www.terr-am.fr

ELABORATION DU PLU DU MALESHERBOIS

Reprise de la procédure

Lundi 5 juin 2023

Terr&Am
INGÉNIERIE
DES TERRITOIRES

OBJECTIFS DE LA REUNION

Les différents objectifs :

- Présentation des différentes pièces réglementaires du PLU modifiées suite au travail des élus

- Apporter des réponses aux questions du BE

Après la réunion :

Reprise des pièces par Terr&Am avant transmission aux élus pour validation

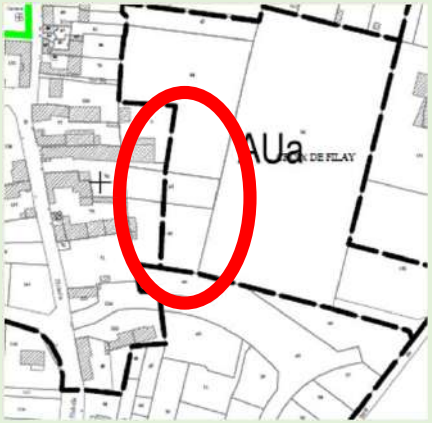
LE ZONAGE

CHANGEMENTS DE NOMENCLATURE

Pour correspondre à la nomenclature des zones du PLUi du Beaunois

Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
UAa → Ua1 UAb → Ua2 UAc → Ua3	AUa AUb	A	N
UBa → Ub1 UBd → Ub2	AUIa → AUx1 AUIb → AUx2	Aa → Ax	Nc
UBb → Ub		Ae	Ne
UBc → Uc		Ap	Neo
UBe → Ue			Nt
UIa → Ux1 UIb → Ux2 UIc → Ux3		At	Nzh

COUDRAY

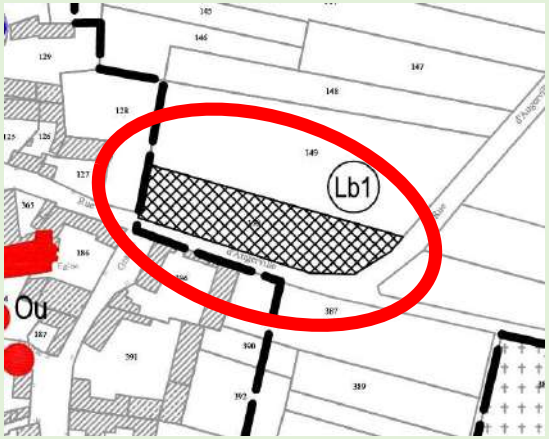


Demande de mettre une trame jardin

Actuellement, pas de zone « jardin » = possibilité :

1. *Soit de créer des sous-secteurs jardins mais à décliner sur tout le PLU*
2. *Soit de l'intégrer dans l'OAP*

LABROSSE

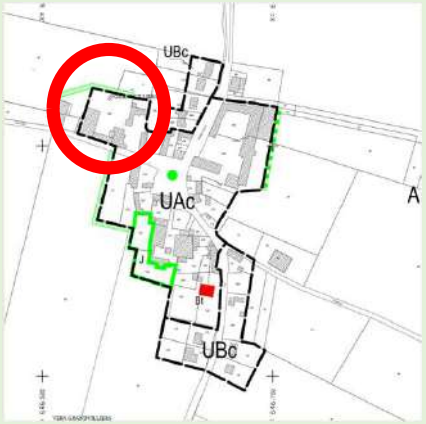


ER pour l'aménagement d'un parking pour les bus

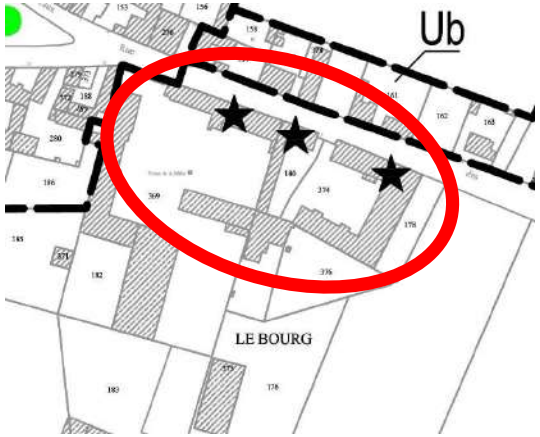
→ ER existant de 21 m de large

→ Agrandir cet ER ? Ou maintien de l'ER tel qu'il est présenté ?

MAINVILLIERS

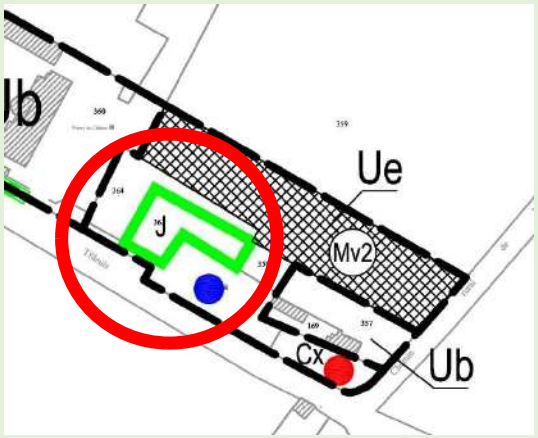


Pourquoi un classement en zone Uc ?
Au regard de la morphologie et de l'implantation du bâti → zone Ua3 plus adapté



Demande de changement de destination
→ Préciser vers quelle destination : activité ? Habitation ?
→ Fournir des photos des bâtiments et une justification

MAINVILLIERS



Maintien de l'EPAC « Jardin » ? *(problème pour la réalisation de l'aménagement de l'espace public souhaité ?)*

Plusieurs interrogations concernant les EPAC demandés :

- Les bois sont-ils à classer en EBC ?
- Pourquoi vouloir classer le cimetière en EPAC ?
- Qu'est le but de classer en EPAC « l'emplacement source eau » ?

MAINVILLIERS

EPAC demandés à Grandvilliers :

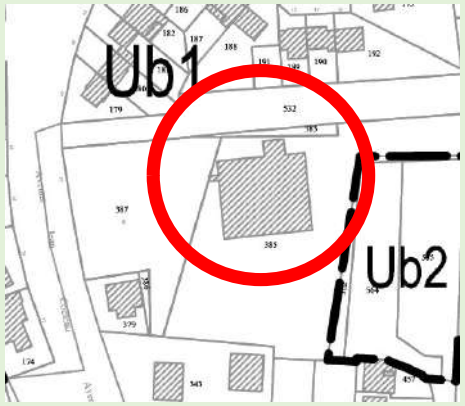
- Transmettre une photo du portail
- Pourquoi préserver l'abris-bus, les massifs fleuris et la réserve incendie ?
- Les espaces verts ne constituent pas un EPAC
- Les arbres sont-ils suffisamment caractéristiques ? *(transmettre photo précise des arbres)*

EPAC demandés dans le bourg :

- Pourquoi vouloir mettre en EPAC le parking ?
- Idem pour le château d'eau, le transformateur, jardin de la salle polyvalente, jardinières, etc.
- Rue des Carneaux / chemin de Dieu : préciser les éléments spécifiques à préserver sur ces voies (impossible de classer les voies en entier)

→ Idem Oinville

MALESHERBES

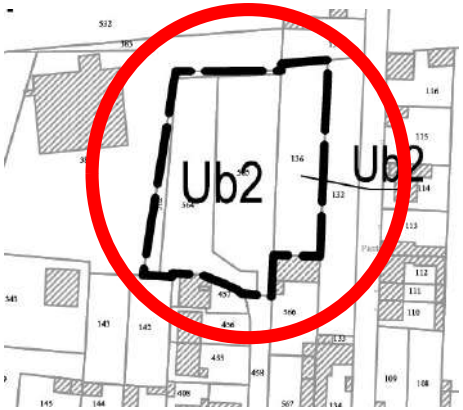


Projet de maison de santé (à l'Ouest du centre-ville) :

→ Reconversion de l'ancien supermarché ?

→ Quel zonage Ue ou Ub1 ?

(NB : les équipements sont autorisés en zone Ub)

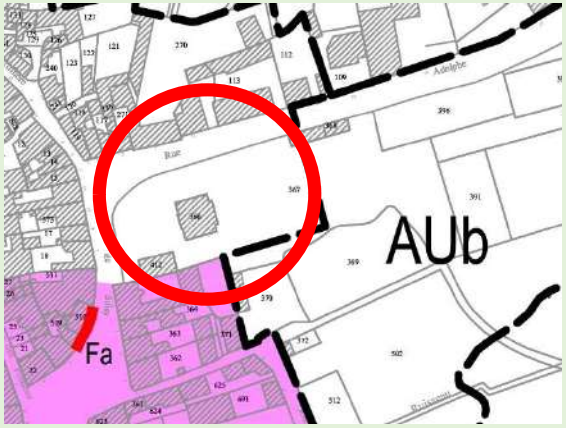


Habitat collectif / logements sociaux :

→ Maintien du zonage Ub2 ? (inexistant dans le Beaunois)

→ Délimitation d'un nouveau secteur à l'Ouest du centre-ville ?

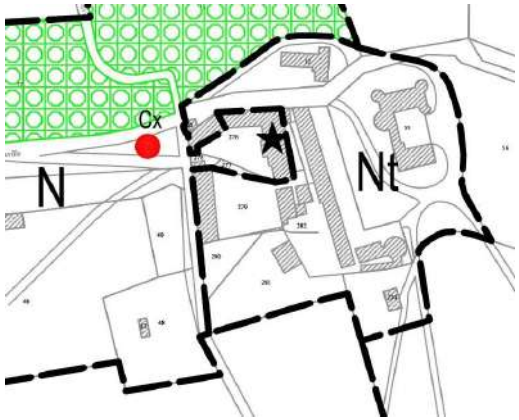
MALESHERBES



Intégration de la maison de la bourg dans l'OAP rue des jardins :

→ Pourquoi l'intégrer ?

→ A intégrer dans la AUb ou à maintenir dans la zone Ua1 ?

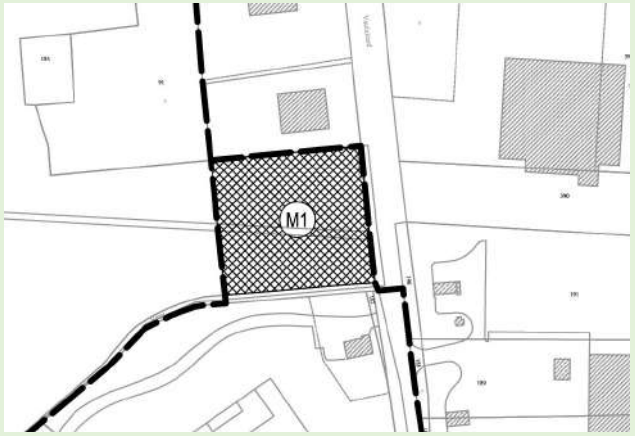


Demande de changement de destination (château de Rouville) :

→ Pour quel projet ?

→ Vers quelle destination ?

MALESHERBES



Emplacement réservé (proximité des terrains de foot)

→ A confirmer

→ Pour quel objet ? Quel destinataire ?

MALESHERBES

Interrogations sur plusieurs EPAC :

- Fiche n°18 : demande d'ajout du kiosque qui a été supprimé sur le zonage suite à la demande
- Fiche n°21 : fournir une autre photo
- Fiches n°8 / n°9 / n°22 / 23 : pourquoi préserver ces façades ? Pour les balcons ?
- Fiches n°24 / 25 / 26 : façades remarquables ? Ou autre éléments ?
- Fiche n°29 : quel est l'EPAC ? Calvaire ? Monument aux morts ?

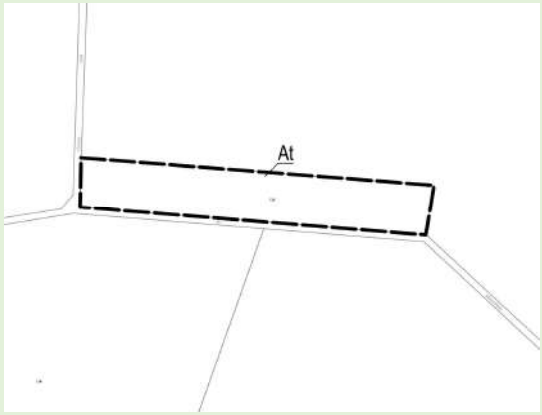
MANCHECOURT

Concernant les EPAC :

- Sur les plans de zonage : demande de suppression des EPAC « murs » (notamment dans le hameau de Douzonville)
- Sur la liste des EPAC : demande de préservation de tous les murs maçonnés

→ Quelle position ?

NANGEVILLE



Demande de STECAL At :

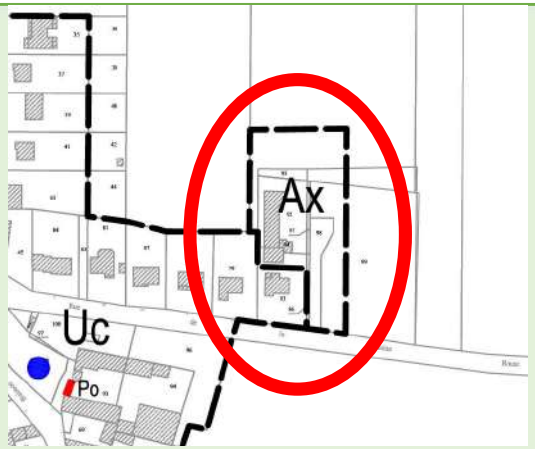
→ Valider la délimitation du STECAL (correspond à l'ancien EBC ?)

→ Quel besoin en foncier ? (définir l'emprise au sol réglementée)

Concernant les EPAC :

- Place des Marronniers : EPAC place qui englobe tout ? Ou EPAC monument aux morts + EPAC arbres ?

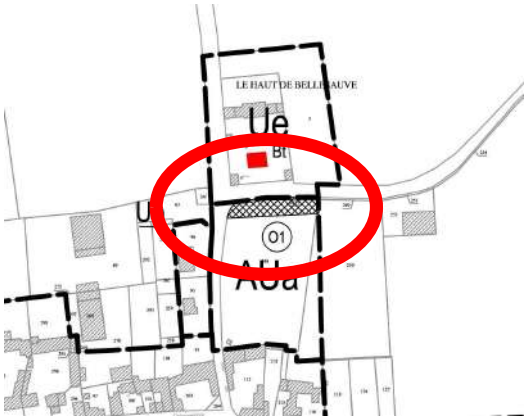
ORVEAU



Demande de STECAL :

→ Fournir un bref descriptif de l'activité

→ Préciser les besoins fonciers (quelle emprise au sol ? Une hauteur particulière ?)

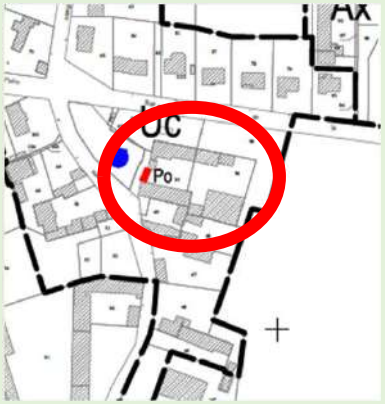


ER pour le parking :

→ Destiné à la mairie ou au futur lotissement ?

→ Conserver en zone AU ou Ue ?

ORVEAU



Demande de STECAL :

→ Expliciter la demande

→ Pourquoi un STECAL au milieu de la zone Uc ?

AUTRES ELEMENTS DE ZONAGE

Les éléments du paysage à conserver

D'après l'article L.151-19 du CU, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage […] à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer le préservation, leur conservation ou leur restauration ».

Pour chaque EPAC : disposer de la localisation précise + une photo

Des modifications ont été apportées aux EPAC (ajout / demande), avec toutefois quelques questions sur la commune déléguée de Mainvilliers → EPAC à confirmer pour le cimetière, source d'eau, transformateur, château d'eau, réserve incendie ?

AUTRES ELEMENTS DE ZONAGE

★ *Vers la destination « habitat »*

★ *Vers la destination « activité »*

Les changements de destination

Identification sur le plan de zonage des constructions, situées en zone A et N, qui sont autorisées à changer de destination (vers l'habitat, l'activité, etc.) pour permettre le développement de projet, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

Présence sur le territoire de plusieurs anciens hangars agricoles, qui n'ont plus aujourd'hui cet usage, mais qui n'ont pas officiellement changé de destination

Pour chaque changement de destination → fournir :

- Un bref descriptif du projet souhaité pour la construction
- Préciser la nouvelle destination demandée
- Une photo du bâtiment

AUTRES ELEMENTS DE ZONAGE

Accueil des gens du voyage

- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en cours à l'échelle du Loiret ;
- Contexte règlementaire qui encourage à la mise à disposition de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage, sans discrimination

→ <u>A l'échelle du PLU :</u>

- Pas possible de délimiter précisément quelques terrains pour l'accueil spécifique des gens du voyage → discriminatoire (contraire à l'article L.101-2 du CU)
- Possibilité toutefois de réglementer les zones dans lesquels l'aménagement des terrains locatifs est possible

Quel positionnement sur cette question ?

AUTRES ELEMENTS DE ZONAGE

Accélération de la production d'EnR

- Loi du 10 mars 2023 qui définit de nouvelles mesures relatives à l'accélération de la production d'énergies renouvelables sur le territoire

→ <u>A l'échelle du PLU :</u>

- Définition d'objectifs en la matière au sein du PADD ;
- Possibilité de déroger aux règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique ;
- Possibilité de définir des secteurs où l'implantation d'installations de production d'EnR est conditionnée *(c'est-à-dire : identification de secteur où les installations de production d'EnR sont incompatibles avec le voisinage habité ou l'usage des terrains proches, et portent atteinte aux espaces naturels, agricoles, forestiers, paysages, etc.)* → Correspond aux secteur Ap qui interdisent toutes constructions

Volonté de créer des secteur EnR ?

LES OAP

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Depuis la loi Climat et Résilience :
renforcement de l'aspect PROGRAMMATIQUE des OAP

CODE DE L'URBANISME

Art. L.151-6-1
Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles, le cas échéants

Pour chaque commune déléguée :
→ Définir l'ordre d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone ;
→ Préciser sous quelle condition ? (temporalité, taux de remplissage, etc.)

OAP COMMERCE ET ARTISANAT

Avant d'élaborer une nouvelle OAP, quelques informations à obtenir …

Quels objectifs ?

- Revitaliser le centre urbain de Malesherbes ?
- Maintien des commerces proximité ?
- Développer l'artisanat de façon maitrisée ?
- Répondre aux enjeux du SCoT ?

Quels secteurs ?

Fournir la liste et la délimitation des secteurs qui seront concernés par cette OAP

A confirmer : rue St Martin, Place du Martroi, rue de la République

Quelle réglementation ?

Plusieurs thématiques peuvent être abordées :

- Accessibilité
- Paysagement
- Implantation
- Types de commerces
- Etc.

QUESTIONS DIVERSES OAP

Des demandes de nouvelles OAP à compléter :

- OAP de Mazagran
- OAP voies vertes / partagées
- OAP pavillonnaires

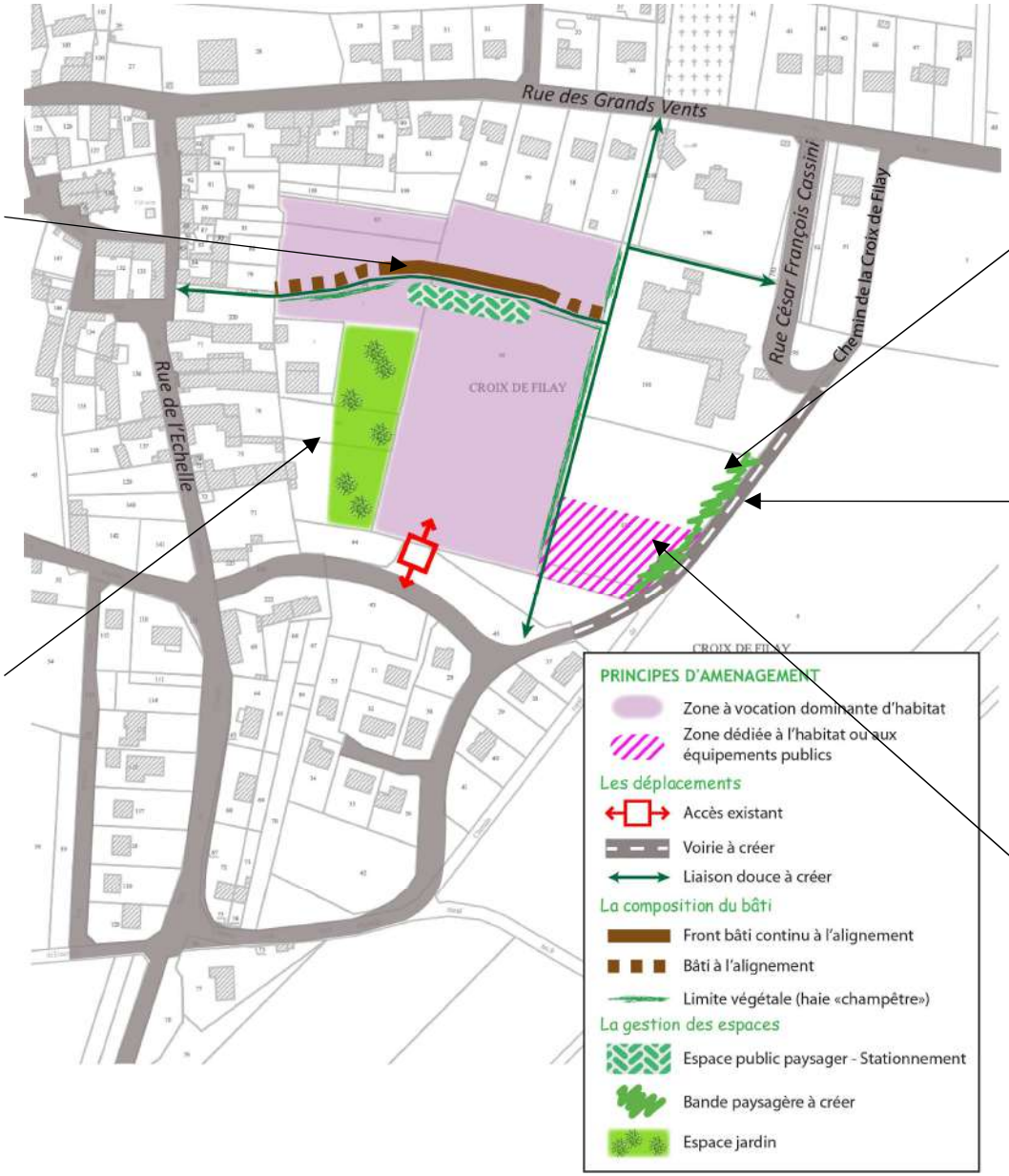
Pour chacune d'entre elles, préciser :

1. Le périmètre précis / les secteurs concernés
2. Les objectifs visés
3. Les règles souhaitées

COUDRAY – Les Jardins de Cassini

Maintien du front bâti à l'alignement par rapport à la liaison douce ?

Espace jardin à maintenir dans l'OAP ou créer une trame jardin dans le zonage ?



Bande paysagère qui déborde sur la zone UE (pas uniquement sur le périmètre de la zone AU / OAP)

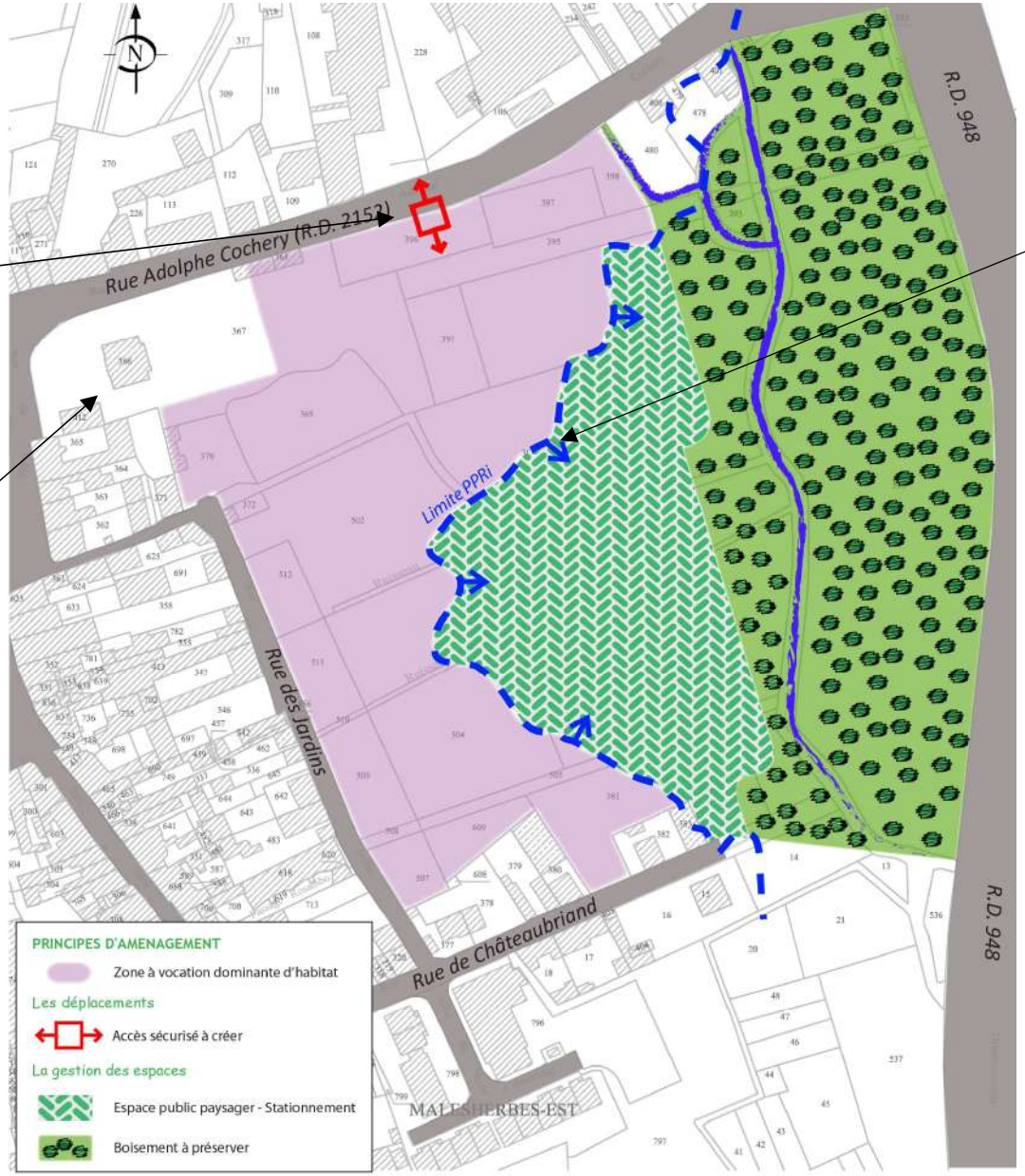
Maintien de la voirie à créer ?

Choix fixé entre l'habitat ou l'équipement ?

MALESHERBES – Rue des Jardins

Confirmation d'une seule entrée / sortie sur la zone ?

Quid de la parcelle bâtie ? Pourquoi vouloir l'intégrer dans l'OAP ?



Ajout de la limite du PPRi

MALESHERBES – Le Buisson

Voirie conservée mais hors périmètre OAP (pas inclue dans la zone AU)

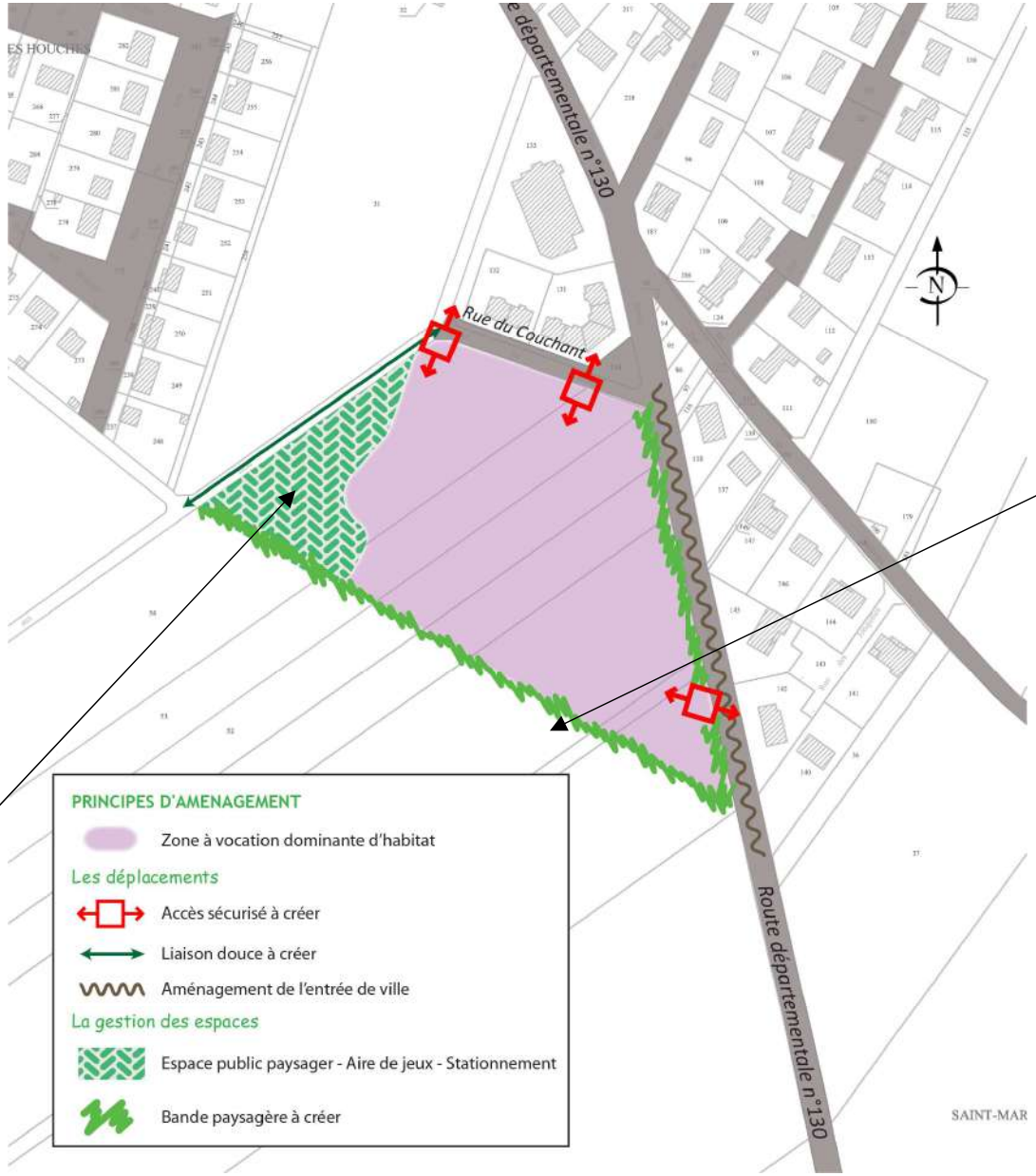
Confirmation de l'extension de l'OAP pour du stationnement

Plus d'informations à transmettre sur la circulation agricole

Pourquoi vouloir supprimer la parcelle ?

Confirmation des entrées / sorties à double sens

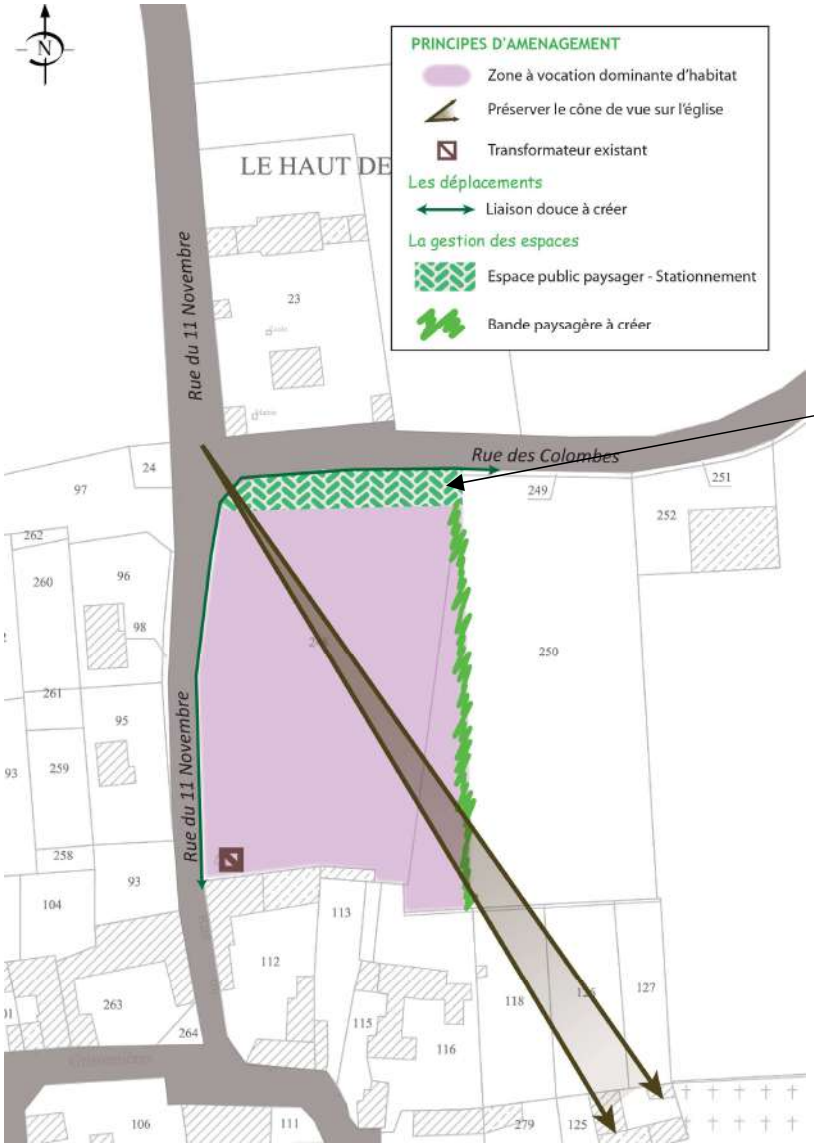
MANCHECOURT – Entrée de bourg Est



Emplacement réservé sur le zonage pour le contournement agricole déjà présent (pas reporté sur l'OAP)

Maintien de la partie de la parcelle en zone AUa plutôt que Ue (explications à fournir ?)

ORVEAU-BELLESAUVE – Le bourg

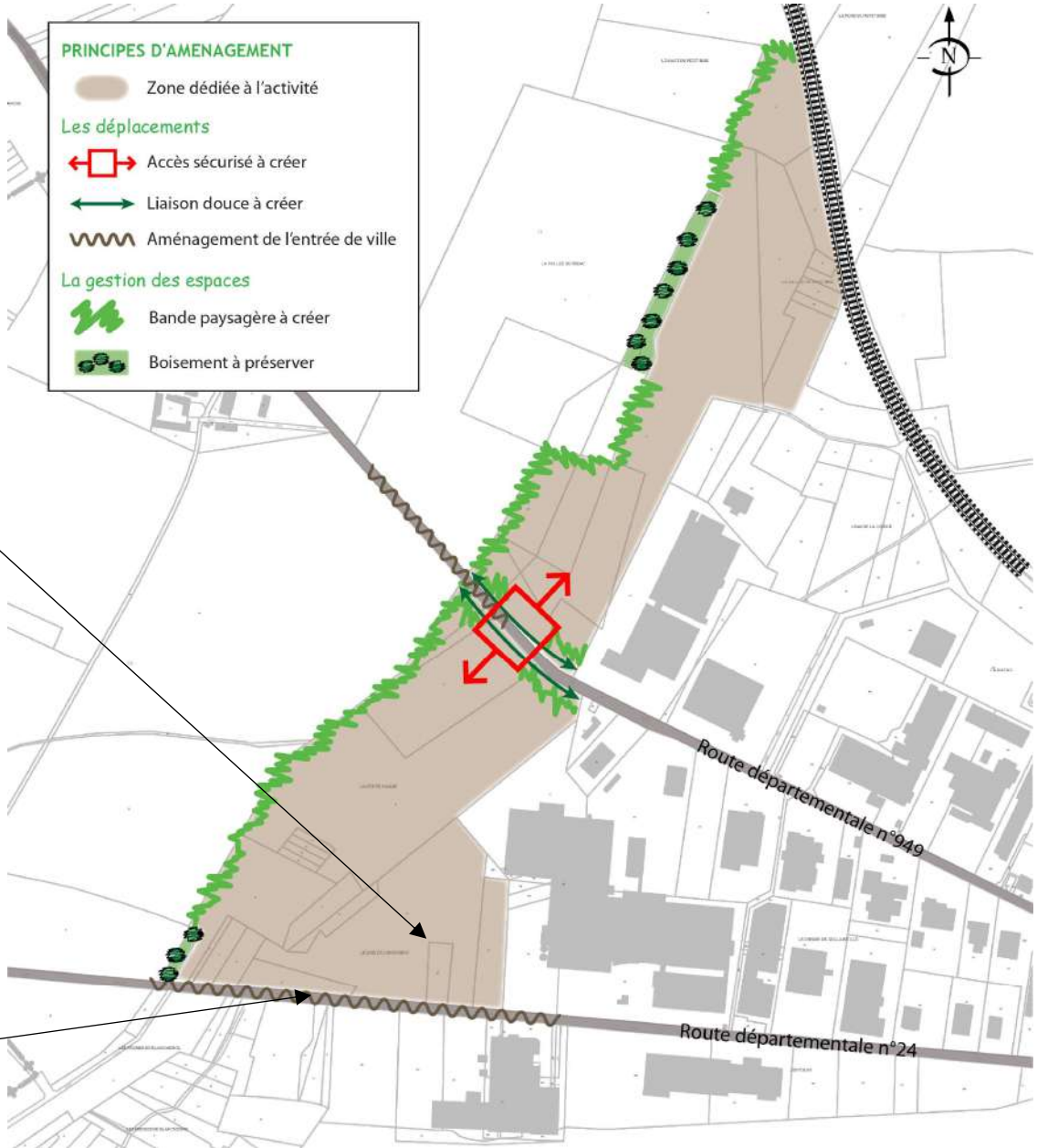


Emplacement réservé reporté sur le zonage pour le stationnement → à maintenir en zone AUa ou Ue ?

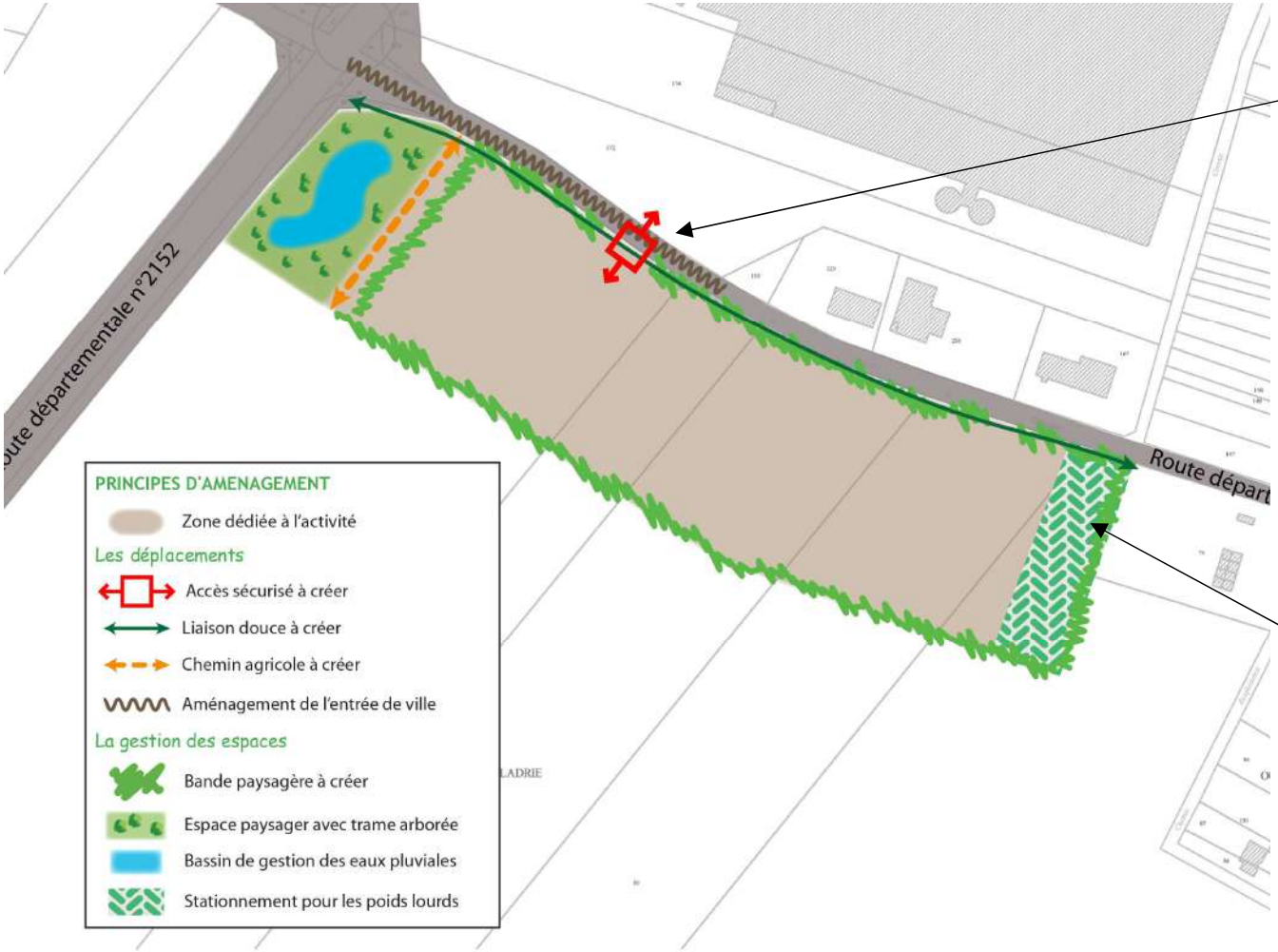
MALESHERBES – Vallée de Fréau

Suppression de l'espace boisé suite aux demandes → maintien dans la zone AUx pour de l'activité ?

Pas de voie d'accès depuis la RD 24 ?



MANCHECOURT – La Maladrie



Confirmation d'un accès unique sur le site pour les entrées et sorties ?

Ajout d'un espace de stationnement pour les PL

LES DENSITES DE LOGEMENTS

Rappels du SCoT

- Pour les zones AU, les densités nettes ne doivent pas être inférieures aux densités suivantes :
  - 12 logements/ha pour les communes rurales
  - 25 logements/ha pour le pôle urbain de la commune déléguée de Malesherbes

	Avant modif.	Après modif.
Malesherbes – Le Buisson	21.9 logt/ha	10.6 logt/ha
Manchecourt – Entrée de bourg Est	11.5 logt/ha	Plus de logements collectifs → 5 lots en individuels groupés ?
Coudray – Jardins de Cassini	10.9 logt/ha	Combien de lots prévus ?

Les densités peuvent évoluer au regard des modifications de zonage souhaitées

LE REGLEMENT

LA VOLUMETRIE

L’emprise au sol

ZONE	DISPOSITION REGLEMENTAIRE
Ua	< 70% de la sup. totale de l’unité foncière
Ub / AU	< 50% de la sup. totale de l’unité foncière
Uc	< 40% de la sup. totale de l’unité foncière
Ue	Non réglementée
Ux / AUx	< 70% de la sup. totale de l’unité foncière

LA VOLUMETRIE

La hauteur

ZONE	DISPOSITION REGLEMENTAIRE	
	Construction à pans	Construction toiture plate / monopan
Ua	Ua1 : 14 m max Ua2 et Ua3 : 10 m max	**4 m max**
Ub / AU	Ub (sauf Ub1 et Ub2) / AU : 8.5 m max Ub1 : 10 m max Ub2 : **quelle hauteur ?**	Ub (sauf Ub2) / AU : **4 m max** Ub2 : 14 m max
Uc	7 m max	**4 m max**
Ue	Non réglementée	
Ux / AUx	Ux1 / AUx1 : 30 m max Ux2 et Ux3 / AUx2 : 15 m max	

LA VOLUMETRIE

Implantation des constructions

ZONE	DISPOSITION REGLEMENTAIRE		
	Voies et emprises publiques	Limites séparatives	Autres constructions d'une même propriété
Ua	A l'alignement	Sur la limite ou retrait > à 3 m	Organisation cohérente du bâti
Ub / AU	A l'alignement ou retrait > à 5 m	Sur la limite ou retrait > à 4 m + **retrait** des limites de fond de parcelle	Non réglementée
Uc **(Ø dif. avec Ub)**	A l'alignement ou retrait > à 5 m	Sur la limite ou retrait > à 4 m + **retrait** des limites de fond de parcelle	Non réglementée
Ue	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée
Ux / AUx	Retrait > à 5 m Ux3 / AUx2 : retrait de 75m	Retrait > à **10 m** (15 m si zone U / AU)	**4 m** minimum entre 2 constructions

LES STECAL - Récapitulatif

STECAL	DESCRIPTIF	COMMUNES DELEGUEES CONCERNEES
Ax	Activités économiques existantes sur le territoire	Coudray Orveau-Bellesauve Manchecourt
Ac	Activités commerciales en zone agricole, notamment des silos agricoles	Malesherbes Mainvilliers Manchecourt
At	Activité de tourisme et de loisirs en devenir en secteur agricole	Nangeville
Nt	Activité de tourisme et de loisirs en devenir en secteur naturel	Malesherbes

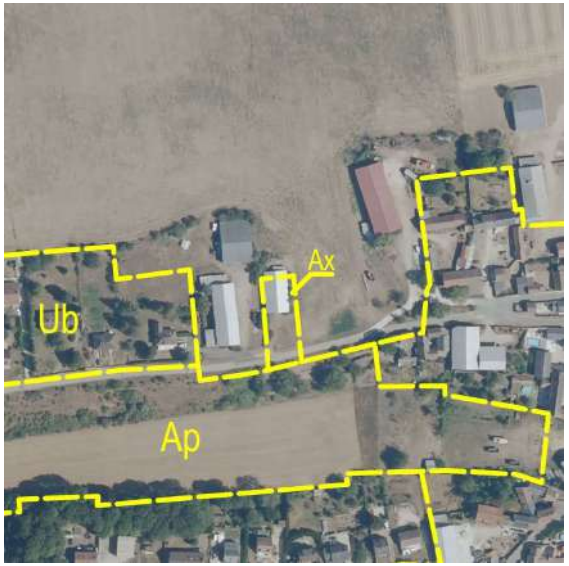
LES STECAL – Zone A

Secteur Ax
« Réage du chemin de Trézan» - Coudray

Ref cadastrale	ZD n°28, 30, 31 et 32
Superficie du STECAL	32 150 m²
Emprise des bâtiments existants	3 710 m²
Emprise au sol autorisée dans le règlement	30% de l'ES de la construction principale, **soit 1 113 m²**

Activité artisanale – chaudronnerie

LES STECAL – Zone A

Secteur Ax « Les Contre-Ouches » - Orveau-Bellesauve		
	Ref cadastrale	L n°75p
	Superficie du STECAL	1 100 m²
	Emprise des bâtiments existants	350 m²
	Emprise au sol autorisée dans le règlement	30% de l'ES de la construction principale, **soit 105 m²**
	Ancien dépôt / activité de stockage	

LES STECAL – Zone A

Secteur Ax « La Cochonnerie » - Orveau-Bellesauve		
	Ref cadastrale	A n°92, 93p, 94, 95, 96, 97, 98, 99p et ZA n°5p
	Superficie du STECAL	4 040 m²
	Emprise des bâtiments existants	350 m²
	Emprise au sol autorisée dans le règlement	30% de l'ES de la construction principale, **soit 105 m²**
	A préciser	

LES STECAL – Zone A

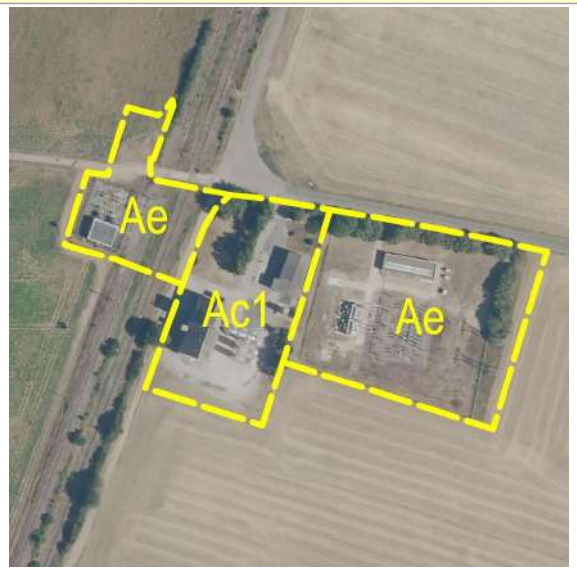
Secteur Ax
« Près d'Invault » - Manchecourt

Ref cadastrale	ZI n°178p
Superficie du STECAL	12 260 m²
Emprise des bâtiments existants	3 870 m²
Emprise au sol autorisée dans le règlement	30% de l'ES de la construction principale, **soit 1 161 m²**

Activité artisanale / fabriquant de menuiseries

LES STECAL – Zone A

Secteur Ac1
« Le Sauvageon » - Malesherbes



Ref cadastrale	ZN n°76, 77, 78, 79 et 90
Superficie du STECAL	6 380 m²
Emprise des bâtiments existants	630 m²
Emprise au sol autorisée dans le règlement	30% de l'ES de la construction principale, **soit 189 m²**

Activité commerciale / silos agricoles

LES STECAL – Zone A

Secteur Ac1 « La mare aux loups » - Mainvilliers		
	Ref cadastrale	C n°83, 178, 179, 180, 193 et 195
	Superficie du STECAL	6 020 m²
	Emprise des bâtiments existants	1 050 m²
	Emprise au sol autorisée dans le règlement	30% de l'ES de la construction principale, **soit 315 m²**
	Activité commerciale / silos agricoles	

LES STECAL – Zone A

Secteur Ac1 « Maladrie » - Manchecourt		
	Ref cadastrale	ZK n°78p et 79p
	Superficie du STECAL	6 380 m²
	Emprise des bâtiments existants	220 m²
	Emprise au sol autorisée dans le règlement	30% de l'ES de la construction principale, **soit 66 m²**
	Activité commerciale / silos agricoles	

LES STECAL – Zone A

Secteur Ac2
« La Butte aux Coqs » - Mainvilliers

Ref cadastrale	C n°63, 64
Superficie du STECAL	24 350 m²
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée dans le règlement	**Limitée à 1000 m²**

Activité commerciale - Nouveaux silos agricoles

LES STECAL – Zone A

Secteur At « Le Bateau » - Nangeville		
	Ref cadastrale	ZB n°126
	Superficie du STECAL	12 800 m²
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	Emprise au sol autorisée dans le règlement	**300 m² pour les nouvelles constructions**
	Activité touristique – installation de 4 tiny houses	

LES STECAL – Zone N

Secteur Nt « Château de Rouville » - Malesherbes		
	Ref cadastrale	Château de Rouville
	Superficie du STECAL	13 050 m²
	Emprise des bâtiments existants	2 840 m²
	Emprise au sol autorisée dans le règlement	**22% par rapport à la sup. totale de l'unité foncière,** **soit 2 871 m²**
	Activité touristique – Volonté de la commune de permettre le développement d'une activité touristique et de loisirs (hébergement, restauration, commerces, services, etc.)	

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

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