

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

30 juin 2025 – Le Malesherbois

Réunion publique n°4 – Présentation du nouveau PADD

Ordre du jour : Présentation aux administrés des modifications apportées au PLU suite au nouveau débat du PADD

Participants : environ 40 personnes

Présentation des modifications apportées au PLU

Monsieur GAURAT introduit la réunion, en excusant Madame DAUVILLIERS, Présidente de la CC Pithiverais en Gâtinais (CCPG), de ne pas pouvoir assister à cette présentation. Il indique que le travail sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Malesherbois a été relativement important depuis octobre 2024 ; la présente réunion publique vise justement à expliquer aux administrés les modifications apportées au PLU.

Madame SAVROT précise le contexte général de cette 4^e réunion publique. Il est rappelé qu'à l'automne 2024, plusieurs échanges ont eu lieu : d'une part avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et d'autre part avec les administrés au cours d'une réunion publique. Plusieurs points du PLU ont été jugés problématiques, notamment : la surestimation des projections démographiques et une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers trop importante. Afin d'assurer la légalité du futur document d'urbanisme, les élus ont fait le choix de retravailler ces éléments du PLU :

- Nouveau calcul du besoin en logements à horizon 2035, en intégrant une croissance démographique plus cohérente avec les réalités actuelles (+0.35% par an en moyenne contre +0.72% auparavant, correspondant à l'évolution démographique fixée par le SCoT) ;
- Réalisation d'une étude de densification fine, pour identifier les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et pouvant accueillir de futures constructions (dents creuses, divisions parcellaires, ...) ;
- Suppression de certaines zones « à urbaniser » (AU) pour l'habitat (Le Buisson à Malesherbes et Entrée de bourg Est à Manchecourt) et pour l'activité (La Maladrie à Manchecourt).

Madame SAVROT indique qu'au regard de l'ensemble des modifications apportées au PLU, un nouveau débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu en mai 2025 au sein du conseil communautaire. Pour rappel, le PADD est le cœur politique du futur PLU qui vient fixer les objectifs de développement de la commune à horizon 2035 ; cette nouvelle version du PADD intègre ainsi les modifications ci-avant évoquées.

Monsieur GAURAT ajoute que le travail effectué au cours des derniers mois est une étape obligatoire pour aboutir à un document légalement acceptable. Plusieurs éléments ont ainsi été retravaillés, comme cela a été présenté, nécessitant une mobilisation des élus et techniciens :

- Tous les plans de zonage ont été revus commune déléguée par commune déléguée pour s'assurer de la cohérence des dispositions réglementaires avec les espaces occupés actuellement ;
- De nombreux allers-retours ont eu lieu entre la commune, la CCPG et le bureau d'études Terr&Am.

Ce travail reste toutefois difficile, dans la mesure où la commune souhaite proposer à terme un document d'urbanisme équitable pour l'ensemble des communes déléguées.

Echanges avec l'assemblée

Au cours de la présentation, plusieurs questions sont posées concernant le futur PLU et les modifications présentées.

1) Comment savoir quels sont les terrains identifiés pour la densification ?

Madame SAVROT indique que les plans du potentiel, qui viennent localiser les espaces disponibles en densification (dents creuses, division foncière) seront contenus dans les justificatifs du PLU. L'ensemble du dossier de PLU sera disponible à partir de la fin du mois de septembre 2025, après l'arrêt du projet de PLU en conseil communautaire.

2) Est-il possible de passer des terrains de la zone N à la zone U ? notamment dans le cas d'une entreprise effectuant des dépôts de matériaux et de machines en zone N, alors que cela n'est pas permis.

Madame SAVROT explique que les dynamiques actuelles sont plutôt inverses : il s'agit de revoir le classement de parcelles autrefois en zone U pour les inscrire en zone N. La commune n'a pas connaissance de ce stockage ; le point sera étudié par les personnes en charge du PLU.

3) Est-ce que les granges, qui peuvent parfois faire l'objet d'une reprise pour accueillir de futurs logements, sont pris en compte dans l'étude de densification ?

Madame TOUZALIN répond que non, ce type de logement n'est pas pris en compte. Il a été demandé à la DDT et à la Chambre d'Agriculture s'il était possible d'inscrire au règlement la possibilité d'agrandir une habitation dans une grange attenante en zone A et N. Il nous a été répondu que la seule possibilité pour ce type d'extension est de passer par une identification du changement de destination au règlement graphique du PLU.

Madame SAVROT précise les modalités pour des demandes de changement de destination. Il faut, au moment de la demande, fournir :

- Un plan de localisation précis du bâtiment concerné, avec les références cadastrales ;
- Une photo dudit bâtiment ;
- Un bref descriptif du projet envisagé au sein de ce bâtiment

Ces informations serviront ensuite à « défendre » le projet et la demande auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui statue sur l'ensemble des dispositions applicables en zones A et N. Ne sont concernés par cet outil que les bâtiments situés dans ces deux zones (pas de changement de destination à flécher pour les bâtiments en zone U).

Madame TOUZALIN ajoute que la demande pourra être effectuée au cours de l'enquête publique.

4) Est-ce qu'il est encore possible de déposer des permis de construire ?

Madame SAVROT indique que oui, le dépôt de permis de construire n'est pas empêché par l'élaboration du PLU du Malesherbois. Cependant, deux cas de figure doivent être pris en compte :

- Si le projet faisant l'objet de la demande de permis de construire ne respecte pas les objectifs de développement fixés dans le cadre du PADD, la commune peut faire valoir son sursis à statuer. En conséquence, l'obtention de l'autorisation d'urbanisme est reportée, le temps que le nouveau document d'urbanisme soit opposable. La réponse sera donc donnée sur la base de ce nouveau PLU.
- Si le projet faisant l'objet de la demande de permis de construire est cohérent avec les objectifs de développement fixés, alors l'instruction et la réponse sont effectués dans les délais habituels, sur la base du PLU actuel.

Madame TOUZALIN ajoute que les certificats d'urbanisme (CU) encore valable permettront aux personnes concernées de mettre en œuvre leur futur permis de construire sur la base des règles du PLU actuel, même si le zonage du futur PLU n'est plus le même (ex : CU favorable pour un projet sur une parcelle en zone U au sein du PLU actuel, alors que le nouveau PLU projette de classer cette parcelle en zone A).

5) Comment envisager la reprise des maisons et autres bâtiments qui sont abandonnés et tombent en ruines sur le territoire ? Ces constructions pourraient permettre de répondre au besoin en logements.

Monsieur GAURAT indique que la reprise de ces constructions est possible, au moyen de procédures longues et coûteuses. Par ailleurs, il est compliqué pour les collectivités d'identifier avec précision tous les ayant droits d'une construction.

Madame TOUZALIN précise que les logements vacants sont étudiés et pris en compte dans le cadre des calculs du PLU. Un pourcentage de reprise de ces logements vacants est appliqué, en tenant compte des difficultés de mobilisation de ce parc de logements.

6) Est-ce que le COS (coefficient d'occupation des sols) est encore en vigueur ?

Madame TOUZALIN indique que le COS n'est plus applicable. Toutefois, le futur PLU comprend des dispositions pour encadrer l'emprise au sol maximale des constructions et garantir le maintien d'un certain pourcentage d'espaces de pleine terre perméable.

7) Quand est-ce que les travaux d'extension de la zone d'activités à Malesherbes vont-ils débuter ?

Monsieur GAURAT explique que le PLU actuel de Malesherbes permet cette extension. Les études préalables à l'aménagement de la zone vont donc bientôt commencer : étude environnementale (4 saisons), fouilles archéologiques préventives, etc. Ces études doivent respecter des délais incompressibles (environ 1 an), avant d'entamer à proprement parler les travaux. Des rencontres ont lieu en parallèle avec des porteurs de projet.

Suite de la procédure

Madame SAVROT présente le calendrier prévisionnel de la suite de cette procédure :

- Fin septembre 2025 : arrêt du projet de PLU en conseil communautaire. L'ensemble du dossier de PLU sera disponible en version numérique sur le site de la CCPG et de la commune à ce moment-là. En cas de question liée à l'interprétation et à la compréhension du document, les services compétents de la CCPG et de la commune seront disponibles. Cependant, toute demande de modification du document d'urbanisme ne pourra pas être prise en compte à ce moment-là.
- Automne 2025 : consultation des PPA, de la MRAe, de la CDPENAF (pendant 3 mois) pour recueillir leurs avis sur le projet de PLU.
- Début d'année 2026 : enquête publique. Les administrés seront tenus informés de l'organisation de cette enquête au préalable. Toutes les observations formulées au cours de l'enquête publique seront étudiées et feront l'objet d'une réponse individuelle. Les dossiers papiers du PLU arrêté seront disponibles lors de l'enquête. Les modalités de participation des administrés à l'enquête seront précisées par arrêté de la Présidente de la CCPG.
- 2^e trimestre 2026 : approbation du nouveau PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur.