

PLU DU MALESHERBOIS

Réunion publique n°4

Lundi 30 juin 2025



Etat d'avancement de la procédure

Octobre 2024

Rencontre avec les
Personnes Publiques
Associées (PPA)

+

Organisation de la
réunion publique n°3



Consommation d'espaces
naturels agricoles et
forestiers trop importante
+
Dimensionnement du PLU
pas adapté aux
dynamiques
démographiques récentes



Opposition à l'urbanisation
de la zone AU « Le
buisson » sur Malesherbes

Quel bilan ?

Des choix politiques effectués

Pour tenir compte des remarques,
plusieurs options possibles

1

Maintenir le projet de
PLU tel qu'il a été
présenté



Avis défavorable par les
PPA et opposition lors de
l'enquête publique

Risque pour la légalité du
document d'urbanisme à
terme

2

Retravailler le PLU pour
tenir compte des
différentes observations



Calendrier de la procédure
remis en cause à court
terme



Option choisie

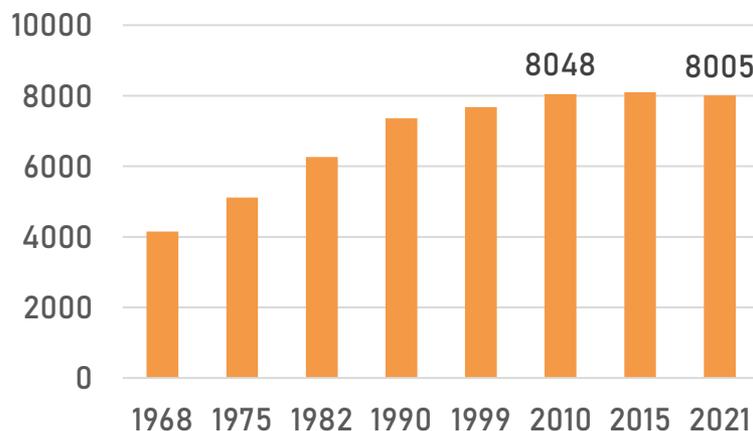
Quel(s) risque(s) ?

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Reprise du projet démographique

Les évolutions démographiques récentes

- En 2021 : 8005 habitants
- Légère déprise démographique observée ces dernières années



Le projet de PLU initial

- Croissance estimée à +0.72% par an en moyenne
- Besoin de 588 logements pour 10 ans

⇒ projet de PLU surdimensionné et inadapté aux dynamiques actuelles

Conséquences :

- > Surestimation du besoin en logements
- > Consommation d'espaces trop importante (trop de zones AU)

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Reprise du projet démographique

Objectif n°1 :

Assurer à minima le maintien de la population actuelle

Besoin de 238 logements

Objectif n°2 :

Envisager une reprise progressive de la population

Croissance annuelle moyenne estimée
à +0.35%

Soit un gain de 401 habitants à horizon
2035

Besoin de 184 logements

Besoin total de 422 logements sur la période 2021-2035

Entre 2021 et 2024 : déjà 97 logements réalisés

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Réalisation d'une étude de densification du tissu urbain



Une étude de densification pour quoi faire ?

- > Pour définir la qualité et la qualité des espaces libres constructibles au sein de l'enveloppe urbaine
- > Pour pouvoir justifier l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces constructibles
- > Pour lutter contre l'étalement urbain

Comment densifie-t-on ?

En mobilisant :

- > Les dents creuses
- > Les espaces disponibles en division foncière
- > Le bâti existant en friche ou vacant

aussi bien pour l'habitat, l'équipement que l'activité

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Réalisation d'une étude de densification du tissu urbain

D'après le repérage fin des disponibilités foncières sur l'ensemble du Malesherbois :

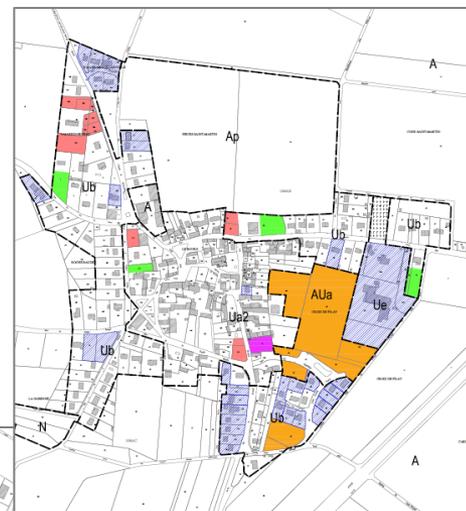
	Habitat
En densification	6.4 ha
En extension	4 ha
Total	10.4 ha

Les zones AU maintenues pour de futures opérations résidentielles :

- › Rue des Jardins à Malesherbes
- › Les Jardins de Cassini à Coudray
- › Le Bourg à Mainvilliers
- › Le Bourg à Orveau-Bellesauve

Soit 328
logements
réalisables

Bourg de Coudray



Bourg de Mainvilliers

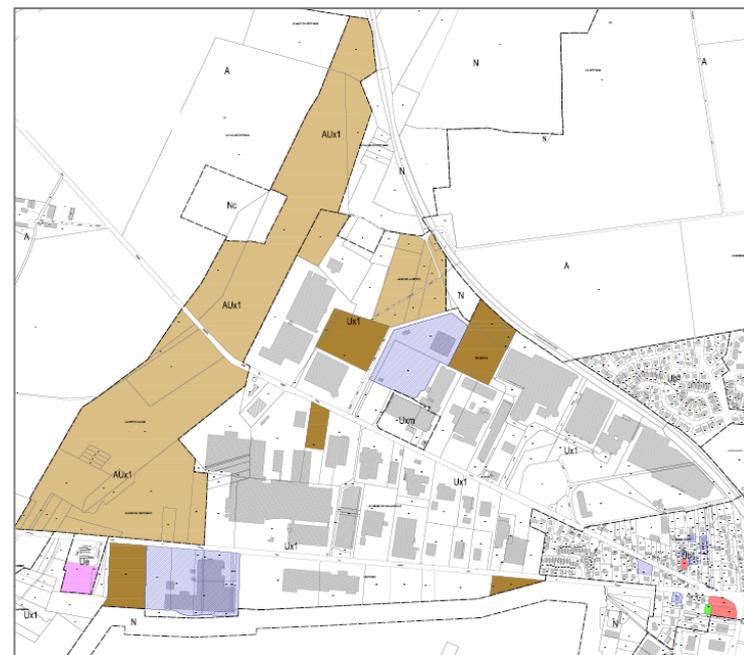
Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Réalisation d'une étude de densification du tissu urbain

D'après le repérage fin des disponibilités foncières sur l'ensemble du Malesherbois :

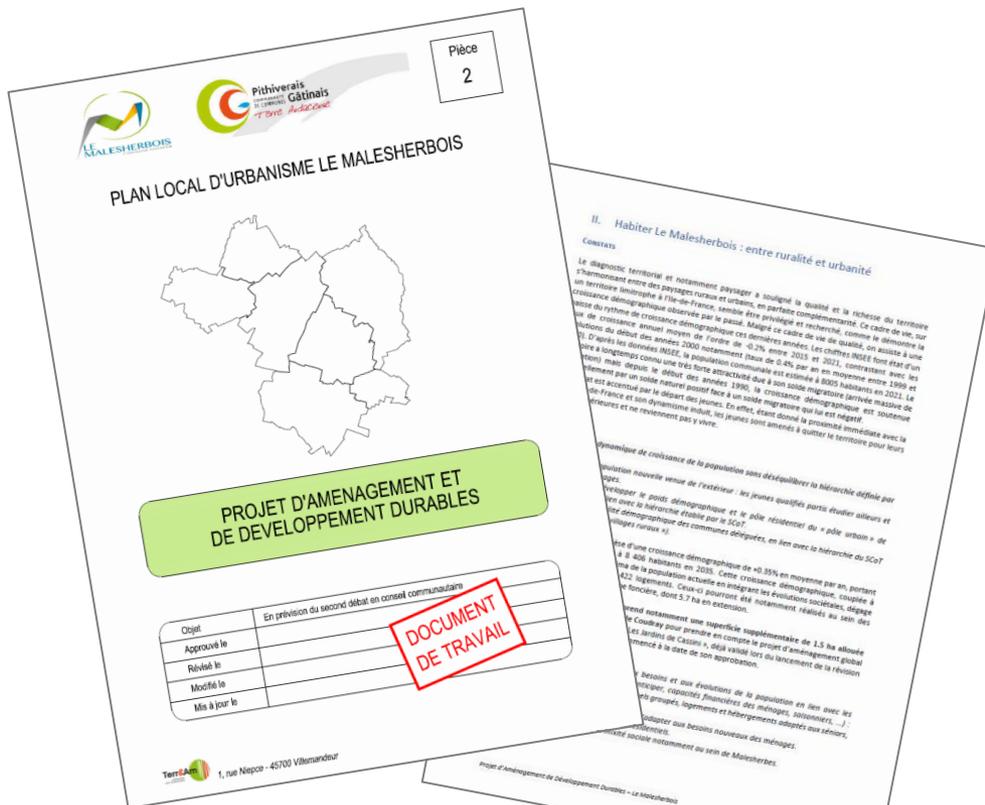
	Activité	Equipement
En densification	8.2 ha	0.4 ha
En extension	37.2 ha	2.5 ha
Total	45.4 ha	2.9 ha

Zone d'activité de Malesherbes



Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Nouveau débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



> 13 mai 2025 : nouveau débat du PADD en conseil communautaire

> Pour acter l'ensemble des modifications impactant le projet politique du PLU

Rappel sur les changements de destination

Nangeville



Malesherbes



Mainvilliers



Quels sont les bâtiments concernés ?

Pour les bâtiments situés en zones A ou N pour lesquels des projets sont envisagés (activité économique, tourisme, etc.)

Comment procéder au repérage ?

Transmettre à la commune et/ou à la CCPG :

- > Un plan cadastral avec identification du bâtiment concerné
- > Un bref descriptif du projet souhaité
- > Des photos permettant d'apprécier l'extérieur du bâtiment et son environnement

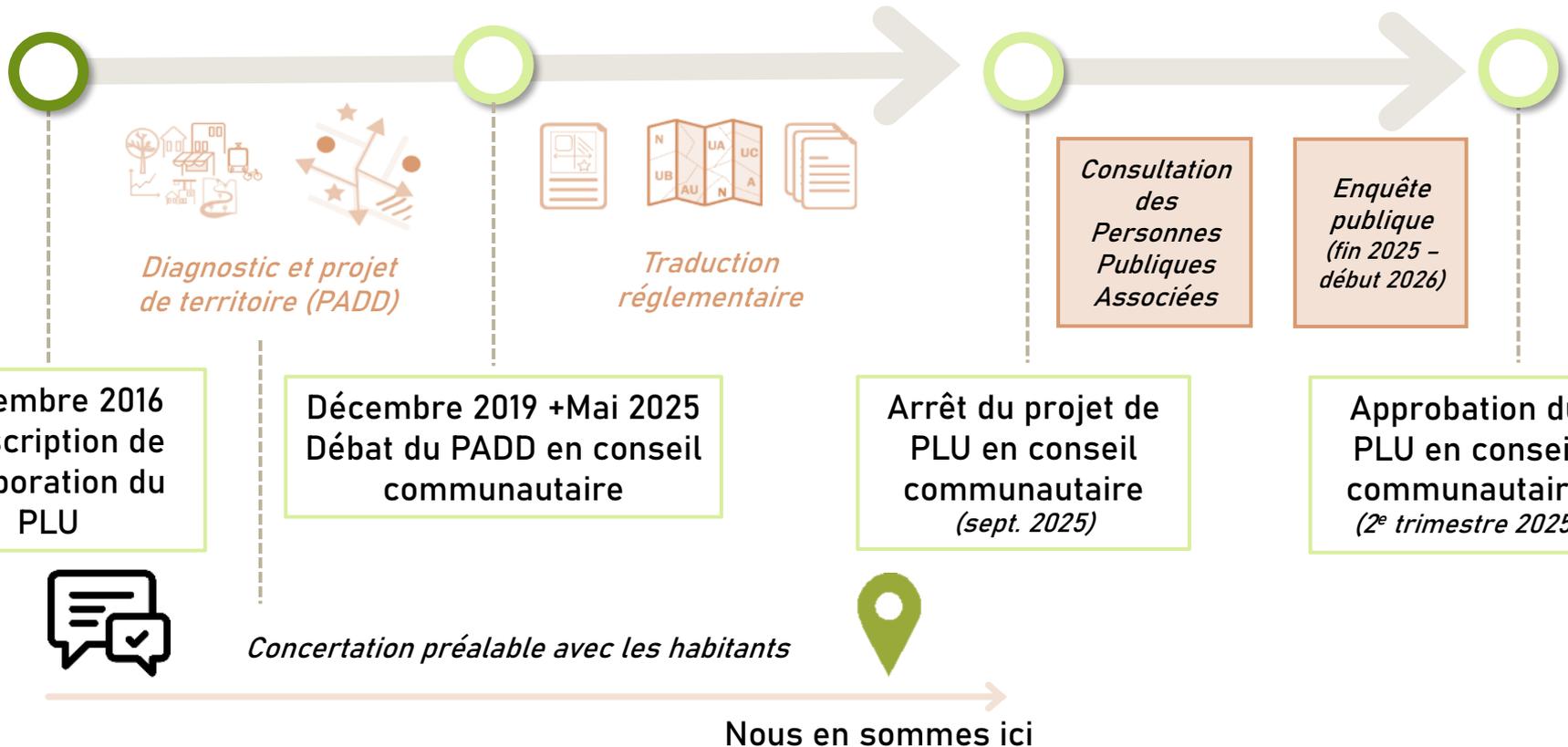
Justificatifs nécessaires pour acter le changement de destination dans le PLU et pouvoir le présenter en CDPENAF

Transmission des éléments avant le 14 juillet ou au cours de l'enquête publique

Et la suite ?

Phase technique Elaboration des pièces du PLU

Phase administrative Contrôle et avis sur les pièces du PLU



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