

# PLAN LOCAL D'URBANISME LE MALESHERBOIS



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

**DOCUMENT  
DE TRAVAIL**



Préambule .....	2
I. Préserver et mettre en valeur l’environnement pour un cadre de vie de qualité .....	4
II. Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité .....	10
III. Poursuivre le dynamisme économique du territoire .....	13
IV. Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d’attractivité territoriale .....	17
V. Résultats de l’étude de densification .....	21

## Préambule

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014 remanient le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures. La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a renforcé les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Commune nouvelle Le Malesherbois définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que « *le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*[...] Il 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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal à horizon 2035. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs politiques de développement de la Commune nouvelle Le Malesherbois.

### **Le projet de territoire s'articule ainsi autour de 4 axes principaux qui sont :**

- Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité
- Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité
- Poursuivre le dynamisme économique du territoire
- Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU du Malesherbois a fait l'objet :

- D'un premier débat, au sein du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais, le 17 décembre 2019 ;
- D'un second débat, pour prendre en compte notamment les évolutions législatives récentes ainsi que les projets en cours sur le territoire et les objectifs de développement ajustés par les élus. Ce second débat a eu lieu le 13 mai 2025, au sein du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais.

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

### CONSTATS

L'environnement est un enjeu fort pour le territoire et l'attractivité de ce dernier. Il doit être vu comme un axe transversal au cœur des différentes problématiques du PADD.

Ce territoire recèle de nombreuses espèces identifiées par divers zonages d'inventaires et de protection :

- Le site Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation) de la « Vallée de l'Essonne et vallons voisins – FR2400523 » et en bordure de la commune, le site de la « Haute Vallée de l'Essonne – FR1100799 »
- Les onze ZNIEFF de type 1 et de type 2 (Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), qui pour certaines sont intégrées au sein du site Natura 2000 n°FR1100523.
- Le territoire est bordé également par d'autres zones d'intérêt exceptionnel dont les sites Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation) les « Pelouses calcaires du Gâtinais – FR1100795 », le « Massif de Fontainebleau – FR1100795 » et le « Marais d'Orville et de Dimancheville – FR3800059 (arrêté préfectoral de protection de biotope).

Il convient au PLU de prendre en compte également l'existence d'une Trame Verte et Bleue réalisée à l'échelle de la Région Centre-Val de Loire au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, mais également celle à l'échelle du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais et de la décliner plus précisément. La protection et la mise en valeur du cadre naturel doivent également être couplées à la protection du cadre bâti et architectural, donnant force et qualité au cadre de vie.

Enfin, la prise en compte de l'environnement dans sa globalité doit également permettre la limitation de l'exposition aux risques présents sur le territoire, notamment le risque inondation mais également les risques anthropiques.

### ENJEUX

#### **Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité**

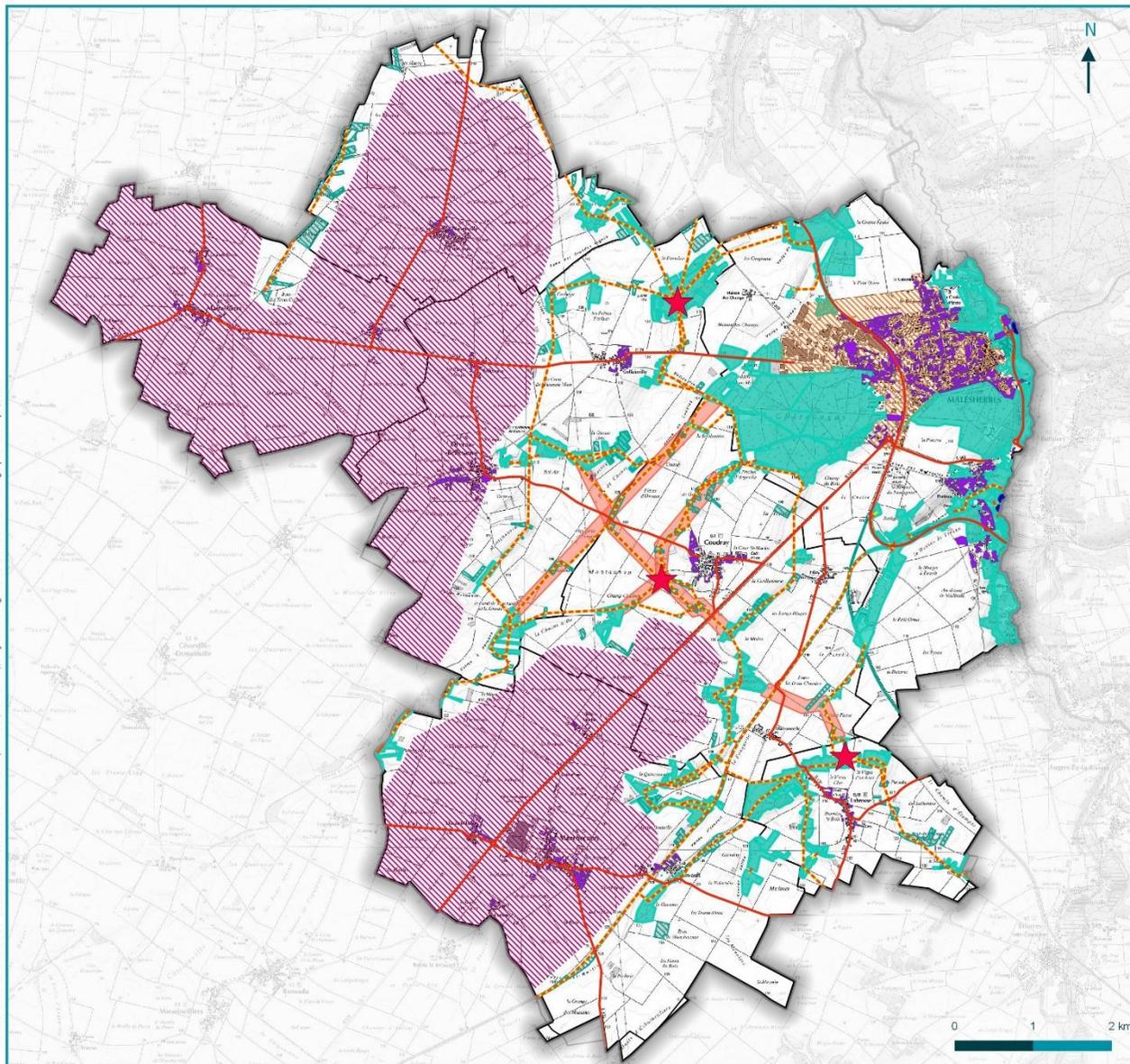
- Protéger les milieux humides de l'urbanisation et des activités anthropiques en permettant un classement spécifique pour une gestion pérenne.
- Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame Verte) en tant que support de biodiversité (réservoirs, espaces relais).
- Préserver et valoriser 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 patrimonial (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 les corridors de biodiversité identifiés.
- Porter une attention particulière aux carrefours stratégiques de la Trame Verte et Bleue.
- Favoriser l'implantation d'infrastructures agroécologiques<sup>1</sup> dans la matrice agricole.

<sup>1</sup> Une « infrastructure agroécologique » correspond à tout habitat d'un agroécosystème dans ou autour duquel se développe une végétation spontanée essentiellement composée d'espèces bisannuelles, pluriannuelles ou pérennes, ou un couvert semé dit « de service » et intentionnellement non récolté ». Source Dictionnaire d'agroécologie.



## Enjeux de la trame verte et bleue du Malesherbois

PADD du PLU de la Commune Le Malesherbois



©Commune Le Malesherbois - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (SCAN25, BD TOPO), Pays Beauce gâtinais en Fribourgeois - Cartographie : Biotope, 2019

### 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.*

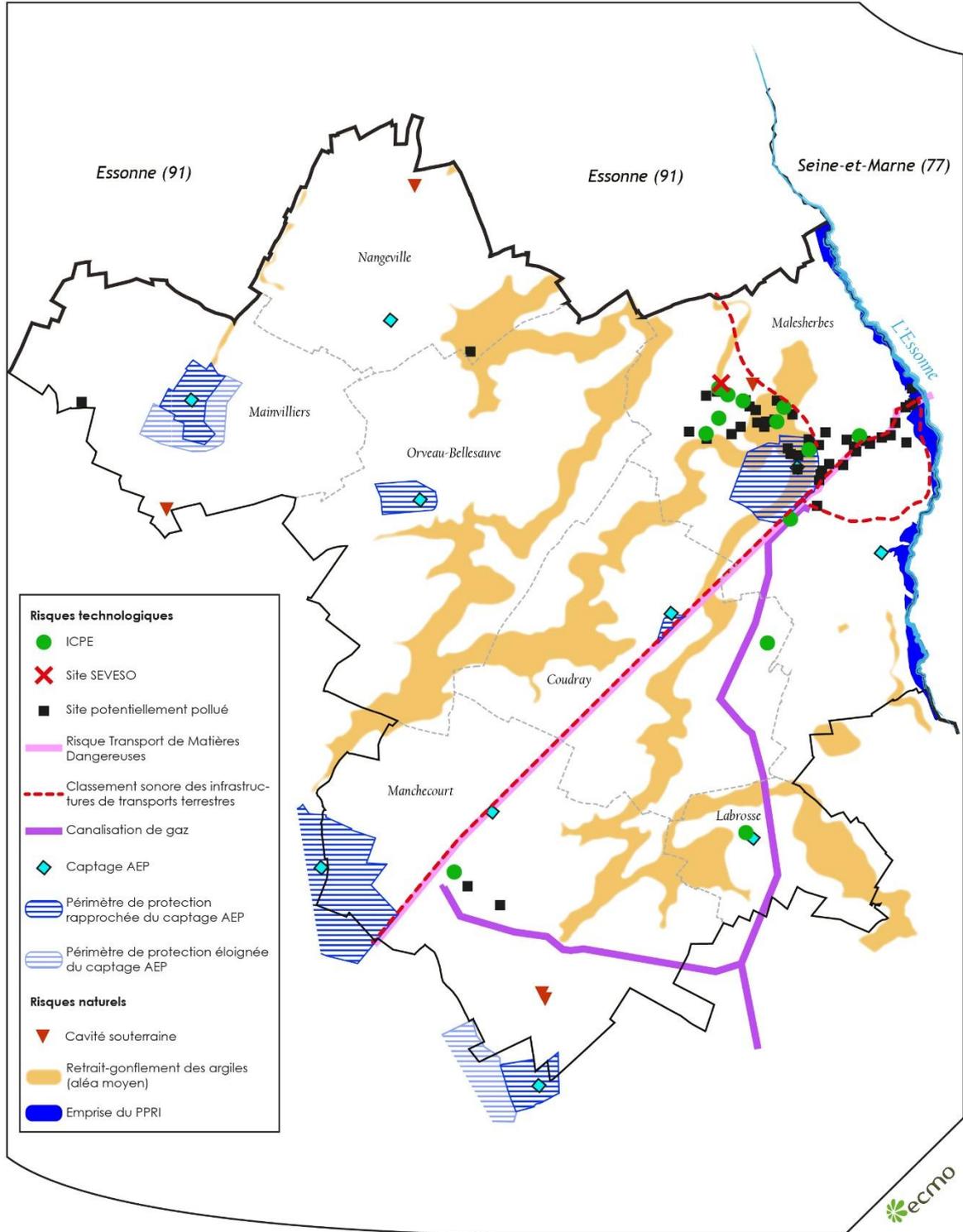
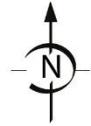
**S'engager dans la transition énergétique**

- *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.*

# Risques naturels et technologiques

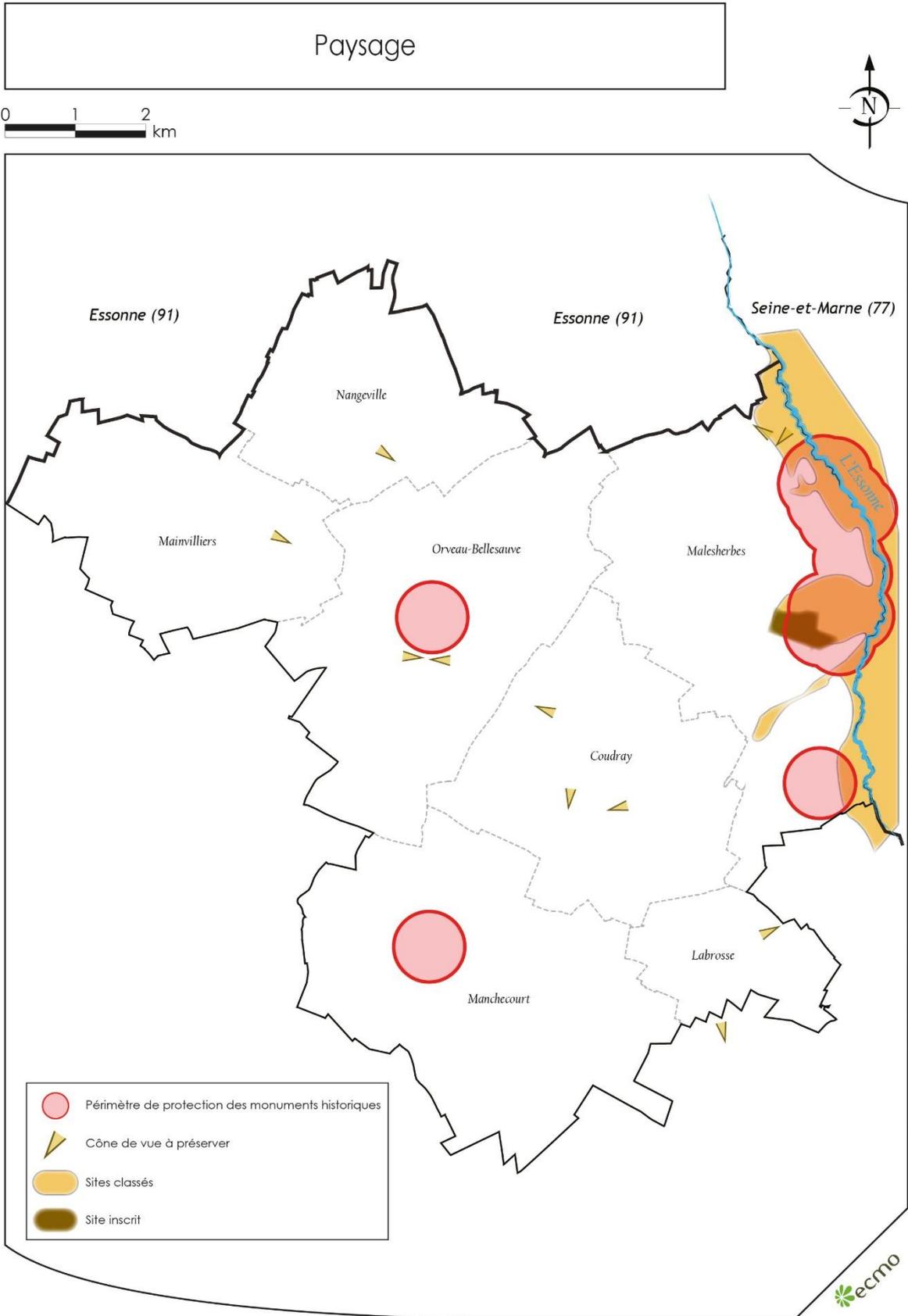


***Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire***

- *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 est de maintenir les caractéristiques rurales des hameaux et des bourgs 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 un paysage riche de ses diversités***

- *Prévoir une urbanisation réfléchie en limitant strictement le mitage et l'urbanisation de type linéaire.*
- *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.*



## II. Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

### CONSTATS

Le diagnostic territorial et notamment paysager a souligné la qualité et la richesse du territoire s'harmonisant entre des paysages ruraux et urbains, en parfaite complémentarité. Ce cadre de vie, sur un territoire limitrophe à l'Ile-de-France, semble être privilégié et recherché, comme le démontre la croissance démographique observée par le passé. Malgré ce cadre de vie de qualité, on assiste à une baisse du rythme de croissance démographique ces dernières années. Les chiffres INSEE font état d'un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de -0.2% entre 2015 et 2021, contrastant avec les évolutions du début des années 2000 notamment (taux de 0.4% par an en moyenne entre 1999 et 2010). D'après les données INSEE, la population communale est estimée à 8005 habitants en 2021. Le territoire a longtemps connu une très forte attractivité due à son solde migratoire (arrivée massive de population) mais depuis le début des années 1990, la croissance démographique est soutenue essentiellement par un solde naturel positif face à un solde migratoire qui lui est négatif.

Ce constat est accentué par le départ des jeunes. En effet, étant donné la proximité immédiate avec la région Ile-de-France et son dynamisme induit, les jeunes sont amenés à quitter le territoire pour leurs études supérieures et ne reviennent pas y vivre.

### ENJEUX

#### **Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCoT**

- *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 « villages ruraux »).*

La commune fait l'hypothèse d'une croissance démographique de +0.35% en moyenne par an, portant la population communale à 8 406 habitants en 2035. Cette croissance démographique, couplée à l'objectif de maintien à minima de la population actuelle en intégrant les évolutions sociétales, dégage un besoin en logement de 422 logements. Ceux-ci pourront être notamment réalisés au sein des 19.8 ha identifiés en enveloppe foncière, dont 5.7 ha en extension.

**Cette enveloppe foncière comprend notamment une superficie supplémentaire de 1.5 ha allouée par le SCoT pour le village rural de Coudray** pour prendre en compte le projet d'aménagement global et de diversification de l'habitat « Les Jardins de Cassini », déjà validé lors du lancement de la révision du SCoT et dont les travaux ont commencé à la date de son approbation.

#### **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, collectifs et individuels groupés, logements et hébergements adaptés aux seniors, 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.*

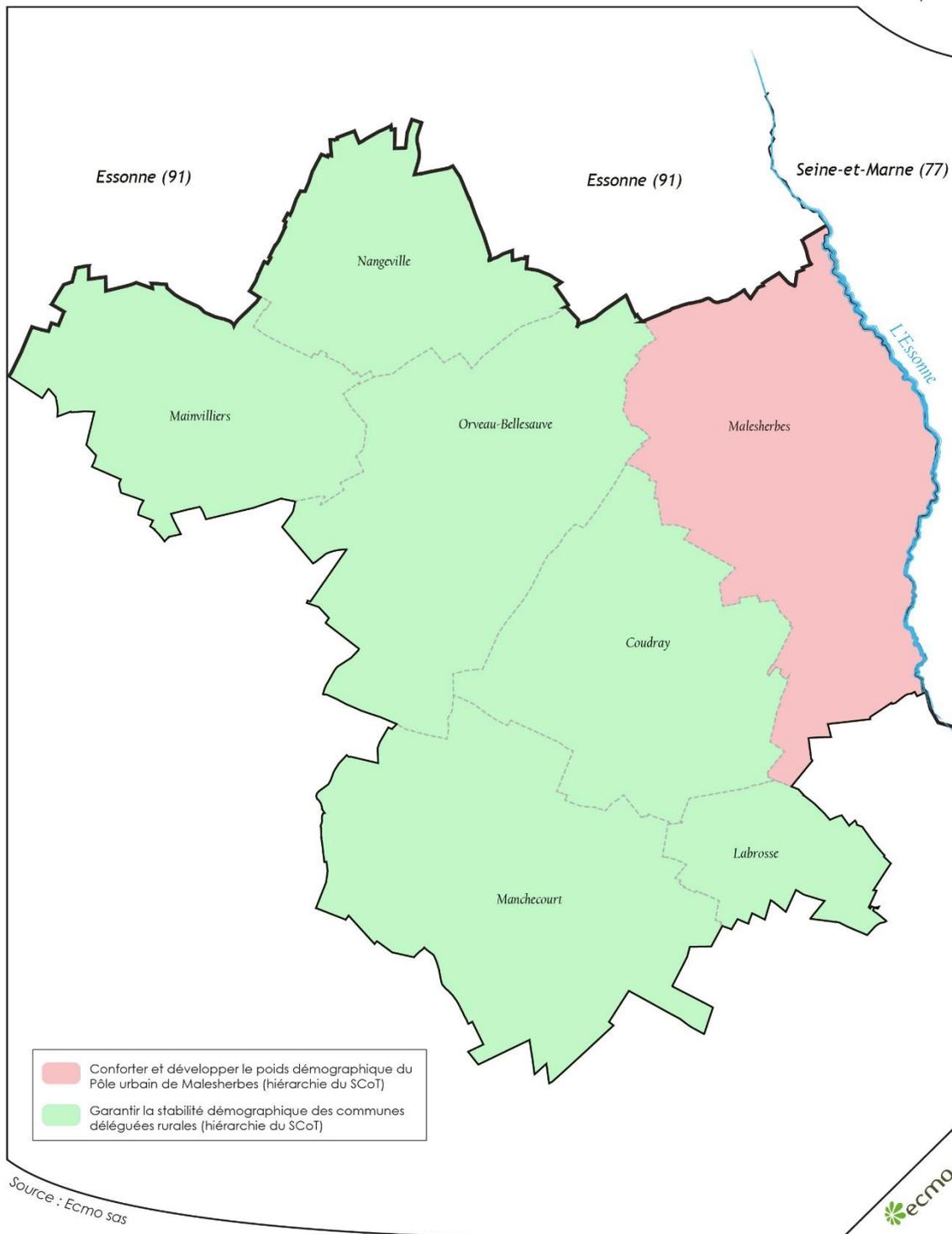
### **Maitriser l’empreinte urbaine en matière d’habitat**

- *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.*

## Armature territoriale définie par le SCoT



### III. Poursuivre le dynamisme économique du territoire

#### CONSTATS

Le territoire est capable d'occuper plus de 100% de ses actifs résidents, c'est-à-dire qu'il y a une concentration plus importante du nombre d'emplois que du nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Les évolutions récentes des différentes catégories socioprofessionnelles présentes sur le territoire, notamment entre 2015 et 2021, font apparaître une baisse importante de la proportion des ouvriers (41% des emplois en 2021), tandis que la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, et des professions intermédiaires a augmenté (respectivement 8% et 20.6% des emplois). La concentration des emplois s'observe essentiellement sur les zones d'activités et industrielles des communes déléguées de Malesherbes et de Manchecourt.

L'économie agricole, quant à elle, occupe une place non négligeable au sein de la commune nouvelle, elle comptabilise 77 emplois et occupe à elle seule près de 80% de la superficie totale du territoire. De nombreuses filières adossées à cette activité de production soutiennent l'économie locale, notamment les coopératives, les prestations de services agricoles et l'agrotourisme en fort développement. La commercialisation en circuit court est à souligner même si la part d'exploitation qui ont fait le choix de cette valorisation est assez faible sur le territoire (seulement 2 exploitations). Enfin, l'économie touristique tient une place intéressante au sein du territoire. En effet, de nombreux atouts sont à mettre en avant, qu'ils soient naturels ou architecturaux, faisant du Malesherbois un territoire agréable, à la limite de Paris et de son bassin dynamique de touristes potentiels.

#### ENJEUX

##### **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.

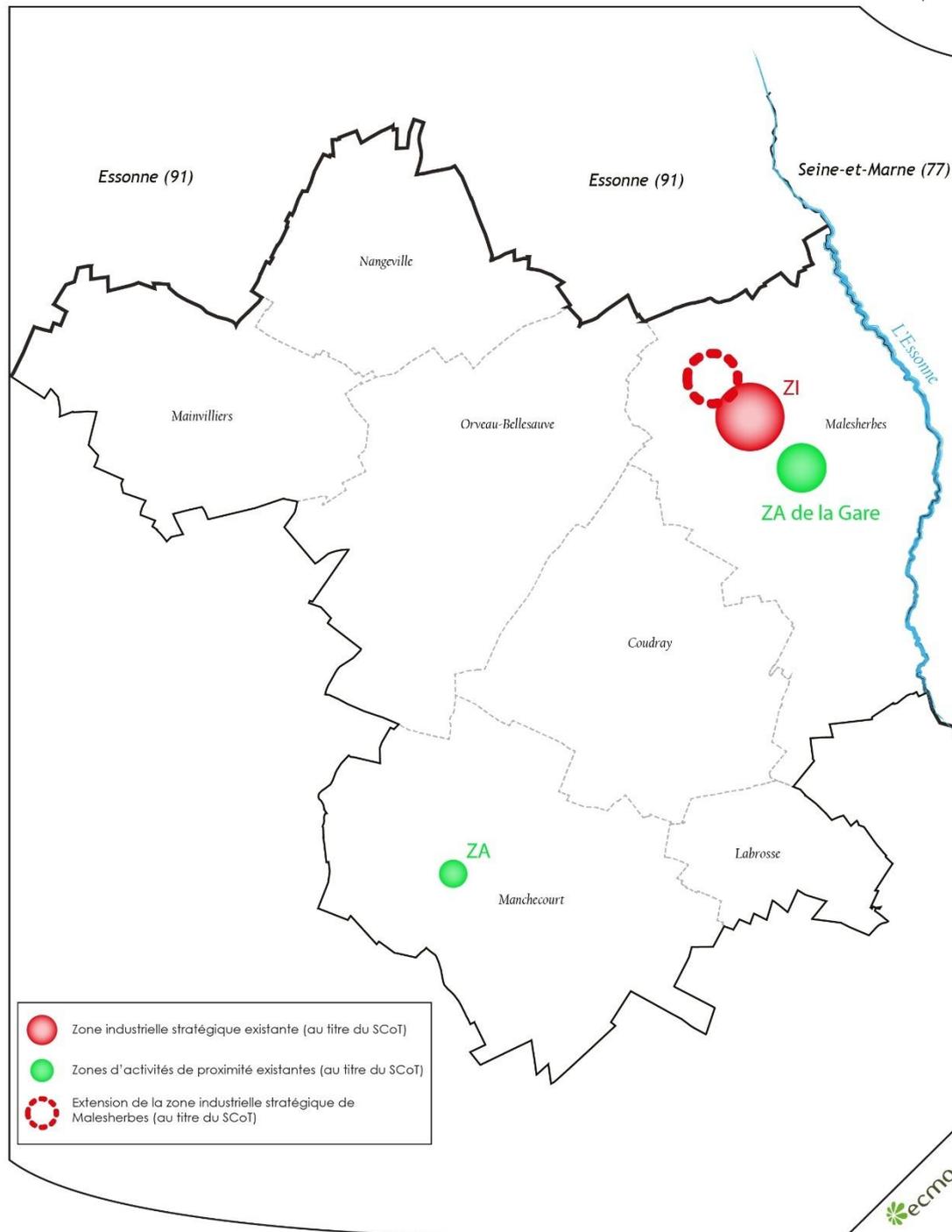
**Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée**

- 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 500m<sup>2</sup> 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 » ou « sites de flux » : Zones Industrielles et Zone d'Activités de la Gare à Malesherbes (entre 300m<sup>2</sup> et 4500m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment).

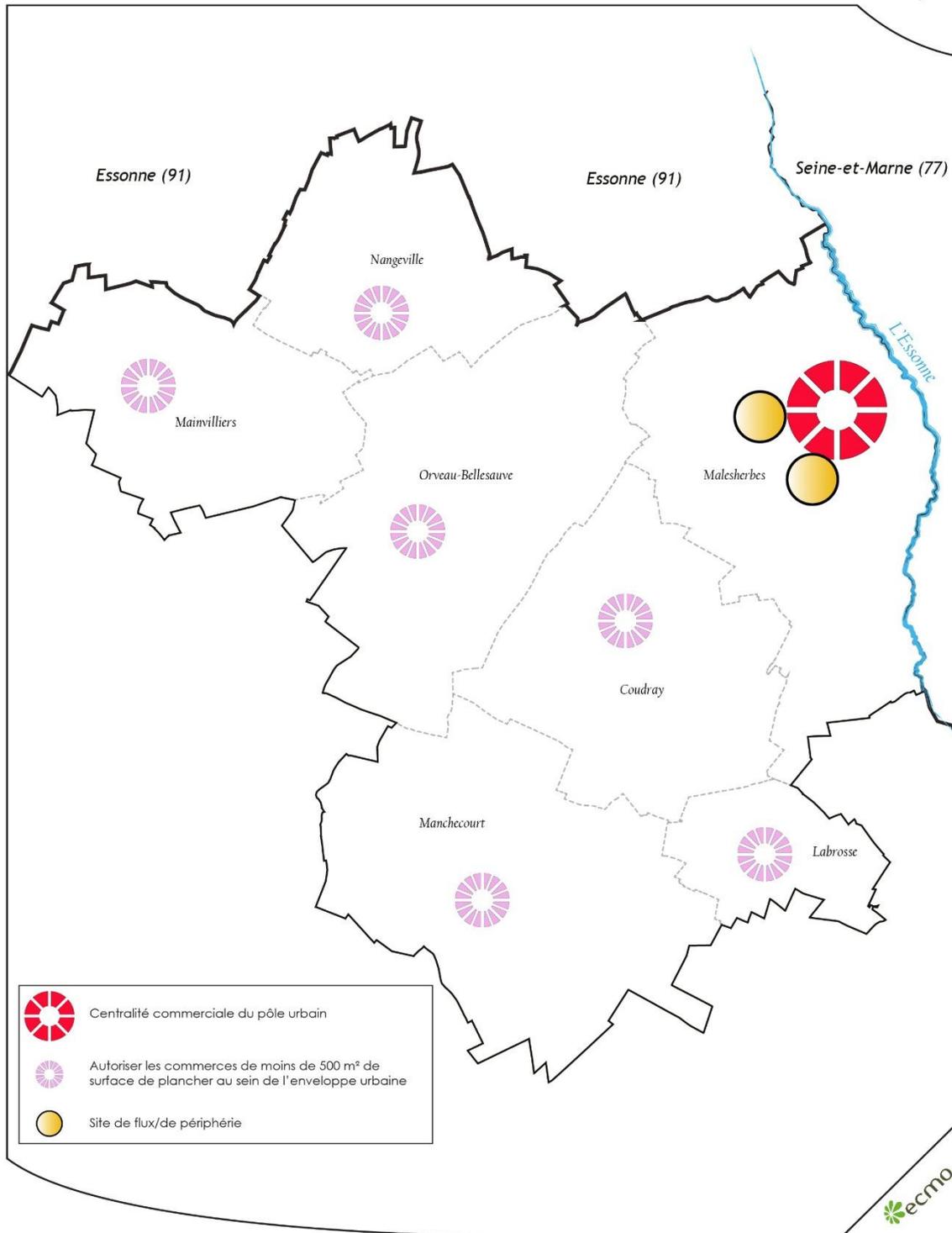
**S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme**

- 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, la proximité avec la région parisienne permise grâce au RER, 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.

## Zones d'activités



# Commerces



## IV. Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

### CONSTATS

L'offre d'équipements structurants et de qualité au sein du territoire s'avère assez fournie, avec une présence plus importante au sein de la commune déléguée de Malesherbes. Néanmoins, une offre intéressante existe au sein de chaque commune déléguée. Cette offre se doit cependant d'évoluer, ce pour la population existante afin de la fidéliser mais également pour la population à venir afin de l'attirer. Ainsi, de nombreux projets sont en cours de réflexion : la requalification des abords du centre-ville de Malesherbes, la réfection des réseaux d'eau sur plusieurs communes, l'embellissement des centres avec la réfection des trottoirs et leur végétalisation, la création d'aires de jeux sur la commune déléguée de Nangeville, etc.

Outre le fait que Le Malesherbois accueille une gare RER qui permette une connexion directe avec Paris, sur la problématique des déplacements, le diagnostic territorial a permis de mettre en avant une mauvaise connexion entre les quartiers du Nord de Malesherbes, des cheminements doux présents mais peu denses et peu maillés entre eux, une présence très faible du réseau Rémi de la Région Centre et donc peu de connexion avec les principaux pôles du Loiret (Pithiviers, Orléans, Montargis).

### ENJEUX

#### **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**

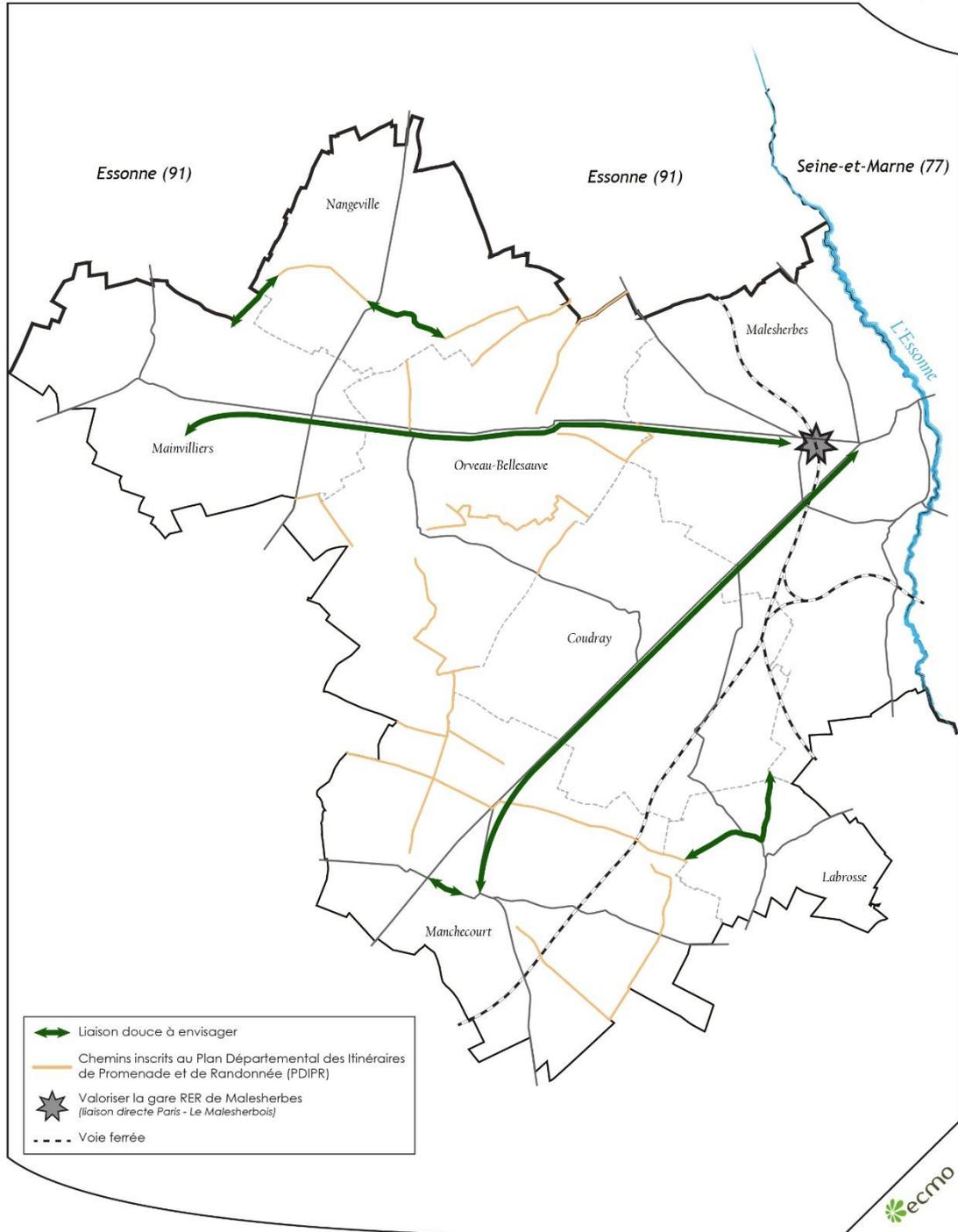
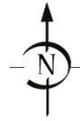
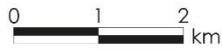
- *Réfléchir au déploiement et à l'implantation de bornes de recharges électriques et à d'autres énergies alternatives sur le territoire.*

- *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.*

***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.*

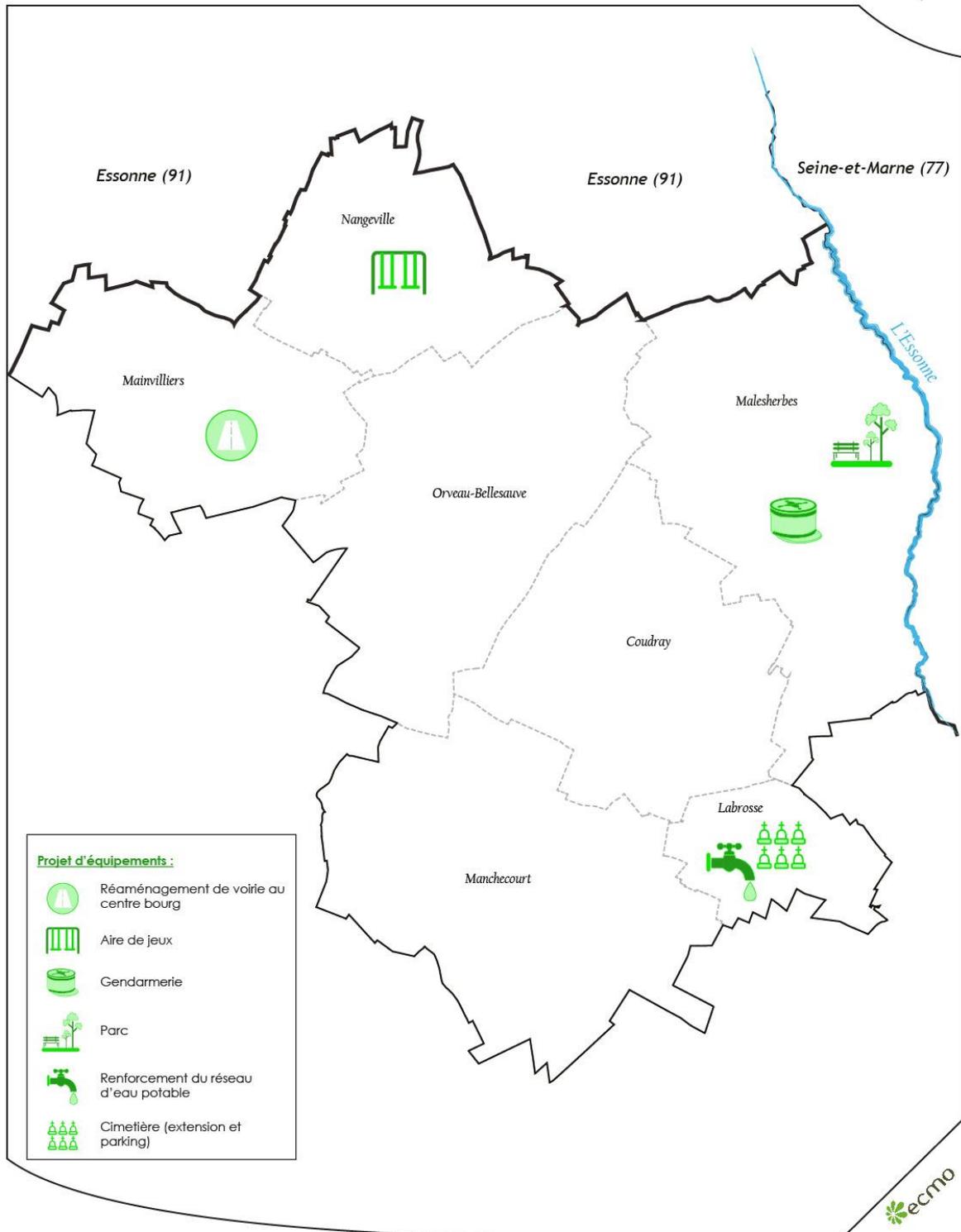
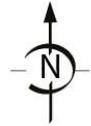
## Mobilité



- Liaison douce à envisager
- Chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- Valoriser la gare RER de Malesherbes (liaison directe Paris - Le Malesherbois)
- Voie ferrée

## Offre en équipements

0 1 2 km



## V. Résultats de l'étude de densification

### CONTEXTE

En amont de l'élaboration de la seconde version du PADD, une étude de densification du tissu urbain existant a été réalisée, conformément aux attentes et exigences inscrites dans l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Cette étude doit permettre de démontrer l'adaptation du projet de PLU, en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, aux réalités du territoire. Plus précisément, 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.

Les principaux résultats de l'étude de densification, réalisée entre novembre 2024 et mars 2025, sont présentés ci-dessous.

### IDENTIFICATION DU BESOIN EN LOGEMENTS

Le calcul du besoin en logements, à horizon 2035, tient compte de deux critères :

- 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. ». 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.

Pour la commune du Malesherbois, un besoin de 422 logements a été identifié, décliné de la sorte :

	Nombre de logements		
	Renouvellement du parc de logements	Variation du nombre de logements vacants et résidences secondaires	Desserrement des ménages
<b>Pour maintenir la population à son seuil actuel (« point mort »)</b>	+30 logements	-28 logements	236 logements
	238 logements		
<b>Pour répondre à la croissance démographique (+0.35% par an)</b>	184 logements		
<b>Total</b>	<b>238 + 184 = 422 logements</b>		

A noter qu'une analyse de la consommation foncière sur la période 2021-2024 fait apparaître la réalisation d'ores et déjà de 97 logements, qui viennent ainsi en soustraction du nombre de logements à produire sur la période 2021-2035, **soit un besoin réel de 325 logements à réaliser à horizon 2035.**

### ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES

Une analyse précise du tissu urbain contenu au sein de l'enveloppe urbaine existante du Malesherbois a été effectuée. Dans le cadre du repérage du potentiel foncier disponible, trois grandes catégories d'usage des sols ont été retenus : l'habitat, l'équipement et l'activité. Pour chacune de ces catégories, une distinction a été effectuée entre les espaces consommés potentiellement en densification ou en extension. A noter que pour l'habitat, les espaces de densification se divisent en deux sous-catégories : les dents creuses et le potentiel de division.

#### ➤ Le potentiel « habitat » :

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

		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
<b>LE MALESHERBOIS</b>		<b>5.5</b>	<b>1.0</b>	<b>6.4</b>	<b>123</b>

\* Correspond aux superficies à prendre en compte pour les espaces repérés en dents creuses, d'après les attentes du SCoT en la matière (prescription n°44 du DOO), après application d'un taux de rétention de 30%

\*\* Après application d'un taux de rétention de 80%.

Afin de satisfaire intégralement le besoin en logements, des espaces en extension ont été identifiés :

		Extension avec taux de VRD (30%)	Nombre de logements visés en extension (OAP)
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
<b>LE MALESHERBOIS</b>		<b>4.0</b>	<b>205</b>

Ainsi, au regard de l'étude de densification, 328 logements peuvent potentiellement être réalisés sur le territoire du Malesherbois, dont 205 logements en extension. Ce potentiel foncier permet de satisfaire intégralement le besoin en logements préalablement détaillé :

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	184 logements	En extension	205 logements
<b>TOTAL : 238 + 184 = 422 logements</b>		<b>TOTAL : 123 + 205 + 97 logements déjà réalisés = 425 logements</b>	

➤ **Le potentiel « activité » et « équipement »**

L'identification du potentiel foncier à usage d'activité et d'équipement a été réalisée à partir des espaces identifiés comme tel au sein du zonage du PLU.

		EQUIPEMENT		ACTIVITE	
		Densification	Extension	Densification	Extension
Communes rurales	Coudray	0.1 ha	0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Labrosse	0 ha	0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Mainvilliers	0 ha	0.5 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Manhecourt	0 ha	0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Nangeville	0.2 ha	0 ha	0.0 ha	0.5 ha
	Orveau-Bellesauve	0.1 ha	0 ha	0.0 ha	0.0 ha
Pôle urbain	Malesherbes	0 ha	2 ha	8.2 ha	36.7 ha
<b>LE MALESHERBOIS</b>		<b>0.4 ha</b>	<b>2.5 ha</b>	<b>8.2 ha</b>	<b>37.2 ha</b>
		<b>2.9 ha</b>		<b>45.4 ha</b>	