



P L U

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais Commune nouvelle du Malesherbois

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées

14 juin 2019





PLUi

Synthèse 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

P L U i

01

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



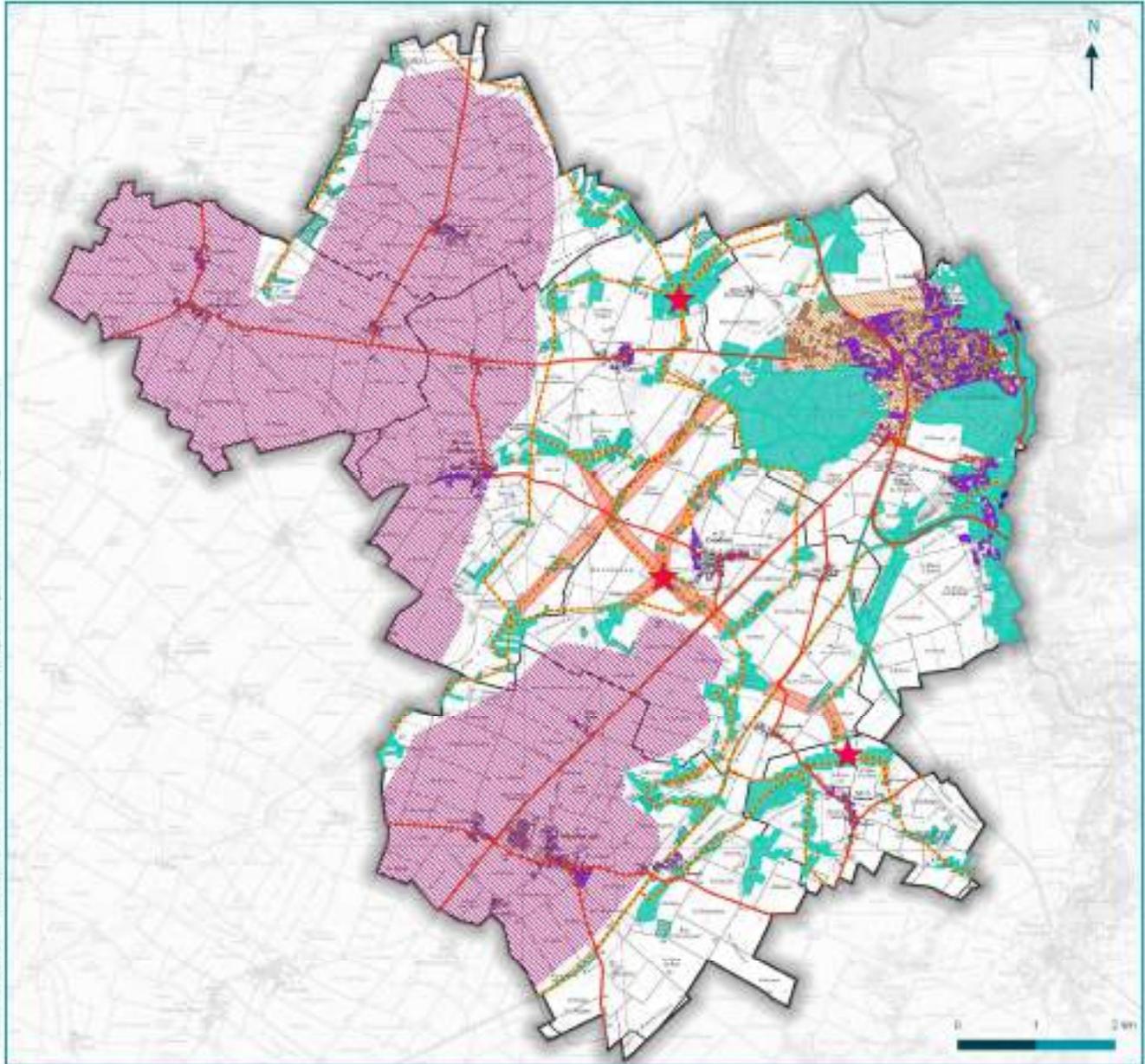
Enjeux

- ▶ *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 Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes*
- ▶ *Protéger la ressource en eau*

Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité

- Protéger les milieux humides de l'urbanisation et des activités anthropiques en permettant un classement spécifique pour une gestion pérenne.
- Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame Verte) en tant que support de biodiversité (réservoirs, espaces relais).
- Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) de la vallée de l'Essonne qui jouent également un rôle de tampon lors des épisodes d'inondation.
- Préserver les pelouses calcicoles en permettant leur gestion pérenne.
- Protéger, conserver et valoriser les milieux naturels qui abritent une biodiversité d'intérêt patrimoniale (ZNIEFF, sites Natura 2000), tout en assurant la tranquillité des espèces vulnérables.
- Préserver la diversité des habitats du territoire qui permet une forte interaction entre les milieux ouverts et fermés. Cette diversité favorise le déplacement de nombreuses espèces et augmente les capacités d'accueil de la faune et de la flore sur le territoire.
- Prendre en compte des corridors de biodiversité identifiés.
- Porter une attention particulière aux carrefours stratégiques de la Trame Verte et Bleue.
- Favoriser l'implantation d'infrastructures agroécologiques dans la matrice agricole.

Commune Le Malesherbois - Tous droits réservés - Dernière mise à jour : 05/04/2018 - Page 10 sur 10 - Commune Le Malesherbois - 2018



Enjeux de la trame verte et bleue du Malesherbois

PAAD du PLU de la Commune Le Malesherbois

Préserver la continuité écologique existante

- préserver les réservoirs de biodiversité humides et secs
- préserver les corridors écologiques
- préserver les espaces relais
- porter une attention particulière aux carrefours stratégiques de la TVB

Améliorer la continuité écologique

- continuités écologiques existantes à renforcer
- favoriser l'implantation d'infrastructures agroécologiques dans la matrice agricole
- favoriser la biodiversité des milieux urbains

Limiter la fragmentation du territoire

- obstacles à l'écoulement de l'Essonne
- infrastructures linéaires entraînant un risque de collision avec la faune
- Privilégier la densification urbaine et limiter la reconversion d'espaces naturels en espaces urbains

Autres informations

- communes déléguées du Malesherbois



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

- Prendre en compte le risque inondation, défini par le PPRi Essonne mais également les zones inondées définies dans le livre blanc de la crue de l'Essonne de 2016, dans les aménagements à venir.
- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux dans les aménagements et maintenir les occupations de sol atténuant ce phénomène.
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux afin de réduire les risques d'inondation et de pollution des eaux superficielles.
- Prendre en compte les contraintes liées aux phénomènes de retrait/gonflement des argiles et les cavités souterraines.
- Limiter l'exposition des populations aux abords des voies désignées au titre du classement sonore mais également aux abords des autres sources de nuisances sonores (activités, autres routes).
- Réduire l'exposition des populations aux sources de pollution atmosphérique (routes, industrie).
- Prendre en compte les risques industriels et les pollutions de sols dans les projets d'aménagement.

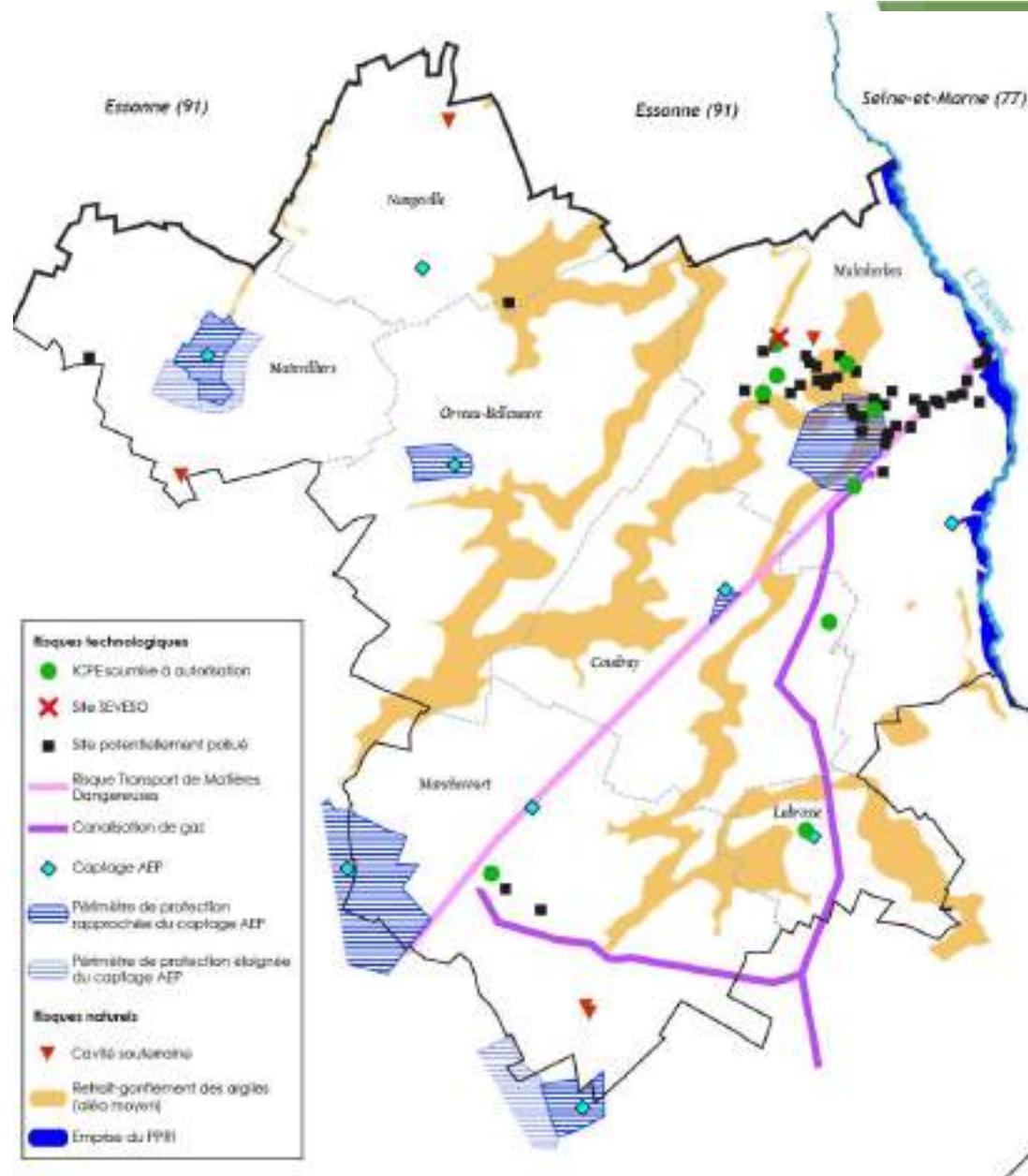
S'engager dans la transition énergétique

- Intégrer et anticiper les risques sanitaires liés au changement climatique en favorisant l'architecture bioclimatique, en renforçant la végétalisation (îlots de fraîcheur).
- Contribuer à limiter la pollution lumineuse consommatrice d'énergie et perturbante pour la faune.
- Limiter l'artificialisation des sols, préserver les milieux boisés, zones humides et pelouses pour maintenir leur rôle de puits de carbone.
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par des formes urbaines plus compactes, mieux orientées, nécessitant moins de déplacements (proximité commerces, services), favorisant les modes de déplacement doux.
- Contribuer au développement des énergies renouvelables tout en maintenant le cadre de vie.

Protéger la ressource en eau

- Imposer une gestion des eaux pluviales dans les aménagements afin de limiter la pollution des eaux superficielles, des nappes et d'atténuer le risque inondation lié à L'Essonne mais également aux secteurs de ruissellement.
- Contribuer à la réduction de la consommation d'eau potable en favorisant l'utilisation des eaux de toiture ou des eaux grises sur les secteurs à urbaniser.
- Préserver la ressource par une stricte prise en compte des périmètres de protection de captage.
- Veiller à l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable, la capacité et le bon fonctionnement des stations d'épuration et le développement de l'urbanisme.

Risques naturels et technologiques



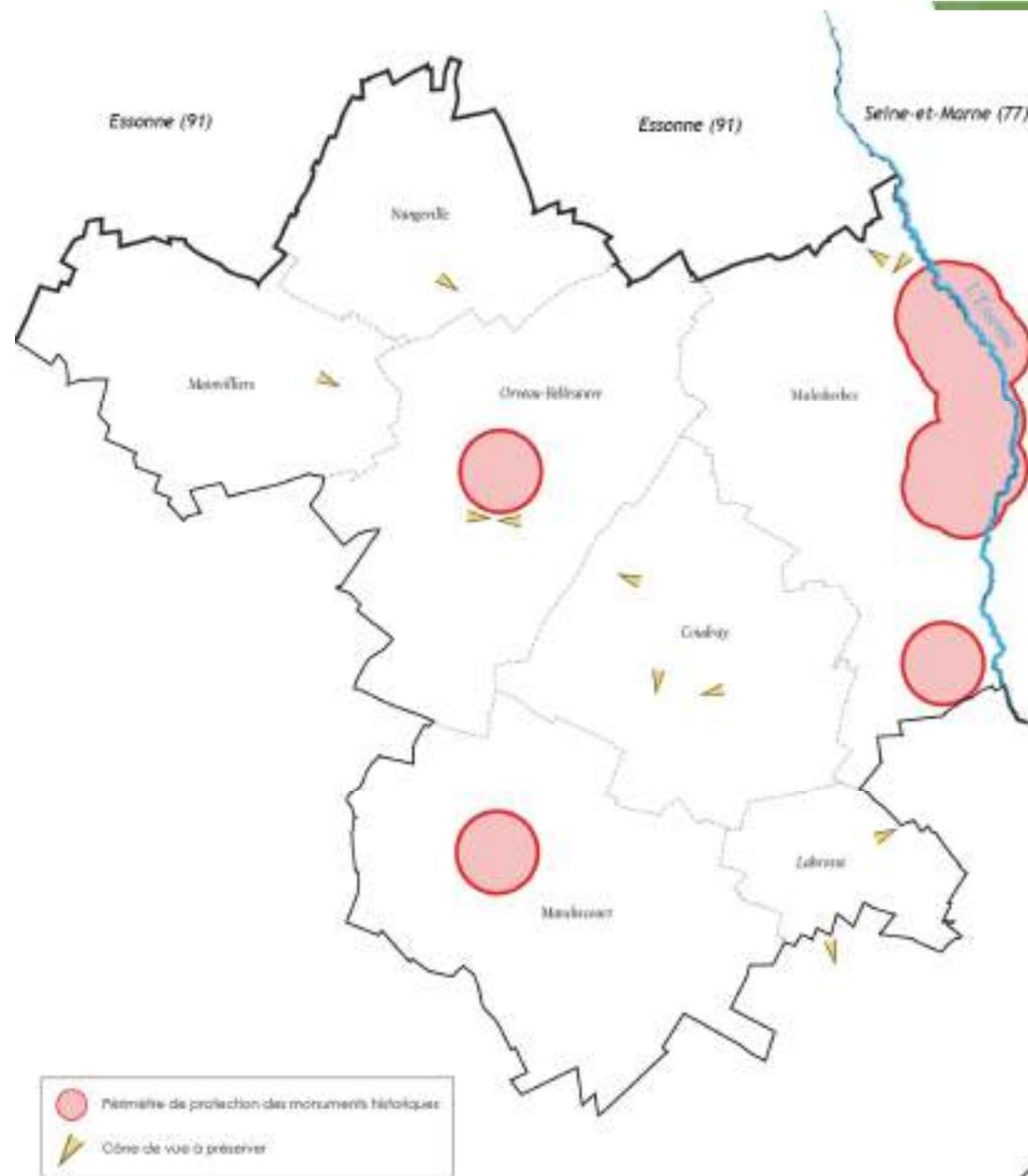
Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire

- Préserver la diversité des paysages observée sur le territoire : triptyque caractérisé par la ville, les espaces naturels et les espaces agricoles.
- Protéger de toutes constructions les espaces à enjeux paysagers (perspectives paysagères identifiées vers les bourgs) en limitant voire en interdisant toutes constructions mêmes agricoles.
- Limiter le développement des écarts bâtis et des hameaux et limiter les extensions des entrées des hameaux villes et villages. L'objectif étant de maintenir les caractéristiques rurales des hameaux et de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.
- Identifier et protéger les éléments du patrimoine architectural bâti et végétal : haie, croix de chemin, obélisque, église, porche, etc. Le cadre de vie doit être privilégié pour les populations du territoire mais également pour permettre l'attractivité du territoire en direction des populations extérieures à ce dernier.

Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans le paysage riche de ses diversités

- Prévoir une urbanisation réfléchie en limitant strictement le mitage et l'urbanisation de type linéaire et au sein des hameaux.
- Dessiner des lisières urbaines de qualité en fonction du contexte territorial en privilégiant une meilleure insertion paysagère des nouvelles constructions et en favorisant la requalification de l'existant.
- Préserver le « végétal relais » dans le tissu urbain en tant qu'intérêt paysager et en tant que réseaux écologiques : parcs arborés, haies, ripisylves, jardins, vergers, alignements d'arbres, boqueteaux, bois etc.

Paysage



02

Habiter Le Malesherbois : entre
ruralité et urbanité

P L U i



Enjeux

- ▶ *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 le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes*

Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCOT

- Le territoire doit permettre d'attirer une population nouvelle venue de l'extérieur : les jeunes qualifiés partis étudier ailleurs et les jeunes ménages.
- Conforter et développer le poids démographique et le pôle résidentiel du « pôle urbain » de Malesherbes en lien avec la hiérarchie établie par le SCOT.
- Garantir une stabilité démographique des communes déléguées, en lien avec la hiérarchie du SCOT (définies comme « communes rurales » par le SCOT).

Offrir un habitat pour tous

- Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population en lien avec les bailleurs sociaux (vieillesse à anticiper, capacités financières des ménages, saisonniers, ...) : petits logements, collectif et individuels groupés, logements et hébergements adaptés aux séniors, etc.
- L'offre résidentielle doit permettre de s'adapter aux besoins nouveaux des ménages.
- Garantir la réalisation des parcours résidentiels.
- Contribuer au maintien de la mixité sociale notamment au sein de Malesherbes.

Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat

- Réinvestir le parc de logements vacants en lien avec les objectifs de renouvellement urbain et de reconquête dans l'enveloppe urbaine existante (OPAH, mutation des cœurs d'îlot etc...).
- Lier la politique de l'habitat et la modération de la consommation de l'espace en optimisant les espaces urbains existants, en les densifiant (dents creuses, cœurs d'îlots et potentiel de division), en prenant en compte la vacance et en se basant sur les objectifs définis par le SCOT.
- Développer une réflexion sur les formes urbaines et un développement urbain qualitatif : prévoir une végétalisation des nouveaux quartiers, créer des coutures urbaines, favoriser une mixité fonctionnelle, favoriser la mobilité douce, ...

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

- Être attentif à la préservation du paysage (zone naturelle protégée, limitation du développement des hameaux, ...).
- Accompagner le développement de la densification et des extensions maîtrisées par des orientations d'aménagement et de programmation qui viennent encadrer l'urbanisation de demain.
- Ecrire un règlement qui permet le maintien et la préservation dans le temps des caractéristiques architecturales du bâti existant (typologie, vocabulaire architectural etc...).
- Prendre en compte les contraintes diverses pour le développement futur du territoire : PPRi Essonne, contraintes anthropiques, etc.

Essonne (91)

Essonne (91)

Seine-et-Marne (77)

Arpente

Mitry-Clair

Orvault-Bellouze

Malesherbes

Couilly

Laigny

Masbrun

Hierarchie démographique

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

CHOIX DU SCENARIO - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Rappel de la croissance passée

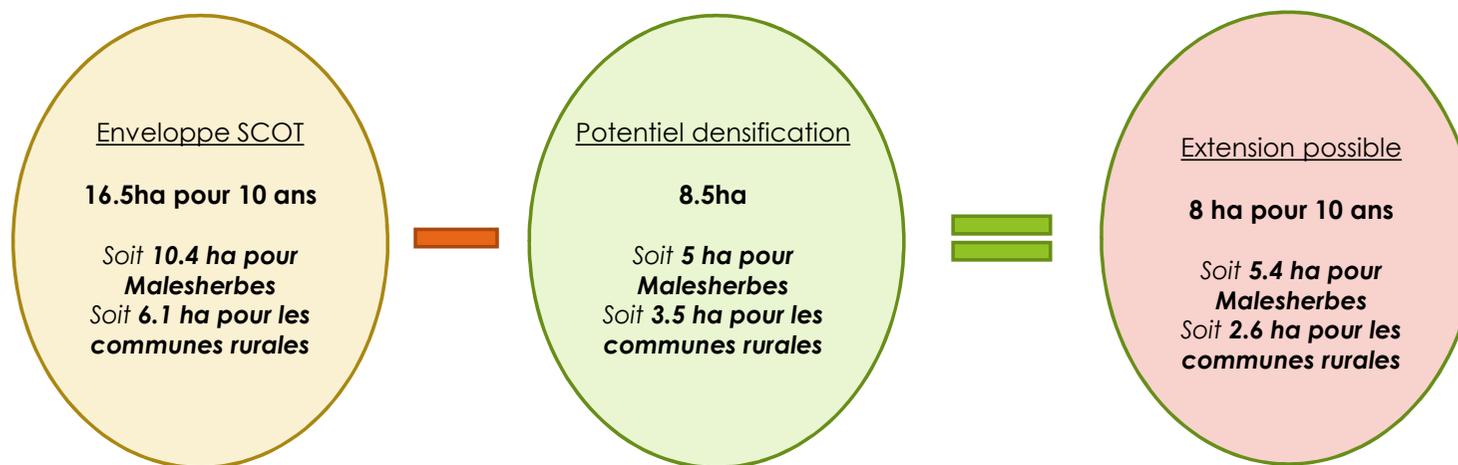
- ✓ *0.33% par an (1999-2015)*
- ✓ *0.43% par an (1999-2010)*
- ✓ *0.12% par an (2010-2015)*

Croissance projetée

0.72% par an (croissance du SCOT)

CHOIX DU SCENARIO - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Scénario du SCOT – 0.72% – DOO P.43-44



DENSITE CALCULEE AU SEIN DU SCOT
Communes rurales : 9 logements à l'hectare
Malesherbes : 42 logements à l'hectare

CHOIX DU SCENARIO - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Scénario BIS du SCOT – 0.72%



CHOIX DU SCENARIO - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Scénario BIS du SCOT – 0.72% - JUSTIFICATIONS

Enveloppe foncière : **18.7ha** au lieu de **16.5ha**

- 1. Prise en compte des projets des communes rurales.** L'équilibre financier de l'opération Les Jardins de Cassini de Coudray dépend de la tranche 2 (2.3ha).
- 2. Prise en compte de l'incohérence du SCOT sur le calcul de la densité et du totale de logements qui en découlent.** Volonté d'une **densité inférieure sur Malesherbes**, sur les **zones d'extension étant donné que les constructions seront en majeure partie des logements individuels.**

03

Poursuivre le dynamisme
économique du territoire

P L U i



Enjeux

- ▶ *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*

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

- Protéger le foncier agricole en limitant l'étalement urbain. L'objectif est de maintenir les terres cultivées ou cultivables en éloignant les potentiels conflits d'usage : limitation du développement des constructions autour des sièges d'exploitations ou bâtiments agricoles, circulation agricole à prendre en compte, etc.
- Permettre la diversification des activités au-delà de l'activité agricole (au sens strict du code de l'urbanisme) en prenant en compte les changements de destinations des bâtiments agricoles pour des projets de gîtes, chambre d'hôtes, salle de location, camping à la ferme, etc.
- Distinguer les constructions nécessaires aux activités agricoles et les CUMA.
- Prendre en compte les activités annexes à l'agriculture mais dont le régime relève du commerce afin de permettre leur développement si besoin est : silos, coopératives, ...

Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante

- Asseoir l'économie existante en assurant une mixité fonctionnelle en zone urbaine, en permettant le développement des activités existantes et des nouvelles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat (respect de la salubrité et de la sécurité publique).
- Prendre en compte la hiérarchie du Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, afin d'accueillir au mieux les entreprises au sein des zones d'activités identifiées :
 - Zones dites stratégiques (SCOT) : Zone industrielle de Malesherbes (40ha d'espace en projet en extension)
 - Zones dites de proximité (SCOT) : Zone de la gare de Malesherbes et Zone artisanale de Manchecourt (5.4ha en surface en projet en extension).

Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée

- Rechercher un équilibre commercial en privilégiant l'implantation et le développement des commerces au sein des centralités.
- Prendre en compte la hiérarchie et la localisation préférentielle du SCOT :
 - Prioritairement sur les sites de centralité : centre-ville de Malesherbes, centres-bourgs des communes rurales (commerces de moins de 500m² de surface de plancher par bâtiment au sein de l'enveloppe urbaine, dans le cadre d'un projet multifonctionnel associant commerce et autre(s) destination(s)).
 - Puis secondairement sur les sites de « périphérie » : Zones Industrielles et Zone d'Activités de la Gare à Malesherbes (entre 300m² et 4500m² de surface de plancher par bâtiment).

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

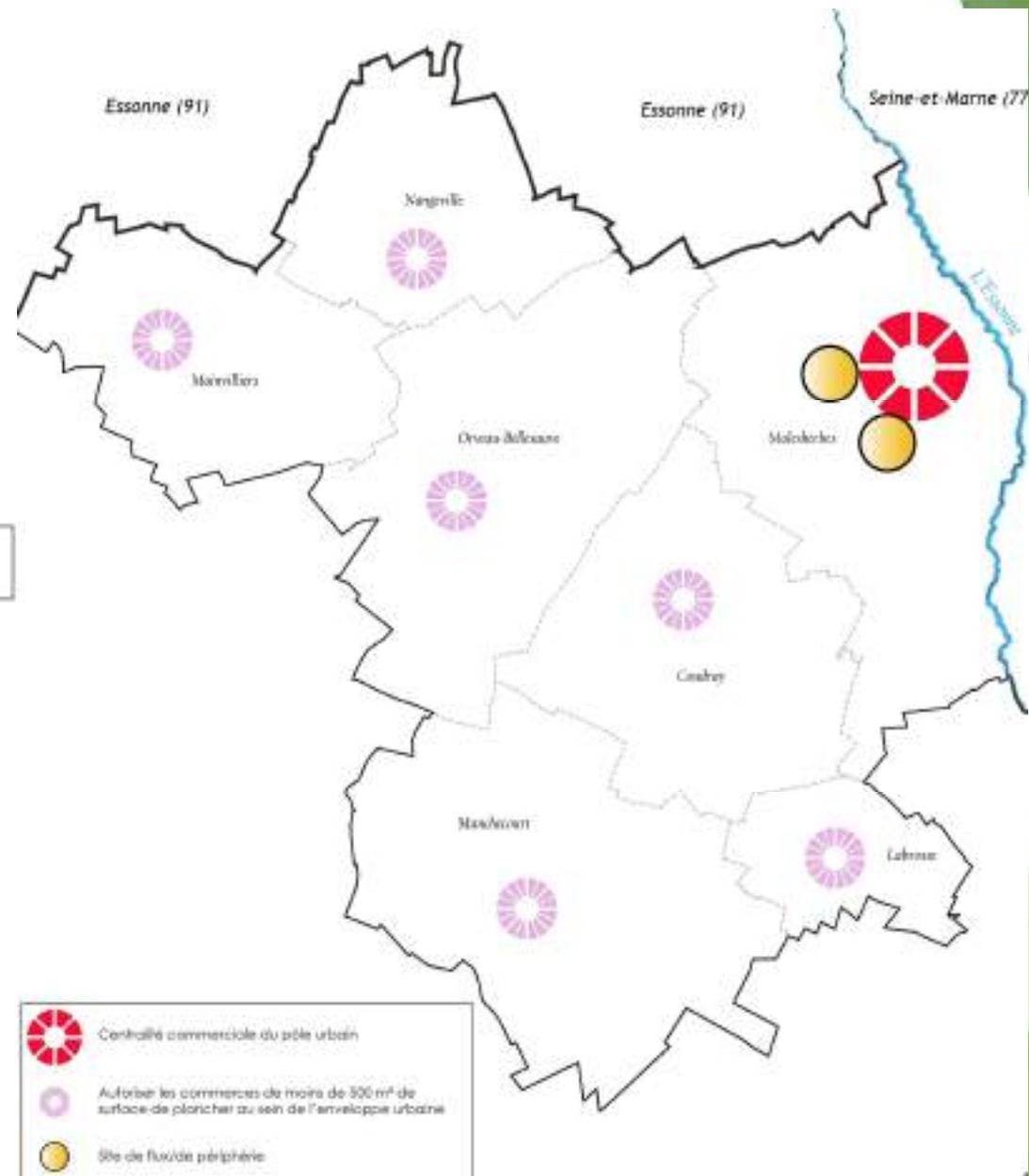
- Mettre en valeur les forces et particularités du patrimoine naturel et architectural, garant d'un cadre de vie de qualité et d'un attrait touristique par le classement en éléments du paysage à préserver.
- Renforcer les circuits touristiques sur le territoire en prenant en compte l'existant : les circuits de randonnées, les cheminements inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, les liaisons douces inter-quartiers de Malesherbes et celles au sein des centres-bourgs des autres communes déléguées, etc.
- S'appuyer sur les éléments forts du territoire telle que la Vallée de l'Essonne en prenant en compte l'aménagement futur prévu en limite du centre-ville de Malesherbes.
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole et naturelle pour la création de gîtes ou chambres d'hôtes afin de développer la capacité d'accueil (nombre de « lits ») sur le territoire.
- Mettre en valeur le caractère authentique et rural des communes déléguées afin de développer un tourisme rural et culturel. Il prendrait appui sur la diversité de l'activité agricole amorcée depuis quelques années mais encore peu visible sur le territoire principalement dominé vers les grandes cultures.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.)

Hiérarchie et localisation préférentielle du commerces - SCOT

- **Prioritairement sur les sites de centralité** : centre-ville de Malesherbes, centres-bourgs des communes rurales (commerces de moins de 500m² au sein de l'enveloppe urbaine, dans le cadre d'un projet multifonctionnel).
- **Puis secondairement sur les sites de « périphérie »** : ZI et zone d'activités de la Gare à Malesherbes (entre 300m² et 4500m²).





COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.)

Zones dites stratégiques (SCOT) ou Pôles productifs (Schéma de développement économique)

- Zone industrielle de Malesherbes

Zones dites de proximité (SCOT) ou Pôles résidentiels (Schéma de développement économique)

- Zone de la gare de Malesherbes
- Zone artisanale de Manchecourt

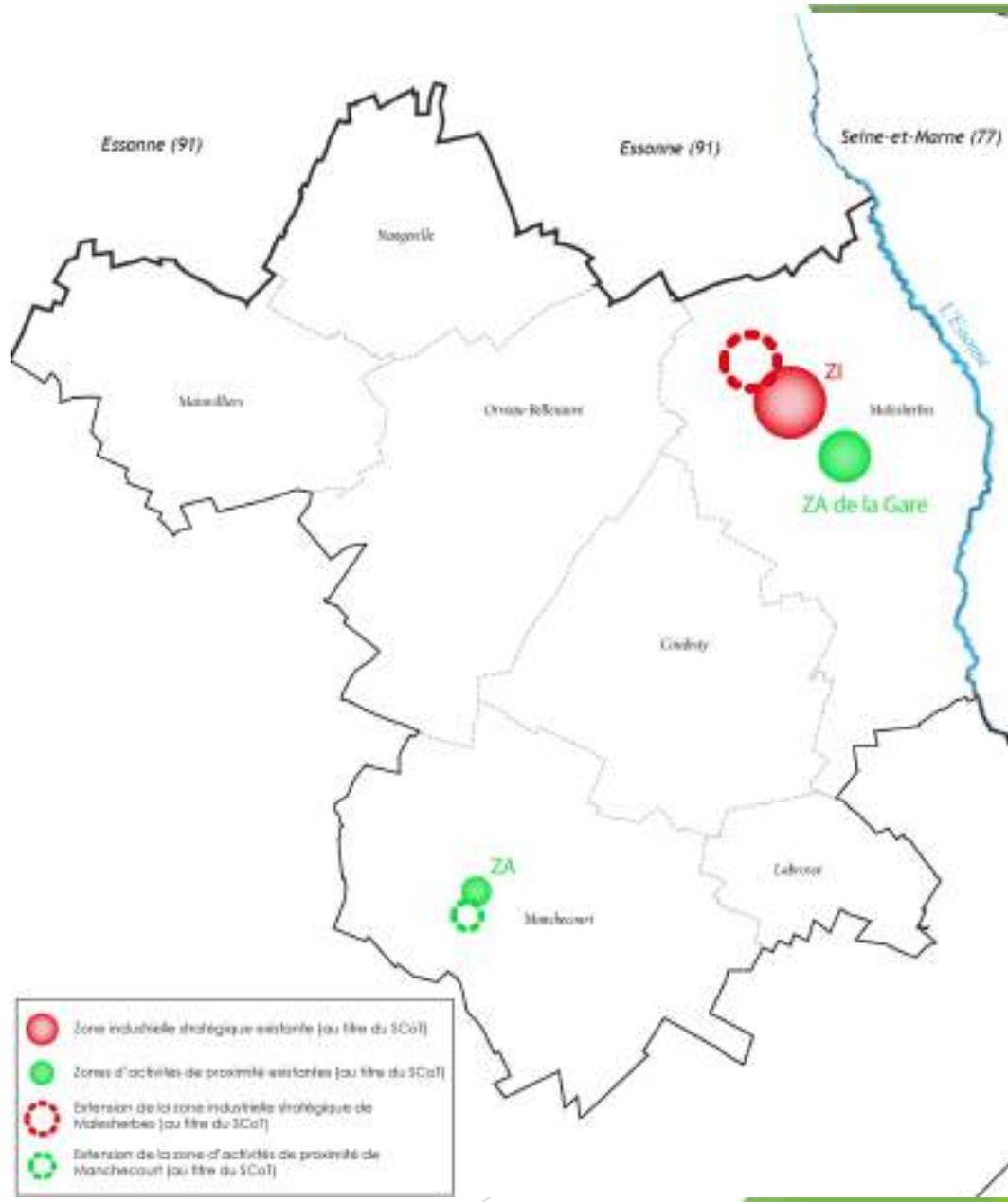


Privilégier le réinvestissement des friches et le renouvellement des bâtiments existants à la consommation de nouveaux espaces

Foncier des ZA doit être réservé aux seules activités économiques. Le commerce peut y être accepté (600m² maximum).

Le SCOT n'autorise pas la création de ZA stratégiques ou intermédiaires au delà des sites existants identifiés dans le schéma d'accueil des entreprises : extension de la ZI de Malesherbes (40ha)

Zones d'activités



04

Une offre en équipements et en
mobilité support et condition
d'attractivité territoriale

P L U i



Enjeux

- ▶ *Rechercher une couture entre les quartiers en 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*

Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi

- Permettre un lien entre les différents quartiers notamment sur les nouvelles opérations : intégrer les cheminements doux en amont dans la réflexion de l'aménagement de la zone

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

- Poursuivre le développement des liaisons douces à travers les futurs quartiers mais également lors de réaménagement de voirie.
- Permettre une connexion entre les différentes polarités du territoire : zone de la Gare, zones habitées, zones d'équipements, zones d'emplois, entre communes déléguées, ...
- Favoriser la pratique du vélo en développant des parkings couverts et sécurisés à proximité des principaux pôles de déplacements et au sein des opérations de logements collectifs de 10 logements ou plus.
- Privilégier des aménagements paysagers lors de la réfection de voirie, afin de favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo.

Proposer un stationnement fluide et organisé

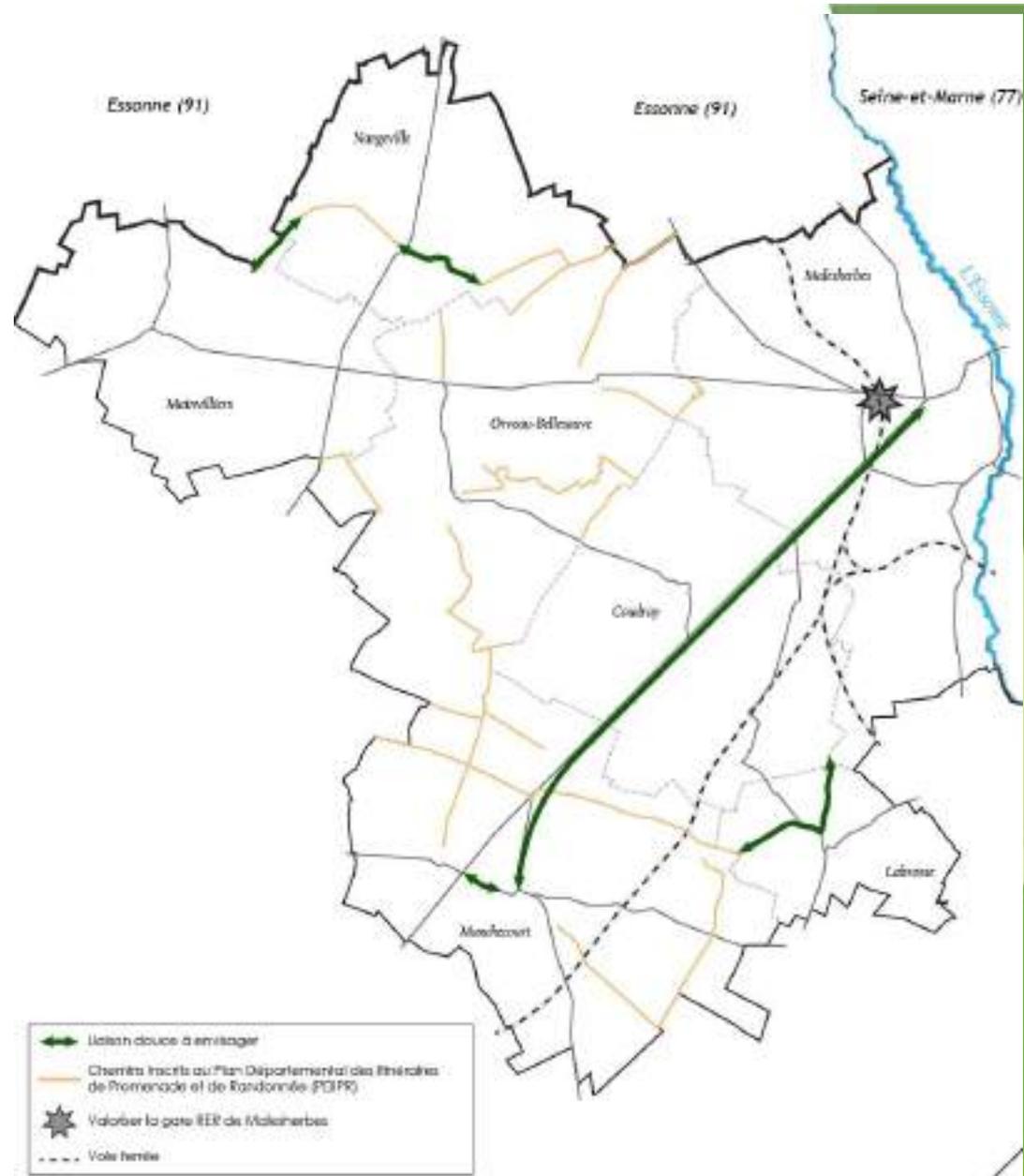
- Le SCOT impose aux PLU une réflexion sur le stationnement aux abords des centralités :
 - Le stationnement de courte durée desservant les commerces et équipements de proximité devra être suffisamment fluide et permettre un accès aisé aux services centraux.
 - Les stationnements de longue durée doivent être prévus afin de desservir les espaces habités et de ne pas saturer les espaces centraux.
 - Au sein des centralités, le SCOT demande un partage des espaces publics au bénéfice des piétons et modes doux.

- Mutualisation des parkings, signalétique, accessibilité des personnes à mobilité réduite, ...

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

- Réfléchir au déploiement et à l'implantation de bornes de recharges électriques et à d'autres énergies alternatives sur le territoire.
- Amorcer une réflexion sur le développement des transports interurbains en lien avec les instances supra-communales.
- Favoriser le développement du covoiturage pour les déplacements quotidiens, notamment au niveau des axes structurants.

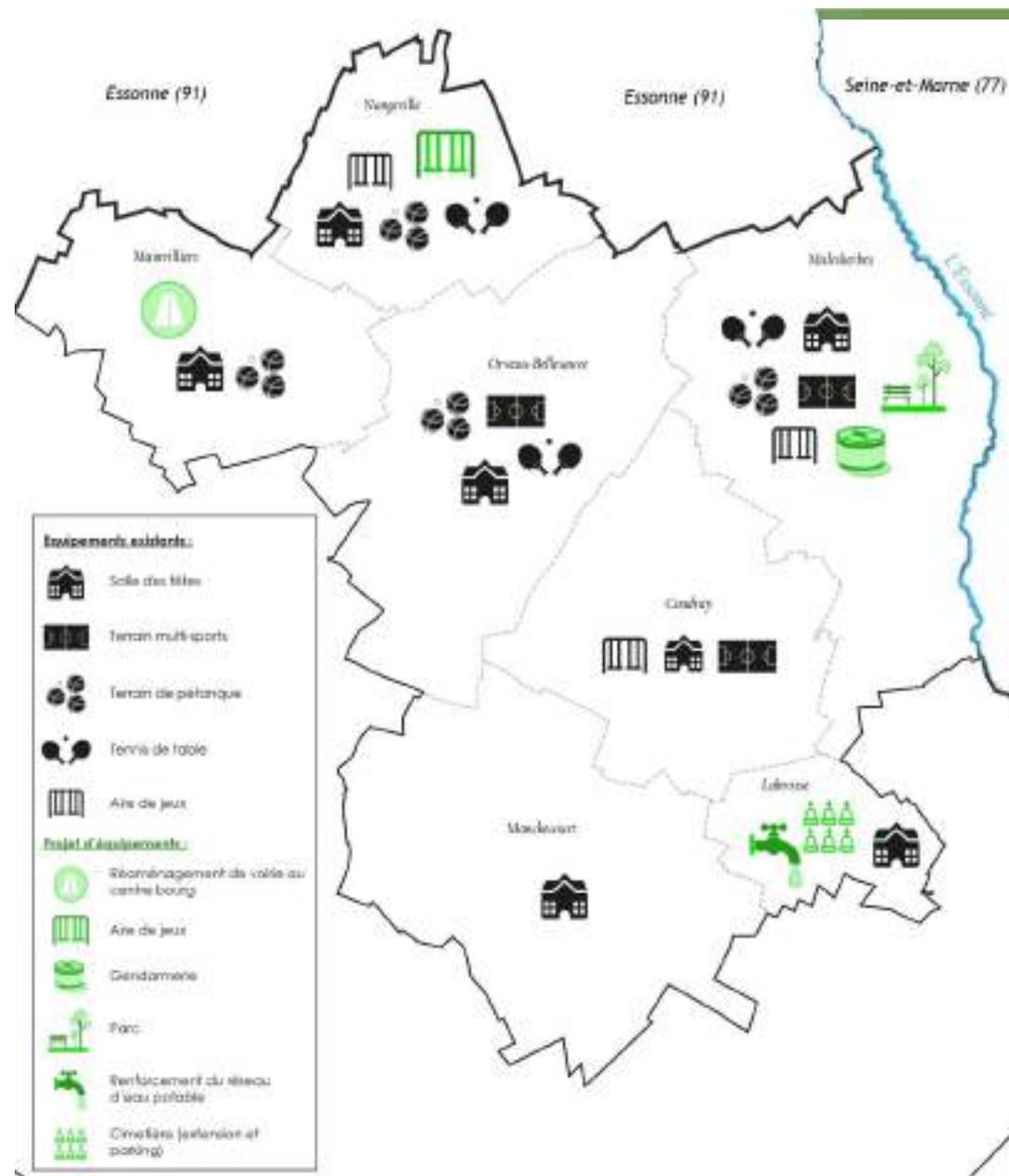
Mobilité



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

- Optimiser et adapter les équipements existants aux besoins des nouvelles populations accueillies afin de privilégier un cadre de vie de qualité attractif.
- Réaliser des réserves foncières si nécessaire pour assurer le développement de nouveaux équipements ou permettre le réaménagement d'infrastructures existantes.
- Accompagner le vieillissement de la population.
- Favoriser l'implantation et le regroupement des professionnels de santé.
- Accompagner la politique départementale de développement du réseau numérique.
- S'assurer que les réseaux d'adduction en eau potable, d'eau pluviales et usées sont dimensionnés de façon adéquate pour l'accueil d'une nouvelle population.

Offre en équipements



COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (D.O.O.)

- Implanter les équipements (structurants et de proximité) au sein des centralités ou en continuité immédiate.
- Privilégier les implantations dans les zones desservies par le numérique
- ✓ ➤ Recenser les besoins (et sites d'accueil) en matière de services à la personne
- Partager les espaces publics au bénéfice des piétons et modes doux.
- Ne pas augmenter le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisé et l'emprise de la voirie.



Merci de votre attention

