

## PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

10 avril 2025 – Le Malesherbois

Réunion avec les Personnes Publiques Associées – PADD

Ordre du jour : Présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA) de la seconde version du PADD  
Participants : cf. feuille d'émargement

### CONTEXTE

Monsieur GAURAT et Madame SAVROT présentent le contexte global de cette réunion, qui intervient en amont d'un second débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU du Malesherbois en Conseil Communautaire, en mai 2025. Cette modification du PADD fait suite aux remarques formulées par les PPA lors de la réunion du 1<sup>er</sup> octobre 2024 de présentation du projet de PLU prêt pour arrêt, au regard des prévisions d'évolution démographique et du besoin en logements correspondant. Seuls ces points ont été modifiés au sein de la seconde version du PADD qui est présentée lors de cette réunion.

Madame SAVROT explique que la présente réunion s'attache principalement à expliciter les points modifiés du PADD, inscrits au sein de l'axe n°2 « Habiter Le Malesherbois : entre urbanité et ruralité ». Les autres axes du PADD ont déjà fait l'objet d'une présentation officielle en 2019, en amont du premier débat du PADD en conseil communautaire.

### EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ENVISAGEES

Madame SAVROT indique que la commune et la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais (CCPG) ont acté la poursuite d'une croissance démographique estimée à +0.35% en moyenne par an, à horizon 2035. Cette croissance démographique prévisible contraste avec celle jusqu'à présent inscrite dans le PADD, à +0.72% par an en moyenne, comme préconisé par le SCoT.

Madame RICHEZ interroge la collectivité sur le choix de ce taux de croissance annuel moyen (+0.35%). Une nette différence peut en effet s'observer entre ce taux et celui qui touche actuellement le territoire (-0.2%).

- Madame BERTHELOT explique qu'il s'agit d'un choix délibéré de la commune du Malesherbois. L'hypothèse est faite que l'approbation de ce nouveau PLU va relancer l'attractivité du territoire ; en effet, de nombreux promoteurs immobiliers ont été empêchés dans leurs projets ces dernières années, la commune préférant attendre le cadre réglementaire plus travaillé de ce PLU afin d'avoir un résultat plus harmonieux en matière de constructions sur son territoire.
- Monsieur GAURAT ajoute que le passage de -0.2% à +0.35% en moyenne par an semble être réaliste et tout à fait adapté au territoire. Des atouts tels que la ligne directe du RER permettent de renforcer ce projet démographique.

## BESOIN EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION FONCIERE ASSOCIEE

---

Madame RICHEZ signale que dans une logique de sobriété foncière, il est nécessaire de justifier le besoin en logements et la consommation d'espaces engendrée.

- Madame SAVROT explique qu'une étude de densification plus poussée a été travaillée en fin d'année 2024, permettant une analyse croisée entre le besoin théorique en logements (établi à partir des hypothèses d'évolution démographique) et les capacités d'accueil du tissu urbain actuel et futur (à partir du zonage du PLU). Le projet communal en matière de secteurs constructibles a d'ailleurs été retravaillé par les élus depuis la réunion PPA d'octobre 2024, avec le retrait de deux zones AU pour l'habitat sur les communes déléguées de Malesherbes et Manchecourt, et une autre zone AU pour l'activité sur la commune déléguée de Manchecourt. Les éléments de cette étude de densification ont été communiqués aux PPA en amont de la réunion.

Madame BEVIERE demande ce qu'il adviendra de la commune déléguée de Nangeville, sur laquelle aucun espace en densification ou en extension n'est identifié ?

- Madame LEFEVRE précise qu'il s'agit, sur cette commune déléguée, d'inciter avant tout la reprise des bâtiments existants.

Madame BONNEAU constate que le secteur dit de « La Rue des Jardins » sur la commune déléguée de Malesherbes concentre une grande majorité des logements réalisés en extension sur le territoire. Est-ce que le nombre prévu de logements n'est pas exagéré et inadapté ?

- Madame LEFEVRE explique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui concernent ce secteur ont été définies en tenant compte d'une part de la réalité économique du montage d'une telle opération, et d'autre part du contexte réglementaire (le SCoT impose à minima 30% de logements collectifs). Par ailleurs, une résidence pour seniors est prévue sur ce secteur.
- Madame BERTHELOT ajoute que ce secteur se situe dans la continuité directe du centre-ville de Malesherbes, où la densité de constructions est déjà importante. Donc les constructions prévues, dont les formes seront variées (petit collectif privé, individuel groupé, etc.) avec des hauteurs correspondant à des niveaux R+2+combles, s'intégreront dans l'environnement bâti. Par ailleurs, le secteur est fortement contraint par le PPRI et la présence de zones humides : une optimisation du site est donc nécessaire.
- Madame LEFEVRE rappelle que ce secteur de la Rue des Jardins est prévu en zone AU depuis le début du PLU ; il a fait l'objet de plusieurs présentations, notamment auprès des PPA, sans qu'aucune remarque ne soit jusqu'alors formulée. Par ailleurs, en faisant le choix de maintenir le secteur de la « Rue des Jardins » plutôt que celui du « Buisson » sur Malesherbes, la collectivité affiche également sa volonté de préserver les espaces agricoles cultivés et productifs.

Madame RICHEZ souligne la logique du choix du maintien de la zone de la Rue des Jardins plutôt que celle du Buisson. Toutefois, le projet envisagé par la collectivité, avec l'implantation d'une résidence pour seniors, vient ajouter des contraintes supplémentaires sur un secteur déjà sensible : cela n'est-il pas trop contraignant de faire résider des personnes âgées en secteur inondable ?

- Madame BERTHELOT rappelle qu'en 2016, lors des inondations qui sont survenues au printemps, ce secteur n'a pas été inondé (cf. le livre blanc réalisé par le SIARCE à ce sujet). Par ailleurs, des travaux d'aménagement sont en cours actuellement (restauration des

cheminements et des espaces naturels) pour limiter à terme le risque inondation sur ce secteur mais aussi faciliter l'évacuation des eaux si besoin. De plus, un accompagnement par le CAUE du Loiret sera sollicité pour l'aménagement de ce secteur, dans le cadre de la prise en compte des enjeux liés à la santé.

Madame BONNEAU signale que la consommation d'espaces, pour l'habitat, est estimée à 10.4 ha ; cette consommation est en accord avec les objectifs fixés par le SCOT en la matière. Il est toutefois souligné que cette consommation ne respecte pas les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

- Madame LEFEVRE précise qu'à ce jour, l'élaboration du PLU du Malesherbois n'intègre pas les objectifs de la Loi Climat et Résilience qui risque par ailleurs d'évoluer dans les mois à venir, avec le projet de loi TRACE. A noter que d'ici février 2028<sup>1</sup>, il est probable qu'un PLUi soit engagé sur l'ensemble du territoire de la CCPG, ce qui permettra d'étudier la répartition de la sobriété foncière sur un territoire plus vaste.

## CONSOMMATION FONCIERE A USAGE D'ACTIVITE

Madame SAVROT précise que la consommation foncière prévisible pour l'activité est inférieure à celle affichée : en effet, à Nangeville, le potentiel identifié à 1.3 ha en extension sera inférieur, car la superficie du STECAL At auquel est associé cette consommation d'espace va être réduite à environ 500 m<sup>2</sup>. La modification va être effectuée au sein du PADD, en prévision du débat en conseil communautaire.

### Reprise du PADD et du PLU suite à la réunion :

Le périmètre du STECAL At a été repris suite à la réunion avec les PPA. La surface a ainsi été réduite et la consommation d'espaces agricoles est elle aussi réduite, passant de 1.3 ha à seulement 0.5 ha.

Madame BERTHELOT questionne les services de l'Etat sur la prise en compte de la consommation d'espace engendrée par le STECAL Ax2, associé à une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) à Coudray. Le site inscrit dans le STECAL est déjà en partie occupé par cette ISDI, mais faute de construction existante sur les parcelles, l'ensemble du secteur est inscrit en consommation d'espaces en extension.

- Madame DUPONT conseille à la collectivité de ne comptabiliser que le secteur en extension.
- Madame LEFEVRE demande donc à la collectivité :
  - De fournir un plan permettant de comparer la superficie de l'ISDI actuelle avec la superficie future ;
  - De s'assurer qu'aucune construction ne sera nécessaire, afin d'adapter le règlement en conséquence et ainsi justifier qu'aucune consommation foncière ne sera effectuée dans le cadre du PLU.

### Reprise du PADD et du PLU suite à la réunion :

Le STECAL Ax2 est supprimé du PLU pour devenir uniquement un sous-secteur de la zone A (Ad) qui n'autorise pas les nouvelles constructions ; il s'agit seulement d'une identification graphique du site. La consommation foncière qui y était associée (3.4 ha environ) auparavant est supprimée dans la

<sup>1</sup> Date à laquelle les PLU devront avoir intégré les objectifs de réduction de la consommation foncière à horizon 2031.

mesure où l'ensemble du sous-secteur est déjà consommé, en témoigne la photographie aérienne suivante qui superpose les limites du sous-secteur envisagé (trait vert) avec le périmètre du site ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'exploiter une ISDI (aplat rose). Ainsi, ce sous-secteur n'engendre aucune consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.



Madame BONNEAU rappelle que le SCoT autorise une consommation d'espace de 41 ha. Hors le projet de PLU du Malesherbois est supérieur (même en tenant compte des réductions de surface à Nangeville et Coudray).

- Madame TOUZALIN précise qu'un rapport de compatibilité s'applique au PLU avec le SCoT, et non de conformité. A ce titre, la consommation foncière engagée par le PLU en matière d'activité n'excède pas 10%, ce qui ne vient pas remettre en cause la compatibilité entre les deux documents.

Monsieur GAURAT signale que la majeure partie de la consommation foncière pour l'activité est liée à l'extension de la zone d'activités à Malesherbes « Vallée du Fréau », qui s'inscrit dans la continuité de la zone actuelle.

- Madame BERTHELOT ajoute que cette zone accueille des activités variées, y compris le Musée de l'Imprimerie. A ce jour, aucune friche n'est recensée dans cette zone, et un besoin d'espaces disponibles pour développer les entreprises actuelles et en accueillir de nouvelles est connu. L'aménagement futur de cette zone tient compte des enjeux environnementaux qui ont été mis en avant par les prospections faune / flore / zone humide réalisées par Biotope : les secteurs avec de forts enjeux liés à la présence de pelouses calcicoles ont été évités, tandis que les autres font l'objet de compensation (cf. OAP thématiques « Compensation pelouses calcaires »).

## CONCLUSION ET QUESTIONS DIVERSES

Madame SAVROT présente les résultats issus de la comparaison entre la consommation foncière passée et celle potentielle du futur PLU. Cette consommation foncière future est en hausse, compte tenu des projets de développement économiques. Toutefois, une baisse de la consommation pour les constructions à usage d'équipement et d'habitat est à observer.

- Madame RICHEZ demande à ce que soit ajouté dans le rapport de présentation du PLU un comparatif prenant en compte la période de référence de la Loi Climat et Résilience, c'est-à-

dire 2011-2021. Il serait aussi pertinent d'indiquer précisément la consommation foncière depuis l'entrée en vigueur du SCoT en 2020, pour les constructions à destination d'habitation.

- Madame BONNEAU signale qu'il y a une hausse globale de la consommation foncière dans le cadre de ce PLU, ce qui est contraire aux objectifs de modération fixés dans le Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, même en excluant la consommation à usage d'activités, le PLU ne parvient pas à réduire de 50% la consommation foncière par rapport à la période passée.
- Madame TOUZALIN rappelle que ce PLU n'a pas vocation à ce stade à prendre en compte les enjeux et objectifs de la Loi Climat et Résilience. Ils le seront dans un futur PLUi.

Madame BONNEAU alerte les élus sur le risque de feu de forêt qui pourrait être inclus dans le PADD et décliné dans les pièces règlementaires. Des mesures peuvent être mises en place : lisières de forêt inconstructibles, schéma pour illustrer les passages nécessaires aux pompiers, etc.

- Madame BERTHELOT rappelle que le territoire du Malesherbois ne comporte pas de massifs boisés publics ; les quelques massifs présents sont privés et inconstructibles.
- Madame DAUVILLIERS précise que la commune travaille sur son Plan Communal de Sauvegarde, qui semble plus adapté pour prendre en compte cette thématique et ce risque que le PLU.

Madame DUPONT interroge la commune sur le Château de Rouville à Malesherbes et son inscription au sein du PLU.

- Madame BERTHELOT indique que celui-ci a été racheté récemment et que des projets sont envisagés par les nouveaux propriétaires pour valoriser et faire connaître ce site. Des changements de destination sont fléchés sur le site pour permettre une reprise des anciens bâtiments agricoles. Le site est aussi inscrit en STECAL Nt, dont le maintien dans le PLU est à confirmer en fonction des souhaits et besoins des propriétaires, si de nouvelles constructions sont nécessaires).

Feuille d'émargement

Objet : PLU LM / PADD retravaillé / Réunion PPA

Date : 10/04/2025 à 14h30 – Salle l'âge d'or 45330 Le Malesherbois

| Nom et Prénom        | Coordonnées                        | Signature       |
|----------------------|------------------------------------|-----------------|
| Jean-Louis DOSJARDIN | VP Aménagement du T et la CCPG     | absent excusé   |
| Katia COUETTE        | Chambre d'Agriculture              | absente excusée |
| James BRUNEAU        | Président CDDP                     | absent excusé   |
|                      | Vice-Président CDDP                | absent excusé   |
| Ame PHAM-BA          | ARS                                | absente excusée |
| MARC GAUDET          | Président du Conseil Départemental | absent excusé   |
|                      | SMORE                              | absent excusé   |
| Sandrine LETRENEUF   | ComCom Caraux et Forêt en Gâtinais | absente excusée |
| François BONNEAU     | Président Région Centre            | absent excusé   |
| Sylvie BENCHETTE     | CCI                                | absente excusée |
| VC GAULTIER          | Mainvillies                        |                 |
| Malika LE GAL        | Coudray                            |                 |
| Sylvie Pichats       | CD                                 |                 |
| GAURAT Hervé         | Maire Le Malesherbois              |                 |
| BERCHER Fabien       | 1 <sup>er</sup>                    |                 |
| Boukille Eric        | Le Malesherbois                    | absent excusé   |
| CATINAT THIERRY      | Malesherbois                       |                 |
| Delmar Florian       | CCPG                               |                 |
| Touzelin Richard     | CCPG Président                     |                 |
| Jean-Elves Delmar    | Le Malesherbois                    |                 |
| Grand Jean Paul      | cd 45                              |                 |
| gail gournelle       | Le Malesherbois                    |                 |
| Cizet Anthony        | Présidente PETR / SOT              |                 |
| BEVIERE              | Le Malesherbois                    |                 |
| Y. SAURANE           |                                    |                 |

| Nom et Prénom                       | Coordonnées                                                       | Signature                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Girault Hélène<br>Fournier Frédéric | responsable urban L1                                              |    |
| Berthet Christ                      | adjointe au maire                                                 |    |
| CHANCELUD Dominique                 | Mairie Adjoint / Maire délégué de<br>Couchay et d'Gonnes. Belleme |    |
| BONNEAU Raphaële                    | DDT 45 raphaële.bonneau@biere.<br>gouv.fr                         |    |
| DUPONT M. Laure                     | marie-laure.dupont@biere.<br>gouv.fr                              |    |
| RICHEZ Malvina                      | malvina.richez@biere.gouv.fr                                      |    |
| SAURAT Charlene                     | urbanisme@ter-am.fr                                               |   |
| LEFEBVRE Charlis                    | clefene@ter-am.fr                                                 |  |
| Djalil Mohamed Sylla                | D-MOHAMEDSEKHIN@SIARCE.FR                                         |  |
| Jéssica ASTRUC                      | je D-astuc@siarce.fr                                              |  |