

Envoyé en préfecture le 19/05/2025

Reçu en préfecture le 19/05/2025

Publié le

ID : 045-200071850-20250513-202564-DE



Avril 2025

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Dans le cadre de l'élaboration
du PLU du Malesherbois



Envoyé en préfecture le 19/05/2025

Reçu en préfecture le 19/05/2025

Publié le



ID : 045-200071850-20250513-202564-DE

1	PREAMBULE	4
1.1	Cadre juridique	4
1.2	Objet de l'étude de densification	5
2	CALCUL DU BESOIN THEORIQUE EN LOGEMENTS	6
2.1	Rappel des critères analysés	6
2.2	Le « point mort »	6
2.2.1	Méthode de calcul	6
2.2.2	Le point mort passé (2010-2021)	7
2.2.3	Le point mort futur (2021-2029) – Hypothèse	8
2.3	La croissance démographique	9
2.4	Bilan du besoin en logements théorique pour la période 2021-2029	10
3	ETUDE DU POTENTIEL FONCIER	11
3.1	Présentation de la méthodologie	11
3.1.1	Repérage de la tâche urbaine	11
3.1.2	Identification du potentiel foncier	12
3.2	Les superficies potentiellement consommées dans le cadre de la révision du plu du Malesherbois	13
3.2.1	Potentiel « habitat »	13
3.2.2	Le potentiel « équipement »	16
3.2.3	Le potentiel « activité »	16
4	ANALYSE DES DIFFERENTS SCENARI POUR L'HABITAT	17

1 PREAMBULE

1.1 CADRE JURIDIQUE

Les évolutions législatives successives, depuis la loi SRU (2000), ont amené une réflexion et une mise en œuvre progressive d'outils réglementaires pour lutter contre l'étalement urbain et la densification des tissus urbains existants.

Récemment, les lois ALUR (2014) et Climat et Résilience (2021) ont renforcé l'importance de la densification du tissu urbain :

- La loi ALUR a rendu obligatoire l'analyse des capacités de densification des centres-villes, devant figurer dans le rapport de présentation.
- La loi Climat et Résilience a renforcé l'importance de cette analyse, en exigeant une étude de densification des zones déjà urbanisées. Plus précisément, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme stipule désormais que :

[Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

Autrement dit, la délimitation de secteurs d'extensions du tissu urbain, en particulier pour l'accueil de nouveaux logements, doit être démontrée au travers d'une étude de densification. Cette étude procède à une analyse croisée entre :

- Les hypothèses d'évolution démographique, tenant compte à la fois du point mort et de la croissance démographique envisageable, qui aboutissent à un besoin en logements pour la durée du document d'urbanisme ;
- Le potentiel foncier disponible et du nombre de logements possiblement réalisables.

Au regard de cette analyse croisée, deux conclusions sont possibles :

1. Les disponibilités foncières au sein du tissu urbain actuel ne permettent pas de couvrir intégralement le besoin en logements identifié ; en conséquence, il est nécessaire de délimiter de nouveaux secteurs d'accueil pour les logements, en extension.
2. Les disponibilités foncières au sein du tissu urbain actuel permettent de couvrir intégralement le besoin en logements identifié ; en conséquence, aucun secteur en extension n'est possible.

1.2 OBJET DE L'ETUDE DE DENSIFICATION

La présente étude de densification s'insère au sein de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle du Malesherbois. Elle doit permettre d'identifier les capacités de mobilisation et de mutation du tissu urbain déjà constitué sur l'ensemble des sept communes déléguées.

Cette étude s'inscrit dans un cadre réglementaire fixé, en plus de la Loi, par le SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais, approuvé en 2019. La méthodologie et les calculs détaillés dans cette note s'appuient sur les attentes de ce document cadre. Pour rappel, le SCoT répartit chaque commune au sein d'une armature urbaine précise : seule la commune déléguée de Malesherbes est inscrite comme « pôle urbain » ; les autres communes déléguées sont inscrites dans le SCoT comme « communes rurales ».

Le PLU du Malesherbois est dimensionné sur la période 2021-2035 :

- 2021 correspond au millésime le plus récent des données INSEE et LOVAC qui servent de base aux calculs démographique et du besoin en logements ;
- 2035 correspond aux trois quarts de la période prévue d'application du SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais (2019-2039). Cette date d'échéance du PLU permet d'envisager un projet sur 10 ans, après le débat du PADD en conseil communautaire.

2 CALCUL DU BESOIN THEORIQUE EN LOGEMENTS

2.1 RAPPEL DES CRITERES ANALYSES

Dans le cadre du calcul du besoin théorique en logements, deux critères sont analysés :

- D'une part le « point mort » défini comme étant « la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. »¹. Cet outil peut être extrapolé pour une période à venir, afin d'identifier le nombre de logements nécessaires pour s'assurer du maintien a minima de la population actuelle.
- D'autre part, la croissance démographique envisagée, en faisant l'hypothèse de plusieurs perspectives d'évolution (taux de croissance annuel moyens) sur la période donnée du document d'urbanisme.

Ces deux critères sont indissociables l'un de l'autre pour procéder à une analyse complète du besoin en logements futurs. Ces deux critères se complètent, puisque l'un permet l'analyse des besoins pour la population actuelle, tandis que l'autre s'attache à la population future. Ces deux critères cumulés forment « l'effet démographique », qui permet ainsi d'effectuer un calcul complet.

Sources des données utilisées :

- INSEE pour les données relatives aux logements et à la population ;
- Commune pour les données relatives aux permis de construire accordés sur la période passée.

2.2 LE « POINT MORT »

2.2.1 Méthode de calcul

Le calcul du « point mort » prend en compte trois critères différents, définis comme tels :

- Le renouvellement du parc : les besoins liés à l'obsolescence d'une partie du parc de logements sont évalués par les sorties nettes du parc : démolitions, changements d'usage, modification structurelle du bâti, etc.

$$R = \text{nm}b \text{ de constructions neuves} - (\text{nm}b \text{ de logements } N - \text{nm}b \text{ de logements } N-1)$$
- La variation du parc de logements vacants et résidences secondaires : permet de mesurer la production nécessaire de logements pour assurer un minimum de fluidité au marché. L'hypothèse est faite de la reprise d'un certain pourcentage des logements vacants et des résidences secondaires.

$$V : (LV \text{ } n - LV \text{ } n-1) + (RS \text{ } n - RS \text{ } n-1)$$
- Le desserrement des ménages : le nombre de personnes par ménage diminue, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales, de la décohabitation précoce des jeunes adultes, etc.

$$D : (pop \text{ } n-1 / TM \text{ } n) - (pop \text{ } n-1 / TM \text{ } n-1)$$

¹ D'après la définition du CEREMA :

https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/01/Calcul_besoins_logements_-_panorama_methodes_V10_cle515d51-1.pdf

Pour faciliter l'interprétation des résultats, le point mort est calculé sur deux périodes : la période passée (2010-2021) et la période future (2021-2035). Pour la période passée, il s'agit d'un calcul du point mort réel, à partir des données INSEE et communales ; tandis que pour la période future, il s'agit d'hypothèses et de projections pour l'avenir du territoire, en s'appuyant en partie sur les dynamiques passées.

2.2.2 Le point mort passé (2010-2021)

Pour la commune du Malesherbois, le point mort passé se résume de la façon suivante (d'après les données INSEE) :

Renouvellement du parc de logements (R)	
Constructions neuves sur la période 2010-2021	202 ²
Nombre de logements en 2010	3705
Nombre de logements en 2021	3883
TOTAL (R)	24
Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires (V)	
Nombre de logements vacants en 2010	247
Nombre de logements vacants en 2021	290
Nombre de résidences secondaires en 2010	179
Nombre de résidences secondaires en 2021	199
TOTAL (V)	63
Desserrement des ménages (D)	
Population en 2010	8048
Taille moyenne des ménages en 2010	2.43
Taille moyenne des ménages en 2021	2.33
TOTAL (D)	142
Bilan du point mort passé	
TOTAL : R+V+D	229

Autrement dit, sur la période passée (2010-2021), un besoin de 229 logements est identifié pour maintenir la population à son seuil actuel.

² Correspond aux permis de construire accordés pour des constructions neuves à usage d'habitation sur la période allant du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2020 (d'après les données communales / centre instructeur Nord Loiret).

2.2.3 Le point mort futur (2021-2035) – Hypothèse

Les hypothèses suivantes sont faites pour la période future d'application du PLU du Malesherbois :

Renouvellement du parc de logements (R)	
TOTAL (R)	30 ³
Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires (V)	
Nombre de logements vacants en 2021 (données LOVAC)	55
Nombre de logements vacants en 2035	47
Nombre de résidences secondaires en 2021	199
Nombre de résidences secondaires en 2035	179
TOTAL (V)	-28
Desserrement des ménages (D)	
Population en 2021	8005
Taille moyenne des ménages en 2021	2.33
Taille moyenne des ménages en 2035	2.18
TOTAL (D)	236
Bilan du point mort futur	
TOTAL : R+V+D	238

Ainsi, pour la période 2021-2035 d'application du PLU du Malesherbois, un besoin de 238 logements est identifié pour assurer le maintien de la population à minima à 8 005 habitants.

On observe donc une augmentation du nombre de logements nécessaires à produire pour maintenir la population à seuil constant entre la période passée (2010-2021) et la période future. Ce chiffre peut s'expliquer notamment par une analyse plus fine du nombre de logements vacants (d'après les données LOVAC et non INSEE). Ainsi, le projet de PLU prévoit un encouragement à la reprise des logements existants sur le territoire, qu'il s'agisse des logements vacants ou des résidences secondaires. Dans le cadre du présent calcul, l'hypothèse a été faite d'une reprise de 15% des logements vacants (8 logements) et de 10% des résidences secondaires (20 logements). Ces taux sont d'ores et déjà ambitieux et peuvent difficilement être augmentés si l'on tient compte des tendances passées à l'échelle du Malesherbois qui ont montré une augmentation de la part de ces logements au sein du parc de logements sur la commune. A titre d'exemple, sur la période 2015-2021, le nombre de résidences secondaires a augmenté de + 5.1%.

³ Renouvellement du parc de logements : l'hypothèse est faite de la poursuite d'une dynamique sensiblement identique en la matière que sur la période passée.

2.3 LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Au préalable, il s'agit de rappeler que sur la période récente, entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuel moyen sur la commune du Malesherbois est estimé à -0.2%, se traduisant par la perte de 91 habitants. Ce déclin démographique est révélateur des problématiques d'attractivité des territoires ruraux.

Dans le cadre de la présente étude démographique, plusieurs scénarii de développement démographique ont été étudiés et détaillés dans le tableau suivant. Six options sont ainsi envisagées, et peuvent se répartir dans deux catégories :

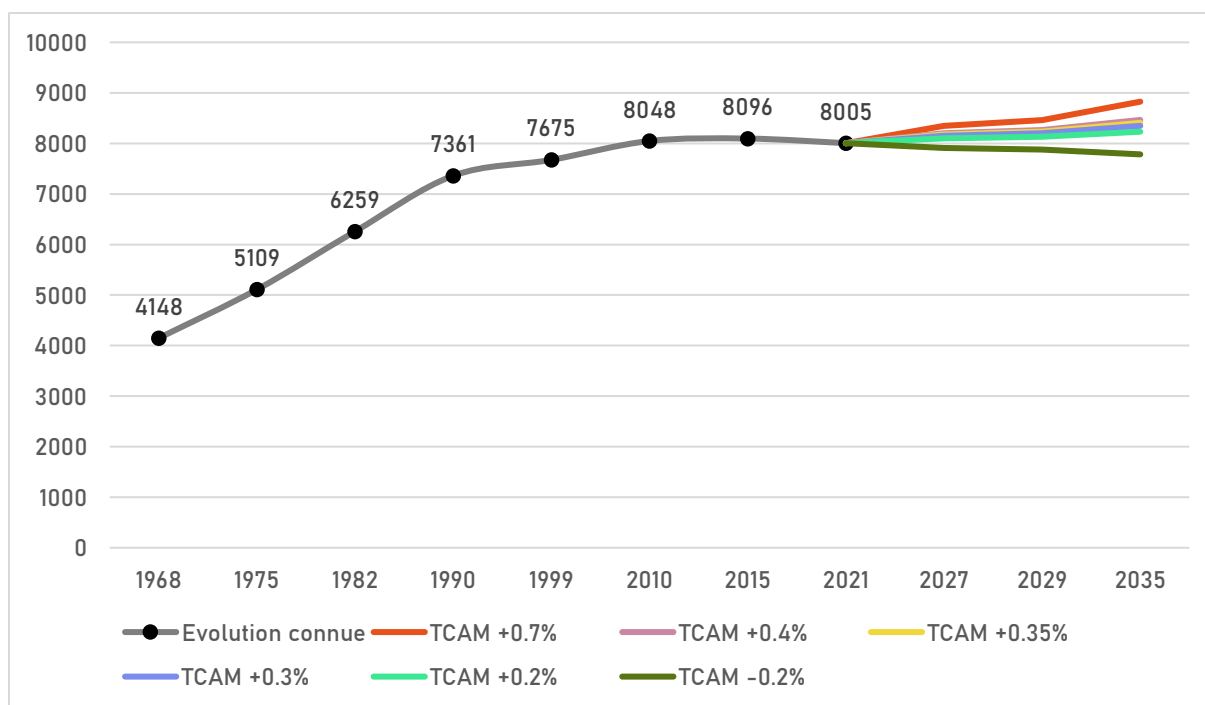
- Parmi les scénarii envisagés, deux extrêmes ont été retenus : d'une part une croissance démographique très ambitieuse estimée à 0.7% en moyenne par an, pour reprendre les perspectives du SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais (qui suit une trajectoire démographique de +0.72% en moyenne par an) ; d'autre part une évolution démographique plus pessimiste, de l'ordre de -0.2% par an en moyenne, dans la poursuite des dynamiques récentes.
- Pour mettre en perspective ces scénarii extrêmes, quatre options plus « modérées » sont étudiées : l'une à +0.4% qui reste toutefois relativement ambitieuse en comparaison avec les dynamiques démographiques récentes ; deux autres à +0.3% et +0.35%, apparaissant comme un juste milieu entre reprise démographique et héritage des dynamiques passées ; et enfin une autre à +0.2% pour entrevoir une reprise progressive de la croissance démographique sur la commune du Malesherbois.

	Nombre d'habitants				Evolution de la population et estimation du nombre de logements		
	2021	2027	2029	2035	Variation 2021-2035	En %	Besoin en logements ⁴
TCAM +0.7%	8005	8347	8464	8826	821	10%	377
TCAM +0.4%	8005	8199	8265	8465	460	6%	211
TCAM +0.35%	8005	8175	8232	8406	401	5%	184
TCAM +0.3%	8005	8150	8199	8348	343	4%	157
TCAM +0.2%	8005	8102	8134	8232	227	3%	104
TCAM -0.2%	8005	7909	7878	7784	-221	-3%	-101

Tableau 1 - Récapitulatif des évolutions démographiques envisageables dans le cadre du PLU du Malesherbois

⁴ Calcul du besoin en logements : Variation de la population entre 2021 et 2035 / Taille moyenne des ménages.

La taille moyenne des ménages retenue pour ce calcul est de 2.18 (correspondant à celle estimée pour 2035 dans le cadre du calcul du point mort).



2.4 BILAN DU BESOIN EN LOGEMENTS THEORIQUE POUR LA PERIODE 2021-2035

Comme indiqué précédemment, le besoin théorique en logements s'apprécie par l'addition des résultats issus du calcul du point mort et du calcul de l'évolution démographique. Le tableau suivant vient ainsi détailler le nombre théorique de logements nécessaires sur la période 2021-2035 au regard des différentes hypothèses envisagées :

Point mort	Croissance démographique	Besoin en logements
+ 238 logements	Si TCAM +0.7% + 377 logements	595 logements <i>Soit 42 logements/an</i>
	Si TCAM +0.4% +211 logements	438 logements <i>Soit 31 logements/an</i>
	Si TCAM +0.35% +184 logements	422 logements <i>Soit 30 logements/an</i>
	Si TCAM +0.3% + 157 logements	396 logements <i>Soit 28 logements/an</i>
	Si TCAM +0.2% + 104 logements	337 logements <i>Soit 24 logements/an</i>
	Si TCAM -0.2% - 101 logements	142 logements <i>Soit 10 logements/an</i>

A titre indicatif, sur la période passée (2010-2021), le rythme de constructions est estimé à environ 18 nouveaux logements par an.

3 ETUDE DU POTENTIEL FONCIER

3.1 PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE

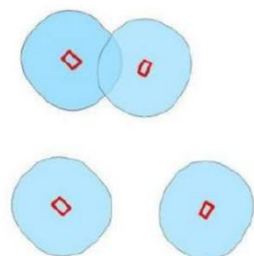
Le repérage du potentiel foncier a été effectué selon les attentes et objectifs du SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais qui souhaite mettre en œuvre un urbanisme peu consommateur de foncier. La méthodologie attendue est détaillée en suivant :

3.1.1 Repérage de la tâche urbaine

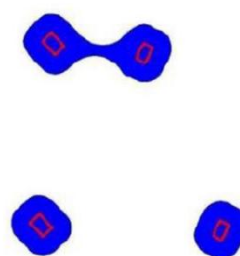
La tâche urbaine correspond aux tissus urbains déjà constitués du territoire. L'année de référence pour cette tâche urbaine est 2019, année de l'approbation du SCoT. La méthode du CEREMA dite « dilatation et érosion » a été appliquée, à partir des données de l'IGN (BD TOPO) :

1. Définition de cercles de 50 mètres de diamètre autour de tous les bâtiments repérés sur l'IGN (= dilatation) ;
2. Fusion des cercles qui se superposent pour ne former qu'une seule « tâche » ;
3. Réduction des tâches de 25 mètres (= érosion).

Dilatation de 50 mètres



Erosion de 25 mètres



 Bâtiment

A noter que l'utilisation de cette méthode est totalement indépendante des emprises cadastrales ; une parcelle peut être incluse en partie seulement dans la tâche urbaine. Pour faciliter le travail dans le cadre du PLU, les tâches urbaines travaillées à partir des bâtiments de l'IGN ont été reportées sur le cadastre. Ces tâches n'apparaissent toutefois pas sur les cartographies finales pour ne pas complexifier l'interprétation des documents.

La tâche urbaine est un outil de travail qui permet par la suite de caractériser le potentiel foncier repéré. Selon sa position par rapport à la tâche urbaine définie, il s'agira soit de potentiel de densification (dent creuse ou potentiel de division) s'il est situé au sein de la tâche urbaine, soit de potentiel en extension s'il est situé en dehors de cette tâche urbaine.

3.1.2 Identification du potentiel foncier

Afin de fixer une limite au repérage du potentiel foncier, le travail s'effectue en superposant le zonage du PLU du Malesherbois et la tâche urbaine. Autrement dit : seuls les espaces libres et en extension contenus au sein des limites des zones constructibles du PLU sont analysés dans le cadre de ce repérage du potentiel foncier. L'analyse a donc porté sur l'ensemble des zones U et AU, ainsi que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) présents dans les zones A et N.

Dans le cadre du repérage du potentiel foncier du PLU du Malesherbois, trois grandes catégories d'usage des sols ont été retenues : l'habitat, l'équipement et l'activité. Cette distinction permet, a posteriori, de mieux encadrer et préciser la consommation foncière future.

Légende :

	Limite des zones
	Dents creuses - prescription 45 du DOO du SCoT
	Potentiel (division) - prescription 46 du DOO du SCoT
	Potentiel d'extension - Habitat
	Potentiel de densification - Activités
	Potentiel d'extension - Activités
	Potentiel de densification - Equipements publics
	Potentiel d'extension - Equipements publics
	Espaces consommés depuis 2007

Pour chacune de ces trois catégories, une distinction est effectuée entre les espaces repérés en densification et ceux en extension. Concernant la catégorie « habitat », une analyse plus ciblée est réalisée pour la consommation en densification comprenant deux types de potentiel :

- D'une part les dents creuses qui correspondent à des espaces contigus non bâtis, au sein des tâches urbaines : compris dans une zone urbanisée ou équipée, libres d'aménagements (exclusion des jardins), accessibles par une voie publique, ne pouvant être jugées inconstructible (risque, topographie, configuration parcelle, etc.) et supérieures à 200 m² pour Malesherbes et 400 m² pour les communes rurales⁵.
- D'autre part le potentiel de division, qui correspond à des portions de parcelles déjà construites pouvant faire l'objet d'une division future⁶.

Pour faciliter le repérage du potentiel foncier, les plans qui ont été réalisés ne prennent pas en compte :

- Les parcelles et autres espaces libres ayant été repérés dans le cadre de la consommation foncière passée, c'est-à-dire des parcelles sur lesquels un permis de construire a été déposé et accordé. Les plans de potentiel intègrent donc la consommation foncière passée depuis 2007 (hachures bleues) pour faciliter la compréhension du document ;
- Les parcelles et autres espaces libres faisant l'objet de prescriptions surfaciques limitant la constructibilité, telles que les Espaces Boisés Classés (EBC), les éléments de paysage à conserver (EPAC), etc. Un report aux plans de zonage est conseillé.

A l'issue de ce repérage, l'ensemble des espaces identifiés permettent d'estimer la consommation d'espaces prévisible du document d'urbanisme. A noter que la consommation d'espaces est une notion indépendante de l'analyse surfacique du PLU ; elle prend en compte uniquement les espaces libres qui pourront potentiellement être bâtis dans le cadre du PLU. Sont consommés à ce titre des espaces à dominante agricole, naturelle ou forestière.

⁵ Prescription n°45 du DOO du SCoT.

⁶ Prescription n°46 du DOO du SCoT.

3.2 LES SUPERFICIES POTENTIELLEMENT CONSOMMEES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU DU MALESHERBOIS

A noter :

- *L'ensemble des plans de potentiel réalisés sont annexés à cette étude.*
- *Les données chiffrées exposées ci-dessous correspondent à des données brutes, sauf mention contraire explicite.*

3.2.1 Potentiel « habitat »

L'analyse du potentiel à usage d'habitat distingue, pour rappel, trois catégories différentes :

- Les dents creuses et le potentiel de division pour les espaces en densification,
- Les secteurs en extension qui correspondent aux zones AU actuellement délimitées au sein du PLU en cours d'élaboration.

Le calcul du nombre de logements réalisables en fonction des superficies repérées s'appuie sur les densités souhaitées par le SCoT⁷ : 12 logements/ha pour les communes rurales et 25 logements/ha pour le pôle urbain de Malesherbes.

Suite au retour de la commune du Malesherbois et de la CCPG, le choix a été fait d'exclure des secteurs à urbaniser les zones à dominante résidentielle du Buisson à Malesherbes et du bourg à Manchecourt. En conséquence, les superficies de chacune de ces zones ne sont pas intégrées dans les calculs suivants.

⁷ Prescription n°47 du D00 du SCoT.

→ En densification :

		Dents creuses (ha)	Dents creuses après taux de rétention (30%) (ha)	Superficie à prendre en compte pour le calcul du potentiel autorisé (ha)	Potentiel de division (ha)	Potentiel de division après taux de rétention (80%) (ha)	Total des surfaces en densification (ha)	Nombre de logements réalisables en densification
Communes rurales	Coudray	1	0.7	0.5	0.7	0.1	0.6	7
	Labrosse	0.4	0.3	0.1	0.2	0.0	0.1	1
	Mainvilliers	0.8	0.6	0.4	0.1	0.0	0.4	5
	Manhecourt	1.1	0.8	0.8	1.4	0.3	1.1	13
	Nangeville	0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0
	Orveau-Bellesauve	1.4	1.0	0.6	0.6	0.1	0.7	8
Pôle urbain	Malesherbes	4.6	3.2	3.2	1.6	0.3	3.5	89
LE MALESHERBOIS		9.3	6.5	5.5	4.8	1.0	6.4	123

Le calcul des superficies à prendre en compte pour les espaces repérés en dents creuses s’appuie sur les attentes du SCoT en la matière. Plus précisément, la prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tache urbaine de plus de 50%⁸

⁸ Prescription n°44 du D00 du SCoT.

→ En extension :

		Potentiel repéré en extension du tissu urbain		
		Extension (ha)	Extension avec taux de VRD (30%)	Nombre de logements visés en extension (OAP)
Communes rurales	Coudray	2.9	1.9	29
	Labrosse	0	0.0	0
	Mainvilliers	0.4	0.3	10
	Manhecourt	0	0.0	0
	Nangeville	0.1	0.1	0
	Orveau-Bellesauve	0.5	0.4	6
Pôle urbain	Malesherbes	2	1.4	160
LE MALESHERBOIS		5.9	4.0	205

→ Nombre de logements total :

Au total, le projet de PLU tel qu'il est dessiné à ce jour (mars 2025) permet la réalisation potentielle de 328 logements, entraînant la consommation de 10.4 ha. Ce bilan pour l'ensemble du Malesherbois est détaillé dans le tableau suivant :

		Superficies consommées <i>(taux de rétention appliqués)</i>		Nombre de logements	
		En densification	En extension	En densification	En extension
Le Malesherbois		6.4 ha	4 ha	123 logements	205 logements
		10.4 ha		328 logements	

3.2.2 Le potentiel « équipement »

Le projet de PLU prévoit la consommation de 3.1 ha pour l'accueil d'équipements collectifs et de services publics. Ces espaces ont été repérés notamment au sein de certaines zones Ue, dédiées spécialement à l'accueil de ces constructions ; ils correspondent donc à des espaces libres pouvant être bâtis au sein de ces zones.

		Densification	Extension	Total équipement
Communes rurales	Coudray	0.1 ha	0 ha	0.1 ha
	Labrosse	0 ha	0 ha	0 ha
	Mainvilliers	0 ha	0.5 ha	0.5 ha
	Manhecourt	0 ha	0 ha	0 ha
	Nangeville	0.2 ha	0 ha	0.2 ha
	Orveau-Bellesauve	0.1 ha	0 ha	0.1 ha
Pôle urbain	Malesherbes	0 ha	2 ha	2 ha
LE MALESHERBOIS		0.4 ha	2.5 ha	2.9 ha

3.2.3 Le potentiel « activité »

Le potentiel « activité » prend en compte :

- Les espaces libres au sein des zones d'activités économiques existantes. Ont été exclus du repérage les espaces de stockage, de parking, etc. qui sont déjà utilisés et aménagés dans le cadre des activités présentes sur le territoire.
- Les espaces repérés pour l'extension des zones d'activités ; une seule commune est concernée à ce titre : Malesherbes (zone de la Vallée du Fréau).
- Les STECAL qui ne sont pas bâtis à ce jour. Un seul d'entre eux est concerné : le STECAL At à Nangeville (pour l'accueil de tiny houses).

		Densification	Extension	Total activité
Communes rurales	Coudray	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Labrosse	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Mainvilliers	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Manhecourt	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Nangeville	0.0 ha	0.5 ha	0.3 ha
	Orveau-Bellesauve	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
Pôle urbain	Malesherbes	8.2 ha	36.7 ha	44.9 ha
LE MALESHERBOIS		8.2 ha	37.2 ha	45.4 ha

ANALYSE DES DIFFERENTS SCENARII POUR L'HABITAT

Le tableau suivant a pour but d'aider la collectivité dans le choix d'un scénario démographique et du besoin en logements correspondant. Le scénario qui sera retenu servira de base au Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui sera établi et débattu en conseil communautaire.

A noter qu'en fonction du scénario retenu, des modifications peuvent être apportées aux dispositions réglementaires et notamment aux zones délimitées actuellement dans le PLU du Malesherbois. Autrement dit, si le scénario retenu nécessite moins de logements que ce que permet le potentiel identifié, il s'agira alors de retirer certaines zones constructibles du PLU sur des secteurs stratégiques (en premier lieu : les secteurs d'extension). En amont de l'arrêt du projet de PLU, une remise à jour du potentiel sera réalisée pour faire coïncider cette étude avec le zonage qui aura été décidé.

	Scénario n°1 : +0.7% Une projection démographique très ambitieuse	Scénario n°2 : +0.4% Inverser durablement les tendances démographiques passées	Scénario n°3 : +0.35% Engager une reprise démographique réaliste, en disposant d'avantage d'espaces	Scénario n°4 : +0.3% Engager une reprise démographique réaliste	Scénario n°5 : +0.2% Amorcer une reprise démographique lente	Scénario n°6 : -0.2% Poursuite du déclin démographique actuel
Bilan du besoin en logements théorique identifié						
Pour répondre au point mort	238 logements	238 logements	238 logements	238 logements	238 logements	238 logements
Pour répondre à la croissance démographique	377 logements	211 logements	184 logements	157 logements	104 logements	-101 logements
Total du besoin en logements (2021-2035)	615 logements	449 logements	422 logements	396 logements	342 logements	137 logements
Logements restants à produire (déduction faite des 97 logements déjà réalisés entre 2021 et 2024)	518 logements	352 logements	325 logements	299 logements	245 logements	40 logements
Bilan du potentiel foncier						
Nombre de logements possible en densification	123 logements	123 logements	123 logements	123 logements	123 logements	123 logements
Bilan de l'analyse croisée théorique						
Nombre de logements restant à produire en extension pour répondre au besoin identifié	395 logements	229 logements	202 logements	176 logements	122 logements	- 83 logements
Impact sur les zones AU	Plusieurs zones AU	Rue des Jardins + OAP des communes rurales (y compris Manchecourt)	Rue des Jardins + OAP communes rurales	Rue des Jardins + OAP communes rurales	Rue des jardins uniquement	Aucune zone AU

Envoyé en préfecture le 19/05/2025

Reçu en préfecture le 19/05/2025

Publié le



ID : 045-200071850-20250513-202564-DE