



PLU



Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle Le Malesherbois

Validation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

25 janvier 2019





PLU

SOMMAIRE

1 / Etat initial de l'environnement

- A/ Les milieux physiques
- B/ Le milieu naturel et le cadre biologique
- C/ Les risques naturels et technologiques
- D/ Les pollutions et nuisances
- E/ Les énergies renouvelables
- F/ La gestion de l'eau

2 / Diagnostic territorial

- A/ Les paysages naturels
- B/ Morphologie urbaine et patrimoine
- C/ Population
- D/ Logement
- E/ Le profil économique
- F/ Les équipements
- G/ Déplacements et mobilité

P L U

01

État initial de l'environnement

A/ Les milieux physiques

Constats

- Un changement climatique perceptible : épisodes de canicules et épisodes pluvieux plus marqués
- Un relief peu marqué au Nord-Ouest, légèrement vallonné dans sa partie centrale, une cuesta très marquée le long de l'Essonne : des incidences en termes d'insertion paysagère
- **Eaux souterraines** : une nappe de Beauce vulnérable, polluée. Une nappe de la craie séno turonienne, peu affectée par la pollution mais souvent peu productive
- Un seul cours d'eau : l'Essonne, une **hydrographie** peu développée en raison de la perméabilité du terrain.

Besoins induits/Enjeux

- **Développer les mesures d'accompagnement au changement climatique et de réduction des émissions de Gaz à effet de Serre**
- **Prendre en compte le risque de ruissellement/habitat et maintenir les éléments qui limitent le ruissellement.**
- **Contribuer à la réduction de la consommation d'eau potable (utilisation des eaux de toiture pour l'arrosage...)**
- **Ne pas contribuer à la dégradation de la ressource (prise en compte des périmètres de protection de captage, suivi rapproché des assainissements individuels,,,,)**
- **Ne pas contribuer à dégrader l'état écologique et chimique de l'Essonne (gestion des eaux pluviales, encadrement de l'urbanisation dans la vallée,,,,).**

1A

B/ Le milieu naturel et le cadre biologique

1B

Constats

- Des milieux ouverts inscrit en ZNIEFF mais sans protection réglementaire.
- Des milieux d'intérêts écologiques pour une faune et une flore liée aux milieux calcaires, des milieux humides et boisés bien préservés le long de l'Essonne et de nombreux espaces protégés au titre de la Directive habitat-faune-flore.
- Un territoire riche d'une mosaïque de milieux naturels : aquatique, boisé et ouverts calcaires. Mais, des pelouses calcicoles qui tendent à se fermer (dynamique naturelle) au regard de l'abandon des pratiques culturelles ancestrales.
- De nombreuses espèces patrimoniales sur des milieux calcicoles préservés. Mais, des espaces naturels réduits par l'activité agricole intensive. Et des milieux humides et aquatiques peu présents au cœur du territoire ou principalement en contexte anthropisé agricole et industriel.
- Une trame verte et bleue bien définie à l'échelle du pays.
- L'Essonne source de milieux d'une grande capacité d'accueil pour la faune et la flore
- Une sous trame des milieux calcaires bien représentée.
- Mais, une sous-trame des milieux ouverts calcicoles fortement liée aux milieux boisés. Les routes D2152, D949 et D 948 qui jouent le rôle d'obstacle au déplacement de la faune. Et, une TVB moins fonctionnelle au nord-ouest du territoire

Besoins induits/Enjeux

- **Protéger et conserver les milieux naturels qui abritent une biodiversité d'intérêt patrimoniale**
- **Valoriser ces milieux tout en préservant leur tranquillité pour les espèces vulnérables au dérangement ou au piétinement**
- **Préserver les pelouses calcicoles en pérennisant la gestion de ces milieux**
- **Conserver les bosquets et autres boisements au sein de la matrice agricole afin de conserver une mosaïque d'habitats**
- **Préserver la vallée de l'Essonne**
- **Préserver la diversité d'habitat du territoire permettant une forte interaction entre les milieux ouverts et fermés,**
- **Améliorer les capacités d'accueil et de déplacement de la faune au nord-ouest de la commune**

C/ Les risques naturels et technologiques

Constats

Risques naturels

- Cavités souterraines peu nombreuses et essentiellement hors zone urbaine
- Un risque de mouvement de terrain très limité
- Un risque de retrait-gonflement des argiles très limité et localisé
- Inondation par débordement de cours d'eau – PPRi de la Vallée de l'Essonne touchant Malesherbes
- Un atlas des secteurs inondés en 2016 a été réalisé par le SIARCE et est en cours de réalisation par la DDT45.
- Des inondations ponctuelles liées au ruissellement sur 2 communes déléguées
- Un risque inondation par remontée de nappe moyen à élevé

Risques technologiques

- Présence d'une canalisation de gaz GRT Gaz et servitude liée
- Risque de transport de matière dangereuses sur la RD2152
- Un site SEVESO (seuil bas) : XPO
- Un ancien site pollué traité et réaménagé : aujourd'hui occupé par PAPREC et l'atelier Musée de l'imprimerie

Besoins induits/Enjeux

- **Préservation des biens et personnes face aux risques naturels et technologiques**
- **Eviter tous risques sanitaires afin de préserver la qualité du cadre de vie**

1C

D/ Les pollutions et nuisances

1D

Constats

- Plusieurs sites potentiellement pollués issus de la base BASIAS
- Aucun site inscrit au sein de la base BASOL (base de données sur les sols)
- 12 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement
- Nuisances sonores : classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voie ferrée, D2152 et D949)
- Qualité de l'air : un poids de l'industrie et du transport routier important, des épisodes de pollutions en particules

Besoins induits/Enjeux

- **Pour la préservation de la santé des personnes, il serait souhaitable que tous les anciens sites potentiellement pollués soient répertoriés au niveau du règlement graphique.**
- **Au niveau du règlement écrit la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pourraient être préconisées, notamment en cas de changement d'usage.**
- **La prise en compte les nuisances sonores effectives pour assurer un cadre de vie de qualité**
- **La limitation de l'exposition des zones à urbaniser aux polluants vis-à-vis de certaines sources émettrices (routes, industrie)**
- **La réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre,**

E/ Les énergies renouvelables

Constats

Eolien

- Un territoire à la marge d'une zone favorable à l'éolien (zones qui ne sont plus opposables).
- A ce jour pas de projet en cours ni refusé
- Une zone dangereuse instituée par arrêté du ministre en date du 9 février 2009 (zone d'entraînement Interarmées d'hélicoptères) sur la quasi-totalité du territoire.

Solaire

- Un gisement solaire moyen
- Un nombre d'installations bénéficiant d'une obligation d'achats d'au moins 24 représentant une puissance installée de 0.07 MW sur Le Malesherbois (en 2016).
- Pas de projet connu de centrale photovoltaïque au sol.

Méthanisation

- Un potentiel plutôt axé sur Pithiviers du fait de la présence d'industries agroalimentaires

Géothermie

- Des caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère moyennes à fortes sur le territoire du Malesherbois.

Besoins induits/Enjeux

- **Contribuer au développement des énergies renouvelables en maintenant le cadre de vie**

1E

F/ La gestion de l'eau

Constats

Eau potable

- 7 forages sur le Malesherbois
- Une commune sans forage : Manchecourt alimentée par le SIAEP de Manchecourt Ramoulu
- Périmètres de protection : seulement 2 déclarations d'utilité publique (Coudray et Ramoulu Manchecourt)
- Une qualité problématique : non toujours conforme en nitrates, pesticides , sélénium et perchlorates
- Une mise à jour des Schémas Directeurs d'eau potables, d'eaux pluviales et d'Assainissement engagée cet été. **Des projets sectorisés** ; Mainvilliers, Nangeville, Orveau-Bellesauve d'un côté / Coudray, Labrosse, Manchecourt et Malesherbes de l'autre
- Recherche d'une nouvelle ressource en cours

Assainissement

- Assainissement non-collectif sur l'ensemble du territoire, sauf sur Malesherbes et Orveau-Bellesauve
- Des diagnostics assainissement non collectif réalisés en régie au niveau de la CCPG depuis janvier 2019
- Pourcentage global de conformité pour les assainissements non collectifs faible : 49%
- Un nombre d'assainissements individuels qui va augmenter sensiblement avec les aménagements de Coudray et Manchecourt
- STEP de Malesherbes : 18 000 EH
- STEP de Orveau-Bellesauve : 350 EH

Besoins induits/Enjeux

- **Une nécessaire adéquation entre développement de l'urbanisme, capacités et bon fonctionnement des stations d'épuration et disponibilité de la ressource en eau**

1 F

02

Diagnostic territorial

P L U

A/ Les paysages naturels

1A

Constat

- Une **anthropisation importante des paysages** avec des **plateaux agricoles** ouverts façonnés par l'homme, de **nombreuses co-visibilités** où chaque élément structurant (silos, lignes haute tension,...) prend une place importante dans le paysage.
- La **vallée de l'Essonne** qui regroupe les zones naturelles les plus fragiles. Avec son paysage fermé, elle offre une diversité de paysages et constitue un atout en termes d'attrait pour la découverte de la région.
- Des **vallées sèches** qui forment une transition entre la vallée de l'Essonne et le plateau agricole. Elles accueillent également des zones sensibles (Natura 2000).

Besoins induits/Enjeux

- **Veiller à une bonne intégration des nouveaux éléments introduits dans le paysage ouvert.**
- **Porter une attention particulière à l'aménagement de la vallée pour préserver ces milieux sensibles tout en permettant leurs découvertes.**
- **Mettre en avant les atouts de la vallée pour renforcer l'attractivité de la région.**
- **Préserver les espaces de transition pour éviter une banalisation des paysages.**

B/ Morphologie urbaine et patrimoine

1B

Constat

- Un territoire avec une diversité urbaine et un pôle principal, Malesherbes.
- D'importantes extensions récentes dans la commune déléguée de Malesherbes avec plusieurs quartiers en impasse reliés par des liaisons douces
- Une présence importante d'habitats collectifs ou groupés.
- Une coulée verte qui forme une rupture dans l'urbanisation des extensions récentes et offre une respiration permettant la création d'espaces de détente.
- Une urbanisation des villages non toujours maîtrisée avec des « dents creuses » et des ruptures urbaines.
- Des zones d'activités et industrielles implantées principalement dans la commune déléguée de Malesherbes et sur Manchecourt.
- Un patrimoine bâti de qualité non toujours mis en valeur.

Besoins induits/Enjeux

- ⇒ **Contrôler les extensions de la commune déléguée de Malesherbes en facilitant les liaisons inter-quartier.**
- ⇒ **Veiller à préserver et mettre en valeur la coulée verte pour encourager les déplacements doux et permettre une découverte de la commune déléguée de Malesherbes sous un autre angle.**
- ⇒ **Veillez à renforcer la densité urbaine avant de poursuivre l'étalement urbain.**
- ⇒ **Maitriser les franges urbaines et permettre une meilleure transition avec l'espace naturel et agricole ouvert.**
- ⇒ **Contrôler l'extension des hameaux pour limiter l'étalement urbain et la banalisation des paysages.**
- ⇒ **Préserver sur Malesherbes, les écrans verts existants en périphérie et veiller aux aménagements en entrée Nord-Ouest pour limiter l'impact des nouvelles constructions.**
- ⇒ **Mettre en valeur le patrimoine local pour améliorer l'image du territoire et renforcer l'attractivité du Malesherbois.**

C/ Population

Constats

- Une population en augmentation depuis 1968 dont la croissance a largement dominé depuis 25 ans.
- Un solde migratoire négatif depuis 1990 mais un solde naturel toujours positif depuis 1968.
- Des ménages majoritairement composés de personnes seules et de couples sans enfants.
- Une taille moyenne des ménages en baisse.
- Un vieillissement de la population à anticiper.

Besoins induits

- **Le territoire doit permettre d'attirer une population nouvelle venue de l'extérieur tels que les jeunes qualifiés partis étudier ailleurs.**
- **L'offre résidentielle doit permettre de s'adapter aux besoins nouveaux des ménages (plus petits logements).**
- **Permettre le maintien et l'arrivée de jeunes ménages.**
- **Une offre de service à destination des séniors afin d'anticiper le vieillissement.**
- **Prendre en compte les objectifs du SCOT**

1C

D/ Logement

Constats

- Un parc de logements diversifié avec une part significative de logements collectifs, une concentration du logement locatif sur la commune déléguée de Malesherbes.
- Un taux de vacance de 8% en 2015, en augmentation depuis 2010.
- Un parc locatif social bien représenté et adapté à la taille moyenne des ménages.
- Risque de précarité énergétique des ménages à prendre en compte

Besoins induits/Enjeux

- **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...).**
- **Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population : petits logements, collectif et individuels groupés, logements et hébergements adaptés aux seniors.**
- **Maintenir et développer l'offre en logement social.**
- **Prendre en compte les objectifs du SCOT.**

1D

E/ Le profil économique

Constats

- **Un territoire capable d'occuper 100% de ses actifs.**
- **Un taux de chômage légèrement au dessus de la moyenne nationale.**
- **Une perte de l'emploi dans l'industrie entre 2010 et 2015.**
- **Une économie agricole dominante et vectrice d'emplois au travers de différentes filières ancrées sur le territoire**
- **Un nombre d'entreprises agricoles en baisse mais qui a tendance à se stabiliser sur la dernière période connue**
- **Un fort renouvellement des exploitations à accompagner d'ici 20 ans (prédominance des 51-60 ans)**
- **Des entreprises créatrices de valeur ajoutée**

Besoins induits/Enjeux

- **Des zones d'activités à maintenir et à étendre (projet de Malesherbes)**
- **Le développement touristique comme vecteur de développement économique futur**
- **Préserver l'intégrité des sièges et bâtiments d'exploitation pour leur transmission et pour limiter le mitage**
- **Permettre le développement des entreprises liées à l'agriculture mais n'ayant pas de vocation agricole**
- **Permettre le changement de destination des bâtiment agricoles non repris par des exploitants**

1E

F/ Les équipements

Constats

- **Une offre de services de proximité de qualité centrée sur la commune déléguée de Malesherbes**
- **Un bon maillage des équipements sportifs présents sur l'ensemble des communes**
- **Adéquation entre les équipements et les besoins de la population (scolaires, équipements divers, ...)**

Besoins induits/Enjeux

- **Contribuer au maintien de cette offre voir à son renforcement**
- **Anticiper le besoin des populations à venir en terme d'équipements et de services, notamment les services liés à la personnes (vieillesse de la population) mais aussi les services liés à la jeunesse.**

1 F

G/ Déplacements et mobilité

Constat

- Un territoire limitrophe à l'Ile de France et bien desservi par le réseau routier mais qui induit des nuisances en terme de bruit
- Un territoire avec une bonne desserte ferroviaire avec la présence de la ligne RER (pass Nivago de l'Ile-de-France utilisable).
- Un réseau de transports en commun présent mais peu dense.
- Des migrations alternantes fortes avec plus de 45% des ménages qui ont un emploi dans une autre région (Ile-de-France).
- Une part importante des ménages et/ou actifs motorisée utilisant la voiture pour les trajets domicile-travail mais qui est à relativiser au regard de la part des usagers de transports en commun (15%).
- Des aires de covoiturage identifiées mais non officialisées (signalétique, éclairage, ...).
- Des liaisons douces (piétons et cycles) présentes mais peu nombreuses et peu connectées, hormis sur Malesherbes.
- Un stock de stationnement important mais la capacité réelle est peu lisible.

Besoins induits/Enjeux

- **Aborder la question des déplacements de manière transversale**
- **Prendre en compte les besoins en mobilité des jeunes, personnes âgées, personnes à bas revenus, ...**
- **Développer et favoriser les mobilités alternatives, en travaillant l'intermodalité, notamment sur les polarités**
- **Développer l'offre en transports en commun, en partenariat avec les Régions Centre et Ile-de-France**
- **Développer un réseau plus étoffé en terme de liaisons douces**

1G



Merci de votre attention

