements sur 12 ans  
*(sur la période allant de 2018  
à 2029 compris)*

Commune	Enveloppe foncière supplémentaire	Nmb de logements
Coudray	1.4 ha	13
Labrosse	0.2 ha	2
Mainvilliers	1.1 ha	10
Manhecourt	2.5 ha	23
Nangeville	0.4 ha	4
Orveau-Bellesauve	1.7 ha	16
Malesherbes	12.5 ha	521



# RAPPEL DES OBJECTIFS EN TERMES DE LOGEMENTS

## Cohérence entre les objectifs du PADD et le projet de PLU

	Commune	Superficie consommée	Nmb de logements
<b>La consommation foncière depuis le début de la procédure</b>  2018-2023  167 nouveaux logements*  4.6 ha consommés, dont 2.1 ha en extension	Coudray	0.8 ha	13
	Labrosse	0 ha	0
	Mainvilliers	0.3 ha	4
	Manhecourt	0.2 ha	3
	Nangeville	0.1 ha	1
	Orveau-Bellesauve	0.1 ha	2
	Malesherbes	3.1 ha	144

*\* 167 logements qui viennent donc se soustraire aux 588 logements envisagés - soit 421 logements restants*



# RAPPEL DES OBJECTIFS EN TERMES DE LOGEMENTS

En résumé ...

## Objectif du PADD

588 nouveaux logements sur 12 ans  
*(sur la période allant de 2018 à 2029 compris)*

## La consommation foncière récente

2018 – 2023  
*(6 ans = moitié du PLU)*

167 nouveaux logements

4.6 ha consommés,  
dont 2.1 ha en extension

## Bilan

Une production de logements réelle bien en dessous des estimations faites pour le PLU

A mi-terme du PLU :  
seulement ¼ des logements ont été réalisés

**Des objectifs fixés dans le PADD trop ambitieux ? À retravailler ?**

# Merci !



## Siège social

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

25, rue des  
Arches  
41000 BLOIS  
02 54 56 81 05  
[blois@terr-am.fr](mailto: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](mailto:nemours@terr-am.fr)