

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

8 avril 2025 – Le Malesherbois

Réunion de travail – PADD

Ordre du jour : Présentation aux élus de la seconde version du PADD, en prévision de la réunion en présence des Personnes Publiques Associées (PPA)

Participants : cf. feuille d'émargement

CONTEXTE

Lors de la réunion de présentation du projet de PLU aux PPA en octobre 2024, plusieurs points ont été soulevés, notamment :

- L'inadaptation de la croissance démographique à venir au regard des dynamiques récentes observées sur le territoire ;
- L'absence de présentation d'une étude de densification détaillée, au regard des exigences du Code de l'Urbanisme.

Le choix a donc été fait par les élus du Malesherbois et de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais de retravailler ces points du PLU, nécessitant de facto de reprendre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui avait déjà fait l'objet d'un premier débat en décembre 2019. La présente réunion vise ainsi à présenter aux élus les modifications qui ont été apportées au PADD, en prévision de la réunion de présentation de ce nouveau PADD aux PPA (réunion prévue le 10 avril 2025).

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PADD

Madame SAVROT rappelle le contexte général de la reprise de ce PADD. Il est précisé que seul l'axe n°2 du PADD « Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité » a été modifié pour intégrer les résultats de l'étude de densification relatifs à la fois aux perspectives d'évolution démographique et au besoin en logements associé. Ainsi, les objectifs précis du PADD ne font pas l'objet d'une présentation détaillée, dans la mesure où ceux-ci ont déjà été présentés en 2019 aux PPA, puis rappelés lors de la réunion d'octobre 2024 ; l'enjeu est avant tout de se concentrer sur les modifications qui ont été apportées.

Madame SAVROT présente les résultats de l'étude de densification, et indique que le PADD a intégré la volonté de la commune à savoir poursuivre une croissance démographique de +0.35% en moyenne par an, portant la population communale à 8 406 habitants en 2035. Le besoin total de logements est donc estimé, sur la période 2021-2035 à 422 logements, en sachant que déjà 97 logements ont été réalisés entre 2021 et 2024. La production réelle estimée pour le PLU est donc de 325 logements. L'analyse du potentiel mobilisable dans le cadre du PLU fait ressortir une production de 328 logements au total (après application des taux de rétention sur les espaces repérés en densification, et d'un coefficient de VRD sur les secteurs d'extension), ce qui permet donc de couvrir le besoin en logements.

- Madame LEFEVRE précise qu'il reste désormais à faire valider le projet démographique par les PPA, et en particulier la DDT, dans la mesure où ce projet reste malgré tout ambitieux par

rapport aux dynamiques récentes (entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuelle moyen est estimé à -0.2%).

Madame SAVROT rappelle que le projet de PADD tient compte des souhaits de la commune qui, suite à la réunion PPA d'octobre 2024, a demandé le retrait des secteurs d'extension pour l'habitat de Malesherbes (« Le Buisson ») et Manchecourt (« Entrée de bourg Est »). La zone d'extension pour l'activité dite de « La Maladrie » à Manchecourt a également été supprimée.

Madame SAVROT expose les résultats du bilan de la consommation foncière, avec une comparaison entre la consommation foncière passée (2007-2018) et la consommation foncière à venir (horizon 2035). Alors que pour l'habitat et l'équipement une consommation foncière inférieure à la période passée est envisagée dans le cadre de ce nouveau PLU, la consommation foncière pour l'activité est multipliée par 6.5. Cela est dû à la zone d'activités de Malesherbes en extension.

→ Madame LEFEVRE ajoute que ce bilan de la consommation foncière risque d'interpeller les PPA, dans un contexte législatif de modération foncière et d'une trajectoire globale de sobriété foncière.

Madame LEFEVRE demande des précisions à la collectivité concernant la zone d'activités de Malesherbes pour pouvoir justifier cette consommation auprès des PPA.

→ Madame DAUVILLIERS explique que la zone d'activités va être partagée en deux secteurs d'aménagement :

- La partie Nord devrait être dédiée à une seule activité qui s'est déjà rapprochée de la Communauté de Communes pour présenter son projet ;
- La partie Sud devrait faire l'objet d'une ZAC, et permettre à termes d'accueillir de nouvelles activités économiques sur le territoire, mais également de permettre à des activités déjà présentes de se développer. L'esquisse de programmation de cette portion de la zone d'activités sera transmise au bureau d'étude.

→ Madame DAUVILLIERS ajoute que le Sous-Préfet est politiquement favorable à ce projet. Mais un tel projet va nécessairement avoir des conséquences sur les autres zones d'activités prévues sur l'ensemble du territoire du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais : une enveloppe foncière pour l'activité est prévue pour l'ensemble de ce vaste territoire qui réunit trois intercommunalités, or à ce jour, cette enveloppe foncière est déjà intégralement consommée (voire dépassée) en tenant compte de l'ensemble des projets de zones d'activités économiques prévues.

→ Madame TOUZALIN ajoute que le SCoT prévoit au total 41 ha pour la commune du Malesherbois, pour les secteurs dédiés à l'activité en extension. Un rapport de compatibilité (et non de conformité) s'appliquant entre le SCoT et le PLU, il est donc possible de justifier du respect de l'enveloppe foncière allouée à la commune. A noter par ailleurs qu'aucune friche industrielle ou d'activité n'est présente sur le territoire du Malesherbois.

Une élue s'interroge sur la consommation de 1.3 ha en extension pour l'activité à Nangeville.

→ Madame SAVROT indique que cette consommation est associée au STECAL prévu pour l'accueil de tiny houses. Cette forte consommation foncière avait été déjà soulevée lors de la réunion d'octobre 2024 par les PPA, mais aucune nouvelle délimitation du secteur n'a été transmis au bureau d'études depuis.

→ Madame BERTHELOT prend note de cette demande. Une nouvelle limite du STECAL sera fournie pour réduire la consommation foncière sur cet espace.

Madame BERTHELOT déplore que l'ensemble du STECAL Ax à Coudray pour l'ISDI soit comptabilisé dans de la consommation foncière activité en extension, alors que l'activité est déjà existante.

- Madame TOUZALIN indique que la position de la DDT sur ce point est ferme : s'il n'y a pas de construction de répertoriée sur une parcelle inscrite dans un STECAL, alors toute la parcelle doit être comptabilisée. Dans le cas présent, bien que le site soit déjà en fonctionnement, il n'y a aucune construction, donc l'intégralité du secteur est pris en compte dans la consommation.

SUITE DE LA PROCEDURE

Madame LEFEVRE, au regard des éléments mis en avant par la Communauté de Communes et la commune, rappelle que la DDT regarde en particulier deux points dans le cadre des nouveaux PLU : le bilan de la consommation foncière et les incidences sur l'environnement. Dans le cas du PLU du Malesherbois, la consommation foncière ne respecte pas les objectifs de modération fixés dans le Code de l'Urbanisme, et des secteurs d'extension touchent des sites sensibles du point de vue environnement (ex : extension de la zone d'activités sur des pelouses calcicoles). Malgré les ajustements apportés récemment au PLU, rien ne garantit que la DDT émette un avis favorable ; la collectivité doit donc être consciente du risque encouru si elle décide malgré tout de maintenir son projet et de poursuivre la procédure à son terme malgré un potentiel avis négatif de la Préfecture.

Madame SAVROT rappelle les prochaines échéances :

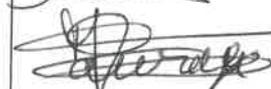
- 10 avril 2025 : présentation du PADD aux PPA
 - 13 mai 2025 : débat du PADD en conseil communautaire
 - 15 mai 2025 : réunion technique pour faire le point sur les pièces du PLU et les éventuels éléments manquants pour compléter le dossier
 - 23 septembre 2025 : arrêt du projet de PLU en conseil communautaire
- Madame TOUZALIN précise, pour l'arrêt du projet de PLU, qu'il est désormais nécessaire de faire parvenir les projets de délibération et leurs annexes 30 jours avant le conseil, soit le 23 août 2025. Compte tenu des congés d'été, il serait opportun d'anticiper les choses et que le dossier de PLU soit prêt pour le 1^{er} août 2025.



Feuille d'émargement

Objet : PLU LM / PADD retravaillé / Réunion présentation aux élus

Date : 08/04/2025 à 14h00 – Salle l'âge d'or 45330 Le Malesherbois

Nom et Prénom	Coordonnées	Signature
Jean-Louis DUSARBIN	VP Aménagement du T & la CCG	Absent excusé
M. C. GUEGAN D. Delmas Florian	Nangoule - Malesherbois	
Dauvillies Delma Girault Delanie	CCPG Présidente	
GAURAT Hervé FOURNIER Frédérique	Azire - Le Malesherbois responsable. urban@ville-le-malesherbois.fr	 
Berthelot Christine Fabien Berchen	adjointe maire	
CHANCELLO Dominique M.F. Faubrat	Mairie Azpail	 
Chahin LEPEVRE Chahine SARROT	J. Teus Am	 
Grand Jean Paul	Conseiller délégué vie éco	
TOUZATIN Réchaëla	Resp Amgt des T CCG	