

PLAN LOCAL D'URBANISME LE MALESHERBOIS



Justificatifs du PADD

Objet	En prévision du second débat en conseil communautaire
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

**DOCUMENT
DE TRAVAIL**

I. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

1.1 METTRE EN VALEUR ET PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

La commune forte de son patrimoine en matière de biodiversité, identifié lors du diagnostic, a souhaité le préserver. Dans ce cadre, elle s'est fixée plusieurs objectifs :

- Construire un maillage écologique du territoire sur la base des zones d'intérêt Européenne (sites Natura 2000) et jusqu'à l'échelle locale, avec les éléments de nature dans les milieux urbains : parcs arborés, haies, ripisylves, jardins, vergers, alignements d'arbres, bois etc.,
- Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame verte),
- Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques tels que le cours d'eau de l'Essonne, les plans d'eau, les marais, les zones humides fonctionnelles... (Trame bleue),
- Préserver et améliorer les continuités écologiques pour préserver la biodiversité en les classant inconstructibles : préservation des prairies calcicoles, préservation des haies, préservation des espaces relais etc...
- Préserver les milieux sensibles pour leur intérêt faunistique et floristique identifiés à l'échelle locale, régionale, nationale et européenne : sites Natura 2000, ZNIEFF, etc.,
- Porter une attention particulière aux carrefours stratégiques de la Trame Verte et Bleue.

Ces objectifs se justifient au regard des exigences du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT et du choix politique de préserver la Trame Verte et Bleue.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des secteurs naturels inconstructibles permettant de préserver les réservoirs de biodiversité des milieux boisés et calcicoles renfermant les sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1 (secteur Nc) et permettant de préserver les réservoirs de biodiversité des milieux humides (secteur Nzh). Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.
- Des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 et du L.151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver les mares traditionnelles et les alignements d'arbres.
- Des Espaces Boisés Classés afin de préserver les zones arborées identifiées comme espaces relais et certaines zones arborées importantes insérées dans le milieu urbain dans le diagnostic.
- Une limitation de la construction dans les zones naturelles par le biais du règlement.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique concernant la compensation des pelouses calcaires.

1.2 PROTEGER LES POPULATIONS EN LIMITANT LEUR EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE

La commune est impactée par plusieurs sources de nuisances comme l'a exposé le diagnostic. Il s'agit donc de ne pas exposer une nouvelle population à ces nuisances :

- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement en zone inondable,
- En renvoyant au règlement du PPRI (pièce annexe du PLU) pour les nouvelles constructions et installations situées dans les zones inondables,
- En tenant compte du risque de retrait et gonflement des argiles des sols,
- En imposant un Coefficient de Biotope pour maintenir des espaces non imperméabilisés,
- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement à proximité des axes nuisants sur le plan phonique et sécuritaire,
- En prenant en compte les zones reconnues polluées et les sites potentiellement pollués dans le choix d'implantation des zones de développement et en limitant les possibilités de construction sur ces espaces tels que l'ancien site Arjowiggins de Malesherbes,
- En limitant le développement autour des ICPE et notamment les sièges d'exploitation classés comme tels et du site SEVESO,
- En limitant l'implantation des constructions près des zones humides ou des eaux de surfaces afin de ne pas engendrer de pollution de ces espaces fragiles,
- En prenant en compte les servitudes Gaz pour le choix d'implantation des zones d'extensions,
- En ne générant aucune nouvelle zone à fort développement sur les cavités souterraines repérées par le BGRM et sur les espaces identifiés en aléa moyen au risque de retrait et gonflement des argiles.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **limitation des zones urbaines** (zone U),
- La prise en compte des **nuisances, des risques et des servitudes d'utilité publique** telles que celle liée aux canalisations de gaz naturel dans les choix des zones de développement (zone AU),
- La limitation des possibilités de développement en zone agricole et naturelle,
- Le **conditionnement** des constructions et installations autorisées dans les zones du règlement au respect des **dispositions du PPRI**,
- La préservation de certains boisements via les **Espaces Boisés Classés** pour assurer le drainage naturel des terres.

1.3 S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE

Dans le cadre de la transition énergétique nationale et mondiale et face aux défis de demain en matière d'énergie, la commune a souhaité pouvoir accompagner le développement de projets qui seraient amenés à émerger sur le territoire. Ainsi, la limitation du mitage et la concentration des nouvelles populations au sein des zones contenant les services, les commerces et les emplois, devrait encourager la diminution des grands déplacements. Le développement, en parallèle, des circulations douces devrait permettre d'offrir une alternative à la voiture et donc encourager la réduction des gaz à effet de serre.

De la même manière, le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation d'éolienne, de panneaux photovoltaïques etc. La commune ne porte pas de projet issu de la collectivité mais soutient les initiatives privées dans ce domaine.

L'objectif de la commune est également de promouvoir au mieux la transition énergétique par un bâti plus performant en lien avec la réglementation environnementale 2020 (applicable depuis fin 2020) en vigueur.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **limitation** des zones urbaines,
- Les prescriptions générales du **règlement** dans l'ensemble des zones rappelant que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement notamment par le **déploiement de techniques d'énergie renouvelable** (éolienne, panneaux solaires etc...) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites,
- L'obligation de déployer des **bornes de recharge électriques** lors de projets importants (habitat, activités et commerces) au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser,
- Le règlement en tant que facilitateur en matière de **constructions moins énergivores**, toutes constructions confondues (en extension également),
- Des principes d'aménagement en matière de **mixité fonctionnelle et de mobilités douces** au sein des **OAP sectorielles**.

1.4 PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

La commune est impactée par plusieurs périmètres de captage d'eaux potable et souhaite améliorer la qualité des eaux distribuées comme l'a exposé le diagnostic :

- En imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en limitant le rejet sur les réseaux existants pour ne pas les surcharger lors de gros évènement pluvieux et générer des inondations par ruissellement ou saturation des réseaux unitaires avec un dysfonctionnement des installations d'épuration,
- En limitant les constructions au sein des périmètres de captage d'eau potable.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des **emprises au sol encadrées, un coefficient de biotope sur les zones urbaines et à urbaniser et une gestion des eaux à la parcelle** sans rejet ou en rejet limité sur le réseau collectif en cas d'incapacité technique d'absorption au sein du règlement notamment dans les zones urbaines et à urbaniser,
- Des principes d'aménagement au sein de chaque **OAP sectorielles** en matière de gestion des eaux pluviales,
- La limitation des constructions dans les **périmètres de captage**.

1.5 FAVORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE EN CONSERVANT LES PATRIMOINES PAYSAGERS, ARCHITECTURAUX ET LES PERSPECTIVES ASSOCIEES QUI FONDENT L'IDENTITE DU TERRITOIRE

L'objectif politique de la commune a été clairement affiché : préserver le territoire afin de maintenir sa qualité patrimoniale et paysagère, gage d'un cadre de vie agréable, d'une attractivité économique et résidentielle.

Cet objectif s'appuie sur un diagnostic particulièrement étayé sur les différentes entités paysagères, leur composition, leurs éléments structurants etc...

Plusieurs éléments viennent donc soutenir cet axe politique :

- Le classement en zone agricole et naturelle des grandes entités paysagères,
- Le classement en zone agricole à protéger des secteurs où les perspectives paysagères sont à préserver de toutes constructions et/ou installations,
- L'interdiction, ou l'autorisation sous condition du respect d'une bonne intégration paysagère, de nouvelles constructions ou installations dans les grandes échappées visuelles offertes par ce grand paysage agricole ouvert avec peu de relief,
- La préservation des monuments historiques, des sites inscrits et classés, ainsi que des éléments de bâtis remarquables,
- L'autorisation du changement de destination du bâti ancien en vue de sa valorisation et de sa réutilisation (artisanat, services etc...),
- Le maintien des caractéristiques des centres-bourgs et des hameaux historiques au sens de la loi Littoral et de la loi Montagne,
- L'accompagnement de la mutation du tissu ancien dans le cadre de la densification et des rénovations.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La création de zones agricole à protéger (Ap) en raison de la préservation de la qualité du paysage,
- Le caractère limitatif en termes de constructibilité des zones agricoles et naturelles, y compris dans les hameaux au travers du règlement,
- Les changements de destinations,
- Les périmètres de protections des monuments historiques, des sites inscrits et classés,
- Les éléments du paysage à protéger au titre du L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Le règlement de la zone urbaine (UA) correspondant au tissu urbain ancien des centres-bourgs et des hameaux historiques des communes déléguées de la commune nouvelle permettant de maintenir leurs caractéristiques architecturales.

1.6 ASSURER UNE INTEGRATION DE L'URBANISATION REUSSIE DANS UN PAYSAGE RICHE DE SES DIVERSITES

L'objectif politique de la commune est de préserver le territoire afin de maintenir sa qualité patrimoniale et paysagère, gage d'un cadre de vie agréable, d'une attractivité économique et résidentielle. Pour cela, plusieurs éléments viennent soutenir cet axe politique :

- La préservation des rares massifs boisés et des ripisylves notamment de l'Essonne en tant que corridors et support de biodiversité,
- La limitation de l'urbanisation afin de veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions et installations dans le paysage agricole ouvert,
- La préservation des alignements d'arbres et notamment ceux qui accompagnent les grandes percées, les entrées de monuments etc.,
- La préservation de vues remarquables sur la vallée du Betz et de l'Essonne, des éléments architecturaux patrimoniaux (château de Rouville, église de Nanteau-sur-Essonne) et sur les silhouettes remarquables de bourg,
- La limitation de l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles,
- La limitation du mitage du bâti,

- La création d'une lisière urbaine afin d'obtenir un espace transitionnel entre le tissu dense des zones urbaines et les zones naturelles et agricoles.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La limitation des zones urbaines.
- Les éléments du paysage à protéger au titre du L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les Espaces Boisés Classés,
- L'OAP thématique en matière de Trame Verte et Bleue.
- Les principes d'aménagement en matière de création d'espaces commun végétalisés et la gestion des franchises végétalisées au sein des OAP sectorielles,
- Le caractère limitatif en termes de constructibilité des zones agricoles et naturelles, y compris dans les hameaux au travers du règlement.

II. HABITER LE MALESHERBOIS : ENTRE RURALITE ET URBANITE

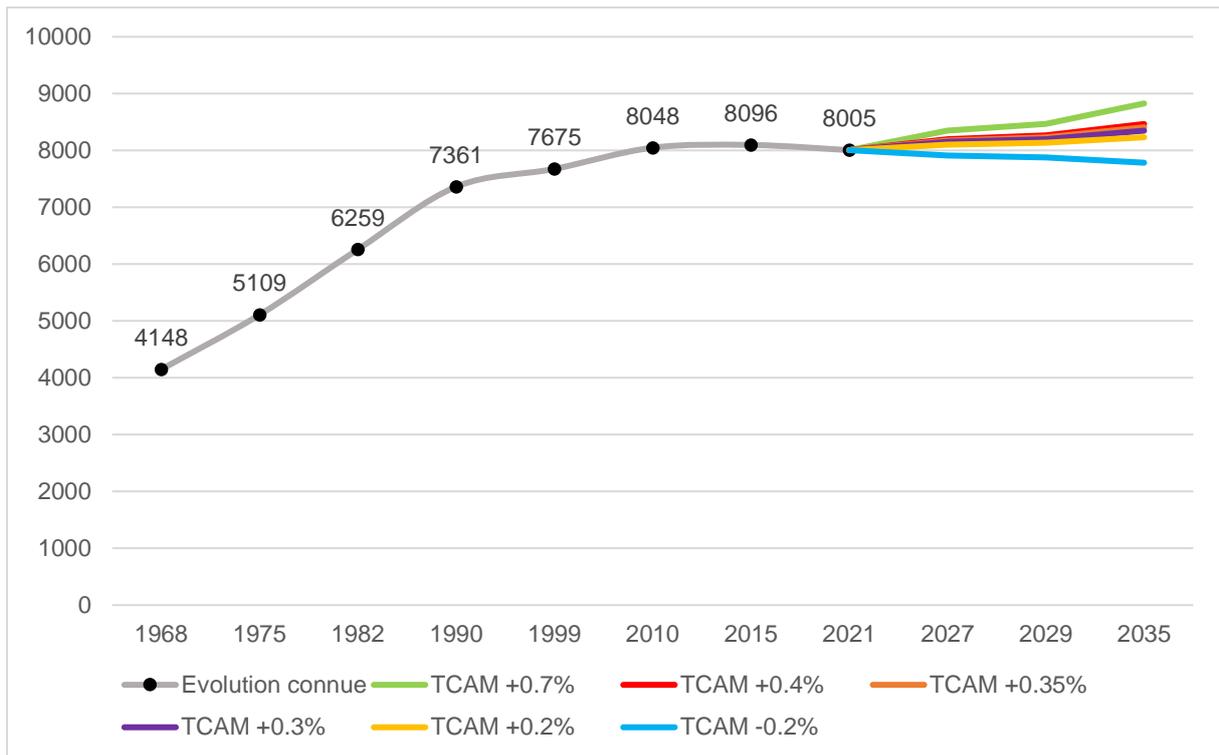
2.1 PERMETTRE UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DE LA POPULATION SANS DESEQUILIBRER LA HIERARCHIE DEFINIE PAR LE SCOT

La commune du Malesherbois a envisagé plusieurs scénarii de croissance démographique afin d'adapter les projections futures, notamment en matière de logements à produire. Le SCoT quant à lui fixe une répartition de la croissance démographique selon les catégories de commune, en vue d'infléchir les grandes tendances observées, parmi lesquelles la dispersion de la population. Pour cela, l'accueil des populations nouvelles est prévu comme suit :

- Au maximum 40% pour les communes rurales ;
- A minima 35% pour les pôles structurants et le pôle urbain de Malesherbes, et 25% pour le pôle central de Pithiviers.

Le SCoT s'est basé sur une croissance de +0.72% pour la commune. Cependant, les évolutions démographiques récentes ont amené la commune à reconsidérer ce taux, en décalage avec la réalité du territoire : pour rappel, sur la période 2015-2021, le taux de croissance annuelle moyen était estimé à -0.2%, en grande partie conduit par un solde apparent des entrées et sorties négatif lui aussi. Ainsi, six scénarii ont été envisagés :

- 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 ; 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 +0.35% et à +0.3%, 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.



Les perspectives d'évolution démographique étudiées dans le cadre du PLU du Malesherbois

Le scénario portant une croissance annuelle moyenne de +0.35% a été retenu par la commune du Malesherbois, faisant ainsi l'hypothèse d'une population communale estimée à 8 406 habitants en 2035, soit un gain de 401 habitants depuis 2021 (population communale d'après l'INSEE : 8005 habitants).

Le projet de PLU de la commune s'est construit dans l'objectif de conforter et développer le poids démographique et résidentiel du pôle urbain de Malesherbes, tout en garantissant une stabilité démographique des communes rurales déléguées. Outre les perspectives de croissance démographique portées à horizon 2035, la commune espère aussi maintenir à minima sa population actuelle, par une adaptation notamment de son offre de logements.

2.2 OFFRIR UN HABITAT POUR TOUS

Bien que la commune ne soit pas assujettie au respect du taux de 20% de logement social (Loi Solidarité Renouvellement Urbain), la collectivité souhaite avoir une offre en logements aidés, consciente du bénéfice pour la population et son attractivité en permettant de garantir une mixité sociale et un parcours résidentiel. En 2022, la commune nouvelle Le Malesherbois recensait 564 logements sociaux (données RPLS – Répertoire du Parc Locatif Social 2022) sur un total de 3 883 logements selon les données de l'INSEE (2021). Le parc social de la commune nouvelle Le Malesherbois est essentiellement concentré sur les communes déléguées de Malesherbes et Manchecourt.

Le SCoT ne fixe aucun objectif quantitatif précis en matière de logements aidés mais soutient la mixité de l'habitat particulièrement dans les centres-villes et centres-bourgs et à proximité des secteurs desservis par les transports en commun, le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins constatés sur la commune (taille, type de logements, statut de l'occupant) (prescription 41 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)). De plus, la prescription 42 du DOO encourage la production de logements aidés en permettant au document d'urbanisme local, qui impose une part de

logements sociaux supérieure à la part de logements sociaux constatée dans sa catégorie de commune (chiffres INSEE 2013) d'ajouter ces logements aux objectifs cadres du SCoT sur le nombre de logements à produire.

Par ailleurs, la commune n'a pas privilégié d'établir de contraintes aux investisseurs privés dans le cadre d'aménagement de nouvelles zones. De ce fait, elle n'a pas souhaité mettre en place les outils que le Code de l'urbanisme pouvait mettre à sa disposition : emplacements réservés pour un programme de logements de mixité sociale etc.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Délimitation des zones U et AU
- Règlement écrit qui vient compléter l'outil graphique et qui permet de diversifier l'offre de logements
- Dispositions réglementaires pour l'accueil des gens du voyage

2.3 MAITRISER L'EMPREINTE URBAINE EN MATIERE D'HABITAT

Le PLU du Malesherbois s'inscrit dans le cadre global du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, dimensionné pour 20 ans, avec un horizon fixé à 2029. Le PLU du Malesherbois a quant à lui été dimensionné pour la période 2021-2035, soit environ 2 mandats d'élus locaux.

Le calcul du besoin en logements tient compte de deux éléments majeurs : d'une part la croissance démographique pour les années à venir (donc disposer de logements pour de futurs nouveaux habitants), et d'autre part le calcul dit du « point mort », c'est-à-dire de mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour maintenir à minima la population à son seuil actuel. La combinaison de ces deux critères permet ainsi d'estimer le nombre de logements nécessaires à horizon 2035, dans le cas de la commune du Malesherbois. Sont détaillées en suivant les hypothèses étudiées :

Pour assurer le maintien à minima de la population (point mort)

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.
- 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.
- 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.

Renouvellement du parc de logements	
TOTAL	30 ¹
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

Bilan du calcul du point mort à venir

Ainsi, à horizon 2035, un besoin de 238 logements est identifié pour maintenir à minima la population à 8005 habitants.

Pour répondre à la croissance démographique

Au regard de la croissance démographique à +0.35% par an en moyenne retenue par la commune du Malesherbois, un besoin de 184 logements a été identifié, en tenant compte d'une taille moyenne des ménages de 2.18 personnes.

	Nombre d'habitants				Evolution de la population et estimation du nombre de logements		
	2021	2027	2029	2035	Variation 2021-2035	En %	Besoin en logements ²
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

Calcul du besoin en logements associé à chacune des hypothèses de croissance démographique envisagées

Bilan du besoin en logements et satisfaction potentielle au sein du PLU

L'addition des résultats issus du calcul du point mort et du calcul de l'évolution démographique à venir fait état d'un **besoin de 422 logements sur la période 2021-2035** pour la commune du Malesherbois, soit une production moyenne estimée à 30 logements par an (à titre indicatif, sur la période passée, 2010-2021, le rythme de construction est estimé à environ 18 nouveaux logements par an).

¹ 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 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).

Une étude de densification a été réalisée permettant d'identifier les potentialités de mobilisation du tissu urbain déjà constitué pour répondre à ce besoin en logements. Cette étude intègre notamment les dispositions des prescriptions 45 et 46 du DOO du SCoT :

- Selon la prescription 45 du SCoT, l'enveloppe foncière concerne tous les bâtiments (logements, commerces, services...), hormis les bâtiments agricoles, les bâtiments situés sur les zones d'activités et certains équipements structurants (cf. prescription 43). Selon la prescription 45 du SCoT, le coefficient de rétention foncière est estimé à 30% et la prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tâche urbaine de plus de 50%.
- Selon la prescription 46 du DOO, le potentiel constructif issu des divisions parcellaires des polarités devra être pris en compte dans la production de logements en progression de la tâche urbaine (déduits des besoins en logements, en retenant un taux de rétention foncière de 80% maximum). Les communes du territoire devront respecter les objectifs de production de logements présentés dans le tableau de la prescription 43 du DOO ; objectifs considérés comme des minimums pour les pôles urbains et structurants (commune de Malesherbes) des maximums pour les communes rurales et périurbaines (autres communes déléguées).

Ainsi, cette étude fait apparaître une enveloppe foncière nette³ de 5.5 ha en dents creuses et 1 ha en potentiel de division, soit un total de 6.4 ha potentiellement mobilisables en densification. Ce gisement foncier permettrait la production de 123 logements, soit environ 29% du besoin en logements identifié d'ici 2035. Le calcul du nombre de logements réalisables en fonction des superficies repérées s'appuie sur les densités souhaitées par le SCOT, c'est-à-dire 12 logements/ha pour les communes rurales et 25 logements/ha pour le pôle urbain de Malesherbes.

Tous les bourgs et villages ne disposent pas des mêmes gisements fonciers. Par conséquent, il a été pris en compte :

- la spécificité des bourgs et des villages (préservation des jardins et de la nature en ville, cadre de vie, espaces publics, cônes de vue paysagers),
- des différentes contraintes qui peuvent limiter la mobilisation des gisements fonciers liées notamment à l'activité agricole, à la gestion des eaux pluviales, à la présence de zones humides ou de corridors écologiques, à l'existence d'un plan de prévention du risque inondation etc. ,
- de la dureté foncière c'est-à-dire de la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire et à la complexité des partages de droit de propriété, etc.).

³ C'est-à-dire que les chiffres cités intègrent :

- Pour les dents creuses : correspond aux superficies à prendre en compte pour les espaces repérés en dents creuses, d'après les attentes du SCoT en la matière, après application d'un taux de rétention de 30%
- Pour le potentiel de division : superficie après application d'un taux de rétention de 80%.

		Dents creuses (ha)*	Potentiel de division (ha)**	Total des surfaces en densification (ha)	Nombre de logements réalisables en densification
Communes rurales	Coudray	0.5	0.1	0.6	7
	Labrosse	0.1	0.0	0.1	1
	Mainvilliers	0.4	0.0	0.4	5
	Manchecourt	0.8	0.3	1.1	13
	Nangeville	0.0	0.0	0.0	0
	Orveau-Bellesauve	0.6	0.1	0.7	8
Pôle urbain	Malesherbes	3.2	0.3	3.5	89
LE MALESHERBOIS		5.5	1.0	6.4	123

Le potentiel foncier en densification

Le projet de PLU de la commune prévoit une consommation de 4 ha en extension de la tâche urbaine, application faite d'un taux VRD à hauteur de 30%, pour satisfaire intégralement le besoin en logements. Ces espaces permettent la production d'environ 205 logements.

		Extension avec taux de VRD (30%)	Nombre de logements visés en extension
Communes rurales	Coudray	1.9	29
	Labrosse	0.0	0
	Mainvilliers	0.3	10
	Manchecourt	0.0	0
	Nangeville	0.1	0
	Orveau-Bellesauve	0.4	6
Pôle urbain	Malesherbes	1.4	160
LE MALESHERBOIS		4.0	205

Le potentiel foncier en extension

Ainsi, en tenant compte des logements pouvant être réalisés en densification (123 logements) et des logements pouvant être réalisés en extension (205 logements), le projet de PLU permet la réalisation de 328 logements.

En conséquence, le projet de PLU permet de satisfaire intégralement le besoin en logements précédemment identifié, dans la mesure où 97 logements ont d'ores et déjà été réalisés entre 2021-2024.

Besoin en logements		Cohérence du projet de PLU	
Pour répondre au point mort	238 logements	En densification	123 logements
Pour répondre à la croissance démographique	157 logements	En extension	205 logements
TOTAL : 238 + 184 = 422 logements		TOTAL : 123 + 205 + 97 logements déjà réalisés = 425 logements	

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Délimitation des zones AU sur lesquelles portent des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mettant en place des principes d'aménagement pour favoriser une certaine densité de constructions, le développement des espaces publics, des cheminements doux, etc. pour un développement urbain qualitatif.
- Une capacité des zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec les objectifs de consommation d'espace.

2.4 PRESERVER LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE TOUT EN PRENANT EN COMPTE LES CONTRAINTES

Cet axe est en lien avec l'axe 1.2, 1.5, 1.6 et 2.3 du PADD. La commune a trouvé essentiel de mettre l'accent sur la préservation du cadre de vie, recherché, comme moteur d'un développement démographique du territoire.

Les justifications sont ainsi semblables à celles de ces quatre axes.

III. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

3.1 SOUTENIR L'AGRICULTURE, EN PLEINE MUTATION, EN TANT QU'ACTIVITE ECONOMIQUE A PART ENTIERE

La commune s'est attachée à vouloir préserver, maintenir et encourager le développement de l'activité agricole. En effet, le diagnostic a révélé que ce secteur d'activités occupe une place non négligeable au sein de l'économie de la commune nouvelle tant en emplois directs qu'indirects mais également dans le maintien et l'entretien des paysages.

Dans ce cadre, la commune a limité la consommation des espaces agricoles et notamment ceux éligibles à la PAC.

Dans la déclinaison de cette politique de soutien de l'économie agricole, la commune a limité le développement autour des exploitations agricoles, toutes situées en zone agricole, afin de réduire les conflits d'usage et de faciliter les reprises des sièges et des bâtiments.

Dans le cadre du développement, quatre axes ont été portés :

- Permettre le développement de l'activité agricole (élevage comme la production céréalière et le maraichage) présent sur le territoire en ouvrant la zone naturelle aux exploitants (les prairies sont reconnues d'intérêt tant pour la biodiversité que pour l'élevage).
- Permettre la diversification des activités et notamment de gîtes, de camping à la ferme, de vente à la ferme pour soutenir les circuits courts.
- Identifier les centres équestres qui relèvent du régime agricole et les classer en zone agricole pour faciliter leur développement.
- Classer les coopératives agricoles reconnues comme des activités commerciales en secteur d'activités afin de permettre leur développement si besoin est.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Le zonage de la zone agricole et la création de Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL).
- L'ouverture dans le règlement de la zone naturelle pour les exploitants agricoles.
- Les changements de destination.
- La limitation du mitage urbain dans les zones naturelles et agricoles.

Les données relatives à la consommation précise par type d'espaces (agricole, naturel et forestier), avec notamment une précision quant aux espaces inscrits à la PAC consommés, seront fournies en amont de l'arrêt du PLU, dès lors que le projet de PLU du Malesherbois sera fixé.

3.2 PRENDRE APPUI SUR L'ARMATURE TERRITORIALE POUR UNE ECONOMIE PERFORMANTE

Mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain

L'objectif politique est de maintenir une mixité des fonctions, au sein des centres bourgs des pôles structurants et les espaces centraux des communes rurales, en permettant l'installation d'activités non nuisantes pour les habitations (prescription 50 du DOO).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La restriction des destinations au travers des articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines et à urbaniser.
- Une OAP thématique en matière de centralités commerciales.
- Des principes d'aménagement en matière de mixité fonctionnelle au sein des OAP sectorielles en zones à urbaniser.
- Des secteurs classés au titre du R151-37 du code de l'urbanisme.

Hiérarchie du SCoT en matière d'armature territoriale économique

Le SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais a développé une armature du foncier économique s'appuyant sur le schéma de développement économique et d'accueil des entreprises qui identifie trois types de zones d'activités (stratégiques, intermédiaire ou de proximité). De plus, le SCoT définit des pôles d'activités urbains sur son territoire, qui doivent permettre le développement d'une offre économique au sein des villes majeures que sont Pithiviers et le pôle urbain de Malesherbes. Ils doivent viser les activités de services et intellectuelles, mais peuvent aussi comprendre une offre immobilière à destination de certaines activités artisanales productives. Aucune nuisance n'y est possible en raison de l'intégration dans le tissu urbain. L'objectif politique est de structurer le territoire afin d'éviter les concurrences des zones et permettre la canalisation des flux liés aux activités (Prescription 65 à 73 du DOO).

Le SCoT demande de privilégier le réinvestissement des friches et le renouvellement des bâtiments existants à la consommation de nouveaux espaces. 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. L'extension des zones d'activité n'est autorisée que lorsque la part de terrains nus non réservés est inférieure à 25% sur la zone existante.

Au prisme du DOO du SCoT, la commune comporte :

- Une **zone d'activités dite stratégique** sur la commune déléguée de Malesherbes (considérée comme une polarité au sein du territoire du SCoT) à destination en priorité de l'accueil d'activités industrielles, et celles générant des nuisances.
Avec ses 104 ha de surfaces occupées, le potentiel identifié pour cette zone par le SCoT en 2016, est de 1 ha disponible immédiatement et de 40 ha en projet (non zonées ou non maîtrisées). Ainsi, avec les 37.4 ha prévus, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT.
- **Deux zones d'activités dites de proximité**, l'une sur la commune déléguée de Malesherbes et l'autre sur la commune déléguée de Manchecourt, dédiées aux activités artisanales et aux services à la personne.

Avec ses 4,6 ha occupés, aucun potentiel n'a été identifié pour la zone sur la commune déléguée de Malesherbes par le SCoT. Le projet de PLU ne prévoit pas d'étendre cette zone mais de la densifier, en accord avec les prescriptions du SCoT. Le potentiel identifié pour la zone sur la commune déléguée de Manchecourt par le SCoT est de 5,4 ha, surfaces en projet (non zonées ou non maîtrisées), potentiel que la commune ne mobilisera pas dans le cadre du présent PLU, la priorité étant donnée au développement économique de la zone d'activités stratégique de Malesherbes.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **création de différentes zones** au sein du zonage selon le caractère stratégique ou de proximité déterminé par le SCoT pour chaque zone d'activités (Ux1, Ux2, Ux3).
- La **différenciation des destinations interdites ou autorisées** selon la typologie des zones dans le règlement.

Les activités économiques au sein de l'espace agricole et naturel (STECAL)

Par ailleurs, lors du diagnostic, il a été constaté que quelques activités économiques étaient éparpillées dans le territoire (déploiement le long des axes routiers, réinvestissement d'anciens hangars agricoles etc.). L'objectif politique de la commune était évidemment d'en permettre le maintien voire le développement mesuré, si besoin.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **création de Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) ou de changements de destination,**
- La **limitation des emprises au sol, de la hauteur et de l'implantation** au sein du règlement des STECAL afin d'assurer le développement raisonné de ces activités.

3.3 GARANTIR UNE OFFRE COMMERCIALE STRUCTUREE ET EQUILIBREE

La politique du SCoT a encadré de façon stricte l'implantation préférentielle des activités commerciales selon chaque niveau de son armature urbaine afin de renforcer l'intensité de la fréquentation des centres-bourgs en positionnant les commerces auprès des habitants, de limiter la disparité des flux et de lutter contre l'étalement urbain. L'organisation du commerce a été définie au sein du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais par les prescriptions 74 à 80 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

La prescription 74 du DOO définit la localisation préférentielle d'implantation des commerces selon l'armature urbaine :

- **Prioritairement au sein des polarités de l'armature territoriale :** Le SCoT identifie la partie agglomérée de la commune déléguée de Malesherbes comme un pôle urbain au sein de l'armature territoriale du SCoT.
- **Secondairement au sein de chaque commune ou ensemble de communes autour de sites commerciaux de centralité⁴ ou de « périphérie⁵ » :** Le centre-bourg de la commune déléguée de Malesherbes est identifié comme un site de centralité. La zone industrielle de la commune déléguée de Malesherbes et la zone d'activités au lieudit « Haut de Vauluizard » de la commune déléguée de Malesherbes sont définies comme des sites commerciaux « de périphérie ».

⁴ « Secteurs de centres villes ou centre-bourg caractérisés par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements. » source : prescription 74 du DOO du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.

⁵ « Sites monofonctionnels où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine. » source : prescription 74 du DOO du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.

- Au-delà des sites identifiés auparavant, autrement dit pour les communes déléguées rurales, le principe retenu est une implantation **au sein de la ou les tâches urbaines centrales**⁶.

De plus, les prescriptions 75 à 79 complètent en indiquant que :

- **sur les pôles urbains telle la partie agglomérée de la commune déléguée de Malesherbes**, les nouvelles implantations commerciales (construction de bâtiment ou changement de destination), se font prioritairement dans le centre-bourg, secondairement dans les sites dits « périphériques » existants, troisièmement au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans la limite de 300 m² de surface de plancher à destination « commerce » par bâtiment, et quatrièmement au sein des zones d'activités hors sites commerciaux, dans la limite de 600 m² de surface de plancher à destination « commerce » par bâtiment, et seulement s'il s'agit d'activités commerciales d'accompagnement des activités économiques.
- **Sur les communes rurales**, autrement dit l'ensemble des autres communes déléguées du Malesherbois, les nouvelles implantations commerciales se font exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine, dans la limite de 500 m² de surface de plancher à destination commerce par bâtiment.

Afin de distinguer la hiérarchie des communes établie par le SCoT, il est prévu une différenciation des commerces en fonction de leur surface de plancher. Ainsi, les centralités qui seront définies devront permettre l'implantation de commerces dans une limite de :

- **500 m²** de surface de plancher maximum à destination commerciale par bâtiment pour les communes déléguées rurales au sein de leur enveloppe urbaine,
- **Aucune taille minimale ou maximale pour le site commercial de « centralité »** pour la commune déléguée de Malesherbes,
- **500 m²** de surface de plancher maximum à destination commerciale par bâtiment pour la commune déléguée de Malesherbes au sein de son enveloppe urbaine existante.
- **300m² de surface de plancher minimale et 4500 m² de surface de plancher maximale** à destination commerciale par bâtiment au sein des sites périphériques existants sur le pôle urbain de Malesherbes.

En dehors de l'enveloppe urbaine, le SCoT proscrit l'implantation de nouveaux bâtiments à destination commerce.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La différenciation des enveloppes urbaines pouvant accueillir des nouveaux commerces et la création de secteurs spécifiques pour les zones urbaines économiques pouvant accueillir de nouveaux commerces.
- Le règlement qui vient compléter l'outil graphique.
- L'OAP thématique en matière de centralités commerciales définissant les zones de centralité et donc s'exprimant en termes de compatibilité.
- Des secteurs classés au titre du R151-37 du Code de l'Urbanisme (objectifs de mixité fonctionnelle).

⁶ « Tâche urbaine centrale : délimitée par les documents d'urbanisme locaux, autour des centralités définies sur la base des densités d'habitats et de la présence d'équipements et en excluant les éventuelles continuités avec des quartiers ou hameaux uniquement soutenues par des voies de circulation. » source : prescription 74 du DOO du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.

3.4 S'APPUYER SUR LES RESSOURCES ENDOGENES ET LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR DEVELOPPER UNE ECONOMIE LIEE AU TOURISME

Le cadre de vie de qualité et la richesse patrimoniale du territoire définis lors du diagnostic ont insufflé une politique communale de développement de l'économie touristique. Cette politique s'appuie sur plusieurs éléments :

- L'agro tourisme avec la pluriactivité des exploitations agricoles soutenue,
- La mise en valeur du patrimoine architectural et naturel avec des outils de protections,
- Permettre le développement des hébergements touristiques notamment au travers des campings, parcs résidentiels de loisirs, habitats insolites, gîtes, chambres d'hôtes,
- Les circuits touristiques existants à maintenir et à renforcer dont 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.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Les changements de destination des exploitations agricoles.
- Les changements de destination vers de l'activité pour les constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU.
- La création de Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) pour les activités liées aux loisirs et au développement touristique.

IV. PROMOUVOIR UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN MOBILITE SUPPORT ET CONDITION D'ACTIVITE TERRITORIALE

4.1 RECHERCHER UNE COUTURE ENTRE LES QUARTIERS EN PROPOSANT UN URBANISME REFLECHI

D'une perspective d'assurer un développement urbain cohérent, la commune souhaite que des coutures urbaines soient créées entre les différents quartiers, en particulier entre les nouveaux espaces urbanisés et les quartiers existants. Il s'agira par cet intermédiaire de mieux intégrer ces espaces au tissu urbain et au dynamisme existant, mais aussi de favoriser les mobilités douces vers les espaces centres.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

→ Des principes d'aménagements en matière de déplacements au sein des OAP sectorielles.

4.2 DEVELOPPER UNE MOBILITE INTERNE EN S'APPUYANT SUR LE MAILLAGE EXISTANT A CONSOLIDER

La commune a souligné l'importance de connecter les nouveaux quartiers à ceux existants afin de créer une dynamique et fluidifier les circulations. Cette connexion, accompagnée de création d'espaces publics, a pour vocation de générer de nouveaux échanges au sein de la population. Ces espaces de vie assurent la qualité urbaine et donc l'attractivité du territoire. L'objectif est de limiter les impasses, de pouvoir passer d'un quartier à un autre en marchant par des cheminements doux.

En matière de déplacements doux, la commune s'inscrit au sein du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée du Loiret et souhaite développer d'autres liaisons douces afin de relier les différents quartiers des communes déléguées mais cette réflexion n'est pas aboutie et n'a pu donc faire l'objet d'une traduction réglementaire. De plus, la commune intègre les objectifs de développement des liaisons douces entre les différentes communes du Loiret inscrits au sein du Schéma Départemental des Mobilités : il s'agit notamment d'aménager des liaisons douces sur les RD 2152 (vers Pithiviers) et RD 24 (vers Sermaises).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des principes d'aménagements en matière de déplacements au sein des OAP sectorielles.
- Les emplacements réservés
- L'obligation de créer du stationnement cycle lors de projets importants au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser

4.3 PROPOSER UN STATIONNEMENT FLUIDE ET ORGANISE

Afin de faciliter l'accès aux centres-bourgs par des modes alternatifs à la voiture et de valoriser les espaces publics, l'aménagement de nouvelles poches de stationnement à proximité des commerces et équipements de proximité ou la valorisation et la mutualisation de celles existantes sont programmées. En filigrane, la commune souhaite éviter une mobilisation trop importante des espaces de

stationnement publics pour les constructions à usage d'habitat, mais également limiter autant que possible le stationnement sauvage dans les bourgs.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Les emplacements réservés.
- L'obligation de prévoir des espaces de stationnement en dehors de l'espace public, inscrite dans le règlement écrit, avec des normes fixées selon le type de construction associée (habitat, activité, etc.).
- Des principes d'aménagements en matière de stationnements au sein des OAP sectorielles.

4.4 PROPOSER DES ALTERNATIVES A L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE MOBILITE

Afin de limiter l'utilisation systématique des véhicules motorisés, et d'inciter à l'utilisation de modes de déplacements plus vertueux pour l'environnement, la collectivité a souhaité réfléchir au déploiement de bornes de recharges électriques.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- L'obligation de déployer des **bornes de recharge électriques** lors de projets importants (habitat, activités et commerces) au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser.

4.5 ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

L'attractivité du territoire passe par une offre en équipements pour les populations actuelles et futures. La commune a réfléchi aux besoins en équipements pour accompagner le développement de sa population : extension de la mairie ou bien encore la réalisation d'un centre technique municipal à Malesherbes, aménagement d'un city-stade à Nangeville, extension du terrain de sport à Mainvilliers, etc.

Par ailleurs, la répartition de la population au sein de la commune a pour objectif de maintenir les équipements scolaires existants sur les communes déléguées de Malesherbes, Coudray et Manchecourt et dans lesquels des investissements ont pu être effectués. De plus, la commune souhaite se prémunir face à la désertification médicale des territoires ruraux à l'échelle nationale en privilégiant une politique de développement des équipements favorisant le regroupement des professionnels de santé.

Ainsi, le projet de PLU prévoit une consommation de 2.9 ha à destination des équipements, dont 2.5 ha en extension.

Enfin, l'objectif est de s'assurer de la cohérence entre les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité et le développement de la population. Certains hameaux n'ont donc pas eu vocation à se développer pour optimiser les investissements sur les cœurs de bourgs et limiter les problèmes de défense incendie. De la même manière, la commune a réaffirmé son soutien dans le déploiement de la fibre et du numérique, politique mise en place par le département via le programme Loiret Numérique.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des emplacements réservés,
- La délimitation des hameaux dans le zonage selon la capacité des réseaux,
- La mise en place de dispositions au sein du règlement en faveur de l'encouragement du développement de la fibre,
- Identification d'une zone Ue spécialement dédiée à l'accueil des équipements,
- Le règlement écrit qui vient compléter l'outil graphique.