

www.terr-am.fr

PLU DU MALESHERBOIS

*Présentation aux PPA
avant arrêt*

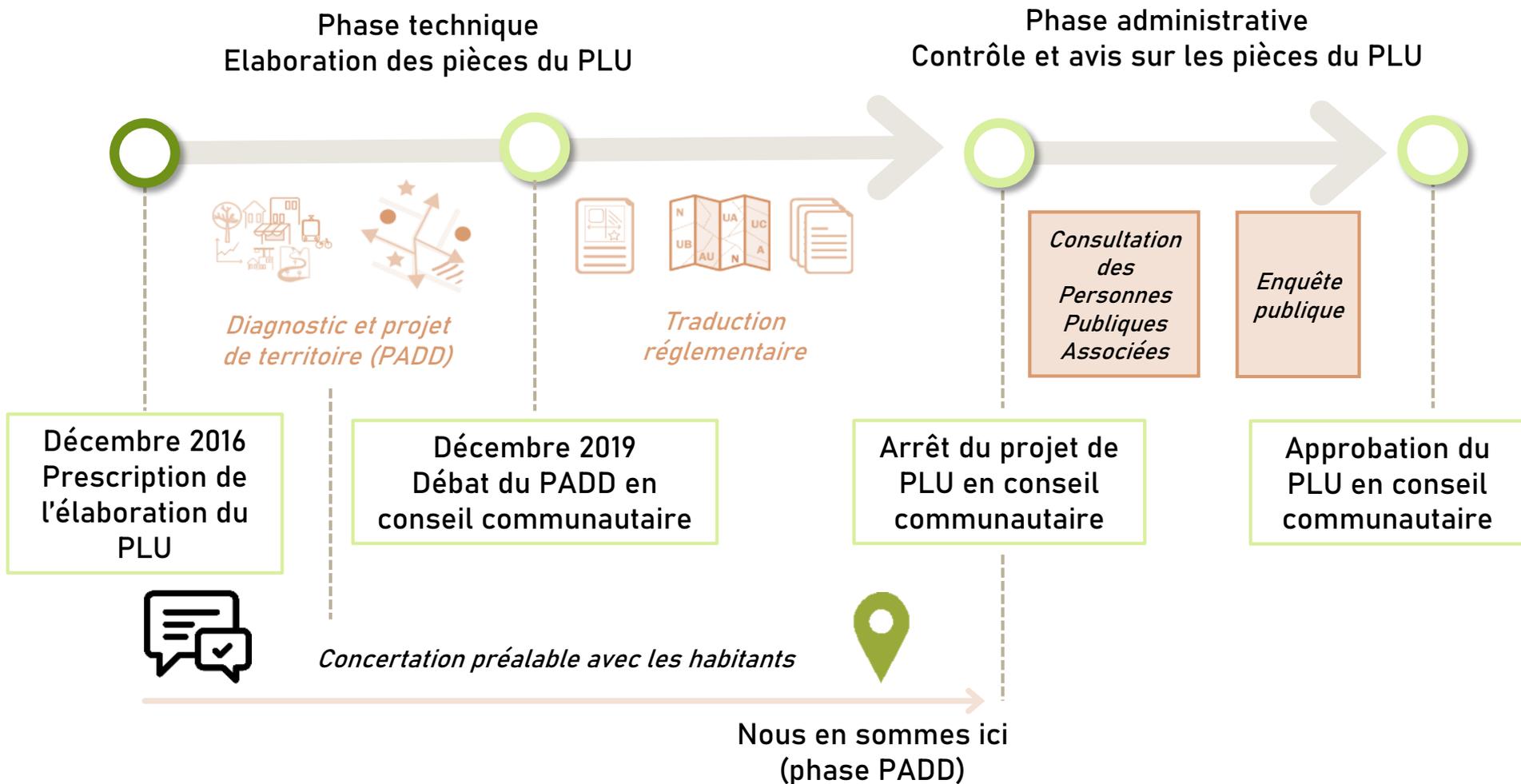
Mardi 1^{er} octobre 2024





Introduction

Le contexte de l'élaboration 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**

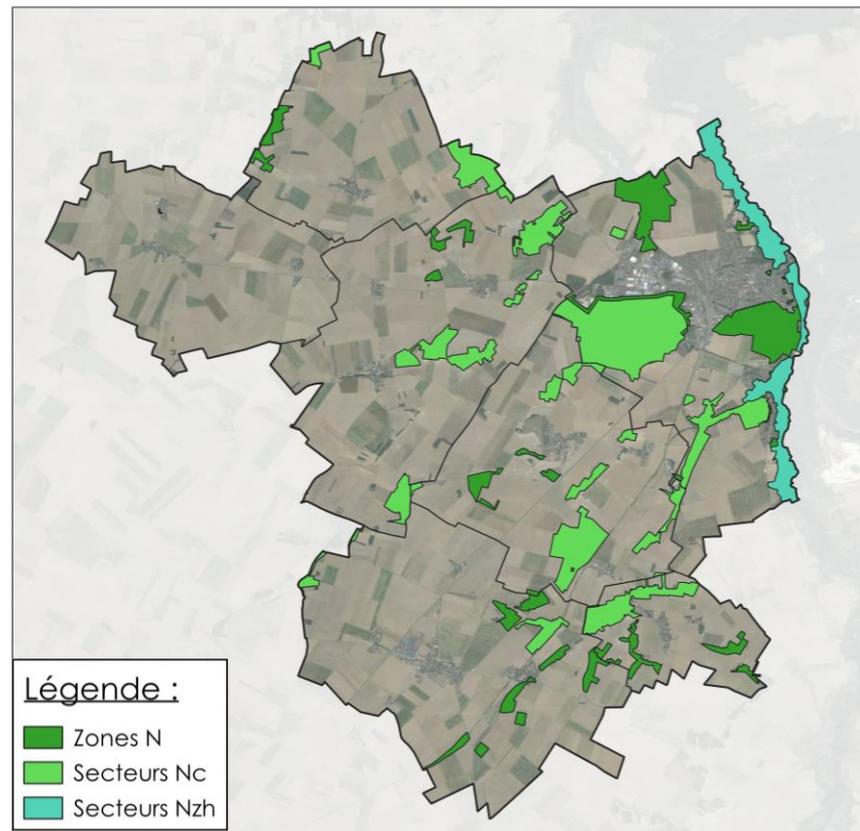
Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

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

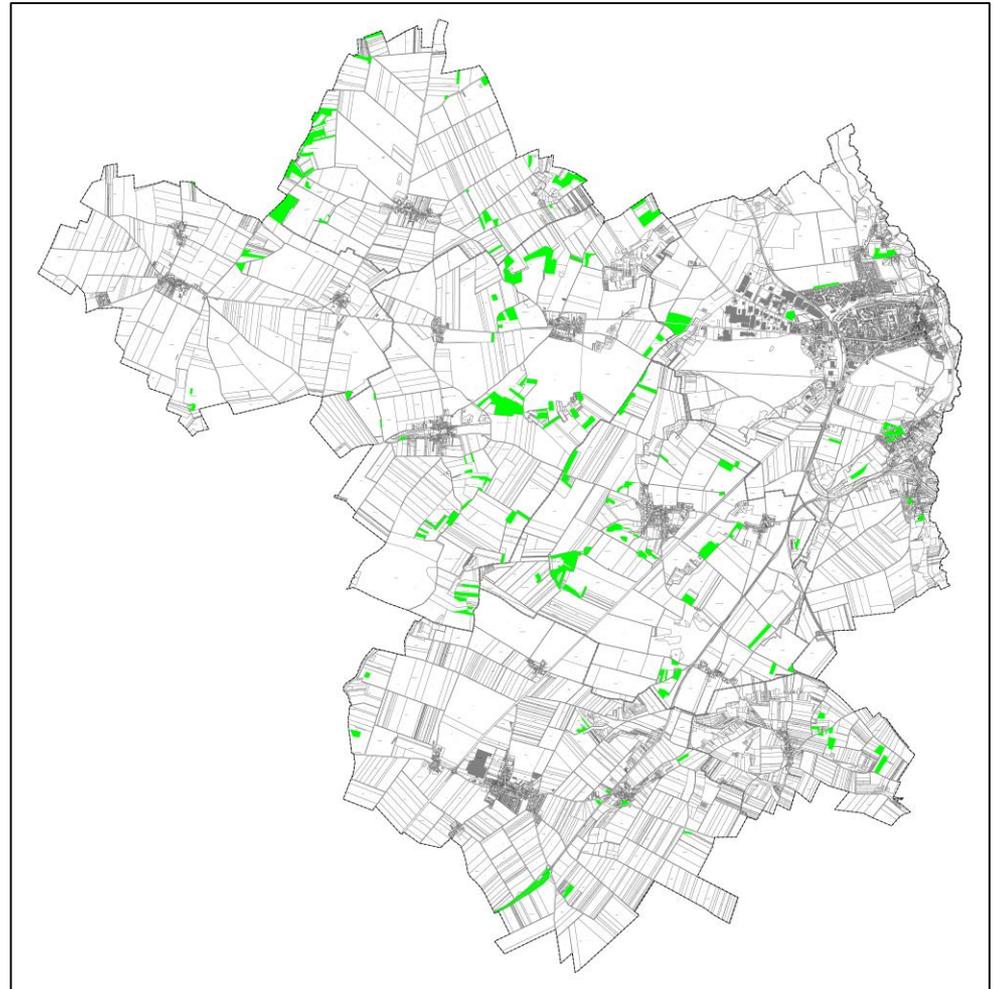
- Délimitation d'une vaste **zone N** qui comprend les espaces naturels, forestiers et de qualité sur le territoire → environ 13% du territoire communal
- Identification de sous-secteurs spécifiques en zone N, pour :
 - Préserver les zones humides avérées et/ou reconnues au sein de la TVB issue du Contrat Global d'Actions Essonne (2016) → **secteur Nzh**
 - Préserver les sites sensibles du territoire, tels que les sites Natura 2000, les ZNIEFF de type 1, les espaces relais de milieux calcicoles, etc. → **secteur Nc**



Localisation de la zone N et des secteur Nc et Nzh

Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité

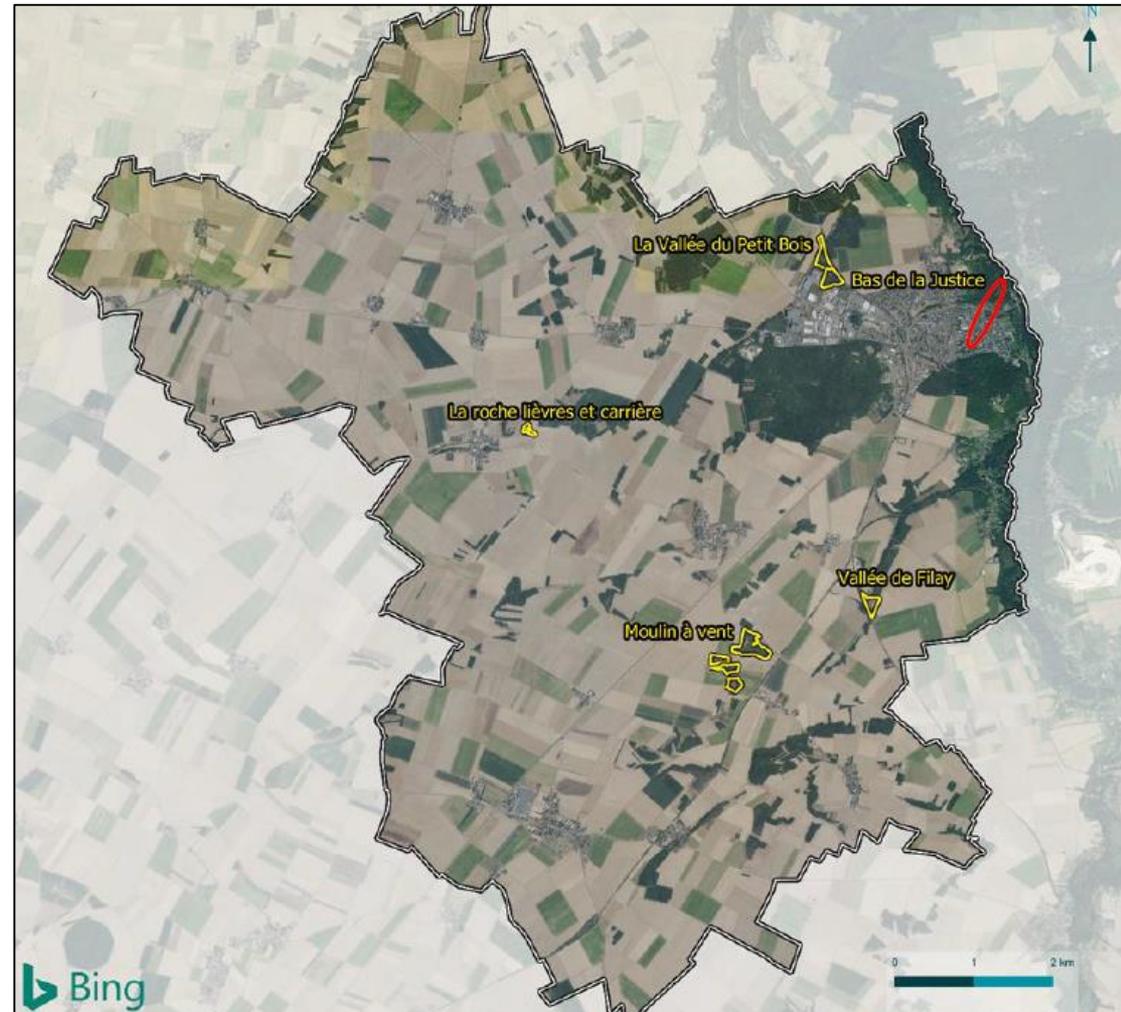
- Repérage d'Espaces Boisés Classés à préserver sur le territoire (tous inférieur à 4 ha)
→ au total environ 154.9 ha ont été inscrits comme tels.



Localisation des espaces boisés classés

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)
- Cinq sites de compensation ont été identifiés sur le territoire du Malesherbois, comme des espaces à restaurer.



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



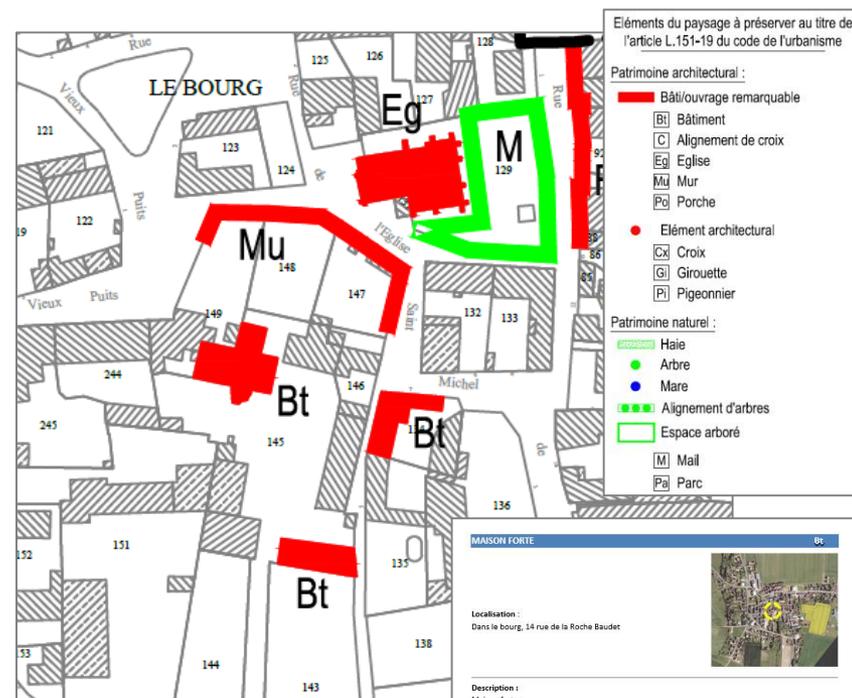
Protéger la ressource en eau

- 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)

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 :
 - ensembles bâtis, portails, porches, puits, croix de chemin, bâtiments remarquables, etc.
 - mais aussi des éléments naturels : arbres isolés, alignements d'arbres, mares, etc.
- Pour chaque EPAC :
- Une fiche avec des prescriptions à respecter en cas de travaux, pour s'assurer de l'entretien et de la valorisation de ce « petit patrimoine »
 - Déclaration préalable rendue obligatoire en amont de chaque travaux



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
- [C] 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'ouverture,
- 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.

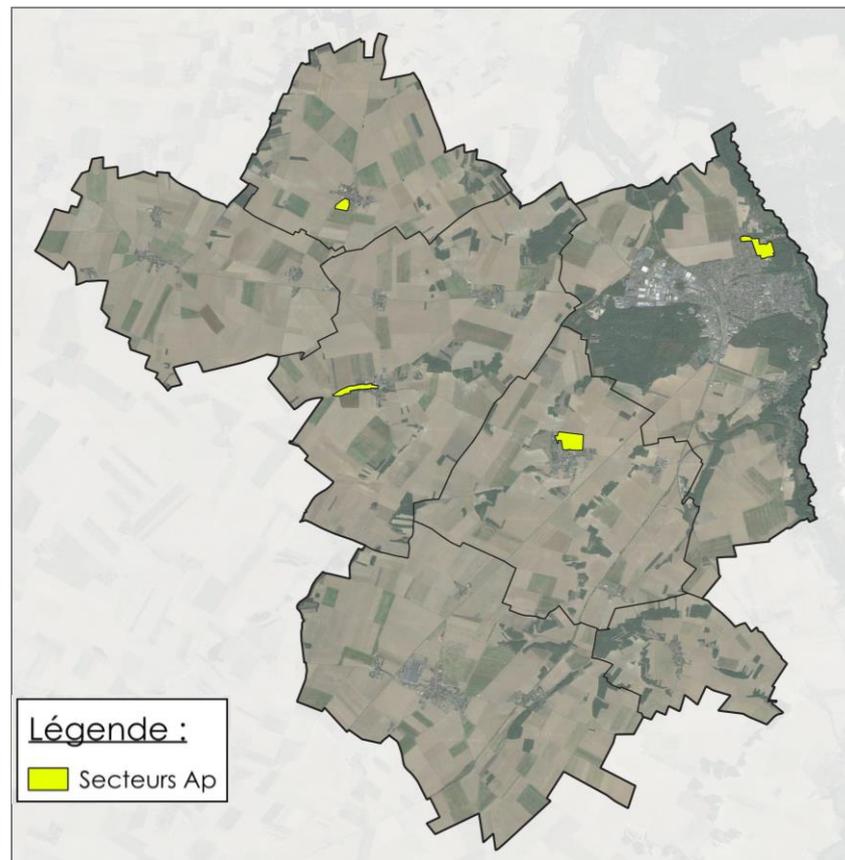
Prescription :

- 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

Favoriser un cadre de vie de qualité

- Repérage de secteurs soustraits à toutes constructions (y compris agricoles), à préserver en raison de la qualité paysagère → **secteur Ap**
 - Dans les hameaux : limitation des possibilités de construire et de se développer, conformément aux orientations du SCoT, afin de concentrer le développement urbain dans les bourgs et centre-ville, avec des sous-secteurs spécifiques :
 - **Ua3** : noyaux historiques des hameaux ;
 - **Uc** : extensions récentes des bourgs et hameaux des communes
- Les enveloppes urbaines de ces espaces sont contraintes, empêchant ainsi l'extension du tissu urbain



Localisation des secteurs Ap à l'échelle communale

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.

Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Nc, Ne, Nz, Nt dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- Du respect des dispositions du PPRI,
- Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme,
- De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

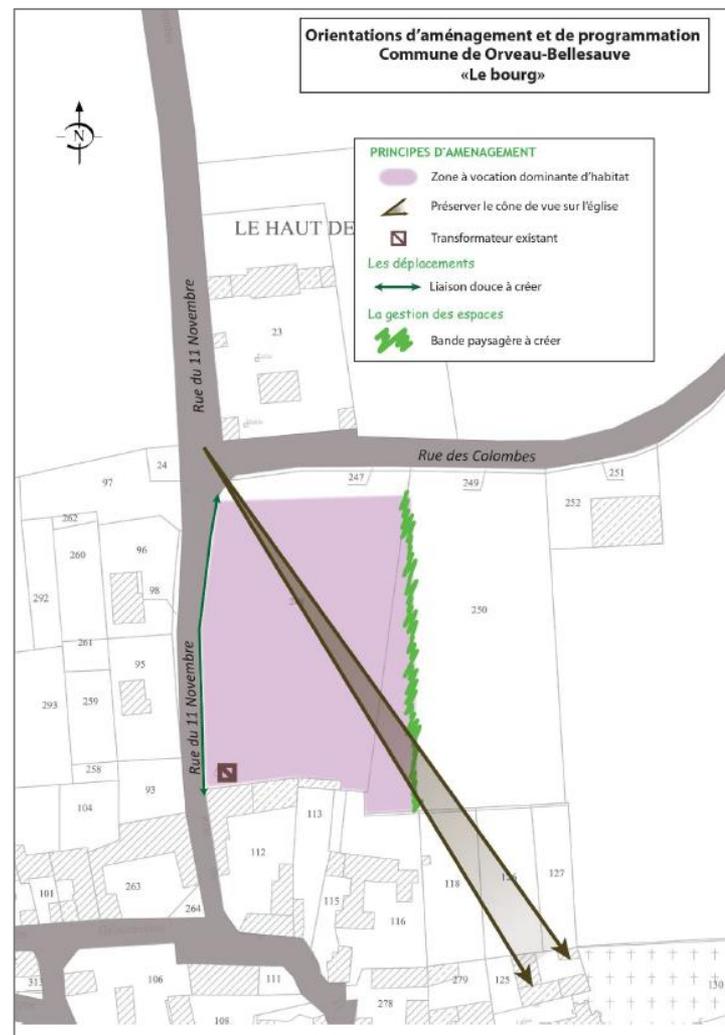
2.1 Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural, c'est-à-dire d'être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation agricole à laquelle elles sont liées, sauf contrainte technique, sanitaire ou de relief dûment justifiée.

Extrait du règlement de la zone N

- Délimitation des zones U de telle sorte que l'urbanisation linéaire, le long des principaux axes routiers, soit proscrite, afin d'encourager à la densification de l'urbanisation et à son épaissement en arrière de lots

Assurer une intégration de l'urbanisation réussie

- 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

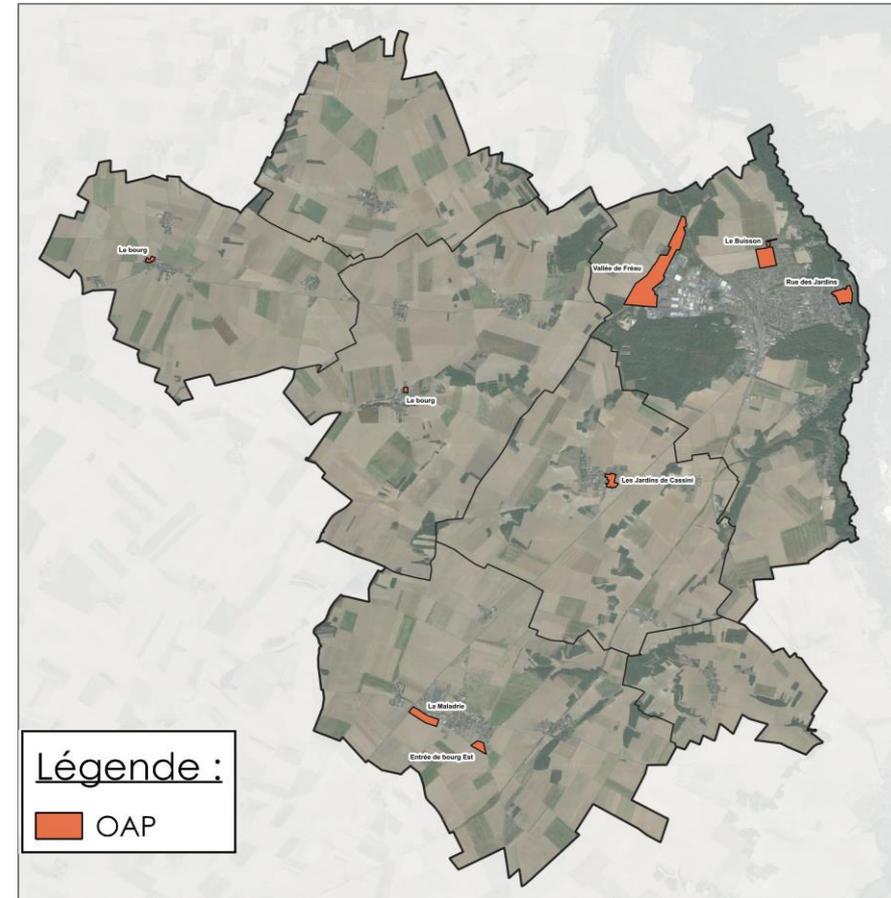
Promouvoir le dynamisme économique du territoire

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

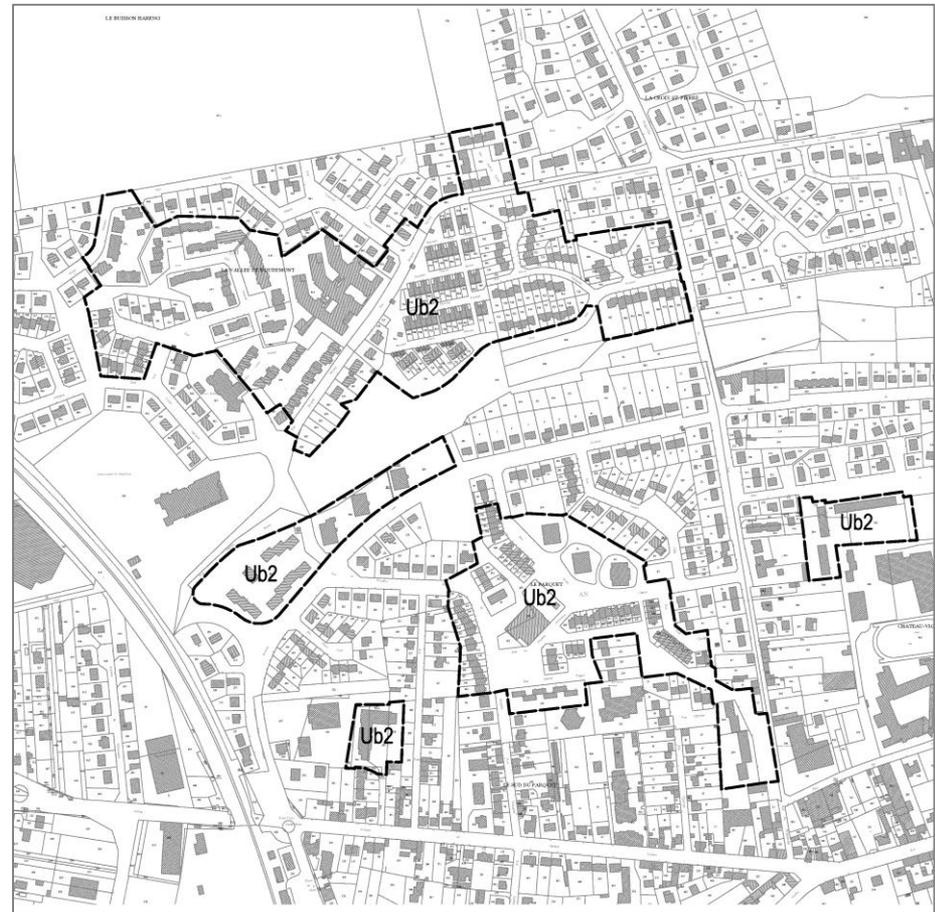
OAP	Superficie	Nombre de logements
Malesherbes - Le Buisson	7.8 ha	83 logements
Malesherbes - Rue des Jardins	5.5 ha (dont seulement 2.1 ha hors PPRI / ZH)	160 logements
Mainvilliers - le Bourg	0.8 ha	10 logements
Orveau-Bellesauve - le Bourg	0.6 ha	6 logements
Manhecourt - Entrée de bourg	2.5 ha (dont 2.1 ha en zone AU)	30 logements
Coudray - Jardins de Cassini	2.3 ha	29 logements



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.
- Dans les **OAP sectorielles** :
- Incitation à un traitement paysager qualitatif des espaces publics
 - Développement des mobilités douces
 - Interaction et lien avec les quartiers existants



Schéma de l'OAP « Le Buisson »

Maîtriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat

- Définition de **règles de volumétrie** différentes selon les zones pour les constructions à usage d'habitat :

	Emprise au sol	Hauteur maximale		Implantation		
		Constructions à pans	Construction à toiture plate	P/r à l'alignement	P/r aux limites séparatives	Les unes p/r aux autres
Ua	70% max de l'UF	14 m (Ua1) ou 10 m (Ua2 et Ua3)	4 m	A l'alignement	En limite OU Retrait de 3m minimum	Organisation cohérente et respectueuse du bâti existant
Ub / AU	50% max de l'UF	10 m (Ub1) // toiture à pan interdite en Ub2	4 m (Ub + secteurs) 14 m (Ub2)	A l'alignement OU Retrait de 5 m minimum	En limite OU Retrait de 4m minimum	Implantation qui ne doit pas générer de conflits
Uc	40% max de l'UF	7 m	4 m			NR
A / N	Extension = 30% CP Nouvelle annexe = 40 m ²	4.5 m	3.5 m	Retrait de 5 m minimum	NR	Annexes et piscine dans un rayon de 20 m de la CP

Maîtriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat

Rappel des objectifs fixés dans le PADD

Pour rappel, le PADD fixe comme objectifs :

- Une croissance démographique de +0.72% par an ;
- Un besoin de 588 logements entre 2018 et 2029, avec une enveloppe foncière inférieure à 20 ha en extension

Commune	Dents creuses tx rétention : 30%	Potentiel de division (tx rétention : 80%)	Extension (coef VRD : 30%)	Total superficie
Coudray	0.8	0.1	1.8	2.8
Labrosse	0.3	0	0	0.3
Mainvilliers	0.4	0	0.3	0.7
Manhecourt	0.9	0.1	1.3	2.4
Nangeville	0	0.1	0.1	0.1
Orveau- Bellesauve	1	0.1	0.6	1.6
Malesherbes	3.2	0.3	6.7	10.2
	6.6 ha	0.7 ha	10.8 ha	18.1 ha

Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes

- Prise en compte des contraintes et enjeux existants au sein des OAP de certains secteurs :

→ **Rue des Jardins** : identification dans l'OAP de la zone inondable et de la zone humide, qui contraignent l'urbanisation et l'aménagement du quartier

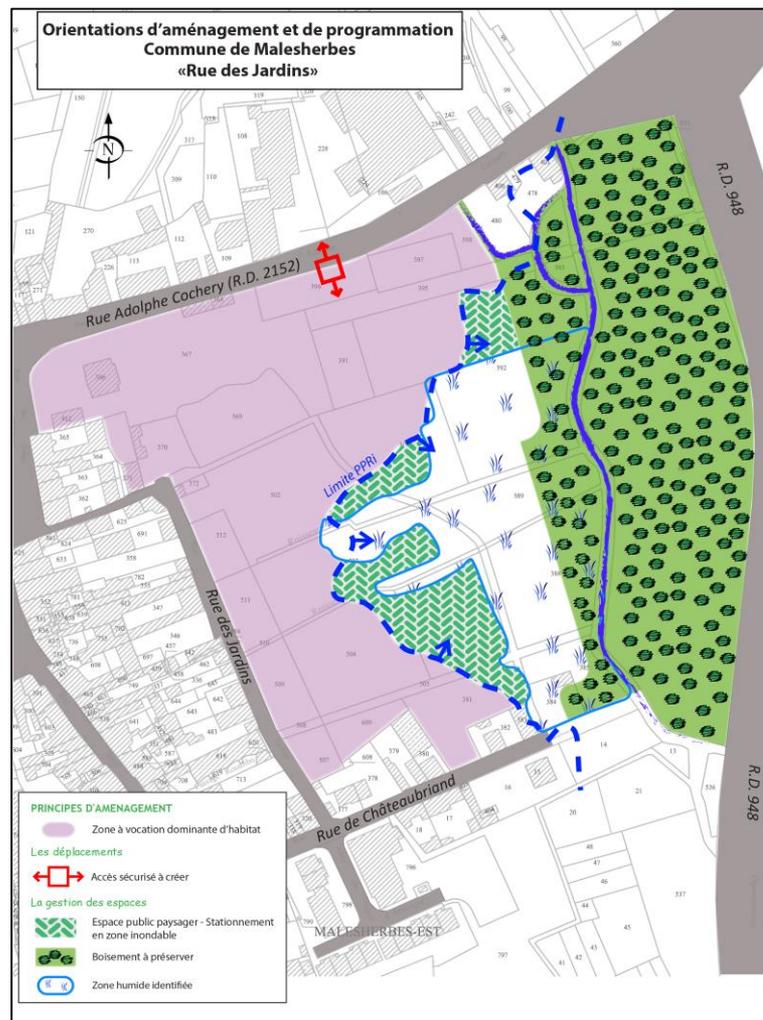


Schéma de l'OAP « Rue des Jardins »

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

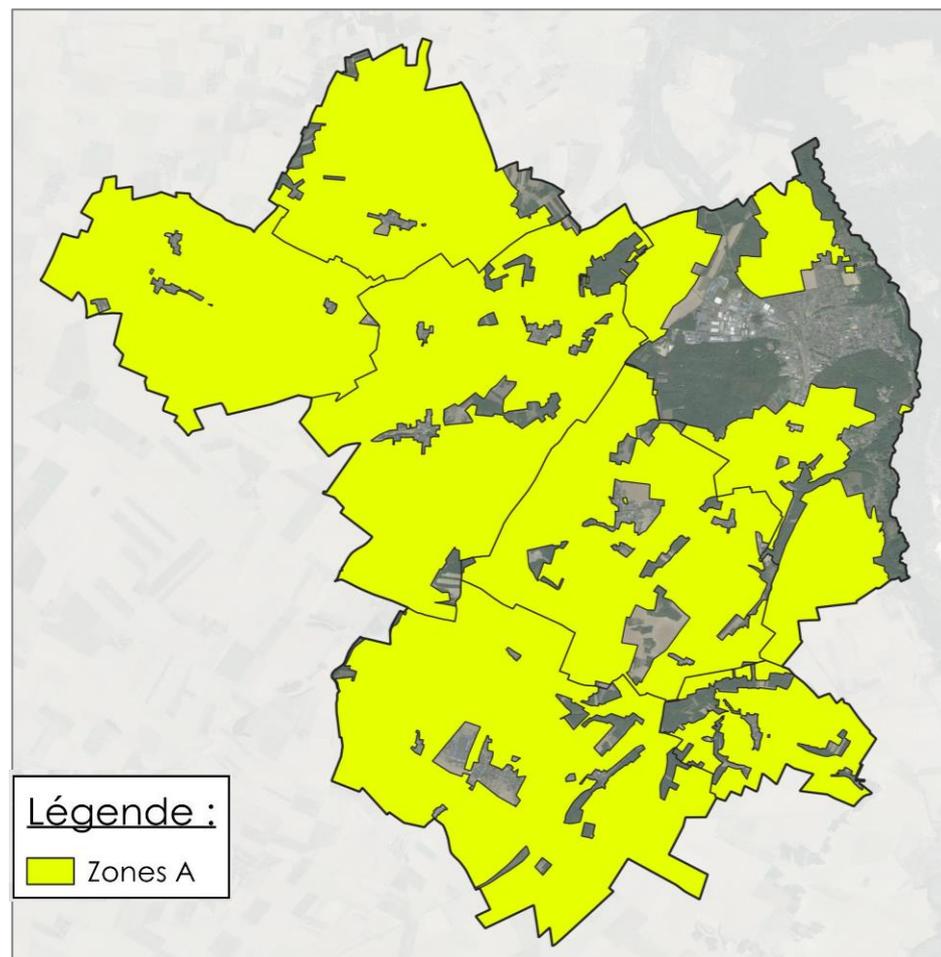
Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

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 → 80% 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
- Les nouvelles constructions (autres qu'agricoles) sont interdites en zone A (sauf exceptions au sein des STECAL)



Localisation de la zone A à l'échelle communale

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

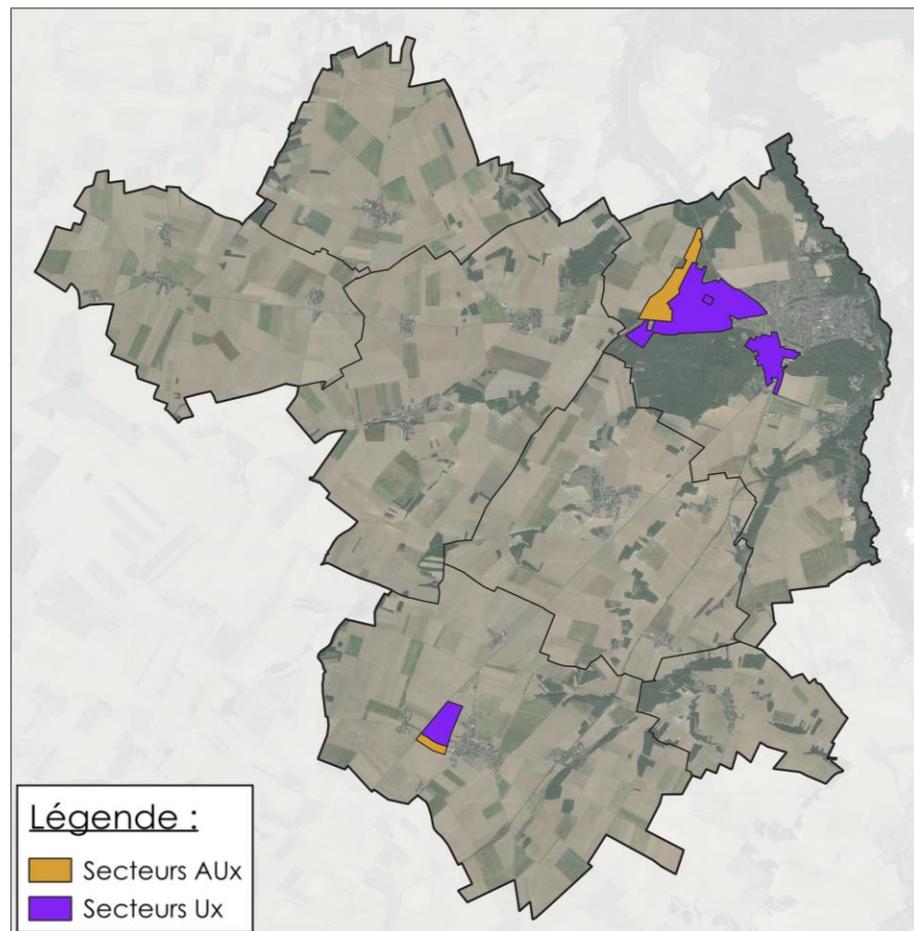
- Délimitation d'un **emplacement réservé** pour le contournement agricole de la future zone d'activités et du sud du bourg à Manchecourt



Emplacement réservé pour le contournement agricole à Manchecourt

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
- Inscription des zones d'activités et industrielles existantes en zone :
 - UX1 : zone industrielle de Malesherbes
 - UX2 : zone artisanale de Malesherbes
 - UX3 : zone d'activité de Manchecourt
- Délimitation de zones d'extension pour l'accueil de futures activités :
 - A Malesherbes : zone AUX1
 - A Manchecourt : zone AUX2

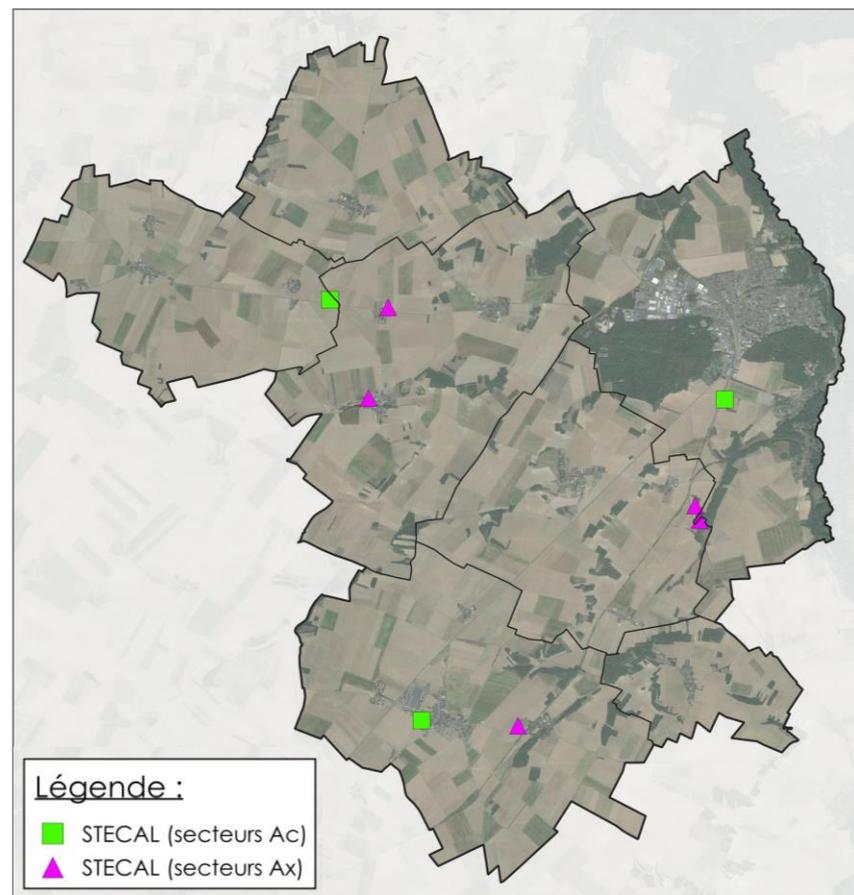


Localisation des secteurs AUx et Ux à l'échelle communale

Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante

- Autorisation de façon exceptionnelle du développement des activités économiques isolées sur le territoire (en zone A) à travers des **STECAL** :

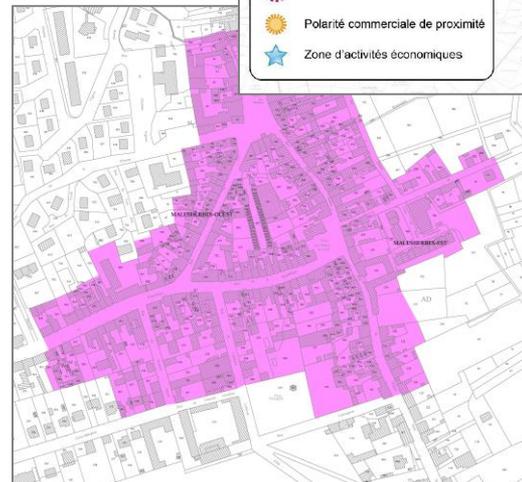
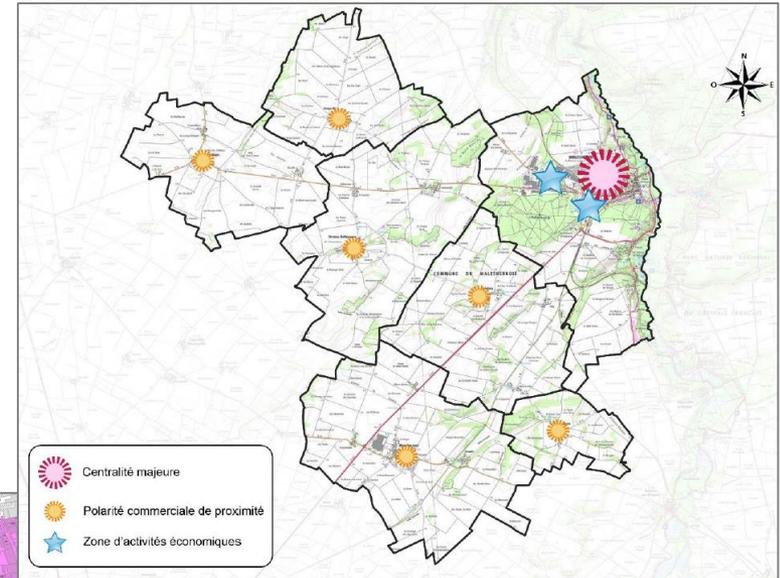
STECAL	Commune déléguée	Objet
Ac1	Malesherbes – le Sauvageon	Activité commerciale – silos agricoles
Ac2	Mainvilliers – La butte aux coqs	Activité commerciale – nouveaux silos agricoles
Ac3	Manhecourt – Maladrie	Activité commerciale – silos agricoles
Ax1	Coudray – Réage du chemin de Trézan	Activité artisanale – Chaudronnerie
Ax2	Coudray – Filay	Activité industrielle – ISDI
Ax1	Orveau-Bellesauve – La Cochonnerie	Activité artisanale
Ax1	Manhecourt – Près d'Invault	Activité artisanale – Fabriquand de menuiseries
Ax1	Orveau-Bellesauve – Les Contre Ouches	Ancien dépôt – activité de stockage



Localisation des secteurs Ac et Ax à l'échelle communale

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.

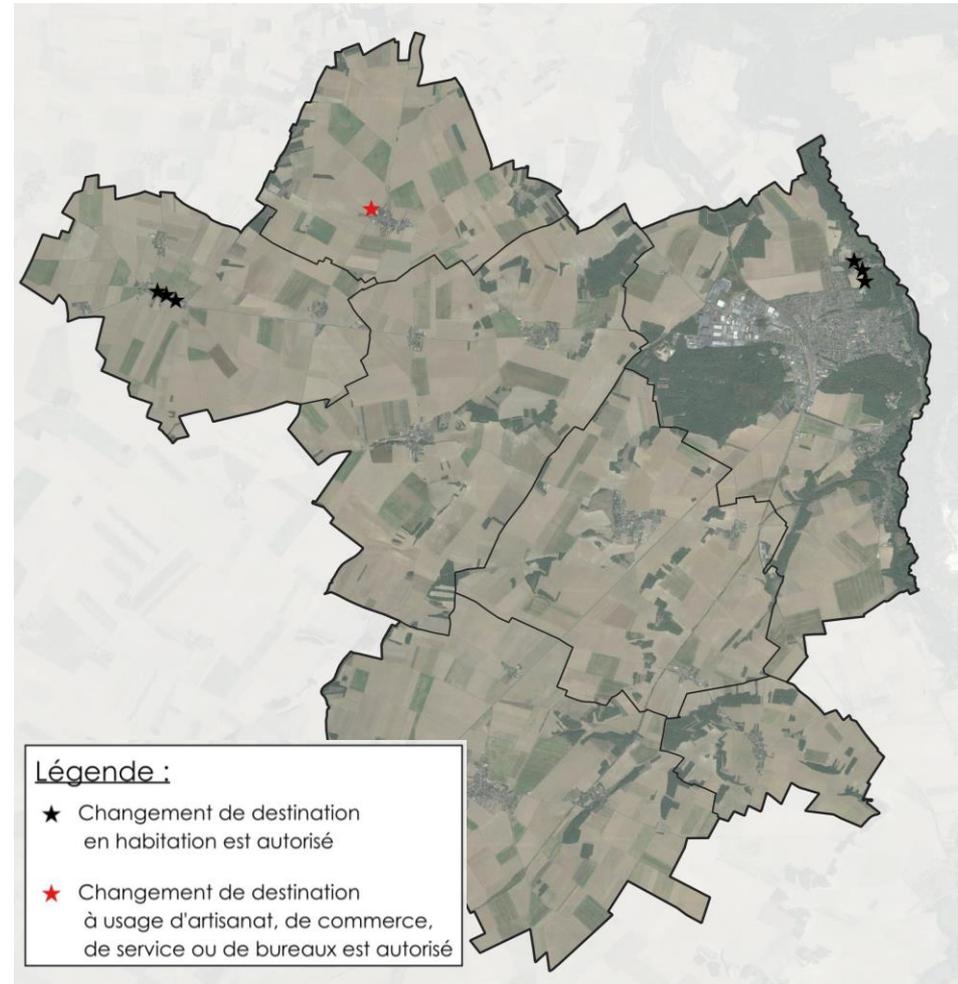


Localisation et hiérarchie des secteurs préférentiels pour le développement commercial et artisanal

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 :
 - STECAL At : à Nangeville, pour l'installation de 4 tiny houses
 - STECAL Nt : à Malesherbes, pour le développement du site du Château de Rouville (hébergement, restauration, etc.)



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

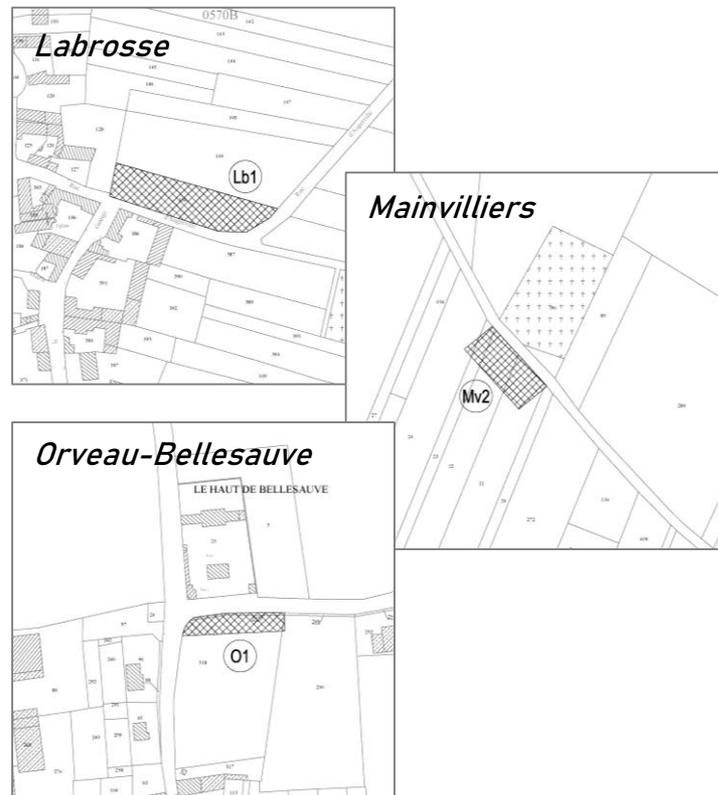
- Délimitation de plusieurs **emplacements réservés** pour la réalisation de liaisons douces sur le territoire, en particulier dans le cadre du Schéma de Mobilité du CD45 :
 - Le long de la RD 2152 (vers Pithiviers)
 - Le long de la RD 24 (vers Sermaises)
- Dans le règlement écrit des **zones U et AU** : 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

Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité

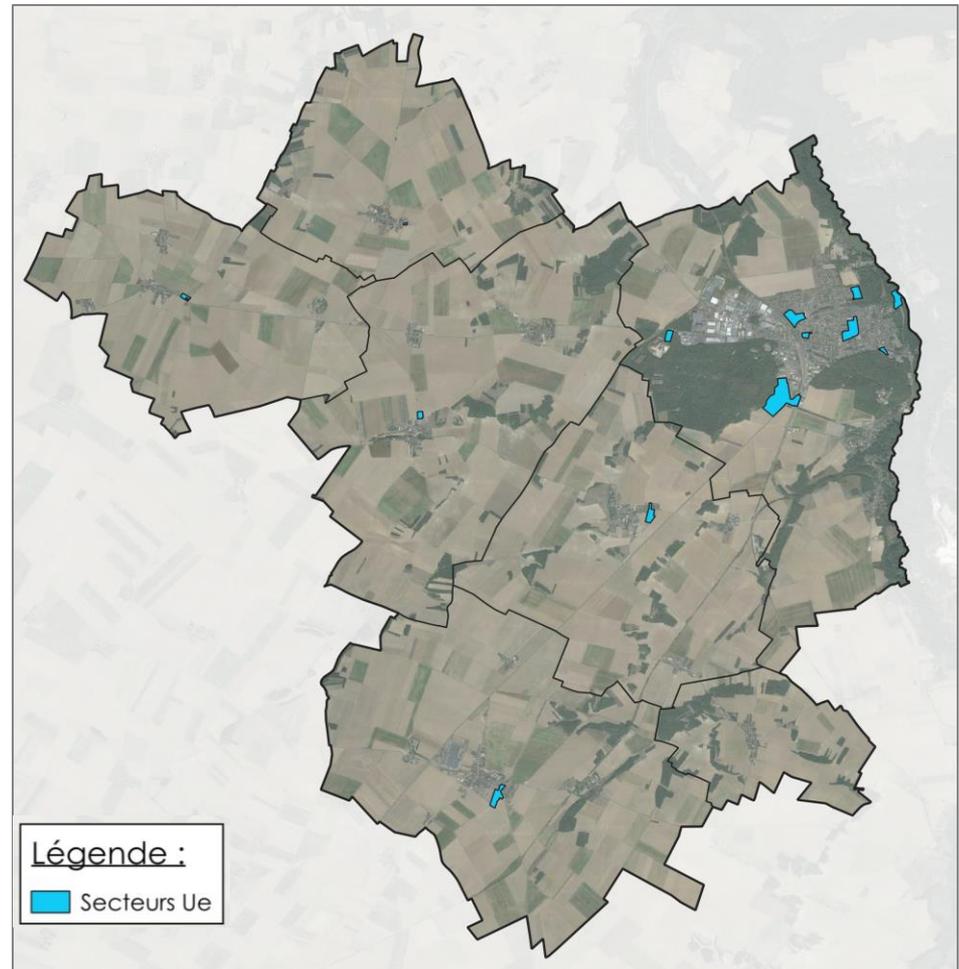
- Dans le **règlement écrit** : mesures prises pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques en zones U et AU

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des normes ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

Extrait du règlement écrit de la zone Ub

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

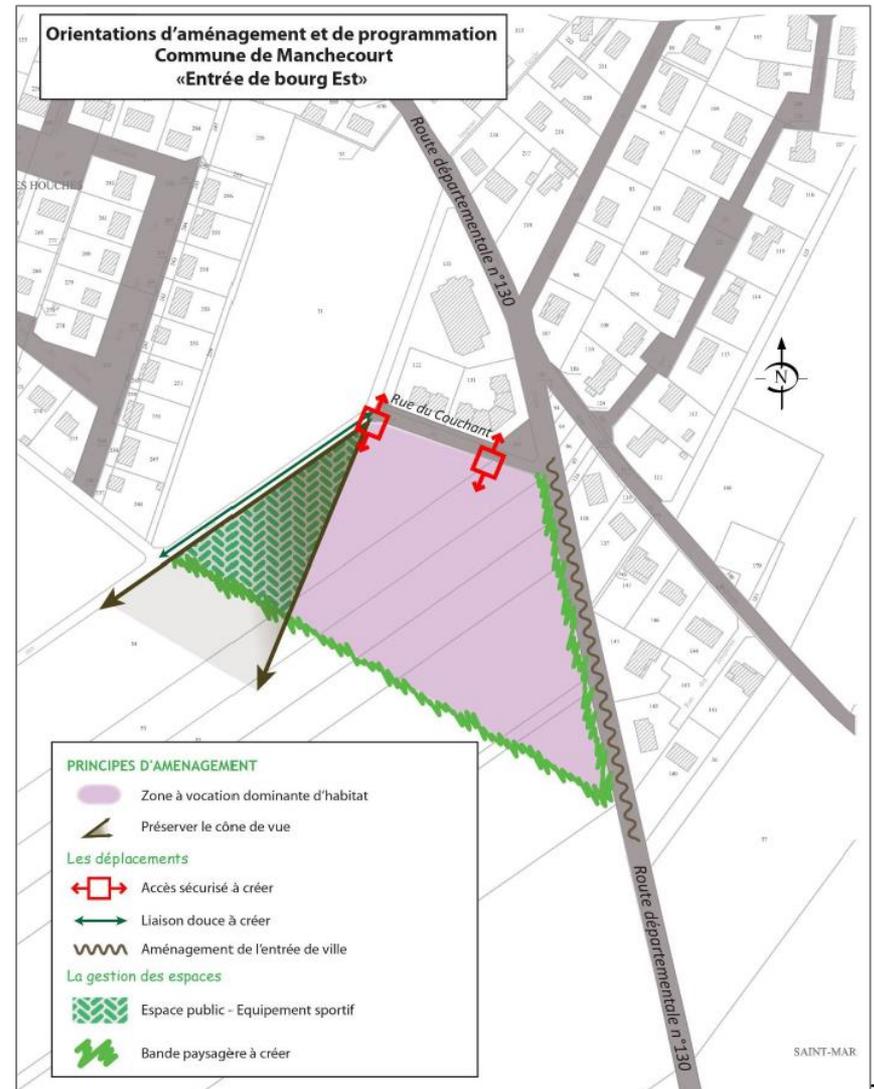
- Délimitation d'une **zone Ue** qui intègre les principaux secteurs de concentration des équipements (34 ha environ).
- Dans le **règlement écrit** :
 - Dispositions réglementaires relativement souples pour la réalisation d'équipements publics qui seraient inscrits dans d'autres zones que la zone Ue



Localisation des zones Ue

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

- 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
- Dans l'OAP de Manchecourt « **Entrée de bourg Est** », inscription d'une partie du secteur de l'OAP en zone Ue + projet d'aménagement d'équipement sportif





PARTIE II
Bilan de la
consommation foncière

Consommation foncière prévisible du PLU

Bilan de la consommation foncière sur la période passée

Habitat	Activité	Equipements
11.5 ha	7.6 ha	5.1 ha
24.2 ha		

Bilan de la consommation foncière prévisible du PLU sur la période 2018-2029

Habitat	Activité	Equipements
28.4 ha	45.8 ha	1.2 ha
75.4 ha		

*Soit une consommation estimée à 6.2 ha par an en moyenne au total
Ou 2.4 ha par an moyenne, en excluant l'activité*

+ 11 ha en emplacements réservés en zones A / N

Récapitulatif des STECAL

STECAL	Localisation	Projet	Superficie totale	Emprise au sol existante	Emprise au sol nouvelle permise par le règlement
Ac1	Malesherbes - Le Sauvageon	Activité commerciale - silos agricoles	6 380 m ²	625 m ²	+ 187 m ²
Ac2	Mainvilliers - La butte aux coqs	Activité commerciale - nouveaux silos agricoles	24 315 m ²	825 m ²	+ 500 m ²
Ac3	Manchecourt - La Maladrie	Activité commerciale - silos agricoles	6 405 m ²	220 m ²	+ 100 m ²
At	Nangeville - Le Bateau	Activité touristique - installation de 4 tiny houses	12 800 m ²	0 m ²	+ 300 m ²
Nt	Malesherbes - Château de Rouville	Activité touristique - à développer	13 040 m ²	2 345 m ²	+ 2 870 m ²

Récapitulatif des STECAL

STECAL	Localisation	Projet	Superficie totale	Emprise au sol existante	Emprise au sol nouvelle permise par le règlement
Ax1	Coudray - Réage du chemin de Trézan	Activité artisanale - chaudronnerie	23 733 m ²	3 710 m ²	+ 1 113 m ²
Ax2	Coudray - Filay	Activité industrielle - ISDI	33 686 m ²	0 m ²	+ 100 m ²
Ax1	Orveau - La Cochonnerie	Activité artisanale	4 040 m ²	545 m ²	+ 163 m ²
Ax1	Manhecourt - Près d'Invault	Activité artisanale - Fabricant de menuiseries	12 255 m ²	3 870 m ²	+ 1 161 m ²
Ax1	Orveau - Les Contres Ouches	Ancien dépôt - activité de stockage	1 140 m ²	350 m ²	+ 105 m ²
TOTAL STECAL			13.7 ha	-	+ 6 600 m ²



PARTIE III
Synthèse des résultats
de l'évaluation
environnementale

Incidences résiduelles du projet sur l'Environnement

Axe du PADD		En résumé
<p>AXE 1 – Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité</p>		<ul style="list-style-type: none"> + Maintien et valorisation de la TVB + Prise en compte des risques inondation et ruissellement + Renforcement de la végétalisation et lutte contre la pollution lumineuse + Préservation des espaces naturels et des espaces agricoles
<p>AXE 2 – Habiter Le Malesherbois</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Croissance démographique qui engendre une consommation foncière importante - Croissance démographique qui nécessite un besoin en eau et énergies + Réinvestissement du parc de logements vacants
<p>AXE 3 – Poursuivre le dynamisme économique du territoire</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Développement économique consommateur d'ENAF et qui engendre des ruptures de la TVB + Mise en valeur des richesses naturelles et paysagères du point de vue patrimonial
<p>AXE 4 – Promouvoir une offre en équipements et mobilités</p>		<ul style="list-style-type: none"> + Développement des liaisons douces et des modes de déplacements doux - Pour le traitement des parkings : absence de dimension écologique et paysagère



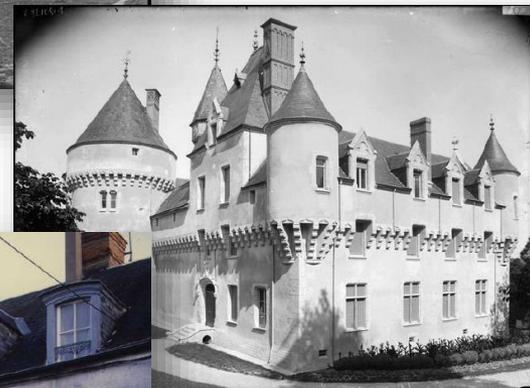
PARTIE IV
Présentation du
Périmètre Délimités
des Abords des MH à
Malesherbes

Rappel du contexte

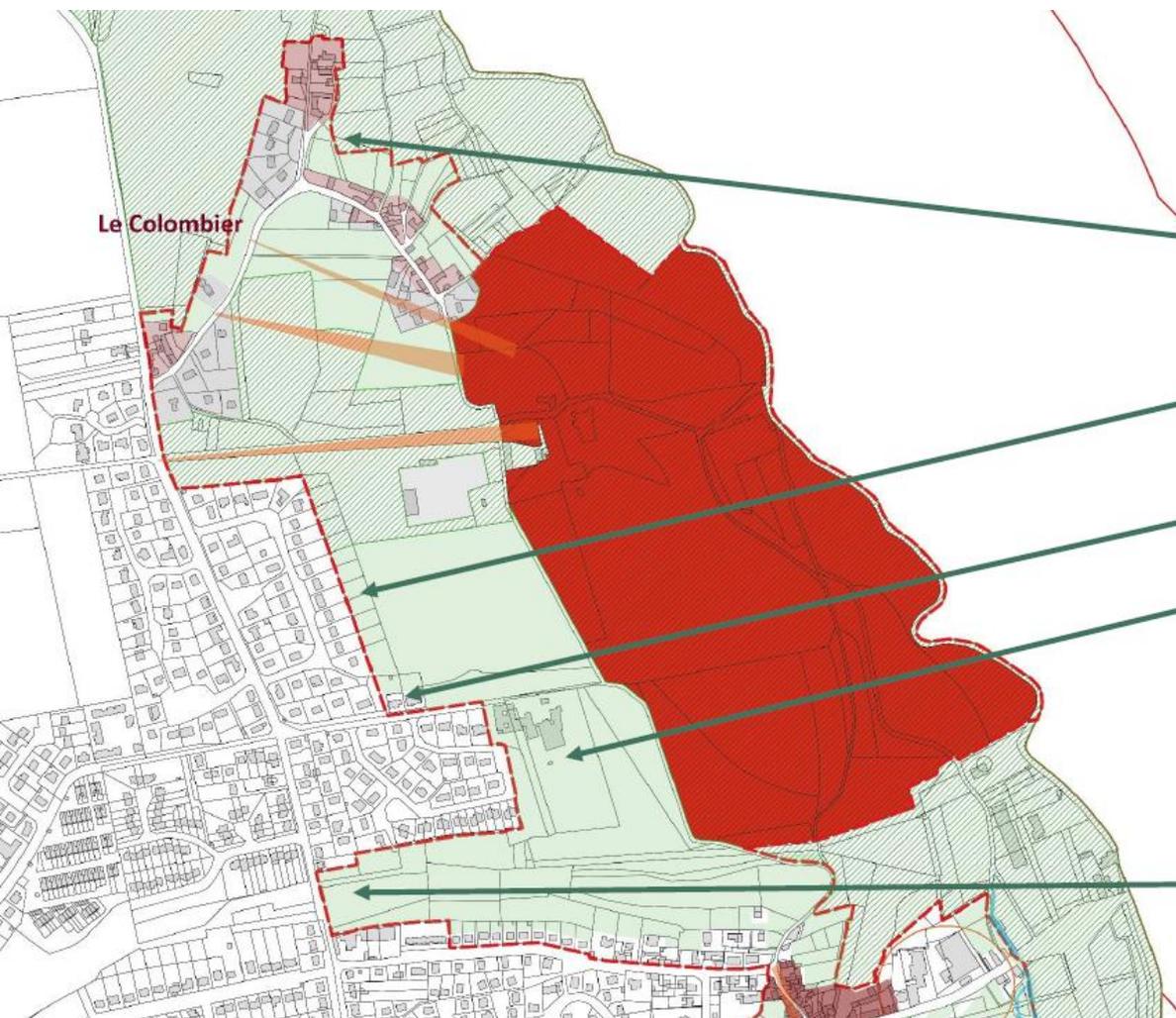
Définition d'un périmètre délimité des abords des trois Monuments Historiques à Malesherbes :

- **Eglise Saint-Martin** : inscrite par arrêté du 12 juin 1926
- **Château de Rouville** : inscrit par arrêté du 30 août 2001
- **Lucarne de type compagnonique** : inscrite par arrêté du 17 septembre 1997

Le PDA doit venir en remplacement des actuels rayons de 500 mètres qui s'appliquent autour de chaque monument historique, en définissant un périmètre adapté aux enjeux des monuments.



Proposition de PDA



Le Colombier

Appuis sur le site classé

Intégration des espaces de jardins en continuité du site classé, intégrant les bâtiments en retour rue de la vallée de Doudemont, ainsi que la structure de la petite enfance qui fait le lien entre le site classé et la coulée verte

Intégration de la coulée verte du Doudemont, et de la promenade qui la traverse, qui constitue un cadre paysager d'approche sur le site classé

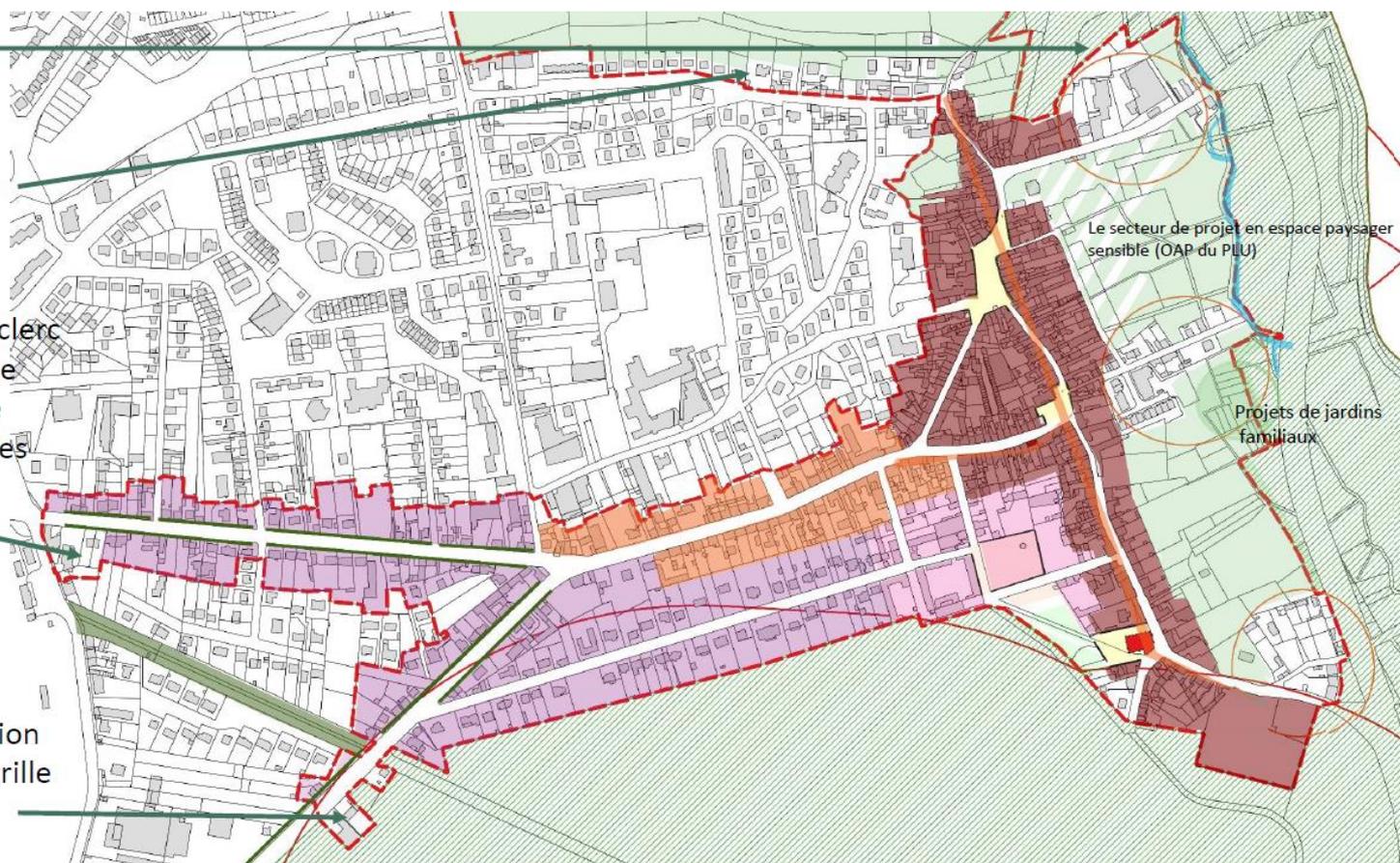
Proposition de PDA

Appui sur le site classé

Intégration du premier rang en contact avec la coulée verte et en haut de pente

Intégration de l'axe du Général Leclerc
Jusqu'au rond-point pour une prise en compte de l'ensemble de cette entrée de ville en s'appuyant sur les limites de parcelles

Appui sur le site classé et intégration des ensembles à proximité de la grille d'entrée du parc du château de Malesherbes



Merci !



Siège social

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

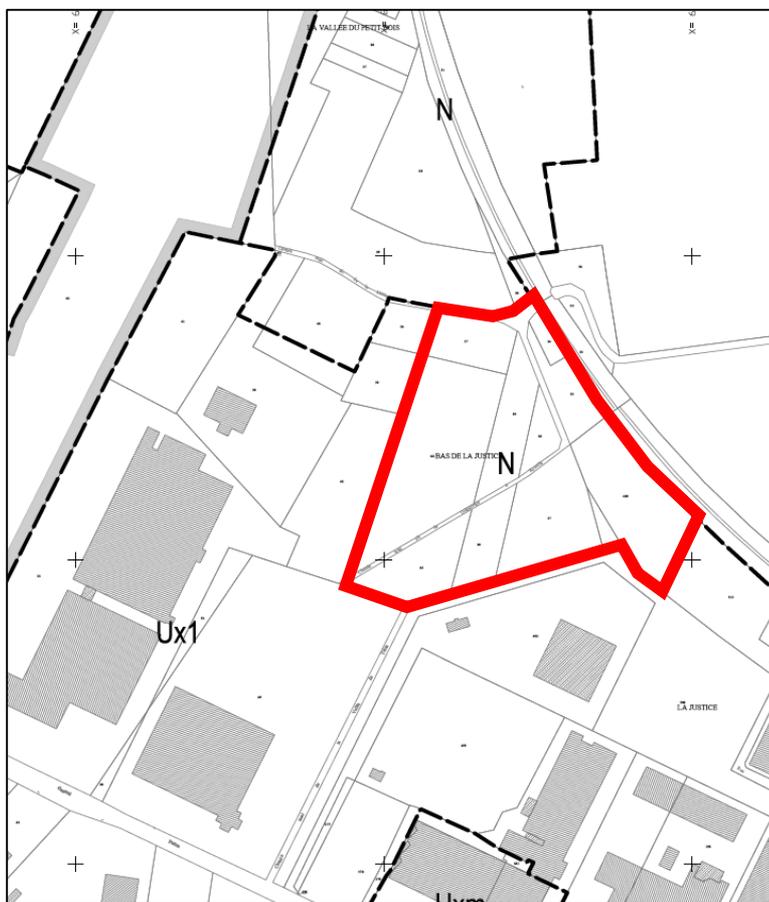
25, rue des
Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
blois@terr-am.fr

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

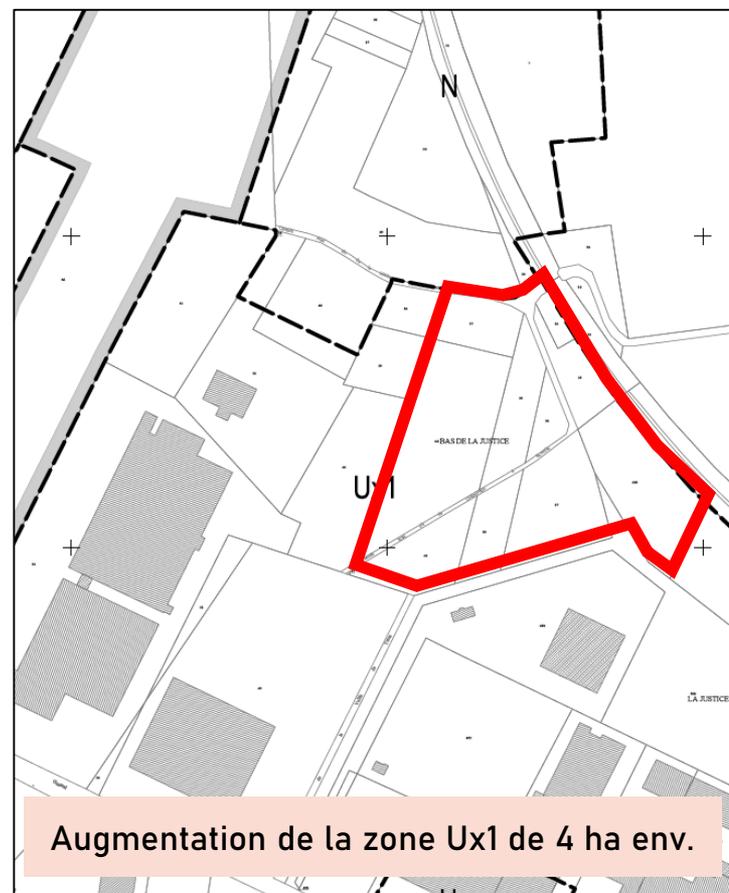
27, rue des Hauteurs du Loing
CS 40174 – 77797 NEMOURS
cedex
01 64 28 02 63
nemours@terr-am.fr

Enjeux liés à l'extension de la zone UX1

Zonage initial



Zonage modifié suite aux demandes communales



Conséquences de ce changement de zonage

Conséquence sur le bilan de la consommation

- > PLU qui engendre déjà une consommation foncière importante, notamment pour l'activité
- > Manque de justifications pour l'ajout de ces 4.2 ha environ dans le potentiel

Rappel : ce n'est pas parce qu'un espace est inscrit en zone U dans le PLU actuel qu'il doit le rester dans le document révisé.

Conséquence sur la crédibilité des justifications du PLU

- > Le secteur a été présenté comme un site de compensation
- > Le changement de zonage peut conduire l'Etat, les PPA et la MRAe à douter des résultats du bilan de la consommation et à remettre en cause la démarche ERC de l'ensemble du PLU

A noter : l'évaluation environnementale du PLU mettra en avant une incidence résiduelle forte sur ce secteur

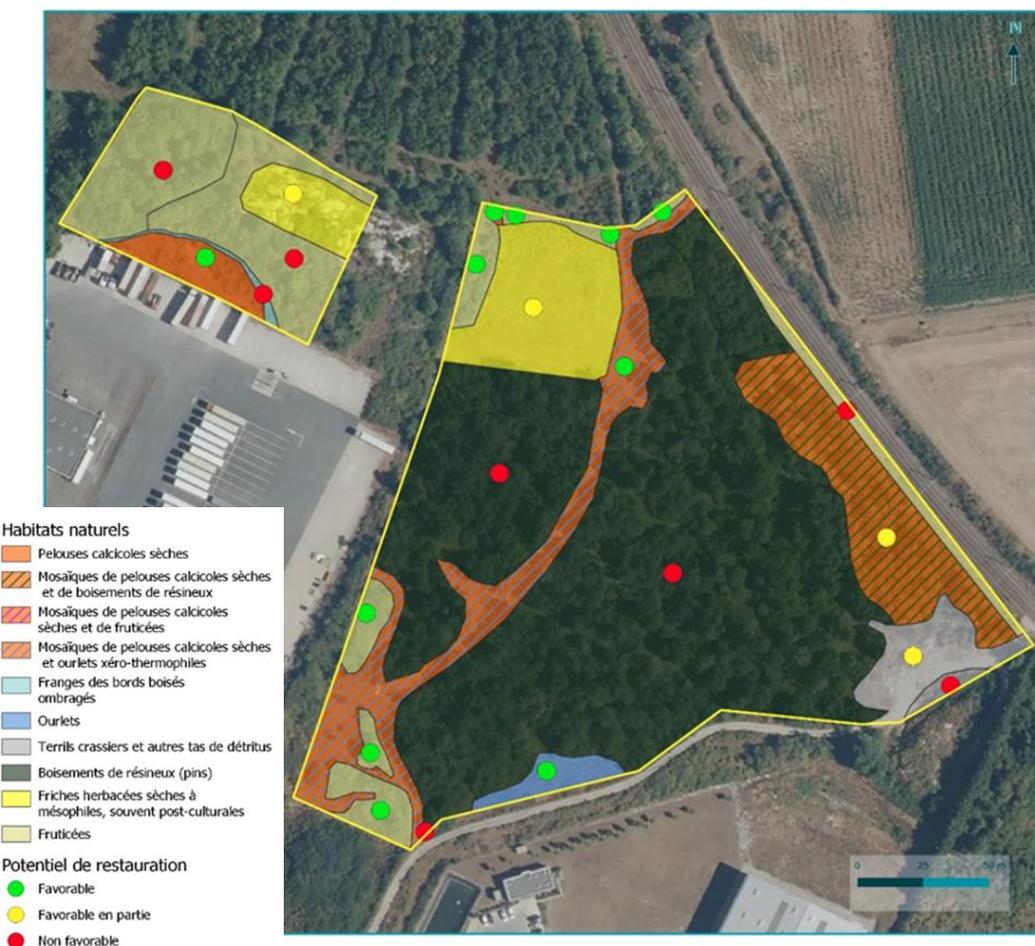
Conséquences de ce changement de zonage

Conséquence sur les secteurs de compensation

Pour les pelouses calcaires :

> Sur le site du Bas de la Justice : présence d'habitats de pelouses calcaires sur 0.76 ha, donc une compensation estimée à 1.31 ha (qui s'ajoutent à ceux de la Vallée du Fréau)

> Surface totale à compenser (Vallée du Fréau + Bas de la Justice) : 7,20 ha, en sachant que le scénario de compensation a identifié 7.22 ha (hors Bas de la Justice)



Conséquences de ce changement de zonage

Conséquence sur les secteurs de compensation



Impact sur la flore – présence d'espèce protégée :

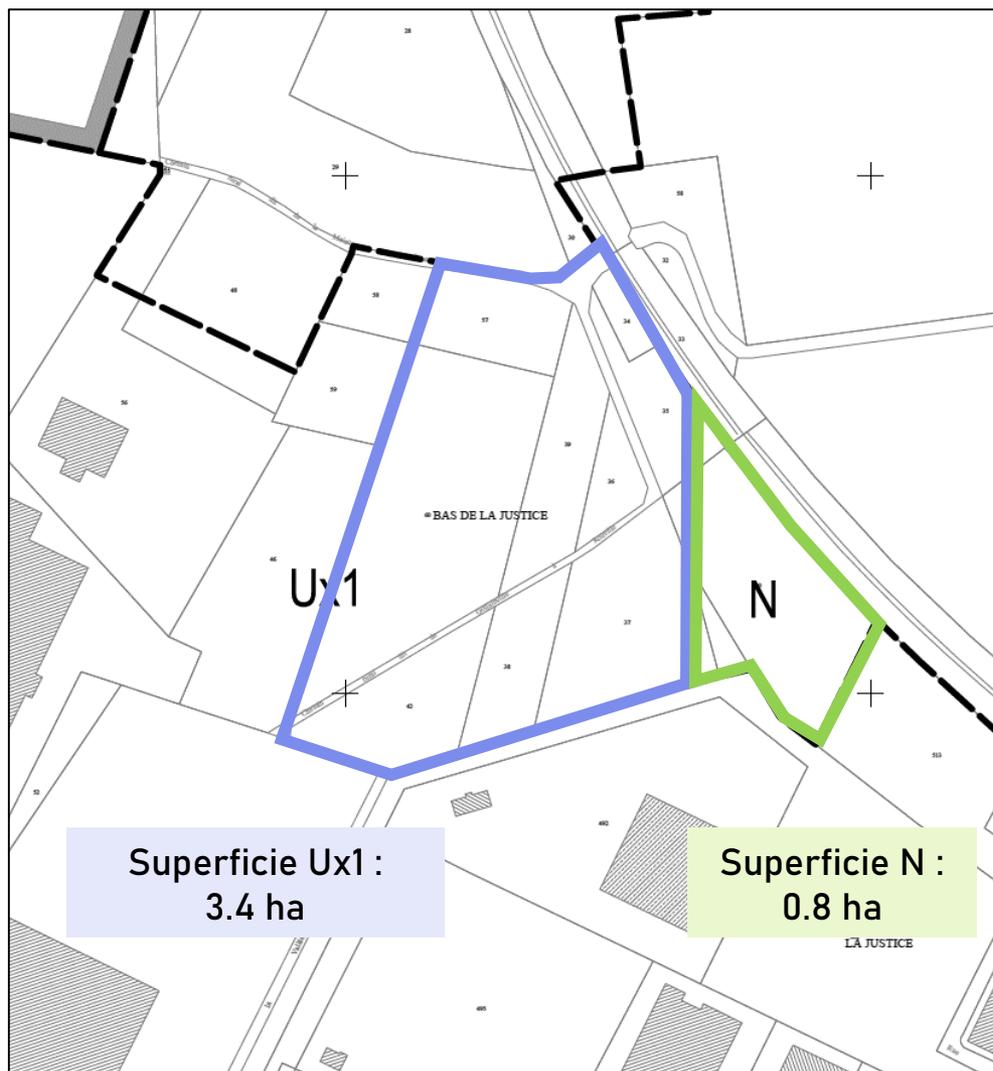
> Présence de l'Epipactis pourpre noirâtre, en danger critique sur la liste rouge régionale

> Avis de Biotope : compte-tenu du niveau d'enjeu de cette espèce, un dossier de dérogation sera refusé, donc tout projet prévoyant la destruction de cette espèce sera aussi refusé

> En conséquence : **remise en cause de la constructibilité de ce secteur**, ou a minima protéger la partie sur laquelle est présente l'espèce.



Proposition de zonage



> Possibilité de **délimiter un secteur Ux1 réduit**

> Secteur qui exclut la partie sensible du point de vue environnemental

/!\ Des explications complémentaires sont attendues pour justifier cette extension complémentaire à destination de l'activité