



PLU

Communauté de Communes
du Pithiverais Gâtinais

COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

Jeudi 7 octobre 2021



SOMMAIRE

1. Etats d'avancement du PLU
2. Points problématiques
3. Planning provisoire

01

ETAT D'AVANCEMENT DU PLU

P L U

Le PADD est le document politique du PLU qui fixe les grands enjeux et grandes orientations en termes d'aménagement et de développement

Débat qui a eu lieu de 17 décembre 2019

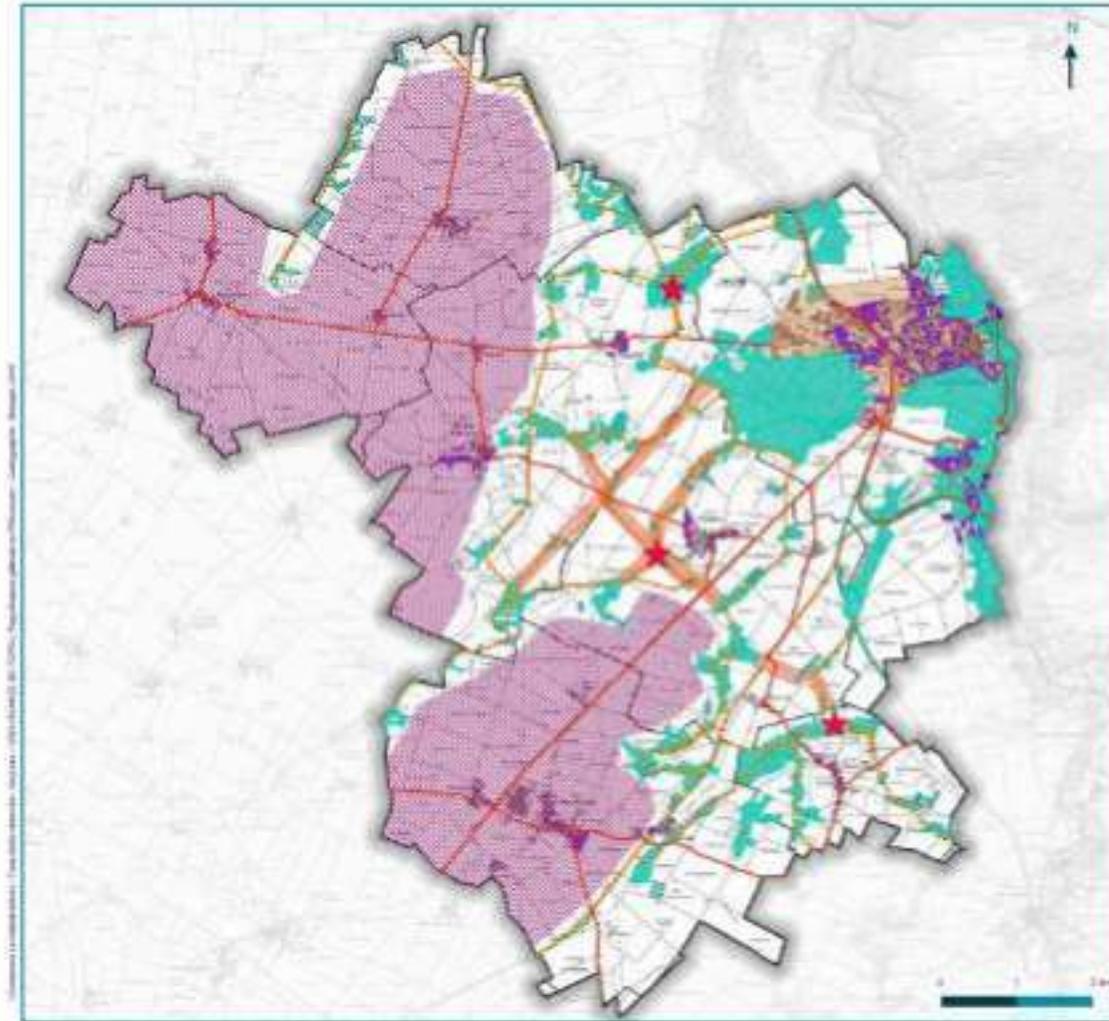
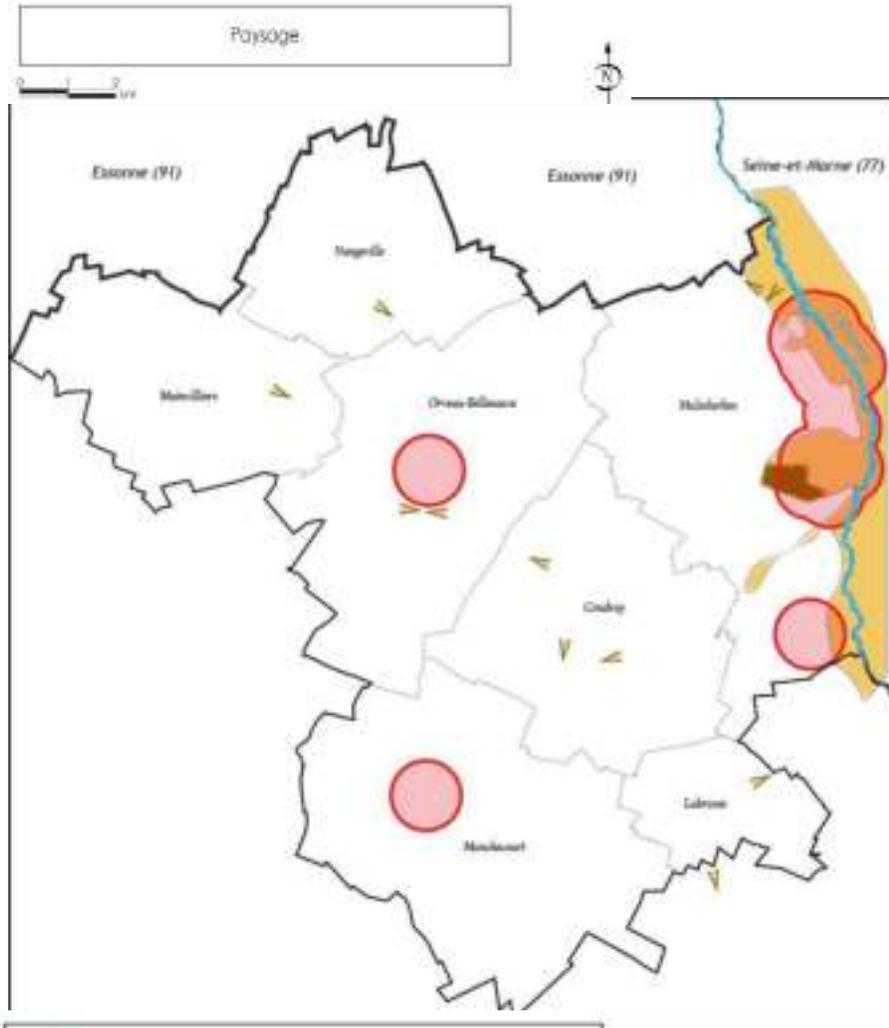
4 objectifs définis :

1. **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE**
2. **HABITER LE MALESHERBOIS : ENTRE RURALITE ET URBANITE**
3. **POURSUIVRE LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**
4. **PROMOUVOIR UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN MOBILITE, SUPPORT ET CONDITION D'ATTRACTIVITE TERRITORIALE**

Objectif n°1 : Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité

- Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité
- Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés sur le territoire
- S'engager dans la transition énergétique
- Protéger la ressource en eau
- Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire
- Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans un paysage riche de ses diversités

Objectif n°1



Objectif n°2 : Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

- Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCoT (*croissance 0,72% par an – p.40 du D00*)
- Offrir un habitat pour tous
- Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat
- Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes

Objectif n°2

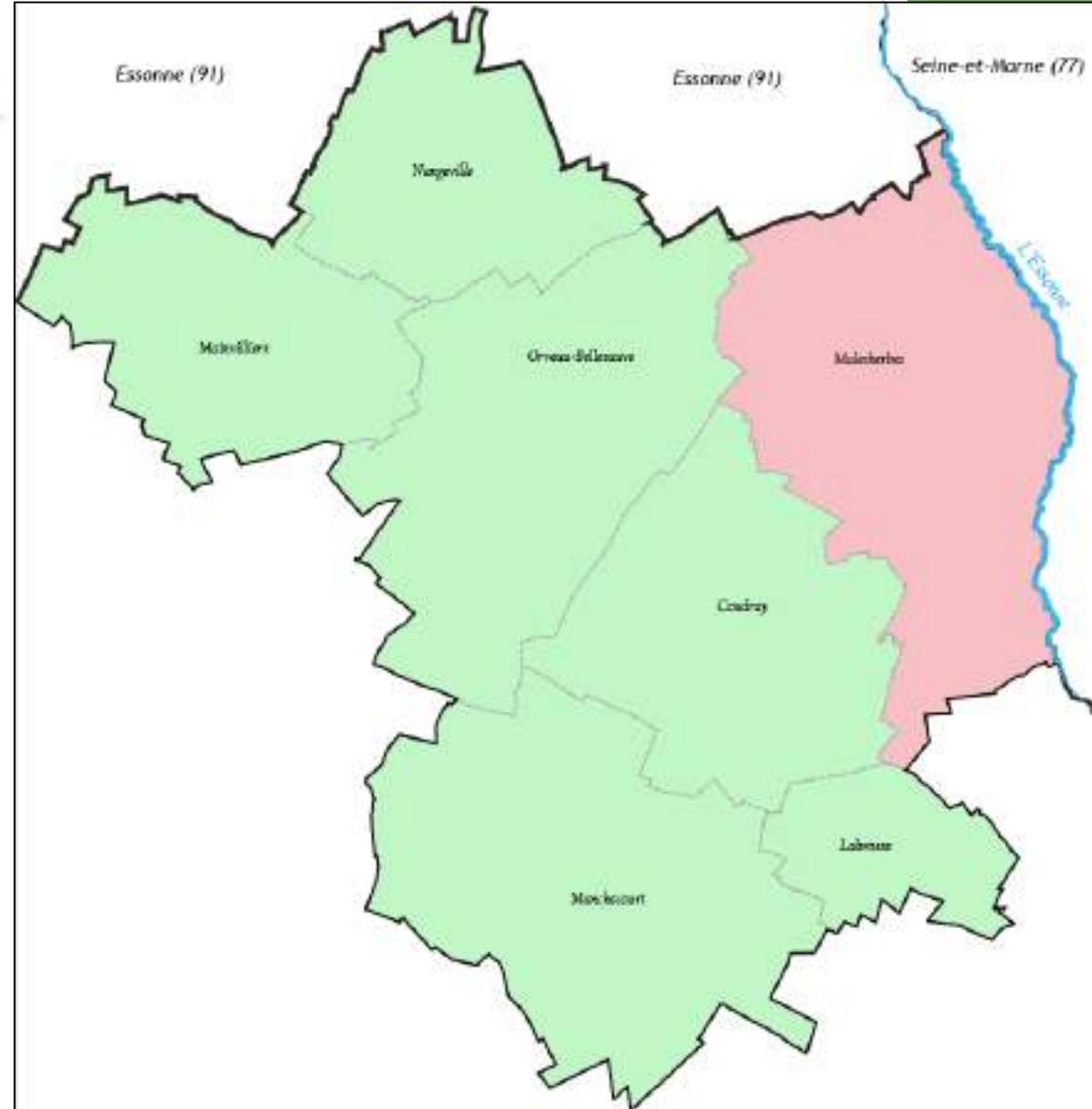
Armature territoriale définie par le SCoT

0 1 2 km



-  Conforter et développer le poids démographique du Pôle urbain de Malesherbes (hiérarchie du SCoT)
-  Garantir la stabilité démographique des communes déléguées rurales (hiérarchie du SCoT)

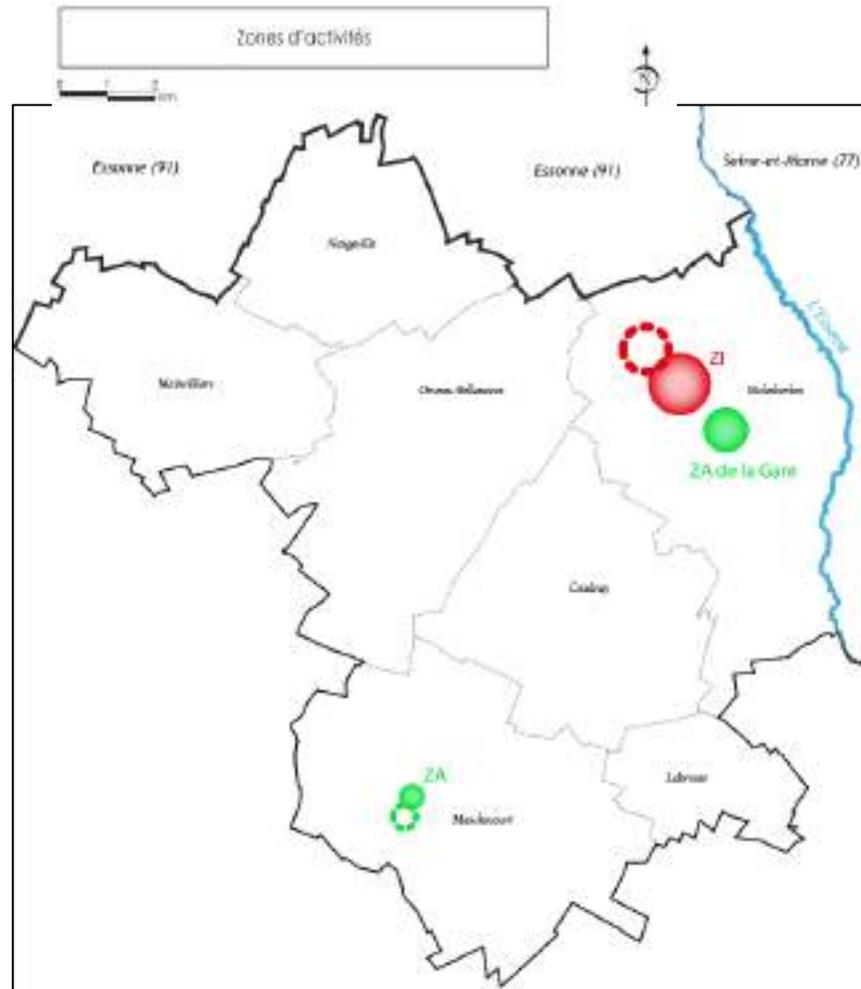
Commune	Part croissance 2019-2039 à l'échelle du SCoT
Coudray	0,58%
Labrosse	0,12%
Mainvilliers	0,38%
Manchecourt	1,04%
Nangeville	0,17%
Orvau-Bellesauve	0,7%
Malesherbes	11%



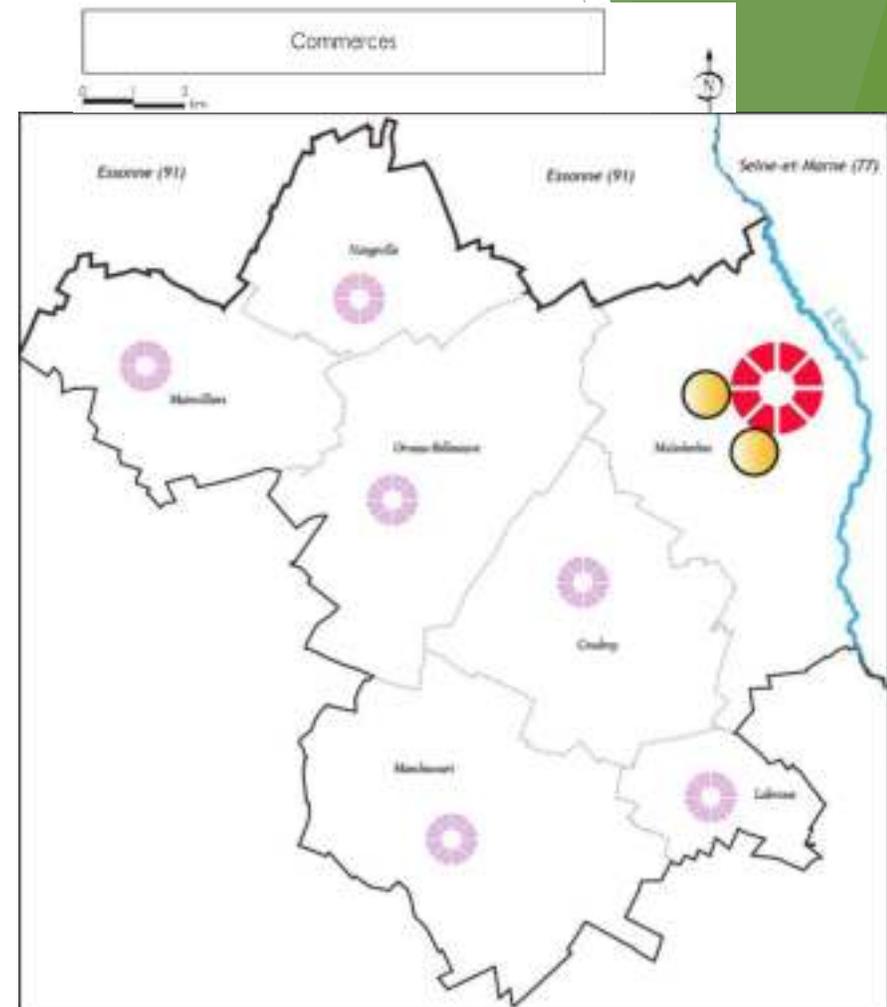
Objectif n°3 : Poursuivre le dynamisme économique du territoire

- Soutenir l'agriculture en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière
- Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante
- Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée
- S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme

Objectif n°3



- Zone industrielle stratégique existante (au titre du SCoT)
- Zones d'activités de proximité existantes (au titre du SCoT)
- Extension de la zone industrielle stratégique de Malesherbes (au titre du SCoT)
- Extension de la zone d'activités de proximité de Manchecourt (au titre du SCoT)

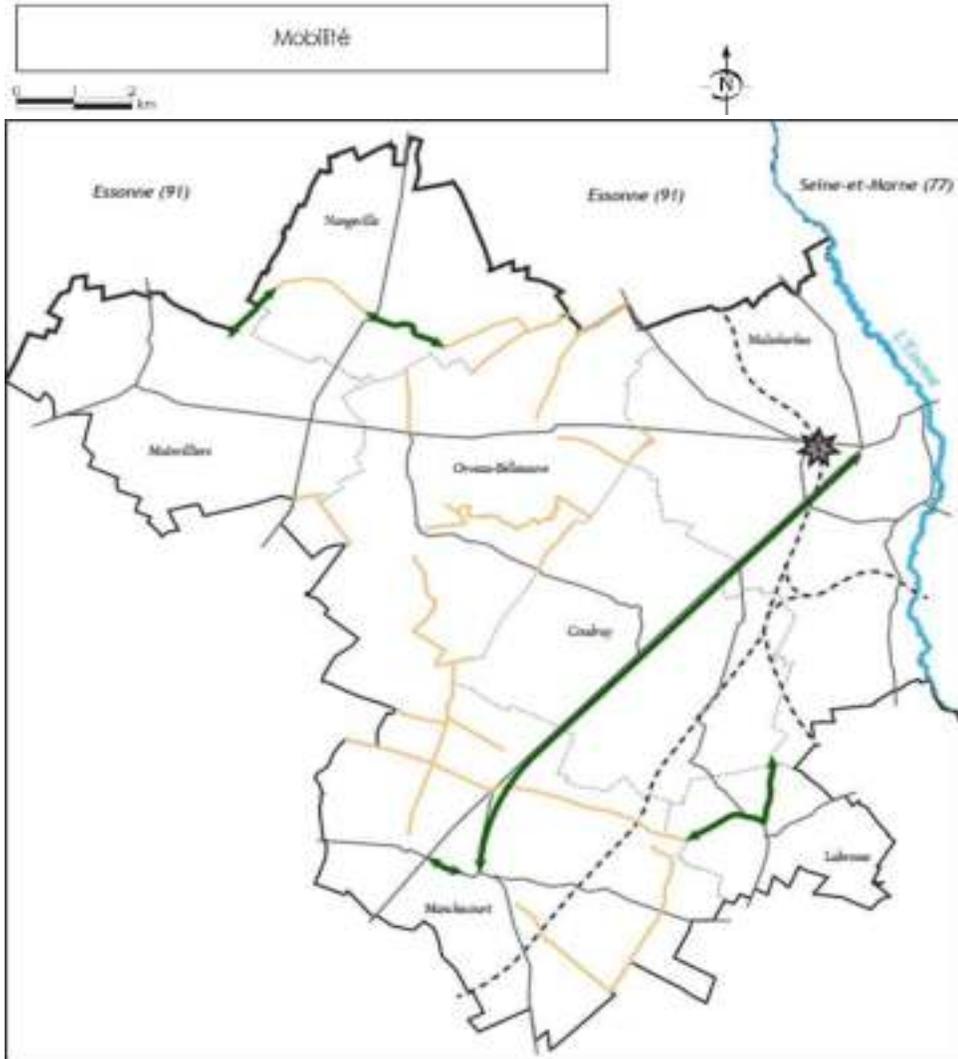


- Centralité commerciale du pôle urbain
- Autoriser les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher au sein de l'enveloppe urbaine
- Site de flux/de périphérie

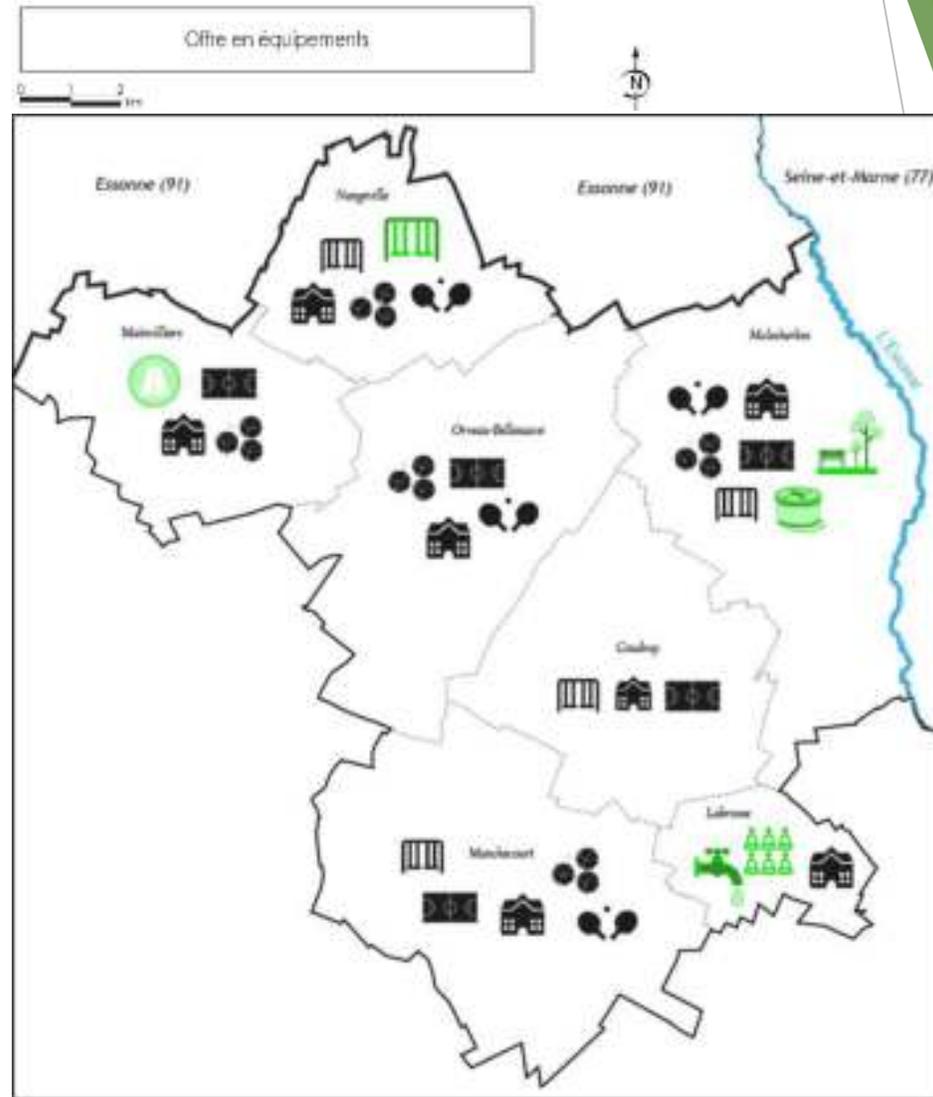
Objectif n°4 : Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

- Rechercher une couture entre les quartiers proposant un urbanisme réfléchi
- Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider
- Proposer un stationnement fluide et organisé
- Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité
- Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future

Objectif n°4



- Liaison douce à envisager
- Chemins Inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- Valoriser la gare RER de Malesherbes
- Voie ferrée



- Equipements existants :**
- Salle des fêtes
 - Terrain multi-sports
 - Terrain de patinage
 - Tennis de table
 - Aire de jeux
- Projet d'équipements :**
- Réaménagement de voie au centre bourg
 - Aire de jeux
 - Gendarmerie
 - Parc
 - Renforcement du réseau d'eau potable
 - Cimetière (extension et parking)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmatons (OAP)

Les OAP sont des pièces opposables au PLU = les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être en compatibilité.

Localisation	Vocation	Surface	Ce qu'il reste à faire
Coudray - « les Jardins de Cassini »	Mixte	2,3 ha	Déterminer les modes de financements et d'aménagement et prendre la décision ou non de faire un échancier de programmation des différentes zones AU
Mainvilliers - « le bourg »	Mixte	0,8 ha	
Malesherbes - « la rue des Jardins »	Mixte	3,8 ha	
Malesherbes - « Le Buisson »	Mixte	7,8 ha	
Manhecourt - « Entrée de bourg Est »	Mixte	2,6 ha	
Orveau-Bellesauve - « La rue du 11 novembre »	Mixte	0,6 ha	
Malesherbes - « Vallée de Fréau »	Activités économiques	36,4 ha	Proposition d'OAP à présenter et à valider par les élus
Manhecourt - « La Maladrie »	Activités économiques	5 ha	

Rester à rédiger les OAP thématiques après les avoir défini avec les élus

Règlement graphique

Le règlement graphique fixe les conditions d'urbanisation de chaque parcelle grâce à un découpage en plusieurs zones qui sert lors de l'instruction.

Ce qui a déjà été fait :

- Délimitation de la zone urbaine
- Délimitation des zones agricoles
- Délimitation des zones naturelles
- Délimitation des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)
- Localisation des emplacements réservés
- Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination
- Localisation des éléments du paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23
- Localisation des Espaces Boisés Classés

Reste à valider certains points avec les élus pour s'assurer de la bonne localisation de ces zones et de la bonne prise en compte des besoins pour la réalisation d'éventuels projets

Règlement écrit

Le règlement écrit définit les possibilités d'aménagement pour chacune des zones identifiées dans le plan de zonage

Zone	Descriptif de la zone
Zone urbaine (UA)	Tissu historique des centres-bourgs, des centres-villes, des hameaux, avec un bâti ancien
Zone urbaine (UB)	Tissu plus récent et moins dense des centres-villes, centres-bourgs, des hameaux avec des constructions plus récentes
Zone urbaine (UI)	Zones dédiées aux activités économiques
Zone à urbaniser (AU)	Secteurs non bâtis qui possèdent tous les réseaux en capacité suffisante (futurs quartiers)
Zone à urbaniser (AUI)	Secteurs non bâtis qui possèdent tous les réseaux en capacité suffisante pour pouvoir accueillir des activités économiques
Zone agricole (A)	Ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables
Zone naturelle (N)	Zones naturelles et forestières qu'il y a lieu de protéger

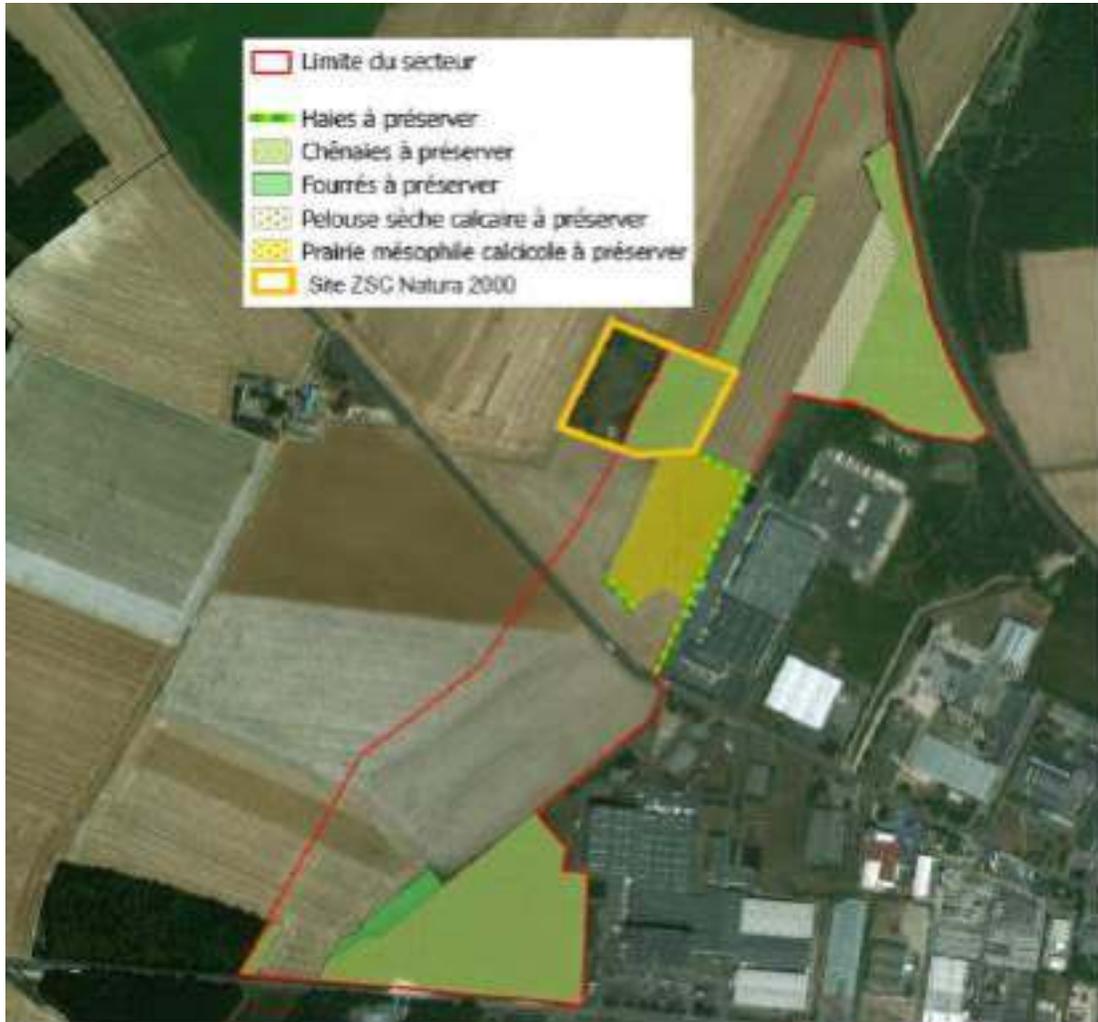
Rester à modifier quelques éléments (à faire valider par les élus),
mais le règlement a été entièrement rédigé

02

POINTS PROBLEMATIQUES

P L U

OAP « Vallée du Fréau »



Prospections de terrain

Enjeux et objectifs : offre foncière supplémentaire pour les entreprises, conforter le pôle économique malesherbois, bonne intégration paysagère

Superficie : 36,4 ha

A réaliser : extension d'entreprises existantes et accueil de nouvelles entreprises plus petites + réalisation d'une déviation.

Problématiques :

- Identification d'une pelouse-sèche sur la zone
- Comment compenser l'aménagement du site → parcelles sur les coteaux de la vallée de l'Essonne, sites hors du territoire communal

OAP « La rue des Jardins »



Prospections de terrain

Enjeux et objectifs : développement d'un secteur dédié à l'habitat à proximité directe du centre ville de Malesherbes et de ses services

Superficie : 3,8 ha

A réaliser : construction de 120 à 130 logements (maisons individuelles, logements collectifs, résidence sénior) → investisseur déjà intéressé

Problématiques :

- Situé en zone humide
- Expertise en cours + savoir comme compenser l'aménagement du site

03

PLANNING PREVISIONNEL

P L U

Étapes à venir

Septembre : prospection sur le terrain par Biotope pour l'étude sur la zone humide de la Rue des Jardins

Octobre : en attente des retours du Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) pour la Vallée du Fréau – premiers éléments disponibles

Novembre : restitution de l'étude sur la zone humide de la Rue des Jardins par Biotope

Début d'année 2022 : finalisation de la rédaction des documents du PLU :

- Dans le rapport de présentation : justifications des pièces du PLU, articulation avec les documents supracommunaux
- Éléments à revoir dans le règlement écrit
- Éléments à revoir dans les OAP sectorielles + rédaction des OAP thématiques
- Adaptation des documents en fonction des retours sur la Rue des Jardins et la Vallée du Fréau

Plusieurs réunions à venir pour permettre la finalisation de la rédaction du PLU

COTECH

- OAP thématiques
- Règlement écrit et graphique, à propos de la qualité des constructions et des installations

Réunion publique

- Présentation du règlement écrit et graphique, et de l'évaluation environnementale



Merci de votre attention

