

www.terr-am.fr

PLU DU MALESHERBOIS

*Présentation du 2nd
PADD aux élus*

Mardi 8 avril 2025





Introduction



Le contexte de la réunion

1^{er} octobre 2024

Présentation du projet de PLU aux PPA avant arrêt

Plusieurs demandes :
↳ Reprise des chiffres de la consommation potentielle du PLU (étude de densification)
↳ Révision des objectifs de croissance démographique

D'octobre 2024 à mars 2025

Reprise des différents documents, en vue d'un débat complémentaire du PADD pour réajuster les points demandés

Printemps 2025

Présentation du nouveau PADD aux PPA (10/04/2025) + 2nd débat du PADD en conseil communautaire (13/05/2025)



Objectifs de la réunion

1

Présenter les axes du PADD du PLU du Malesherbois et les objectifs inscrits

2

Présenter les résultats de l'étude de densification qui a nourri ce nouveau PADD (étude croisée)

3

Recueillir l'avis des PPA sur le projet de PADD, et éventuellement l'amender en vue du débat en conseil communautaire à venir

Définir un PADD qui soit cohérent avec les réalités du territoire et les projets en cours ou les souhaits des élus pour Le Malesherbois

Rappel des axes retenus au sein du PADD

1

Préserver et mettre en valeur l'environnement, pour un cadre de vie de qualité

2

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

3

Poursuivre le dynamisme économique du territoire

4

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité, support et condition d'attractivité territoriale



PARTIE I
Réponse réglementaire
aux objectifs du PADD

**Préserver et mettre en valeur l'environnement
pour un cadre de vie de qualité**

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du
territoire

Promouvoir une offre en équipements et en
mobilité support et condition d'attractivité



Axe n°1

- 1.1** Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité
- 1.2** Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et aux nuisances identifiés sur le territoire
- 1.3** S'engager dans la transition énergétique
- 1.4** Protéger la ressource en eau
- 1.5** Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysager, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire
- 1.6** Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans un paysage riche de ses diversités

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du territoire

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité



Axe n°2

- 2.1** Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCOT
- 2.2** Offrir un habitat pour tous
- 2.3** Maîtriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat
- 2.4** Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du territoire

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité



Axe n°3

- 3.1** Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière
- 3.2** Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante
- 3.3** Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée
- 3.4** S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du territoire

Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité



Axe n°4

- 4.1 Recherche une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi
- 4.2 Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider
- 4.3 Proposer un stationnement fluide et organisé
- 4.4 Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité
- 4.5 Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future



PARTIE II
Résultats de l'étude de
densification et bilan de
la consommation
d'espaces

Cadre juridique

Extrait du Code de l'Urbanisme :

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

ETUDE DE DENSIFICATION

=

Analyse croisée entre

BESOIN EN LOGEMENTS

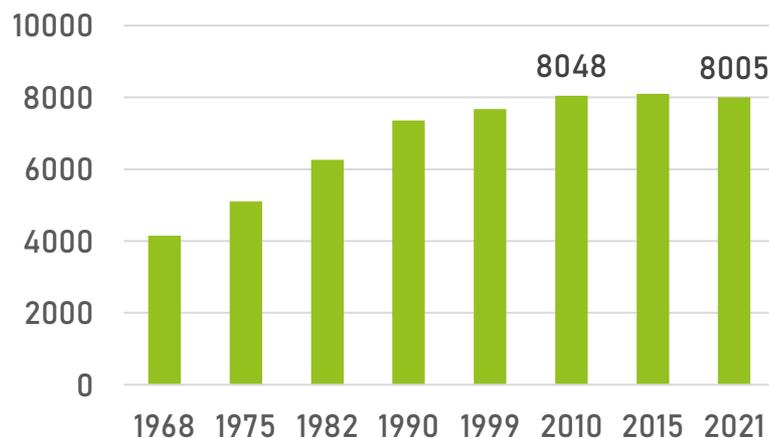
+

POTENTIEL FONCIER IDENTIFIE

Récapitulatif de la situation actuelle

Les évolutions démographiques récentes

- En 2021 : 8005 habitants
- TCAM estimé à -0.2% entre 2015 et 2021



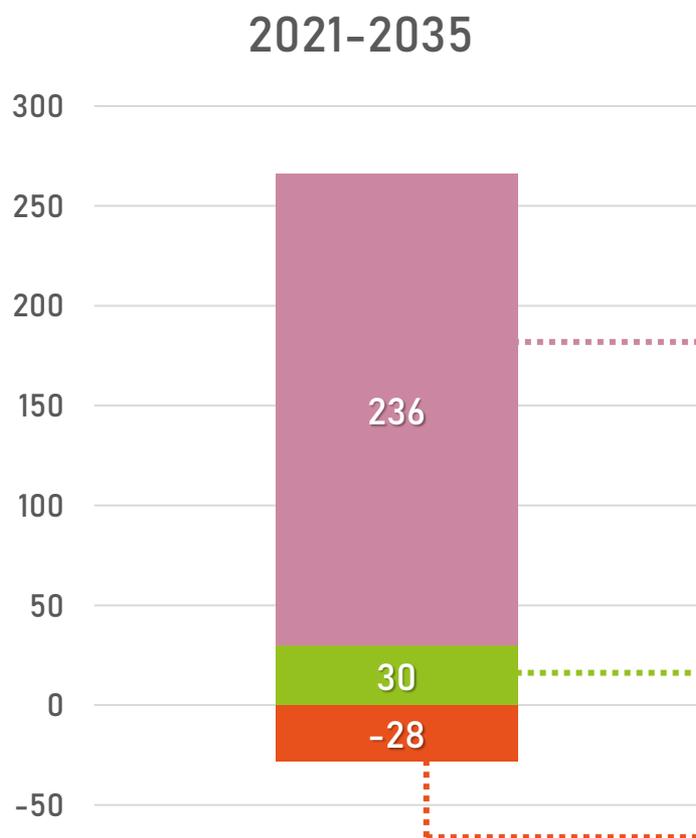
Les dynamiques en matière de constructions de logements

- Depuis le début de la procédure de PLU, entre 2018 et 2023 :
- 167 nouveaux logements
 - 4.6 ha de consommés, dont 2.1 ha en extension
 - Un rythme de construction estimé à environ 33 PC accordés par an

Dont 97 PC accordés entre 2021 et 2023

Calcul du besoin théorique en logements

1^{er} critère : LE POINT MORT



BILAN POINT MORT FUTUR :

Besoin de 238 logements pour assurer le maintien de la population à seuil constant

Desserrement des ménages
> Taille moyenne des ménages en 2035 : 2.18 personnes

Variation LV / RS
> Reprise de 15% des Logements Vacants et de 10% des Résidences Secondaires

Renouvellement du parc
> Suit les dynamiques passées

Calcul du besoin théorique en logements

2nd critère : LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Etude de 6 scénarii +/- ambitieux et adaptés aux réalités du territoire :

	Population en 2021	Population estimée en 2035	Variation de la population	Nombre de logements nécessaires
TCAM +0.7%		8 826 hab	+ 821	377 lgt
TCAM +0.4%		8 465 hab	+ 460	211 lgt
TCAM +0.35%	8005 hab	8 406 hab	+ 401	184 lgt
TCAM +0.3%		8 348 hab	+ 343	157 lgt
TCAM +0.2%		8 232 hab	+ 227	104 lgt
TCAM -0.2%		7 784 hab	- 221	- 101 lgt

Scénario retenu : permet d'envisager une reprise démographique, tout en restant cohérent avec les possibilités d'accueil du territoire et en disposant d'une certaine souplesse

Calcul du besoin théorique en logements

BILAN DU BESOIN EN LOGEMENTS

Pour maintenir la population à
seuil constant (point mort)



238 logements



Pour répondre à la croissance
démographique (+0.35% par an)



184 logements



422 logements

*Soit un rythme de construction
d'env. 30 logements par an*

Déduction faite des logements
réalisés entre 2021 et 2024 (97
logements)

325 logements à produire dans
le cadre du PLU, à horizon 2035

Etude du potentiel foncier

POTENTIEL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

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

* Après application des taux de rétention appliqué (30% en dents creuses et 80% en potentiel de division)

** Calculé à partir des objectifs de densité du SCoT (12 lgt/ha pour les communes rurales et 25 lgt/ha pour Malesherbes)

Etude du potentiel foncier

POTENTIEL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

	Potentiel repéré en extension* (ha)	Nmb de logements en extension (OAP)	Total du nmb de logements
Coudray	1.9	29	36
Labrosse	0	0	1
Mainvilliers	0.3	10	15
Manhecourt	0	0	13
Nangeville	0.1	0	0
Orveau-Bellesauve	0.4	6	14
Malesherbes	1.4	160	249
LE MALESHERBOIS	4	205	328

* Après application d'un coefficient VRD (30%)

Etude du potentiel foncier

POTENTIEL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

En densification	En extension
Superficie consommée	
6.4 ha	4 ha
10.4 ha	
Nombre de logements potentiels	
123 logements	205 logements
328 logements	

Couvrir le besoin restant de 325 logements
à produire à horizon 2035

Etude du potentiel foncier

POTENTIEL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE

	Potentiel équipement (ha)	Potentiel activité (ha)
Coudray	0.1	2.6
Labrosse	0	0
Mainvilliers	0.5	0
Manhecourt	0	0
Nangeville	0.2	1.3
Orveau-Bellesauve	0.1	0
Malesherbes	2	45.6
LE MALESHERBOIS	2.9	49.5

Dont 2.5 ha en extension

Dont 41.4 ha en extension

Comparaison de la consommation foncière

	Habitat	Equipements	Activité
Période passée (2007-2018)	11.5 ha	5.1 ha	7.6 ha
Dans le cadre du PLU (2025-2035)	10.4 ha	2.9 ha	49.5 ha
Comparaison	-1.1 ha	-2.2 ha	+41.9 ha
	+38.6 ha		

A retenir :

- Une consommation foncière multipliée par 2.5 environ
- Consommation annuelle estimée à 6.3 ha environ (contre 2.4 ha sur la période passée)



PARTIE III

Suite de la procédure



Suite de la procédure

CALENDRIER PROVISOIRE

Pour la finalisation de la phase « technique »

13 mai 2025 – 2nd débat du PADD en conseil communautaire

De mai à août 2025 – finalisation des pièces du PLU

23 septembre 2025 – Arrêt du PLU en conseil communautaire + bilan de la concertation

Merci !



Siège social

1, rue Niepce
45700 VILLEMANDEUR
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87
79
montargis@terr-am.fr

25, rue des
Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
blois@terr-am.fr

3t all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
[auxerre@terr-
am.fr](mailto:auxerre@terr-am.fr)

27, rue des Hauteurs du Loing
CS 40174 – 77797 NEMOURS
cedex
01 64 28 02 63
nemours@terr-am.fr