

PLAN LOCAL D'URBANISME LE MALESHERBOIS



RAPPORT DE PRESENTATION Justifications

Objet	Arrêté le 23 septembre 2025 par le conseil communautaire
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le



ID : 045-200071850-20250923-2025120-DE

PARTIE I JUSTIFICATION DES AXES DU PADD	6
I. Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité	7
1.1 <i>Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité</i>	7
1.2 <i>Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés sur le territoire.</i>	8
1.3 <i>S'engager dans la transition énergétique</i>	8
1.4 <i>Protéger la ressource en eau.....</i>	9
1.5 <i>Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire.....</i>	9
1.6 <i>Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans un paysage riche de ses diversités</i>	10
II. Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité	11
2.1 <i>Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCoT.....</i>	11
2.2 <i>Offrir un habitat pour tous</i>	12
2.3 <i>Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat</i>	12
2.4 <i>Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes</i>	15
III. Poursuivre le dynamisme économique du territoire	15
3.1 <i>Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière</i>	15
3.2 <i>Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante.....</i>	15
3.3 <i>Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée.....</i>	17
3.4 <i>S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme</i>	18
IV. Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'activité territoriale	19
4.1 <i>Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi.....</i>	19
4.2 <i>Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider</i>	19
4.3 <i>Proposer un stationnement fluide et organisé.....</i>	19
4.4 <i>Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité</i>	20
4.5 <i>Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future.....</i>	20

PARTIE II ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	21
I. Bilan de la consommation sur la période passée.....	22
1.1 <i>Méthodologie appliquée</i>	22
1.2 <i>Consommation d’espaces sur la période passée</i>	22
II. Estimation de la consommation d’espace dans le cadre du PLU	24
3.1 <i>Méthodologie appliquée pour l’analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</i>	24
3.2 <i>Bilan des espaces potentiellement constructibles à usage d’habitat</i>	26
3.3 <i>Bilan des espaces potentiellement constructible à usage d’équipement</i>	28
3.4 <i>Bilan des espaces potentiellement constructible à usage d’activité</i>	28
3.5 <i>Typologie des espaces consommés (ENAF) dans le cadre du PLU du Malesherbois</i>	29
3.6 <i>Atlas cartographique de l’étude de densification</i>	36
III. Modération de la consommation d’espace	50
PARTIE III JUSTIFICATION DU ZONAGE	51
I. Le tableau des surfaces des zones	52
II. Synthèse des zones mises en œuvre dans le PLU du Malesherbois	53
III. La zone urbaine existante	55
3.1 <i>La zone Ua</i>	55
3.2 <i>La zone Ub</i>	56
3.3 <i>La zone Uc</i>	57
3.4 <i>La zone Ue</i>	58
3.5 <i>La zone Ux</i>	59
IV. Les zones de développement.....	61
4.1 <i>La zone AU</i>	61
4.2 <i>La zone AUx</i>	62
V. Les zones agricoles et naturelles.....	63

SOMMAIRE

5.1 La zone agricole.....	63
5.2 Les zones naturelles.....	65
VI. Les sous-secteurs et STECAL en zones A et N	67
5.3 Les sous-secteurs des zones A et N.....	67
5.4 Les STECAL.....	73
VII. Autres prescriptions surfaciques mobilisées	78
6.1 Les Espaces Boisés Classés	78
6.2 Les changements de destination	81
6.3 Les emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)	86
6.4 Préservation des rez-de-chaussée commerciaux.....	88
6.5 Les éléments du paysage à conserver (EPAC).....	90
PARTIE IV JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	92
I. Les orientations sectorielles d'habitat et d'activités.....	93
1.1 Comprendre les OAP sectorielles.....	93
1.2 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones.....	94
1.3 Secteurs d'habitat	95
1.4 Secteur d'activités	97
II. Les orientations thématiques	98
1.5 Commerces et artisanat	98
1.6 Compensation des pelouses calcaires	99
PARTIE V JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	101
I. Comprendre le règlement écrit.....	102
1.1 Recours à un lexique réglementaire	102
1.2 Des explications écrites et graphiques	102
1.3 Clarification des destinations et sous-destinations autorisées ou interdites au sein des zones.....	102
II. Explications et justifications des règles écrites par zone	107



SOMMAIRE

1.4 Règlement des zones urbaines et à urbaniser 107

1.5 Règlement des zones agricoles et naturelles..... 118

PARTIE VI INDICATEURS DE SUIVI 124

PARTIE I

JUSTIFICATION DES AXES DU PADD

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

I. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

1.1 Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité

La commune forte de son patrimoine en matière de biodiversité, identifié lors du diagnostic, a souhaité le préserver. Dans ce cadre, elle s'est fixée plusieurs objectifs :

- Construire un maillage écologique du territoire sur la base des zones d'intérêt Européenne (sites Natura 2000) et jusqu'à l'échelle locale, avec les éléments de nature dans les milieux urbains : parcs arborés, haies, ripisylves, jardins, vergers, alignements d'arbres, bois etc.,
- Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame verte),
- Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques tels que le cours d'eau de l'Essonne, les plans d'eau, les marais, les zones humides fonctionnelles... (Trame bleue),
- Préserver et améliorer les continuités écologiques pour préserver la biodiversité en les classant inconstructibles : préservation des prairies calcicoles, préservation des haies, préservation des espaces relais etc...
- Préserver les milieux sensibles pour leur intérêt faunistique et floristique identifiés à l'échelle locale, régionale, nationale et européenne : sites Natura 2000, ZNIEFF, etc.,
- Porter une attention particulière aux carrefours stratégiques de la Trame Verte et Bleue.

Ces objectifs se justifient au regard des exigences du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT et

du choix politique de préserver la Trame Verte et Bleue.

Dans le cadre de la consommation d'espaces, le développement des activités, des équipements et de l'habitat projeté consomme 19.4 ha d'espaces naturels du territoire communal, dont 10.5 ha pour l'habitat.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- **Des secteurs naturels inconstructibles** permettant de préserver les réservoirs de biodiversité des milieux boisés et calcicoles renfermant les sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1 (secteur Nc) et permettant de préserver les réservoirs de biodiversité des milieux humides (secteur Nzh). Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.
- **Des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 et du L.151-19 du code de l'urbanisme** afin de préserver les mares traditionnelles et les alignements d'arbres.
- **Des Espaces Boisés Classés** afin de préserver les zones arborées identifiées comme espaces relais et certaines zones arborées importantes insérées dans le milieu urbain dans le diagnostic.
- Une limitation de la construction dans les zones naturelles par le biais du règlement.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique concernant la **compensation des pelouses calcaires**.

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

1.2 Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés sur le territoire

La commune est impactée par plusieurs sources de nuisances comme l'a exposé le diagnostic. Il s'agit donc de ne pas exposer une nouvelle population à ces nuisances :

- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement en zone inondable,
- En renvoyant au règlement du PPRI pour les nouvelles constructions et installations situées dans les zones inondables,
- En imposant un Coefficient de Biotope pour maintenir des espaces non imperméabilisés,
- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement à proximité des axes nuisants sur le plan phonique et sécuritaire,
- En prenant en compte les zones reconnues polluées et les sites potentiellement pollués dans le choix d'implantation des zones de développement et en limitant les possibilités de construction sur ces espaces tels que l'ancien site Arjowiggins de Malesherbes,
- En limitant le développement autour des ICPE et notamment les sièges d'exploitation classés comme tels et du site SEVESO,
- En limitant l'implantation des constructions près des zones humides ou des eaux de surfaces afin de ne pas engendrer de pollution de ces espaces fragiles,
- En prenant en compte les servitudes Gaz pour le choix d'implantation des zones d'extensions,
- En ne générant aucune nouvelle zone à fort développement sur les cavités souterraines repérées par le BGRM et sur les espaces identifiés en aléa moyen au risque de retrait et gonflement des argiles.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **limitation des zones urbaines** (zone U),
- La prise en compte des **nuisances, des risques et des servitudes d'utilité publique** telles que celle liée aux canalisations de gaz

naturel dans les choix des zones de développement (zone AU),

- La limitation des possibilités de développement en zone agricole et naturelle,
- Le **conditionnement** des constructions et installations autorisées dans les zones du règlement au respect des **dispositions du PPRI**,
- La préservation de certains boisements via les **Espaces Boisés Classés** pour assurer le drainage naturel des terres.

1.3 S'engager dans la transition énergétique

Dans le cadre de la transition énergétique nationale et mondiale et face aux défis de demain en matière d'énergie, la commune a souhaité pouvoir accompagner le développement de projets qui seraient amenés à émerger sur le territoire. Ainsi, la limitation du mitage et la concentration des nouvelles populations au sein des zones contenant les services, les commerces et les emplois, devrait encourager la diminution des grands déplacements. Le développement, en parallèle, des circulations douces devrait permettre d'offrir une alternative à la voiture et donc encourager la réduction des gaz à effet de serre.

De la même manière, le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation d'éolienne, de panneaux photovoltaïques etc. La commune ne porte pas de projet issu de la collectivité mais soutient les initiatives privées dans ce domaine.

L'objectif de la commune est également de promouvoir au mieux la transition énergétique par un bâti plus performant en lien avec la réglementation environnementale 2020 (applicable depuis fin 2020) en vigueur.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **limitation** des zones urbaines,
- Les prescriptions générales du **règlement** dans l'ensemble des zones rappelant que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement notamment par le

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

déploiement de techniques d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc...) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites,

- L'obligation de déployer des **bornes de recharge électriques** lors de projets importants (habitat, activités et commerces) au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser,
- Le règlement en tant que facilitateur en matière de **constructions moins énergivores**, toutes constructions confondues (en extension également),
- Des principes d'aménagement en matière de **mixité fonctionnelle et de mobilités douces** au sein des **OAP sectorielles**.

1.4 Protéger la ressource en eau

La commune est impactée par plusieurs périmètres de captage d'eaux potable et souhaite améliorer la qualité des eaux distribuées comme l'a exposé le diagnostic :

- En imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en limitant le rejet sur les réseaux existants pour ne pas les surcharger lors de gros événement pluvieux et générer des inondations par ruissellement ou saturation des réseaux unitaires avec un dysfonctionnement des installations d'épuration,
- En limitant les constructions au sein des périmètres de captage d'eau potable.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des **emprises au sol encadrées, un coefficient de biotope sur les zones urbaines et à urbaniser et une gestion des eaux à la parcelle** sans rejet ou en rejet limité sur le réseau collectif en cas d'incapacité technique d'absorption au sein du règlement notamment dans les zones urbaines et à urbaniser,

- Des principes d'aménagement au sein de chaque **OAP sectorielles** en matière de gestion des eaux pluviales,
- La limitation des constructions dans les **périmètres de captage**.

1.5 Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire

L'objectif politique de la commune a été clairement affiché : préserver le territoire afin de maintenir sa qualité patrimoniale et paysagère, gage d'un cadre de vie agréable, d'une attractivité économique et résidentielle.

Cet objectif s'appuie sur un diagnostic particulièrement étayé sur les différentes entités paysagères, leur composition, leurs éléments structurants etc...

Plusieurs éléments viennent donc soutenir cet axe politique :

- Le classement en zone agricole et naturelle des grandes entités paysagères,
- Le classement en zone agricole à protéger des secteurs où les perspectives paysagères sont à préserver de toutes constructions et/ou installations,
- L'interdiction, ou l'autorisation sous condition du respect d'une bonne intégration paysagère, de nouvelles constructions ou installations dans les grandes échappées visuelles offertes par ce grand paysage agricole ouvert avec peu de relief,
- La préservation des monuments historiques, des sites inscrits et classés, ainsi que des éléments de bâtis remarquables,
- L'autorisation du changement de destination du bâti ancien en vue de sa valorisation et de sa réutilisation (artisanat, services etc...),
- Le maintien des caractéristiques des centres-bourgs et des hameaux historiques au sens de la loi Littoral et de la loi Montagne,
- L'accompagnement de la mutation du tissu ancien dans le cadre de la densification et des rénovations.

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- **La création de zones agricole à protéger (Ap)** en raison de la préservation de la qualité du paysage,
- **Le caractère limitatif en termes de constructibilité des zones agricoles et naturelles**, y compris dans les hameaux au travers du règlement,
- **Les changements de destinations**,
- Les périmètres de protections des monuments historiques, des sites inscrits et classés,
- **Les éléments du paysage à protéger au titre du L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.**
- **Le règlement de la zone urbaine (UA)** correspondant au tissu urbain ancien des centres-bourgs et des hameaux historiques des communes déléguées de la commune nouvelle permettant de maintenir leurs caractéristiques architecturales.

1.6 Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans un paysage riche de ses diversités

L'objectif politique de la commune est de préserver le territoire afin de maintenir sa qualité patrimoniale et paysagère, gage d'un cadre de vie agréable, d'une attractivité économique et résidentielle. Pour cela, plusieurs éléments viennent soutenir cet axe politique :

- La préservation des rares massifs boisés et des ripisylves notamment de l'Essonne en tant que corridors et support de biodiversité,
- La limitation de l'urbanisation afin de veiller à une bonne intégration des nouvelles

constructions et installations dans le paysage agricole ouvert,

- La préservation des alignements d'arbres et notamment ceux qui accompagnent les grandes percées, les entrées de monuments etc.,
- La préservation de vues remarquables sur la vallée du Betz et de l'Essonne, des éléments architecturaux patrimoniaux (château de Rouville, église de Nanteau-sur-Essonne) et sur les silhouettes remarquables de bourg,
- La limitation de l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles,
- La limitation du mitage du bâti,
- La création d'une lisière urbaine afin d'obtenir un espace transitionnel entre le tissu dense des zones urbaines et les zones naturelles et agricoles.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La limitation des zones urbaines.
- Les éléments du paysage à protéger au titre du L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les Espaces Boisés Classés,
- L'OAP thématique en matière de Trame Verte et Bleue.
- Les principes d'aménagement en matière de création d'espaces communs végétalisés et la gestion des franches végétalisées au sein des OAP sectorielles,
- Le caractère limitatif en termes de constructibilité des zones agricoles et naturelles, y compris dans les hameaux au travers du règlement.

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

II. HABITER LE MALESHERBOIS : ENTRE RURALITE ET URBANITE

2.1 Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCoT

La commune du Malesherbois a envisagé plusieurs scénarii de croissance démographique afin d'adapter les projections futures, notamment en matière de logements à produire. Le SCoT quant à lui fixe une répartition de la croissance démographique selon les catégories de commune, en vue d'infléchir les grandes tendances observées, parmi lesquelles la dispersion de la population. Pour cela, l'accueil des populations nouvelles est prévu comme suit :

- Au maximum 40% pour les communes rurales ;
- A minima 35% pour les pôles structurants et le pôle urbain de Malesherbes, et 25% pour le pôle central de Pithiviers.

Le SCoT s'est basé sur une croissance de +0.72% pour la commune. Cependant, les évolutions démographiques récentes ont amené la commune à reconsidérer ce taux, en décalage avec la réalité du territoire : pour rappel, sur la période 2015-

2021, le taux de croissance annuelle moyen était estimé à -0.2%, en grande partie conduit par un solde apparent des entrées et sorties négatif lui aussi. Ainsi, six scénarii ont été envisagés :

- Parmi les scénarii envisagés, deux extrêmes ont été retenus : d'une part une croissance démographique très ambitieuse estimée à 0.7% en moyenne par an, pour reprendre les perspectives du SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais ; d'autre part une évolution démographique plus pessimiste, de l'ordre de -0.2% par an en moyenne, dans la poursuite des dynamiques récentes.
- Pour mettre en perspective ces scénarii extrêmes, quatre options plus « modérées » sont étudiées : l'une à +0.4% qui reste toutefois relativement ambitieuse en comparaison avec les dynamiques démographiques récentes ; deux autres à +0.35% et à +0.3%, apparaissant comme un juste milieu entre reprise démographique et héritage des dynamiques passées ; et enfin une autre à +0.2% pour entrevoir une reprise progressive de la croissance démographique sur la commune du Malesherbois.

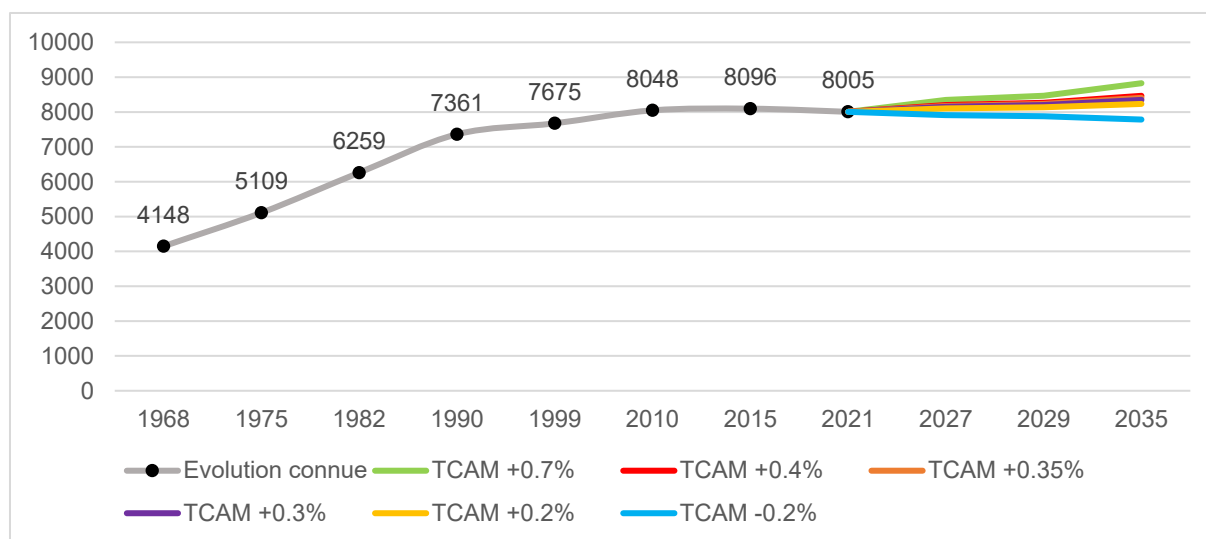


Figure 1 - Perspectives d'évolution démographique étudiées dans le cadre du PLU du Malesherbois

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

Le scénario portant une croissance annuelle moyenne de +0.35% a été retenu par la commune du Malesherbois, faisant ainsi l'hypothèse d'une population communale estimée à 8 406 habitants en 2035, soit un gain de 401 habitants depuis 2021 (population communale d'après l'INSEE : 8005 habitants).

Le projet de PLU de la commune s'est construit dans l'objectif de conforter et développer le poids démographique et résidentiel du pôle urbain de Malesherbes, tout en garantissant une stabilité démographique des communes rurales déléguées. Outre les perspectives de croissance démographique portées à horizon 2035, la commune espère aussi maintenir à minima sa population actuelle, par une adaptation notamment de son offre de logements.

2.2 Offrir un habitat pour tous

Bien que la commune ne soit pas assujettie au respect du taux de 20% de logement social (Loi Solidarité Renouvellement Urbain), la collectivité souhaite avoir une offre en logements aidés, consciente du bénéfice pour la population et son attractivité en permettant de garantir une mixité sociale et un parcours résidentiel. En 2022, la commune nouvelle Le Malesherbois recensait 564 logements sociaux (données RPLS – Répertoire du Parc Locatif Social 2022) sur un total de 3 883 logements selon les données de l'INSEE (2021). Le parc social de la commune nouvelle Le Malesherbois est essentiellement concentré sur les communes déléguées de Malesherbes et Manchecourt.

Le SCoT ne fixe aucun objectif quantitatif précis en matière de logements aidés mais soutient la mixité de l'habitat particulièrement dans les centres-villes et centres-bourgs et à proximité des secteurs desservis par les transports en commun, le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins constatés sur la commune (taille, type de logements, statut de l'occupant) (prescription 41 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)). De plus, la prescription 42 du DOO encourage la production de logements aidés en permettant au document d'urbanisme local, qui impose une part

de logements sociaux supérieure à la part de logements sociaux constatée dans sa catégorie de commune (chiffres INSEE 2013) d'ajouter ces logements aux objectifs cadres du SCoT sur le nombre de logements à produire.

Par ailleurs, la commune n'a pas privilégié d'établir de contraintes aux investisseurs privés dans le cadre d'aménagement de nouvelles zones. De ce fait, elle n'a pas souhaité mettre en place les outils que le Code de l'urbanisme pouvait mettre à sa disposition : emplacements réservés pour un programme de logements de mixité sociale etc.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Délimitation des zones U et AU
- Règlement écrit qui vient compléter l'outil graphique et qui permet de diversifier l'offre de logements
- Dispositions réglementaires pour l'accueil des gens du voyage

2.3 Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat

Le PLU du Malesherbois s'inscrit dans le cadre global du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, dimensionné pour 20 ans, avec un horizon fixé à 2029. Le PLU du Malesherbois a quant à lui été dimensionné pour la période 2021-2035, soit environ 2 mandats d'élus locaux.

Le calcul du besoin en logements tient compte de deux éléments majeurs : d'une part la croissance démographique pour les années à venir (donc disposer de logements pour de futurs nouveaux habitants), et d'autre part le calcul dit du « point mort », c'est-à-dire de mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour maintenir à minima la population à son seuil actuel. La combinaison de ces deux critères permet ainsi d'estimer le nombre de logements nécessaires à horizon 2035, dans le cas de la commune du Malesherbois. Sont détaillées en suivant les hypothèses étudiées :

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

Pour assurer le maintien à minima de la population (point mort)

Le calcul du point mort prend en compte trois critères différents, définis comme tels :

- Le renouvellement du parc : les besoins liés à l'obsolescence d'une partie du parc de logements sont évalués par les sorties nettes du parc : démolitions, changements d'usage, modification structurelle du bâti, etc.
- La variation du parc de logements vacants et résidences secondaires : permet de mesurer la

production nécessaire de logements pour assurer un minimum de fluidité au marché. L'hypothèse est faite de la reprise d'un certain pourcentage des logements vacants et des résidences secondaires.

- Le desserrement des ménages : le nombre de personnes par ménage diminue, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales, de la décohabitation précoce des jeunes adultes, etc.

Renouvellement du parc de logements	
TOTAL	30 ¹
Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires (V)	
Nombre de logements vacants en 2021 (données LOVAC)	55
Nombre de logements vacants en 2035	47
Nombre de résidences secondaires en 2021	199
Nombre de résidences secondaires en 2035	179
TOTAL (V)	-28
Desserrement des ménages (D)	
Population en 2021	8005
Taille moyenne des ménages en 2021	2.33
Taille moyenne des ménages en 2035	2.18
TOTAL (D)	236
Bilan du point mort futur	
TOTAL : R+V+D	238

Tableau 1 – Bilan du calcul du point mort à venir

¹ Renouvellement du parc de logements : l'hypothèse est faite de la poursuite d'une dynamique sensiblement identique en la matière que sur la période passée.

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

Ainsi, à horizon 2035, un besoin de 238 logements est identifié pour maintenir à minima la population à 8005 habitants.

Pour répondre à la croissance démographique

Au regard de la croissance démographique à +0.35% par an en moyenne retenue par la commune du Malesherbois, un besoin de 184 logements a été identifié, en tenant compte d'une taille moyenne des ménages de 2.18 personnes.

	Nombre d'habitants				Evolution de la population et estimation du nombre de logements		
	2021	2027	2029	2035	Variation 2021-2035	En %	Besoin en logements ²
TCAM +0.7%	8005	8347	8464	8826	821	10%	377
TCAM +0.4%	8005	8199	8265	8465	460	6%	211
TCAM +0.35%	8005	8175	8232	8406	401	5%	184
TCAM +0.3%	8005	8150	8199	8348	343	4%	157
TCAM +0.2%	8005	8102	8134	8232	227	3%	104
TCAM -0.2%	8005	7909	7878	7784	-221	-3%	-101

Tableau 2 – Calcul du besoin en logements associé à chacune des hypothèses de croissance démographique envisagées

Bilan du besoin en logements et satisfaction potentielle au sein du PLU

L'addition des résultats issus du calcul du point mort et du calcul de l'évolution démographique à venir fait état d'un **besoin de 422 logements sur la période 2021-2035** pour la commune du Malesherbois, soit une production moyenne estimée à 30 logements par an (à titre indicatif, sur la période passée, 2010-2021, le rythme de construction est estimé à environ 18 nouveaux logements par an).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Délimitation des zones AU sur lesquelles portent des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mettant en place des principes d'aménagement pour favoriser une certaine densité de constructions, le développement des espaces publics, des cheminements doux, etc. pour un développement urbain qualitatif.
- Une capacité des zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec les objectifs de consommation d'espace.

² Calcul du besoin en logements : Variation de la population entre 2021 et 2035 / Taille moyenne des ménages.

La taille moyenne des ménages retenue pour ce calcul est de 2.18 (correspondant à celle estimée pour 2035 dans le cadre du calcul du point mort).

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

2.4 Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes

Cet axe est en lien avec l'axe 1.2, 1.5, 1.6 et 2.3 du PADD. La commune a trouvé essentiel de mettre

l'accent sur la préservation du cadre de vie, recherché, comme moteur d'un développement démographique du territoire.

Les justifications sont ainsi semblables à celles de ces quatre axes.

III. POURSUIVRE LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**3.1 Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière**

La commune s'est attachée à vouloir préserver, maintenir et encourager le développement de l'activité agricole. En effet, le diagnostic a révélé que ce secteur d'activités occupait une place non négligeable au sein de l'économie de la commune nouvelle tant en emplois direct qu'indirect mais également dans le maintien et l'entretien des paysages.

Dans ce cadre, la commune a limité la consommation des espaces agricoles et notamment ceux éligibles à la PAC (cf. justification de la consommation d'espaces).

Dans la déclinaison de cette politique de soutien de l'économie agricole, la commune a limité le développement autour des exploitations agricoles, situés tous en zone agricole, afin de limiter les conflits d'usage et de faciliter les reprises des sièges et des bâtiments.

Dans le cadre du développement, quatre axes ont été portés :

- Permettre le développement de l'élevage présent sur le territoire en ouvrant la zone naturelle aux exploitants (les prairies sont reconnues d'intérêt tant pour la biodiversité que pour l'élevage).
- Permettre la diversification des activités et notamment de gîtes, de camping à la ferme, de vente à la ferme pour soutenir les circuits courts.

- Identifier les centres équestres qui relèvent du régime agricole et les classer en zone agricole pour faciliter leur développement.
- Classer les coopératives agricoles reconnues comme des activités commerciales en secteur d'activités afin de permettre leur développement si besoin est.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Le zonage de la zone agricole et la création de Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL).
- L'ouverture dans le règlement de la zone naturelle pour les exploitants agricoles.
- Les changements de destination.
- La limitation du mitage urbain dans les zones naturelles et agricoles.

3.2 Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante**Mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain**

L'objectif politique est de maintenir une mixité des fonctions, au sein des centres bourgs des pôles structurants et les espaces centraux des communes rurales, en permettant l'installation d'activités non-nuisantes pour les habitations (prescription 50 du DOO).

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La restriction des destinations au travers des articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines et à urbaniser.
- Une OAP thématique en matière de centralités commerciales.
- Des principes d'aménagement en matière de mixité fonctionnelle au sein des OAP sectorielles en zones à urbaniser.
- Des secteurs classés au titre du R151-37 du code de l'urbanisme.

Hiérarchie du SCoT en matière d'armature territoriale économique

Le SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais a développé une armature du foncier économique s'appuyant sur le schéma de développement économique et d'accueil des entreprises qui identifie trois types de zones d'activités (stratégiques, intermédiaire ou de proximité). De plus, le SCoT définit des pôles d'activités urbains sur son territoire, qui doivent permettre le développement d'une offre économique au sein des villes majeurs que sont Pithiviers et le pôle urbain Le Malesherbois. Ils doivent viser les activités de services et intellectuelles, mais peuvent aussi comprendre une offre immobilière à destination de certaines activités artisanales productives. Aucune nuisance n'y est possible en raison de l'intégration dans le tissu urbain. L'objectif politique est de structurer le territoire afin d'éviter les concurrences des zones et permettre la canalisation des flux liés aux activités (Prescription 65 à 73 du DOO).

Le SCoT demande de privilégier le réinvestissement des friches et le renouvellement des bâtiments existants à la consommation de nouveaux espaces. Le SCoT n'autorise pas la création de ZA stratégiques ou intermédiaires au-delà des sites existants, identifiés dans le schéma d'accueil des entreprises. L'extension des zones d'activité n'est autorisée que lorsque la part de terrains nus non réservés est inférieure à 25% sur la zone existante.

Au prisme du DOO du SCoT, la commune comporte :

- Une **zone d'activités dite stratégique** sur la commune déléguée de Malesherbes (considérée comme une polarité au sein du territoire du SCoT) à destination en priorité de l'accueil d'activités industrielles, et celles générant des nuisances.
Avec ses 104 ha de surfaces occupées, le potentiel identifié pour cette zone par le SCoT en 2016, est de 1 ha disponible immédiatement et de 40 ha en projet (non zonées ou non maîtrisées). Ainsi, avec les 37.4 ha prévus, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT.
- **Deux zones d'activités dites de proximité**, l'une sur la commune déléguée de Malesherbes et l'autre sur la commune déléguée de Manchecourt, dédiées aux activités artisanales et aux services à la personne.
Avec ses 4,6 ha occupés, aucun potentiel n'a été identifié pour la zone sur la commune déléguée de Malesherbes par le SCoT. Le projet de PLU ne prévoit pas d'étendre cette zone mais de la densifier, en accord avec les prescriptions du SCoT.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **création de différentes zones** au sein du zonage selon le caractère stratégique ou de proximité déterminé par le SCoT pour chaque zone d'activités (Ux1, Ux2, Ux3).
- La **différenciation des destinations interdites ou autorisées** selon la typologie des zones dans le règlement.

Les activités économiques au sein de l'espace agricole et naturel (STECAL)

Par ailleurs, lors du diagnostic, il a été constaté que quelques activités économiques étaient éparpillées dans le territoire (déploiement le long des axes routiers, réinvestissement d'anciens hangars agricoles etc...). L'objectif politique de la commune

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

était évidemment d'en permettre le maintien voire le développement mesuré, si besoin.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La **création de Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)** ou de **changements de destination**,
- La **limitation des emprises au sol, de la hauteur et de l'implantation** au sein du règlement des STECAL afin d'assurer le développement raisonné de ces activités.

3.3 Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée

La politique du SCoT a encadré de façon stricte l'implantation préférentielle des activités commerciales selon chaque niveau de son armature urbaine afin de renforcer l'intensité de la fréquentation des centres-bourgs en positionnant les commerces auprès des habitants, de limiter la disparité des flux et de lutter contre l'étalement urbain. L'organisation du commerce a été définie au sein du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais par les prescriptions 74 à 80 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

La prescription 74 du DOO définit la localisation préférentielle d'implantation des commerces selon l'armature urbaine :

- **Prioritairement au sein des polarités de l'armature territoriale** : Le SCoT identifie la partie agglomérée de la commune déléguée de Malesherbes comme un pôle urbain au sein de l'armature territoriale du SCoT.
- **Secondairement au sein de chaque commune ou ensemble de communes autour de sites commerciaux de centralité³ ou de « périphérie⁴ »** : Le centre-bourg de la commune déléguée de Malesherbes est identifiée comme un site de centralité. La zone industrielle de la commune déléguée de Malesherbes et la zone d'activités au lieudit « Haut de Vauluizard » de la commune déléguée de Malesherbes sont définies comme des sites commerciaux « de périphérie ».
- Au-delà des sites identifiés auparavant autrement dit pour les communes déléguées rurales, le principe retenu est une implantation **au sein de la ou les tâches urbaines centrales⁵**.

De plus, les prescriptions 75 à 79 complètent en indiquant que :

- **sur les pôles urbains tels que la partie agglomérée de la commune déléguée de Malesherbes**, les nouvelles implantations commerciales (construction de bâtiment ou changement de destination), se font prioritairement dans le centre-bourg, secondairement dans les sites dits « périphériques » existants, troisièmement au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment à destination de commerce, et quatrièmement au sein des zones d'activités

³ « Secteurs de centres villes ou centre-bourg caractérisés par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements. » source : prescription 74 du DOO du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.

⁴ « Sites monofonctionnels où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine. » source :

prescription 74 du DOO du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.

⁵ « Tâche urbaine centrale : délimitée par les documents d'urbanisme locaux, autour des centralités définies sur la base des densités d'habitats et de la présence d'équipements et en excluant les éventuelles continuités avec des quartiers ou hameaux uniquement soutenues par des voies de circulation. » source : prescription 74 du DOO du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

hors sites commerciaux, dans la limite de 600 m² de surface de plancher par bâtiment à destination « commerce », et seulement s'il s'agit d'activités commerciales d'accompagnement des activités économiques.

- **Sur les communes rurales**, autrement dit l'ensemble des autres communes déléguées du Malesherbois, les nouvelles implantations commerciales se font exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine, dans la limite de 500 m² de surface de plancher par bâtiment à destination « commerce ».

Afin de distinguer la hiérarchie des communes établie par le SCoT, il est prévu une différenciation des commerces en fonction de leur surface de plancher. Ainsi, les centralités qui seront définies devront permettre l'implantation de commerces dans une limite de :

- **500 m²** de surface de plancher maximum par bâtiment à destination commerciale pour les communes déléguées rurales au sein de leur enveloppe urbaine,
- **Aucune taille minimale ou maximale pour le site commercial de « centralité »** pour la commune déléguée de Malesherbes,
- **500 m²** de surface de plancher maximum par bâtiment à destination commerciale pour la commune déléguée de Malesherbes au sein de son enveloppe urbaine existante.
- **300m² de surface de plancher minimale et 4500 m² de surface de plancher maximale par bâtiment** à destination commerciale au sein des sites périphériques existants sur le pôle urbain de Malesherbes.

En dehors de l'enveloppe urbaine, le SCoT proscrit l'implantation de nouveaux bâtiments à destination commerce.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- La différenciation des enveloppes urbaines pouvant accueillir des nouveaux commerces et la création de secteurs spécifiques pour les zones

urbaines économiques pouvant accueillir de nouveaux commerces.

- Le règlement qui vient compléter l'outil graphique.
- L'OAP thématique en matière de centralités commerciales définissant les zones de centralité et donc s'exprimant en termes de compatibilité.
- Des secteurs classés au titre du R151-37 du Code de l'Urbanisme (objectifs de mixité fonctionnelle).

3.4 S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme

Le cadre de vie de qualité et la richesse patrimoniale du territoire définie lors du diagnostic ont insufflé une politique communale de développement de l'économie touristique. Cette politique s'appuie sur plusieurs éléments :

- L'agro tourisme avec la pluriactivité des exploitations agricoles soutenue,
- La mise en valeur du patrimoine architectural et naturel avec des outils de protections,
- Permettre le développement des hébergements touristiques notamment au travers des campings, parcs résidentiels de loisirs, habitats insolites, gîtes, chambres d'hôtes,
- Les circuits touristiques existants à maintenir et à renforcer dont les cheminements inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, les liaisons douces inter-quartiers de Malesherbes et celles au sein des centres-bourgs des autres communes déléguées.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Les changements de destination des exploitations agricoles.
- Les changements de destination vers de l'activité pour les constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU.
- La création de Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) pour

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

les activités liées aux loisirs et au développement touristique.

IV. PROMOUVOIR UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN MOBILITE SUPPORT ET CONDITION D'ACTIVITE TERRITORIALE

4.1 Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi

Dans une perspective d'assurer un développement urbain cohérent, la commune souhaite que des coutures urbaines soient créées entre les différents quartiers, en particulier entre les nouveaux espaces urbanisés et les quartiers existants. Il s'agira par cet intermédiaire de mieux intégrer ces espaces au tissu urbain et au dynamisme existant, mais aussi de favoriser les mobilités douces vers les espaces centres.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des principes d'aménagements en matière de déplacements au sein des OAP sectorielles.

4.2 Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider

La commune a souligné l'importance de connecter les nouveaux quartiers à ceux existants afin de créer une dynamique et fluidifier les circulations. Cette connexion, accompagnée de création d'espaces publics, a pour vocation de générer de nouveaux échanges au sein de la population. Ces espaces de vie assurent la qualité urbaine et donc l'attractivité du territoire. L'objectif est de limiter les impasses, de pouvoir passer d'un quartier à un autre en empruntant des cheminements doux.

En matière de déplacements doux, la commune s'inscrit au sein du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée du Loiret et souhaite développer d'autres liaisons

douces afin de relier les différents quartiers des communes déléguées mais cette réflexion n'est pas aboutie et n'a pu donc faire l'objet d'une traduction réglementaire. De plus, la commune intègre les objectifs de développement des liaisons douces entre les différentes communes du Loiret inscrits au sein du Schéma Départemental des Mobilités : il s'agit notamment d'aménager des liaisons douces sur les RD 2152 (vers Pithiviers) et RD 24 (vers Sermaises).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des principes d'aménagements en matière de déplacements au sein des OAP sectorielles.
- Les emplacements réservés
- L'obligation de créer du stationnement cycle lors de projets importants au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser

4.3 Proposer un stationnement fluide et organisé

Afin de faciliter l'accès aux centres-bourgs par des modes alternatifs à la voiture et de valoriser les espaces publics, l'aménagement de nouvelles poches de stationnement à proximité des commerces et équipements de proximité ou la valorisation et la mutualisation de celles existantes sont programmées. En filigrane, la commune souhaite éviter une mobilisation trop importante des espaces de stationnement publics pour les constructions à usage d'habitat, mais également limiter autant que possible le stationnement sauvage dans les bourgs.

JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Les emplacements réservés.
- L'obligation de prévoir des espaces de stationnement en dehors de l'espace public, inscrite dans le règlement écrit, avec des normes fixées selon le type de construction associée (habitat, activité, etc.).
- Des principes d'aménagements en matière de stationnements au sein des OAP sectorielles.

4.4 Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité

Afin de limiter l'utilisation systématique des véhicules motorisés, et d'inciter à l'utilisation de modes de déplacements plus vertueux pour l'environnement, la collectivité a souhaité réfléchir au déploiement de bornes de recharges électriques.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- L'obligation de déployer des **bornes de recharge électriques** lors de projets importants (habitat, activités et commerces) au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser.

4.5 Adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future

L'attractivité du territoire passe par une offre en équipements pour les populations actuelles et futures. La commune a réfléchi aux besoins en équipements pour accompagner le développement de sa population : extension de la mairie ou bien encore la réalisation d'un centre technique municipal à Malesherbes, aménagement d'un city-

stade à Nangeville, extension du terrain de sport à Mainvilliers, etc.

Par ailleurs, la répartition de la population au sein de la commune a pour objectif de maintenir les équipements scolaires existants sur les communes déléguées de Malesherbes, Coudray et Manchecourt dans lesquels des investissements ont pu être effectués. De plus, la commune souhaite se prémunir face à la désertification médicale des territoires ruraux à l'échelle nationale en privilégiant une politique de développement des équipements favorisant le regroupement des professionnels de santé.

Ainsi, le projet de PLU prévoit une consommation de 2.9 ha à destination des équipements, dont 2.5 ha en extension.

Enfin, l'objectif est de s'assurer de la cohérence entre les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité et le développement de la population. Certains hameaux n'ont donc pas eu vocation à se développer pour optimiser les investissements sur les cœurs de bourgs et limiter les problèmes de défense incendie. De la même manière, la commune a réaffirmé son soutien dans le déploiement de la fibre et du numérique, politique mise en place par le département via le programme Loiret Numérique.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE CES OBJECTIFS AU SEIN DU PLU :

- Des emplacements réservés,
- La délimitation des hameaux dans le zonage selon la capacité des réseaux,
- La mise en place de dispositions au sein du règlement en faveur de l'encouragement du développement de la fibre,
- Identification d'une zone Ue spécialement dédiée à l'accueil des équipements,
- Le règlement écrit qui vient compléter l'outil graphique.

PARTIE II

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

I. BILAN DE LA CONSOMMATION SUR LA PERIODE PASSEE

1.1 Méthodologie appliquée

Une analyse de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) a été réalisée sur la période passée, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

CONTEXTE REGLEMENTAIRE – ARTICLE L.151-4 DU CODE DE L'URBANISME :

« [Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. [...] ».

Dans le cas du PLU du Malesherbois, cette analyse a été réalisée à partir des données des permis de construire accordés pour des constructions neuves, transmises par le service instructeur. Seules les constructions neuves à usage d'habitat, d'équipement et d'activité ont été prises en compte ; autrement dit, les autorisations d'urbanisme délivrées pour des extensions, des

annexes ou des piscines par exemple n'ont pas été comptabilisées, car elles ne génèrent pas une consommation d'espace nouvelle. Les résultats de l'analyse ont été croisés avec de la photo-interprétation.

Cette méthodologie permet d'affiner le calcul des superficies consommées sur la période passée.

1.2 Consommation d'espaces sur la période passée

Sur la période 2007-2018

Sur les 10 années qui ont précédé l'engagement de la procédure d'élaboration du PLU du Malesherbois, 24.2 ha d'ENAF ont été consommés.

- Environ 47% de cette consommation d'espace est associée à des projets d'habitat, soit 11.5 ha ;
- La commune déléguée de Malesherbes concentre la majeure partie de la consommation d'espaces passées, soit 12.8 ha. Cela représente 52% de la consommation d'espace. Les autres communes déléguées cumulent au total 11.4 ha de consommation.

Communes déléguées	Habitat	Equipement	Economie	TOTAL
Coudray	1,6 ha	1,7 ha	0	3,3 ha
Labrosse	0,1 ha	0	0	0,1 ha
Mainvilliers	0,4 ha	0	0	0,4 ha
Malesherbes	2,2 ha	3,4 ha	7,2 ha	12,8 ha
Manhecourt	5,4 ha	0	0,4 ha	5,8 ha
Nangeville	0	0	0	0
Orveau-Bellesauve	1,8 ha	0	0	1,8 ha
TOTAL	11,5 ha	5,1 ha	7,6 ha	24,2 ha

Tableau 3 - Bilan de la consommation d'espace par usage sur la période passée

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

L'ensemble des communes déléguées du Malesherbois hormis Nangeville ont connu une dynamique de consommation foncière, entre 2007 et 2018, celle-ci se différenciant par l'ampleur de cette consommation foncière. 24,2 ha ont été consommés durant les 10 dernières années, dont 47.5 % (11.5 ha) uniquement à destination d'habitations, à 31,5% à destination de l'économie (7.6 ha) et 21% à destination d'équipements (5.1 ha).

La consommation foncière à vocation d'habitat est inégalement répartie sur le territoire : elle est captée pour 47% de sa surface par la commune déléguée de Manchecourt, pour 19% par la commune de Malesherbes, pour 16% par Orveau-Bellesauve et 14% par Coudray. En 10 ans, la commune nouvelle a consommé 11.5 ha à destination d'habitat soit une moyenne de 720 m² par habitation.

Le bâti construit notamment en zone d'activités, constitue l'essentiel de la consommation de foncier à vocation économique, qui se répartit entre la commune de Malesherbes (95%) et la commune de Manchecourt (5%).

Sur la période 2018-2023

Compte tenu de la durée de la procédure d'élaboration du PLU du Malesherbois, l'analyse de la consommation d'espaces sur la période passée a été étendue. Ainsi, le calcul a été extrapolé à la période 2018-2023, pour les constructions à usage d'habitation. Ce prolongement de l'analyse a ainsi permis de recalibrer le projet de PADD en marge du 2nd débat en conseil communautaire.

Ainsi, sur la période 2018-2023, 4.6 ha ont été consommés pour de nouvelles constructions à usage d'habitat. Cela représente au total 167 nouveaux logements.

- La commune déléguée de Malesherbes concentre la majeure partie de cette consommation (67% des surfaces identifiées).
- La répartition entre les espaces consommés en densification et en extension est presque équilibrée, avec une mobilisation des espaces en densification qui est notamment repérable sur les communes déléguées dites « rurales ».

Communes déléguées	Densification tâche urbaine SCoT	Extension tâche urbaine SCoT
Coudray	0 ha	0.8 ha
Labrosse	0 ha	0 ha
Mainvilliers	0.3 ha	0 ha
Malesherbes	1.8 ha	1.3 ha
Manchecourt	0.2 ha	0 ha
Nangeville	0.1 ha	0 ha
Orveau-Bellesauve	0.1 ha	0 ha
Total	2.5 ha	2.1 ha

Tableau 4 - Bilan de la consommation d'espace à usage d'habitat entre 2018 et 2023

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

II. ESTIMATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE CADRE DU PLU

3.1 Méthodologie appliquée pour l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le cadre réglementaire général

Les évolutions législatives successives, depuis la loi SRU (2000), ont amené une réflexion et une mise en œuvre progressive d'outils réglementaires pour lutter contre l'étalement urbain et la densification des tissus urbains existants.

Récemment, les lois ALUR (2014) et Climat et Résilience (2021) ont renforcé l'importance de la densification du tissu urbain :

- La loi ALUR a rendu obligatoire l'analyse des capacités de densification des centres-villes, devant figurer dans le rapport de présentation.
- La loi Climat et Résilience a renforcé l'importance de cette analyse, en exigeant une étude de densification des zones déjà urbanisées. Plus précisément, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme stipule désormais que « [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. »

Autrement dit, la délimitation de secteurs d'extensions du tissu urbain, en particulier pour l'accueil de nouveaux logements, doit être démontrée au travers d'une étude de densification. Cette étude procède à une analyse croisée entre :

- Les hypothèses d'évolution démographique, tenant compte à la fois du point mort et de la croissance démographique envisageable, qui aboutissent à un besoin en logements pour la durée du document d'urbanisme ;
- Le potentiel foncier disponible et du nombre de logements possiblement réalisables.

Au regard de cette analyse croisée, deux conclusions sont possibles :

- 1) Les disponibilités foncières au sein du tissu urbain actuel ne permettent pas de couvrir intégralement le besoin en logements identifié ; en conséquence, il est nécessaire de délimiter de nouveaux secteurs d'accueil pour les logements, en extension.
- 2) Les disponibilités foncières au sein du tissu urbain actuel permettent de couvrir intégralement le besoin en logements identifié ; en conséquence, aucun secteur en extension n'est possible.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU du Malesherbois, l'étude de densification a été travaillée en amont du second débat du PADD en conseil communautaire, afin d'ajuster les chiffres du besoin en logements et de la consommation d'espace. Cette étude doit ainsi permettre d'identifier les capacités de mobilisation et de mutation du tissu urbain déjà constitué sur l'ensemble des 7 communes déléguées.

La méthodologie mise en œuvre

Le repérage du potentiel foncier a été effectué selon les attentes et objectifs du SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais qui souhaite mettre en œuvre un urbanisme peu consommateur de foncier. La méthodologie attendue est détaillée en suivant :

Repérage de la tâche urbaine

La tâche urbaine correspond aux tissus urbains déjà constitués du territoire. L'année de référence pour

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

cette tâche urbaine est 2019, année de l'approbation du SCoT. La méthode du CEREMA dite « dilatation et érosion » a été appliquée, à partir des données de l'IGN (BD TOPO) :

1. Définition de cercles de 50 mètres de diamètre autour de tous les bâtiments repérés sur l'IGN (= dilatation) ;
2. Fusion des cercles qui se superposent pour ne former qu'une seule « tâche » ;
3. Réduction des tâches de 25 mètres (= érosion).

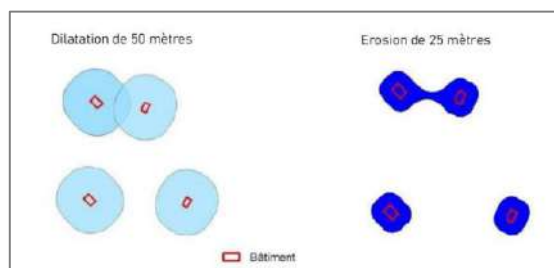


Figure 3 - Schéma de la méthode du CEREMA

A noter que l'utilisation de cette méthode est totalement indépendante des emprises cadastrales ; une parcelle peut être incluse en partie seulement dans la tâche urbaine. Pour faciliter le travail dans le cadre du PLU, les tâches urbaines travaillées à partir des bâtiments de l'IGN ont été reportées sur le cadastre. Ces tâches n'apparaissent toutefois pas sur les cartographies finales pour ne pas complexifier l'interprétation des documents.

La tâche urbaine est un outil de travail qui permet par la suite de caractériser le potentiel foncier repéré. Selon sa position par rapport à la tâche urbaine définie, **il s'agira soit de potentiel de densification (dent creuse ou potentiel de division) s'il est situé au sein de la tâche urbaine, soit de potentiel en extension s'il est situé en dehors de cette tâche urbaine.**

Identification du potentiel foncier

Afin de fixer une limite au repérage du potentiel foncier, le travail s'effectue en superposant le zonage du PLU du Malesherbois et la tâche urbaine. Autrement dit : **seuls les espaces libres et en extension contenus au sein des limites des zones constructibles du PLU sont analysés dans le cadre**

de ce repérage du potentiel foncier. L'analyse a donc porté sur l'ensemble des zones U et AU, ainsi que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) présents dans les zones A et N.

Dans le cadre du repérage du potentiel foncier du PLU du Malesherbois, trois grandes catégories d'usage des sols ont été retenues : l'habitat, l'équipement et l'activité. Cette distinction permet, a posteriori, de mieux encadrer et préciser la

Potentiel « Habitat » :

- Dents creuses
- Potentiel de division
- Potentiel d'extension

Potentiel « Activité » :

- Potentiel de densification
- Potentiel d'extension

Potentiel « Equipements » :

- Potentiel de densification
- Potentiel d'extension

Figure 2 - Les différents types d'espaces repérés dans le cadre de l'étude de densification

consommation foncière future.

Pour chacune de ces trois catégories, une distinction est effectuée entre les espaces repérés en densification et ceux en extension. Concernant la catégorie « habitat », une analyse plus ciblée est réalisée pour la consommation en densification comprenant deux types de potentiel :

- D'une part les dents creuses qui correspondent à des espaces contigus non bâtis, au sein des tâches urbaines : compris dans une zone urbanisée ou équipée, libres d'aménagements (exclusion des jardins), accessibles par une voie publique, ne pouvant être jugées inconstructible (risque, topographie,

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

configuration parcelle, etc.) et supérieures à 200 m² pour Malesherbes et 400 m² pour les communes rurales⁶.

- D'autre part le potentiel de division, qui correspond à des portions de parcelles déjà construites pouvant faire l'objet d'une division future⁷.

Pour faciliter le repérage du potentiel foncier, les plans qui ont été réalisés ne prennent pas en compte :

- Les parcelles et autres espaces libres ayant été repérés dans le cadre de la consommation foncière passée, c'est-à-dire des parcelles sur lesquels un permis de construire a été déposé et accordé. Les plans de potentiel intègrent donc la consommation foncière passée depuis 2007 (hachures bleues) pour faciliter la compréhension du document ;
- Les parcelles et autres espaces libres faisant l'objet de prescriptions surfaciques limitant la constructibilité, telles que les Espaces Boisés Classés (EBC), les éléments de paysage à conserver (EPAC), etc. Un report aux plans de zonage est conseillé.

A l'issue de ce repérage, l'ensemble des espaces identifiés permettent d'estimer la consommation d'espaces prévisible du document d'urbanisme. A noter que la consommation d'espaces est une notion indépendante de l'analyse surfacique du PLU ; elle prend en compte uniquement les espaces libres de toute construction qui pourront potentiellement être bâtis dans le cadre du PLU. Sont consommés à ce titre des espaces à dominante agricole, naturelle ou forestière.

3.2 Bilan des espaces potentiellement constructibles à usage d'habitat

Le tableau suivant permet de détailler le potentiel constructible qui a été observé pour accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Le potentiel en densification

Le potentiel observé en densification, c'est-à-dire les dents creuses et les espaces divisibles, représente au total 6.4 ha sur l'ensemble du territoire du Malesherbois, après application des taux de rétention (30% pour les dents creuses et 80% pour le potentiel de division).

Ainsi, en application de la densité de logements demandée par le SCoT, les espaces repérés en densification permettent de réaliser théoriquement 123 logements, soit environ 30% du besoin en logements identifiés dans le cadre du PADD.

Le potentiel en extension

Le potentiel en extension correspond aux secteurs qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLU du Malesherbois. Quatre communes déléguées sont concernées : Coudray, Mainvilliers, Orveau-Bellesauve et Malesherbes.

Après application d'un taux de VRD estimé à 30% (qui comprend l'aménagement des espaces communs, voiries, etc. de chacune des zones), la superficie totale repérée en extension est estimée à 4 ha. Cette superficie permet l'accueil théorique de 205 logements. Ce besoin en logements est encadré par ailleurs dans le cadre des OAP (cf. justificatifs correspondants).

En somme, le PLU du Malesherbois engage la consommation **d'environ 10.4 ha pour les constructions à usage d'habitation**. Cette superficie permet la réalisation de 328 logements qui, ajoutés aux 97 logements réalisés entre 2021 et 2024, permet de couvrir l'ensemble du besoin en logements estimé dans le PADD.

Densification	Extension
123 logements	205 logements
328 logements	

⁶ Prescription n°45 du DOO du SCoT

⁷ Prescription n°46 du DOO du SCoT

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

		Dents creuses (ha)	Dents creuses après taux de rétention (30%) (ha)	Superficie à prendre en compte pour le calcul du potentiel autorisé (ha)	Potentiel de division (ha)	Potentiel de division après taux de rétention (80%) (ha)	Total des surfaces en densification (ha)	Nombre de logements réalisables en densification	Extension (ha)	Extension avec taux de VRD (30%)	Nombre de logements réalisables en extension
Communes rurales	Coudray	1	0.7	0.5	0.7	0.1	0.6	7	2.9	1.9	29
	Labrosse	0.4	0.3	0.1	0.2	0.0	0.1	1	0	0	0
	Mainvilliers	0.8	0.6	0.4	0.1	0.0	0.4	5	0.4	0.3	10
	Manhecourt	1.1	0.8	0.8	1.5	0.3	1.1	13	0	0	0
	Nangeville	0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0	0.1	0.1	0
	Orveau- Bellesauve	1.4	1.0	0.6	0.5	0.1	0.7	8	0.5	0.4	6
Pôle urbain	Malesherbes	4.6	3.+2.2	3.2	1.6	0.3	3.5	89	2	1.4	160
LE MALESHERBOIS		9.3	6.5	5.5	4.8	1.0	6.4	123	5.9	4	205

Tableau 5 - Tableau récapitulatif du potentiel foncier à usage d'habitation dans le PLU du Malesherbois

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

3.3 Bilan des espaces potentiellement constructible à usage d'équipement

Le PLU du Malesherbois prévoit la consommation d'environ 2.9 ha à usage d'équipements. Au sein du PLU, la majeure partie de ces espaces sont inscrits dans des zones Ue dédiées spécialement à l'accueil

des constructions à usage d'équipements collectifs et de services publics.

A noter toutefois qu'aucun projet d'équipement structurant n'est prévu dans le cadre de ce nouveau document d'urbanisme.

		Densification	Extension	Total équipement
Communes rurales	Coudray	0.1 ha	0 ha	0.1 ha
	Labrosse	0 ha	0 ha	0 ha
	Mainvilliers	0 ha	0.5 ha	0.5 ha
	Manchecourt	0 ha	0 ha	0 ha
	Nangeville	0.2 ha	0 ha	0.2 ha
	Orveau-Bellesauve	0.1 ha	0 ha	0.1 ha
Pôle urbain	Malesherbes	0 ha	2 ha	2 ha
LE MALESHERBOIS		0.4 ha	2.5 ha	2.9 ha

Tableau 6 - Potentiel foncier identifié à usage d'équipement

3.4 Bilan des espaces potentiellement constructible à usage d'activité

Le potentiel « activité » identifié sur l'ensemble du territoire du Malesherbois prend en compte :

- Les espaces libres au sein des zones d'activités économiques existantes. Ont été exclus du repérage les espaces de stockage, de parking, etc. qui sont déjà utilisés et aménagés dans le cadre des activités présentes sur le territoire.

- Les espaces repérés pour l'extension des zones d'activités ; une seule commune est concernée à ce titre : Malesherbes (zone de la Vallée du Fréau).
- Les STECAL qui ne sont pas bâtis à ce jour. Un seul d'entre eux est concerné : le STECAL At à Nangeville (pour l'accueil de tiny houses – cf. justificatif des STECAL).

		Densification	Extension	Total activité
Communes rurales	Coudray	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Labrosse	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Mainvilliers	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Manchecourt	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
	Nangeville	0.0 ha	0.5 ha	0.5 ha
	Orveau-Bellesauve	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
Pôle urbain	Malesherbes	8.2 ha	36.7 ha	44.9 ha
LE MALESHERBOIS		8.2 ha	37.2 ha	45.4 ha

Tableau 7 - Potentiel foncier identifié à usage d'activité

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

L'extension de la zone d'activité de la Vallée de Fréau est un enjeu majeur pour le territoire ; le développement de cette zone est portée par la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, compétente en la matière. Le site visé s'inscrit dans la continuité directe de l'actuelle zone industrielle, qui accueille déjà des activités variées (y compris le Musée de l'imprimerie) et ne compte pas de friches pouvant être mobilisées. L'aménagement de l'extension de la zone d'activité devra permettre de satisfaire le besoin en foncier à vocation économique sur cette partie du territoire intercommunal :

- Pour permettre le développement d'entreprises déjà présentes sur le territoire, et ainsi éviter leur départ vers d'autres secteurs géographiques et garantir le maintien à minima des emplois actuels ;
- Pour permettre l'implantation de nouvelles activités, en particulier industrielles.

L'aménagement de cette zone tient compte des enjeux environnementaux qui ont été mis en exergue dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU : 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 thématique « Compensation des pelouses calcaires »).

En somme, le PLU du Malesherbois identifie la mobilisation d'environ 58.7 ha (après application des taux de rétention et VRD) disponibles actuellement dans le tissu urbain et en extension, pour la réalisation des différents projets envisagés (habitat, équipement, activité).

	Superficie repérée dans le potentiel
Habitat	6.4 + 4 = 10.4 ha
Equiperment	2.9 ha
Activité	45.4 ha
TOTAL	58.7 ha

Tableau 8 - Bilan des espaces potentiellement mobilisables dans le PLU

3.5 Typologie des espaces consommés (ENAF) dans le cadre du PLU du Malesherbois

La présente partie vise à caractériser le type de consommation des espaces repérés dans le potentiel, afin d'estimer la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) engendrée par le PLU du Malesherbois.

Sont prises en compte pour cette analyse de la consommation d'ENAF seulement les parcelles identifiées dans le potentiel et qui sont aujourd'hui dépourvues de toutes constructions. Il est ainsi admis que les parcelles faisant déjà l'objet d'une construction sont déjà consommées.

Par exemple : la majeure partie des espaces repérés en « potentiel de division » pour les constructions à usage d'habitat n'est pas prise en compte dans l'analyse de la consommation d'ENAF car ces espaces correspondent généralement à de grands fonds de jardins pouvant être divisés, dont les parcelles accueillent déjà une construction.

L'ensemble du PLU du Malesherbois entraîne ainsi la consommation d'environ 60 ha d'ENAF (soit 0.7% environ de la superficie totale de la commune). Cette superficie représente environ 88% du potentiel brut (68.3 ha) qui a été repéré au sein de l'enveloppe urbaine du territoire. Les 8.3 ha qui ne sont pas comptabilisés correspondent donc à des parcelles qui ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du potentiel mais qui sont déjà consommées / bâties.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Espaces naturels	Espaces agricoles	Espaces forestiers
19.4 ha	30.8 ha (dont 5.6 ha à la PAC)	9.8 ha
60 ha		

Tableau 9 - Bilan de la consommation d'ENAF du PLU du Malesherbois

Consommation d'espaces agricoles

Sur l'ensemble du PLU du Malesherbois, la consommation d'espaces agricoles est estimée à 30.8 ha. La consommation d'espaces agricoles représente environ 50% de la consommation d'ENAF du PLU ; cela s'explique notamment par la part importante des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire.

La consommation de terres soumises à la PAC (Politique Agricole Commune) représente au total 5.6 ha. Au sein de cette enveloppe, 0.4 ha concerne les activités situées en zone agricoles et naturelles (STECAL). Les 5.2 ha restant correspondent à des espaces hors STECAL, pour des constructions à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement. Il est à noter que 4.7 ha sont consommés en

extension (soit environ 84% de la consommation « PAC »).

Les communes déléguées les plus consommatrices que sont Malesherbes et Coudray consomment respectivement 2.6 ha et 1.9 ha d'espaces agricoles recensés à la PAC. Ces superficies restent donc relativement modérées et raisonnables.

La majeure partie de la consommation d'espaces agricoles dans le PLU revient à la commune déléguée de Malesherbes. Environ 25.9 ha espaces agricoles sont ainsi consommés, dont 25.8 ha pour le développement de la zone d'activités économiques de la Vallée de Fréau ; à noter toutefois que les parcelles visées à ce projet ne sont pas recensées à la PAC.

	Habitat	Equipements	Activité	TOTAL	Dont PAC
Coudray	2.8	0	0	2.8	1.9
Labrosse	0.2	0	0	0.2	0.2
Mainvilliers	0.1	0.3	0	0.4	0.5
Malesherbes	0.1	0	25.8	25.9	2.6
Manhecourt	0.1	0	0	0.1	0
Nangeville	0	0	0.4	0.4	0.4
Orveau-Bellesauve	0.9	0.1	0	1	0
LE MALESHERBOIS	4.2	0.4	26.2	30.8	5.6

Tableau 10 - Superficie (ha) d'espaces agricoles consommés

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

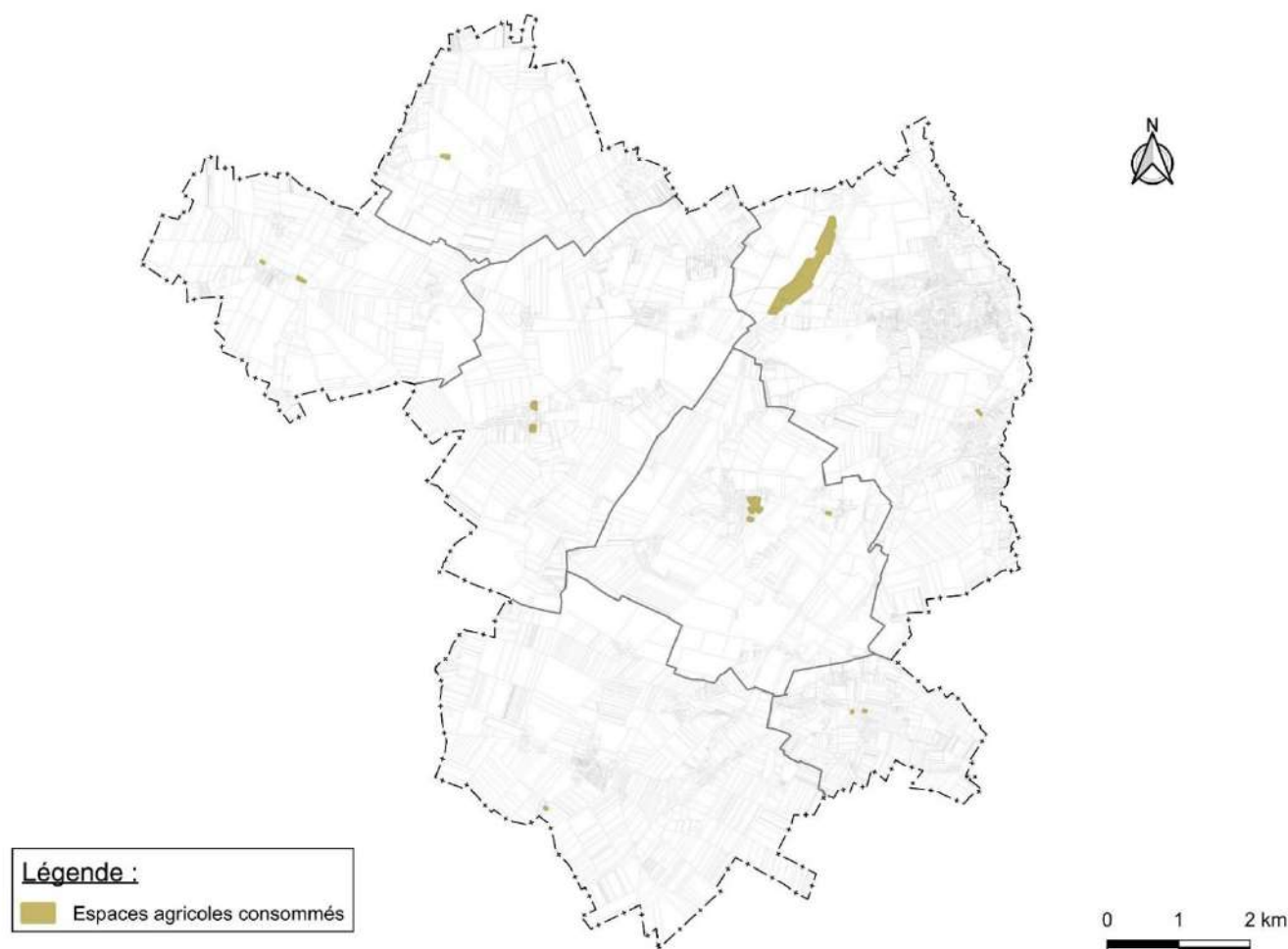


Figure 4 - Localisation des espaces agricoles consommés dans le cadre du PLU du Malesherbois

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE**Consommation d'espaces naturels**

L'enveloppe foncière d'espaces naturels consommés dans le cadre du PLU du Malesherbois est estimée à 19.4 ha, soit 0.22% de la superficie communale. Il s'agit essentiellement d'espaces semi-naturels, c'est-à-dire de secteurs qui sont laissés à l'état naturel au milieu d'espaces déjà urbanisés et aménagés. Beaucoup de ces secteurs correspondent d'ailleurs à des jardins pouvant être mobilisés pour l'accueil de futures constructions.

La majeure partie de la consommation d'espaces naturels est concentrée sur la commune déléguée de Malesherbes, à hauteur de 14 ha. Cette superficie englobe notamment :

- Le secteur dit de la « Rue des Jardins » destiné à accueillir de futures habitations dans le centre-ville de Malesherbes. A noter toutefois qu'une partie du secteur initial de la Rue des Jardins a été inscrite en secteur « Nzh » afin de préserver ce milieu naturel sensible (zone humide et zone inondable).
- Des portions d'espaces naturels encore présents au sein de la zone industrielle de Malesherbes, qui pourront être mobilisées pour l'accueil de futures activités.

A l'échelle du Malesherbois, environ 54% de la consommation d'espaces naturels est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat ; les constructions à usage d'activité représentent environ 40.7% de cette même consommation d'espaces naturels.

	Habitat	Equipements	Activité	TOTAL
Coudray	0.9	0.1	0	1
Labrosse	0.4	0	0	0.4
Mainvilliers	1	0.2	0	1.2
Malesherbes	5.5	0.6	7.9	14
Manhecourt	1.6	0	0	1.6
Nangeville	0.1	0.1	0	0.2
Orveau-Bellesauve	1	0	0	1
LE MALESHERBOIS	10.5	1.1	7.9	19.4

Tableau 11 - Superficie (ha) d'espaces naturels consommés

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

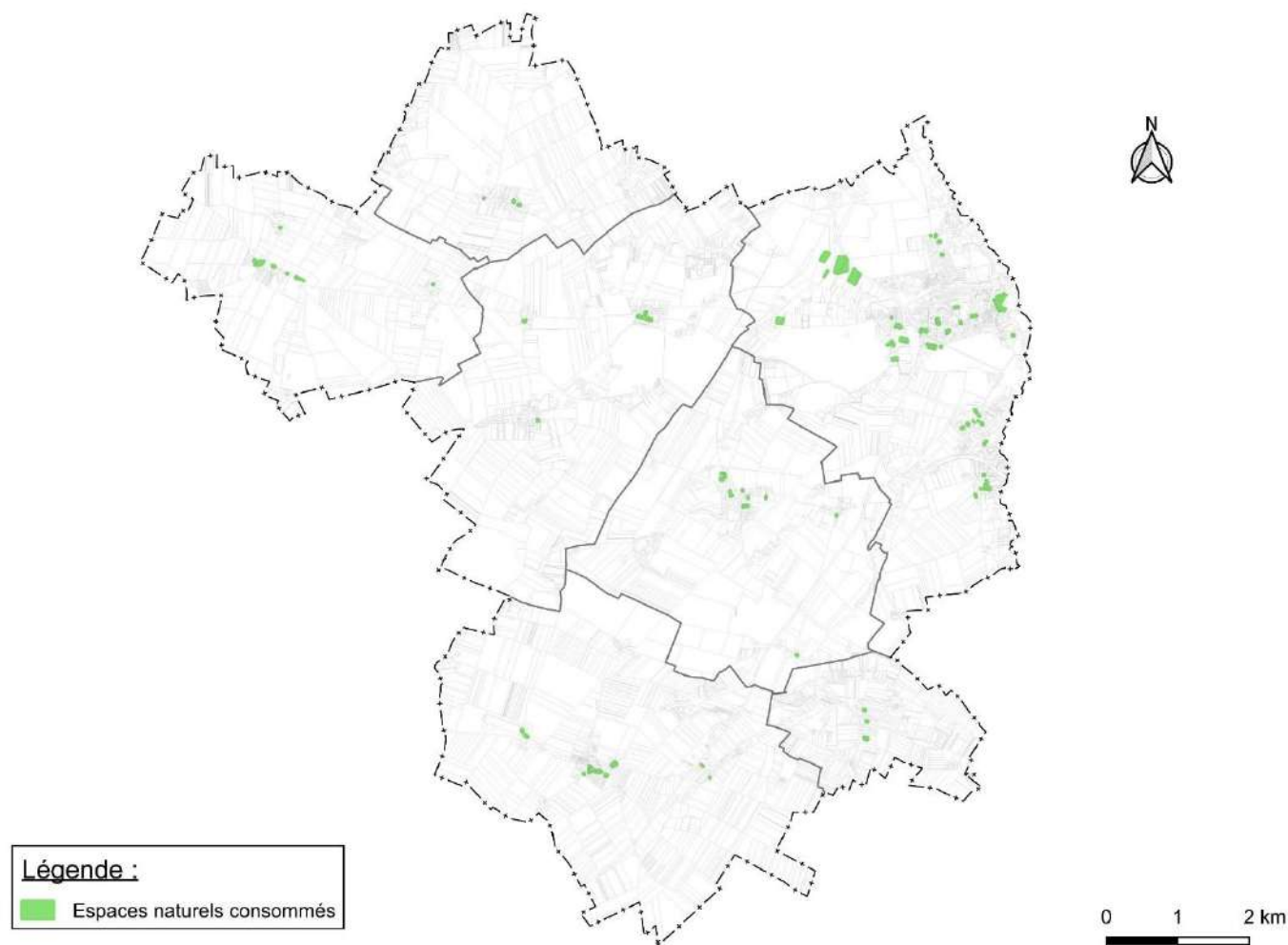


Figure 5 - Localisation des espaces naturels consommés dans le cadre du PLU du Malesherbois

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE**Consommation d'espaces forestiers**

Les espaces forestiers consommés dans le cadre du PLU représentent une enveloppe foncière d'environ 9.8 ha, soit environ 0.11% de la superficie communale.

Près de 98% de cette enveloppe foncière est localisée sur la commune déléguée de Malesherbes, et correspond, pour 6.3 ha environ, à la partie sud de l'extension de la Vallée du Fréau. A noter toutefois que la superficie en extension de la zone d'activités économiques a été retravaillée au cours

de la phase d'étude de l'élaboration du PLU, pour tenir compte notamment des enjeux environnementaux, avec la présence de pelouses calcicoles (les secteurs avec de forts enjeux environnementaux ont été évités, et donc retirés du périmètre d'extension).

Le restant de ces espaces forestiers correspond essentiellement à des petits boisements inscrits dans la continuité des espaces déjà aménagés.

	Habitat	Equipements	Activité	TOTAL
Coudray	0	0	0	0
Labrosse	0	0	0	0
Mainvilliers	0	0	0	0
Malesherbes	0.3	0.8	8.5	9.6
Manhecourt	0.03	0	0	0.03
Nangeville	0	0	0.1	0.1
Orveau-Bellesauve	0.1	0	0	0.1
LE MALESHERBOIS	0.4	0.8	8.6	9.8

Tableau 12 - Superficie (ha) des espaces forestiers consommés

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

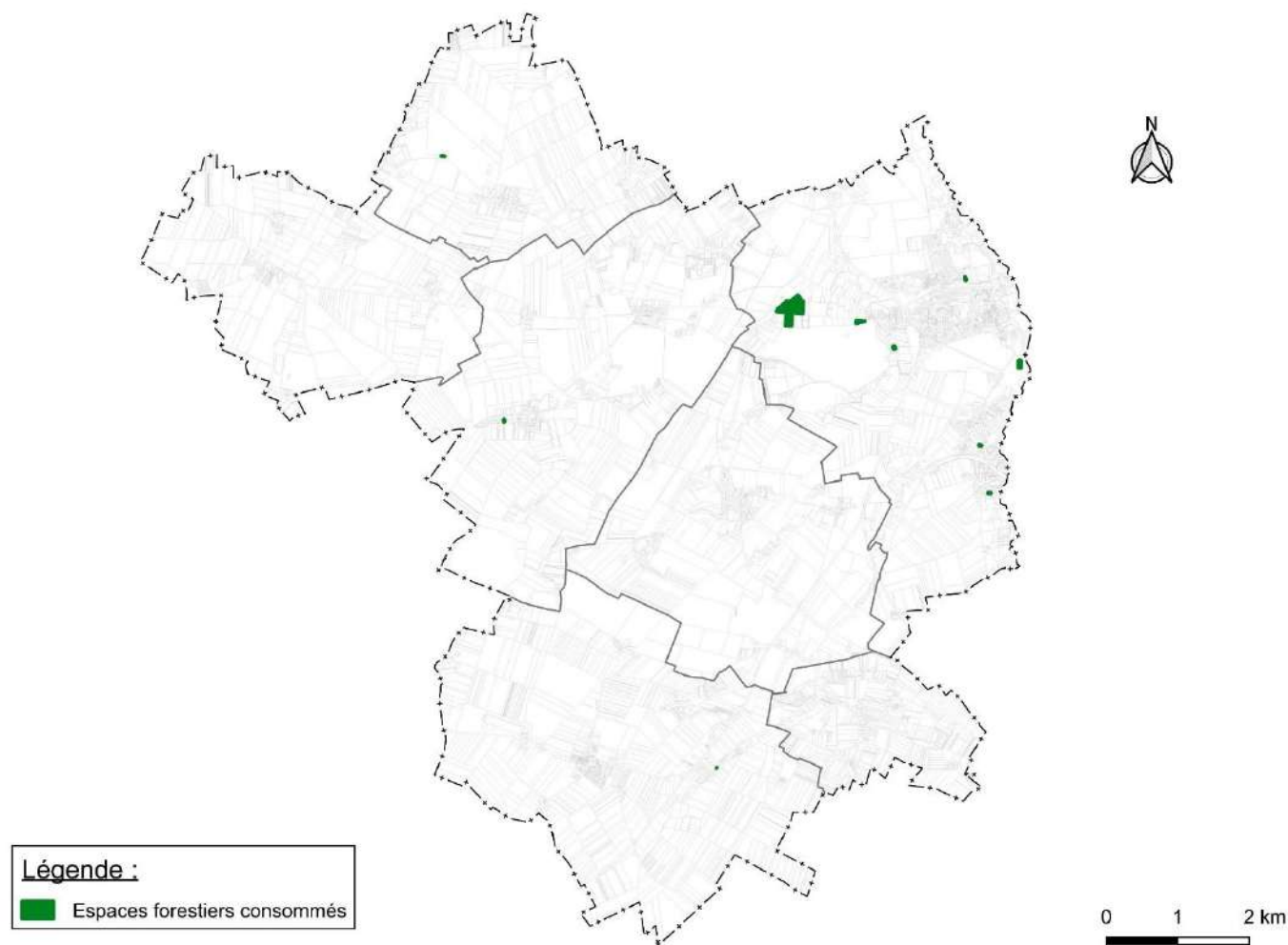
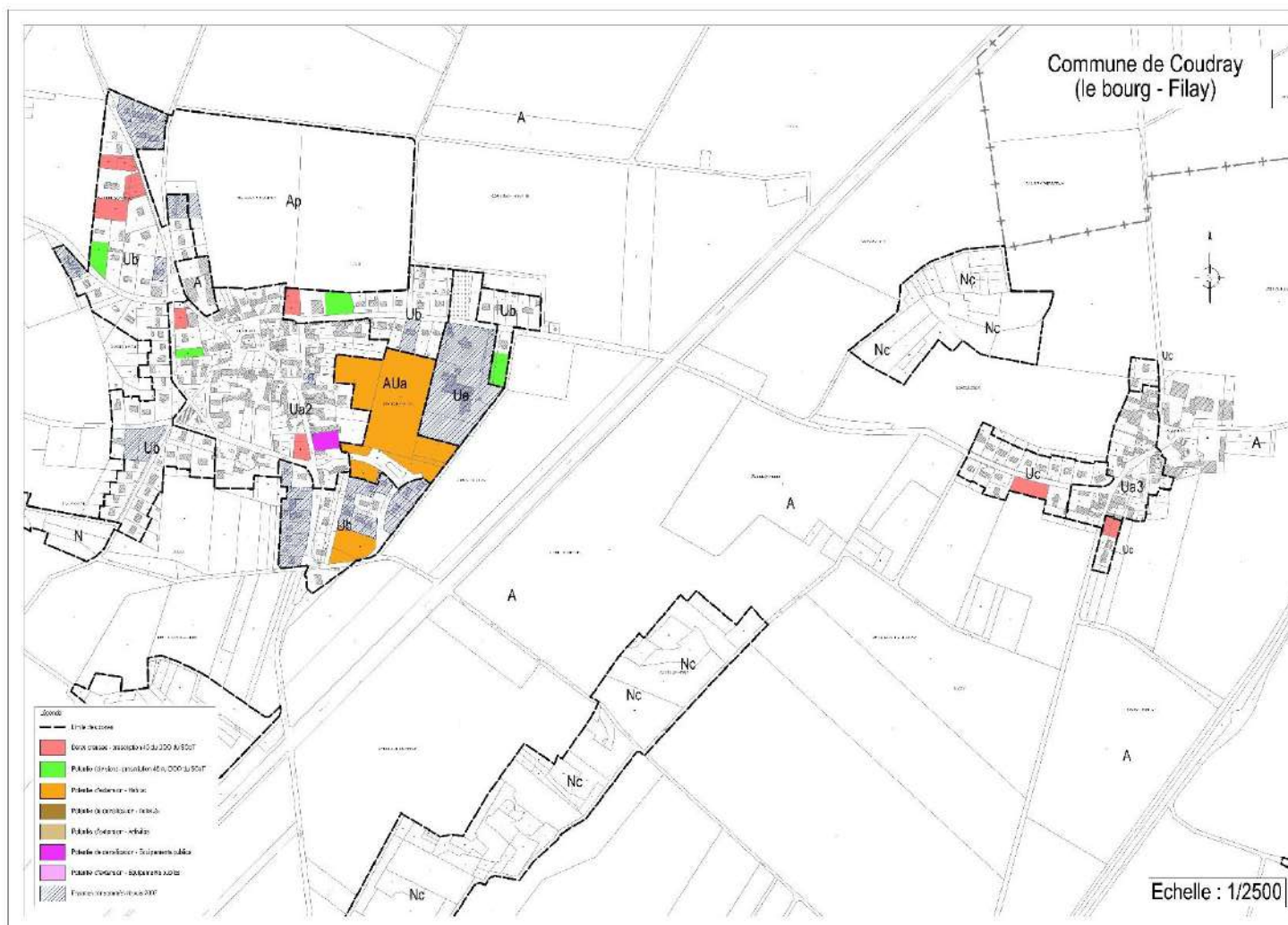


Figure 6 - Localisation des espaces forestiers consommés dans le cadre du PLU du Malesherbois

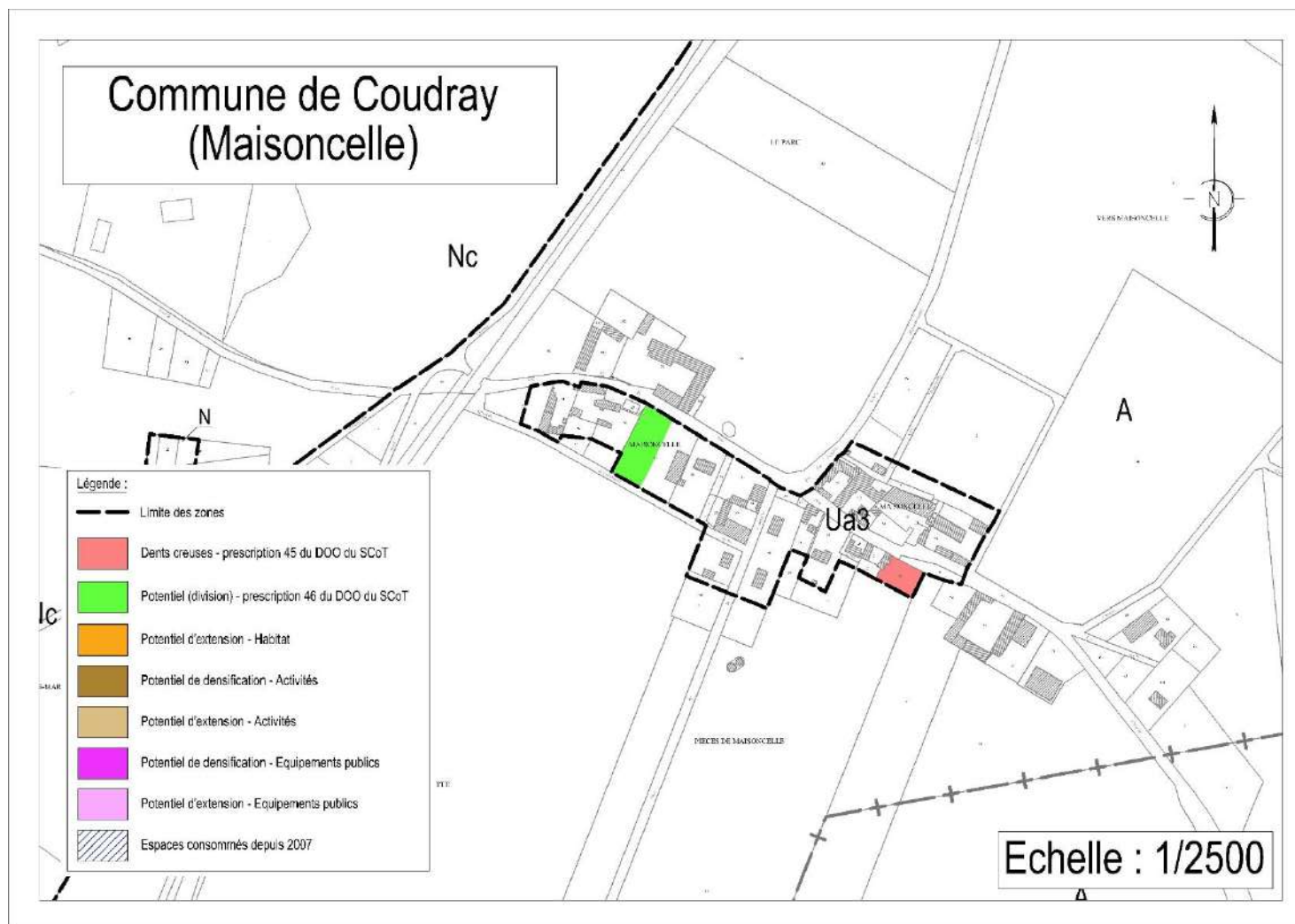
3.6 Atlas cartographique de l'étude de densification

Les cartes suivantes permettent d'apprécier les espaces repérés dans le cadre de l'étude de densification.

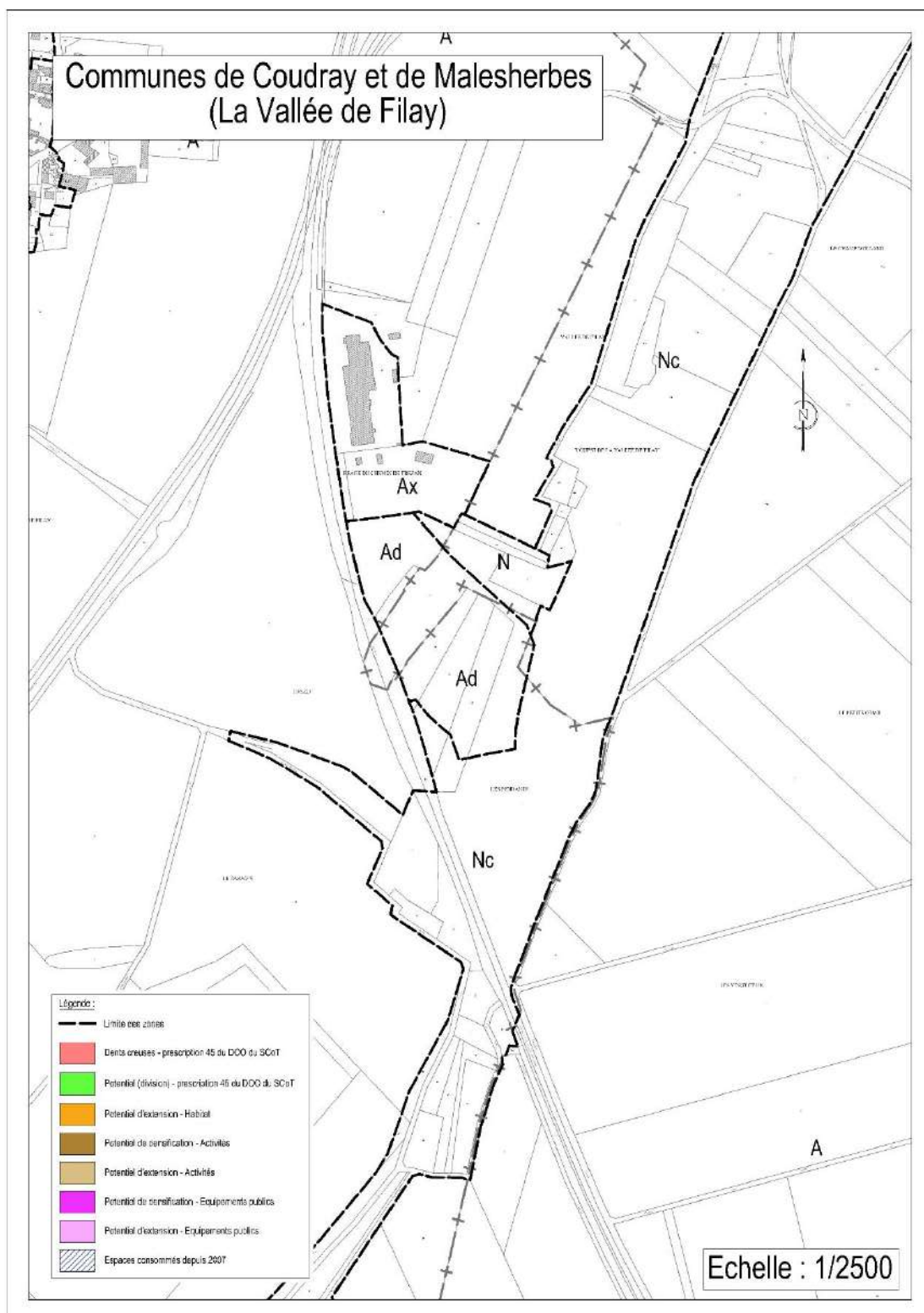
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



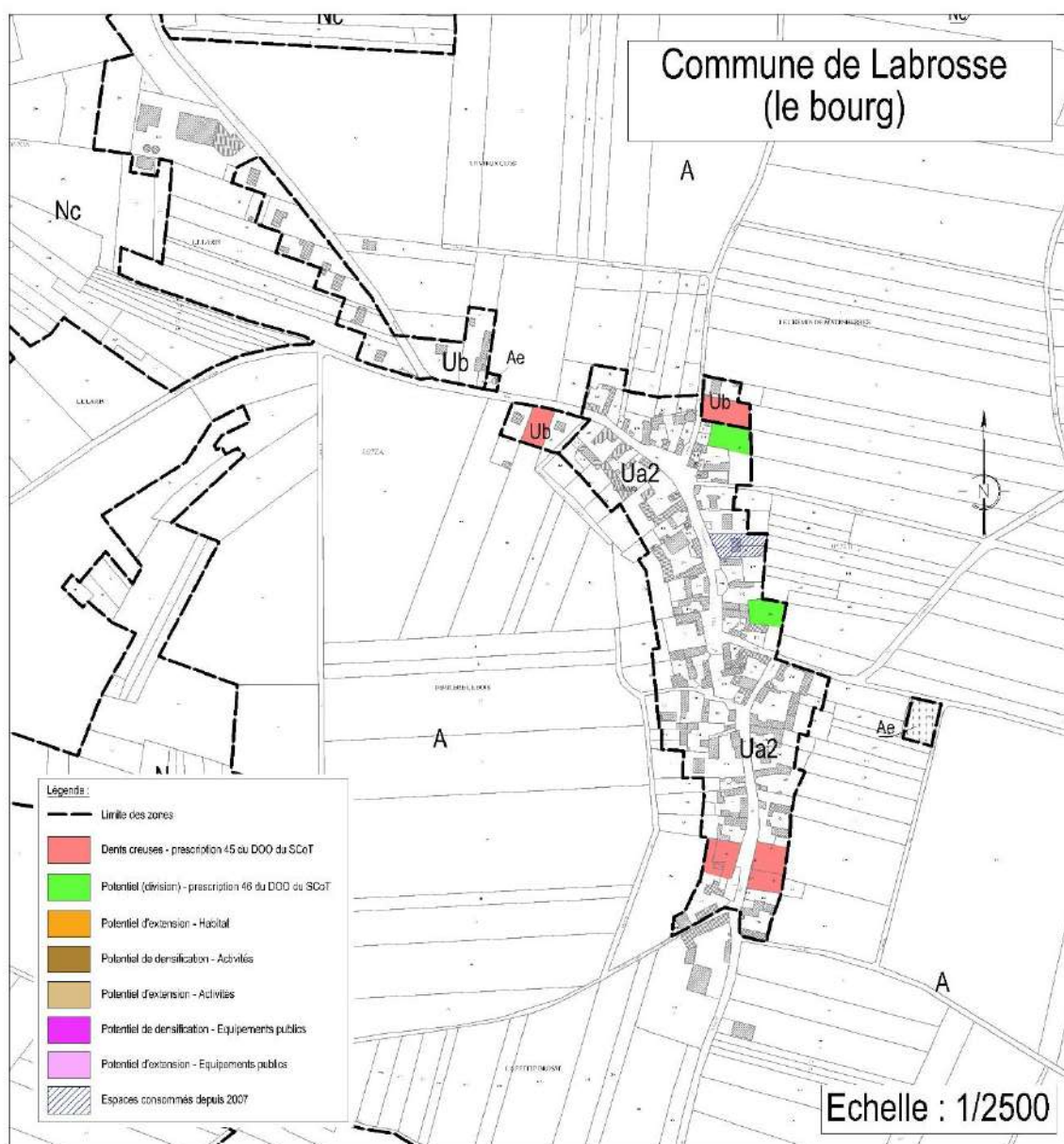
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



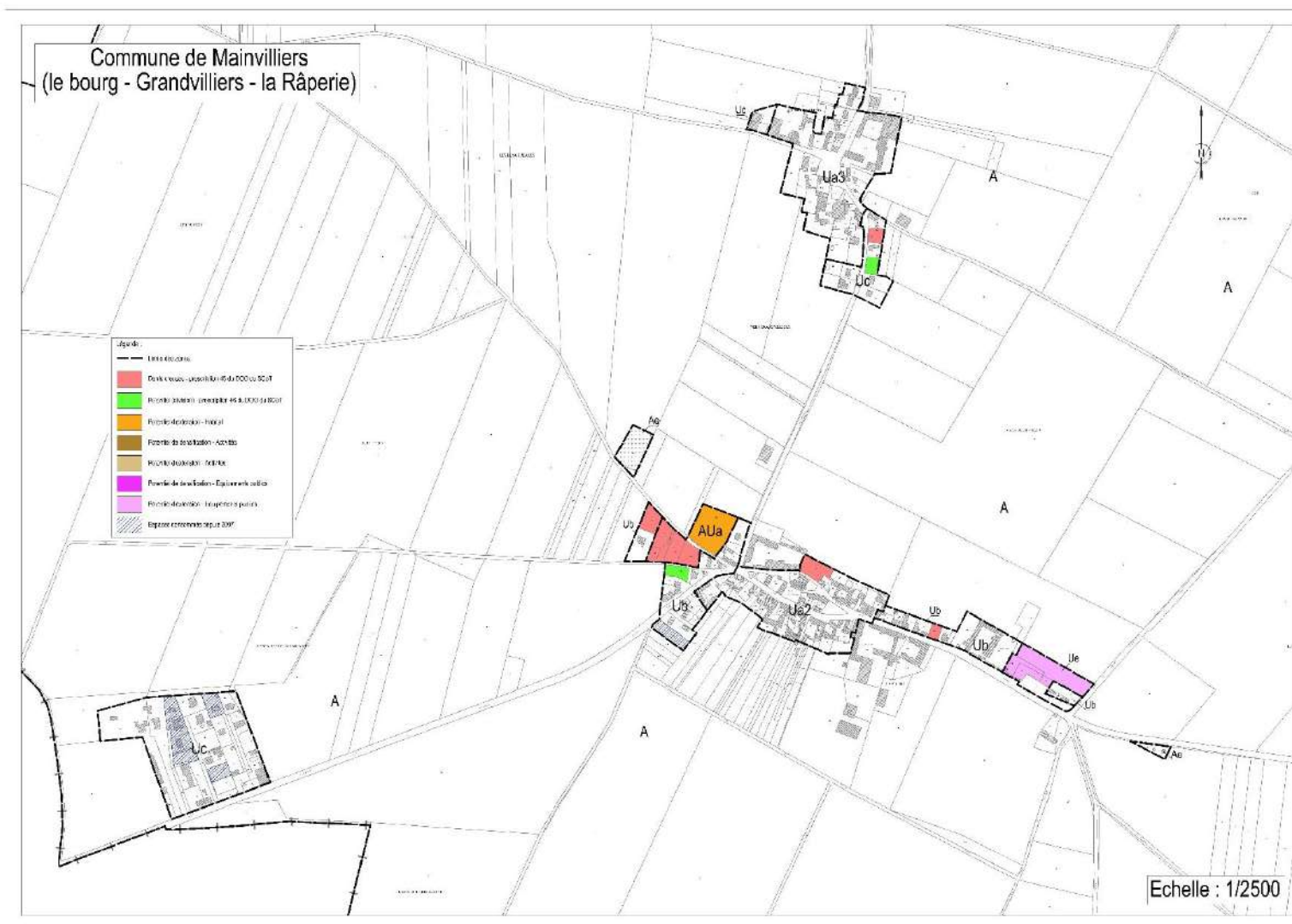
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE



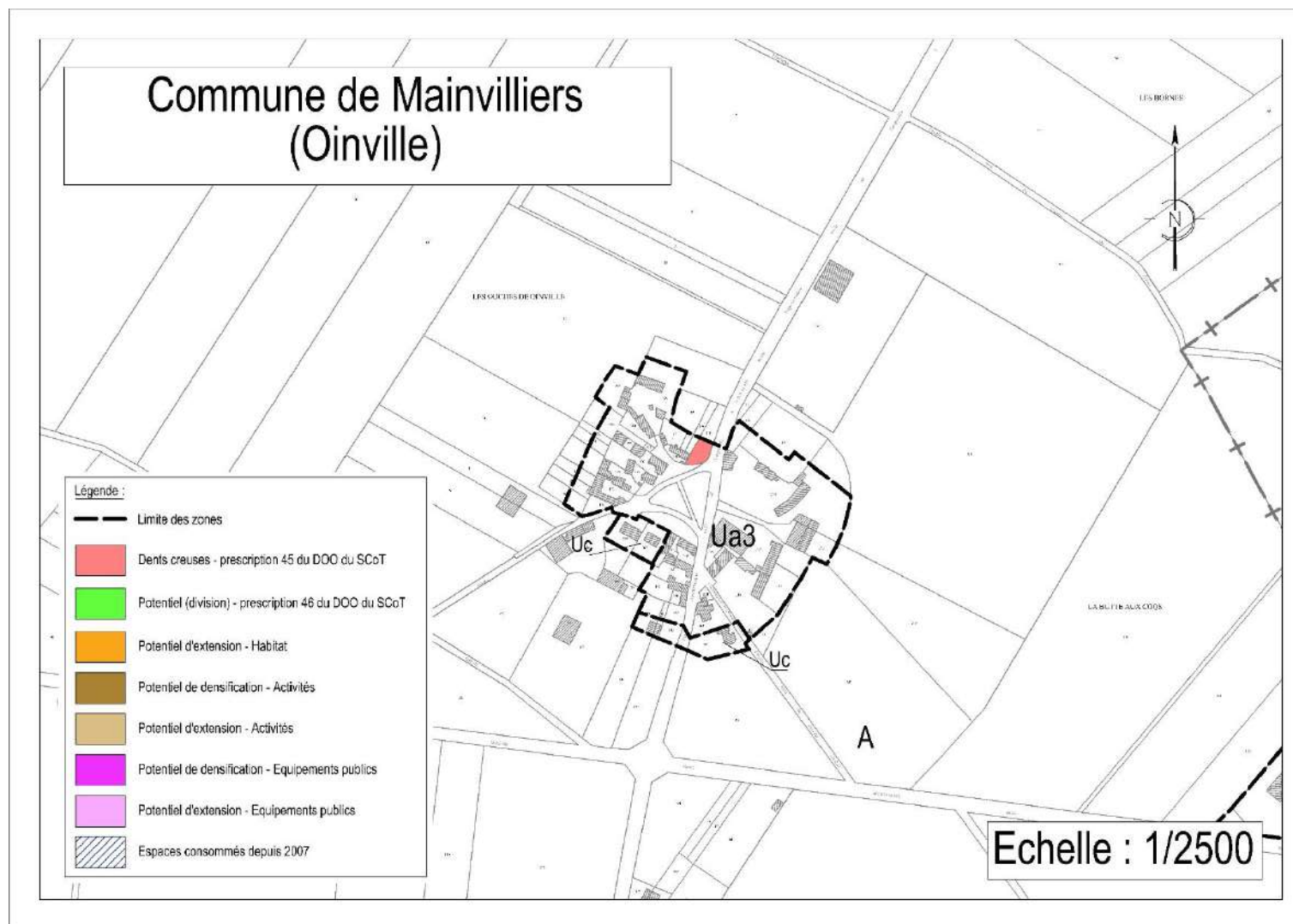
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



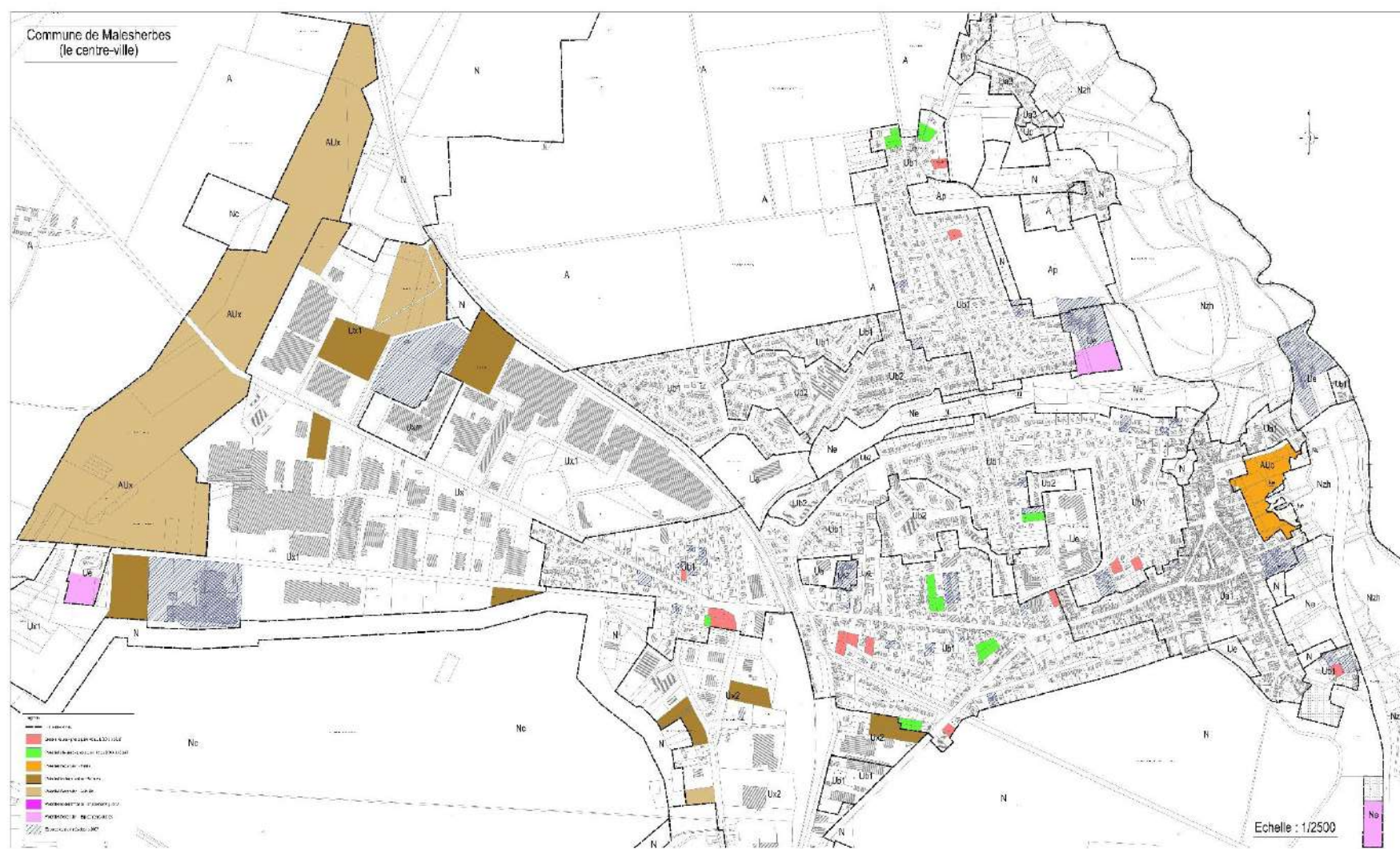
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



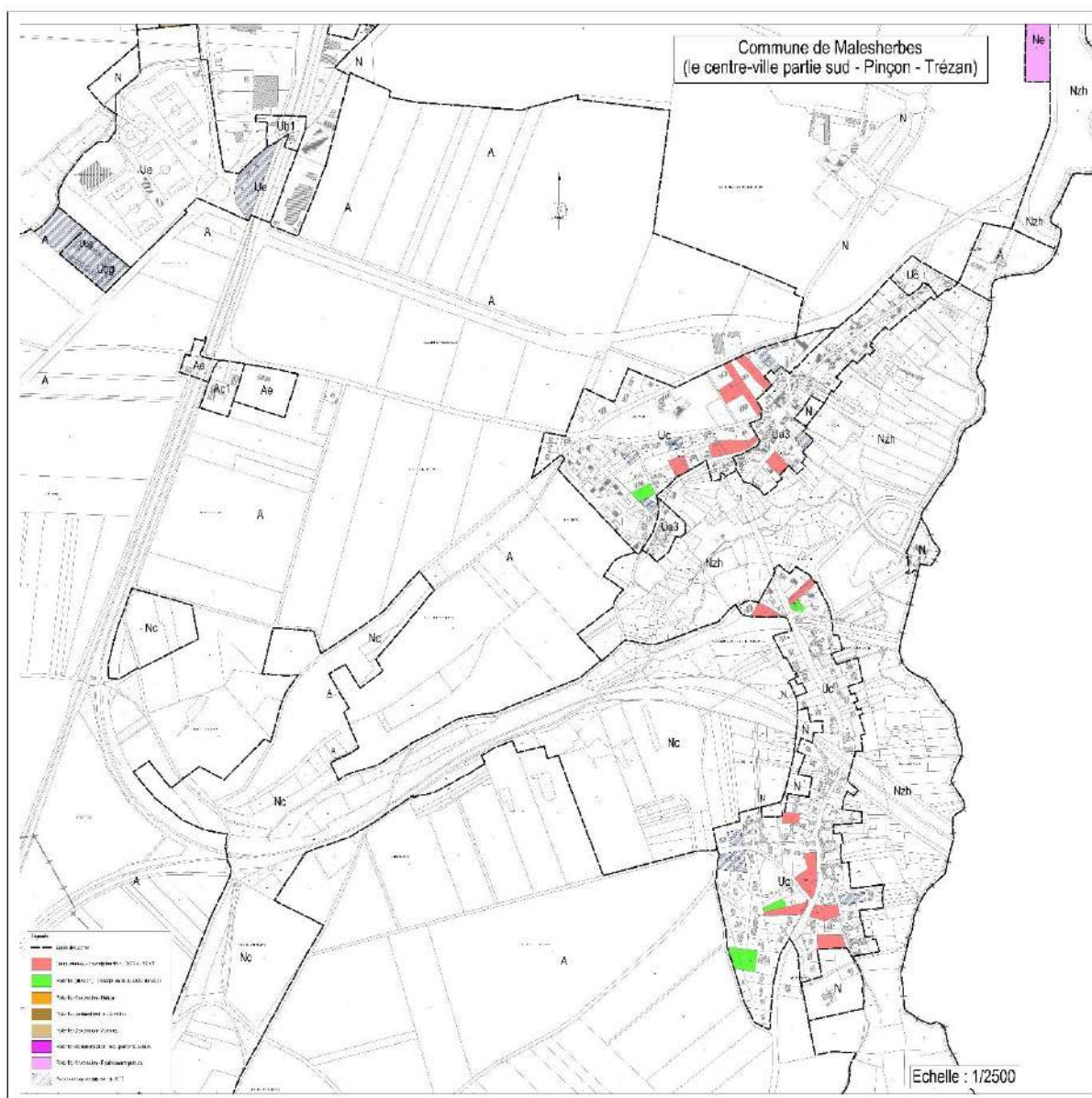
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



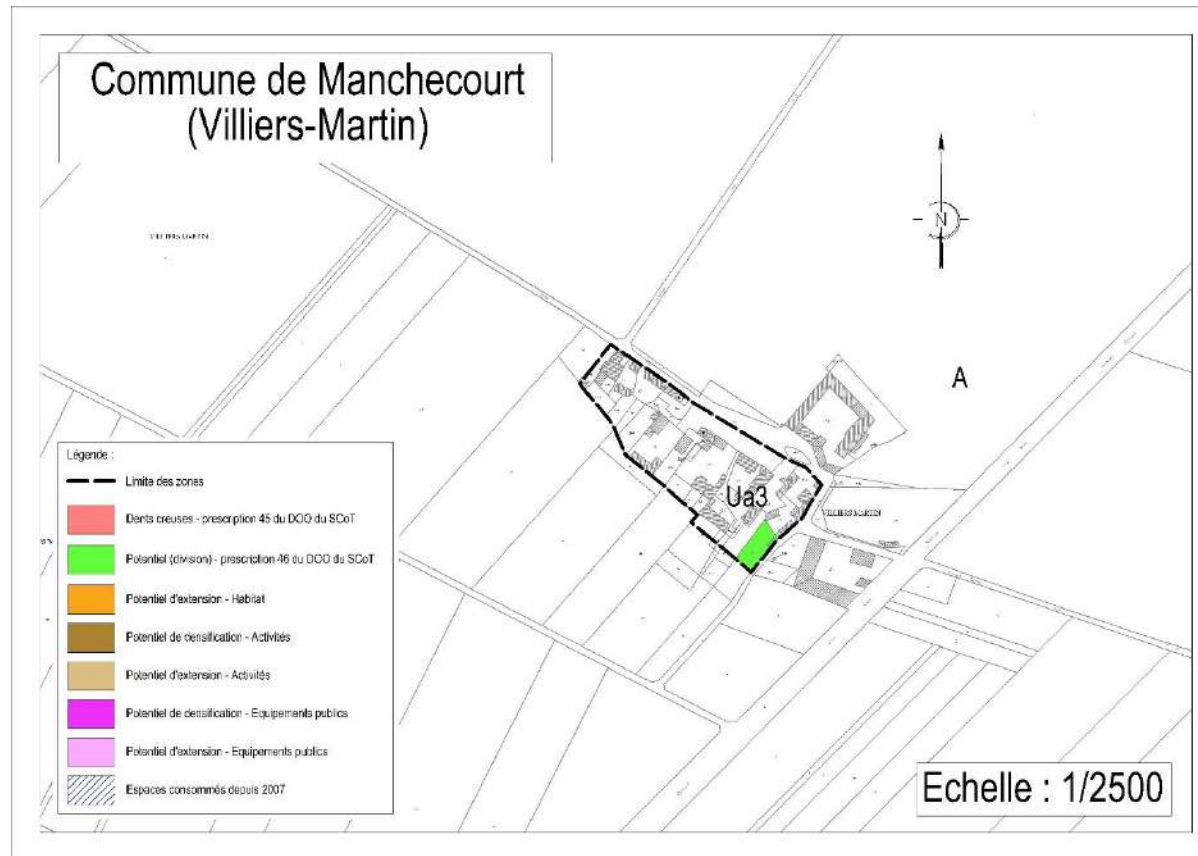
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



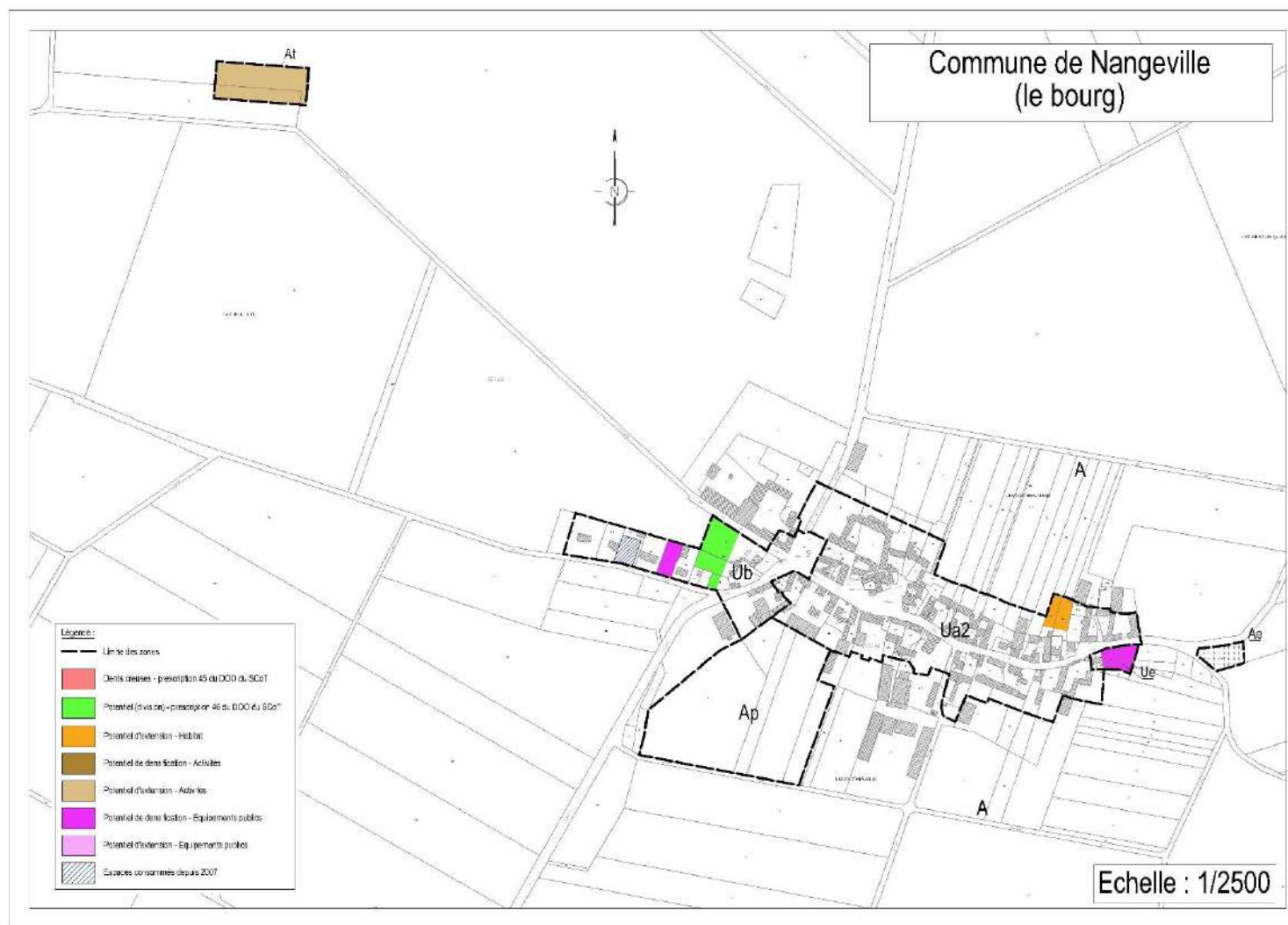
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



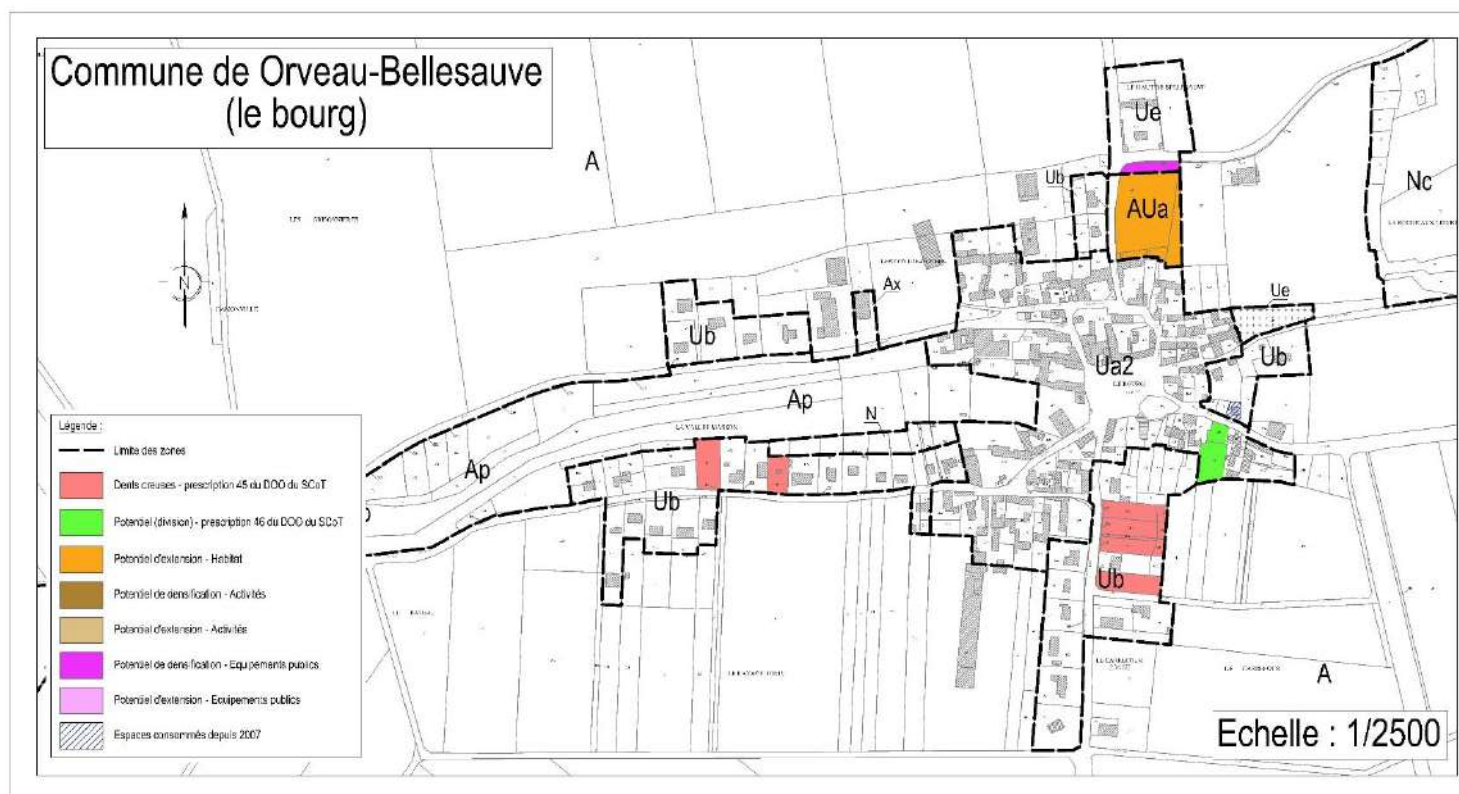
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

III. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les données ci-avant détaillées permettent de résumer ainsi la consommation d'espace engagée par le PLU du Malesherbois, au regard de la consommation passée (période 2007-2018) :

	Habitat	Equipements	Activité	Total
Période passée (2007-2018)	11.5 ha	5.1 ha	7.6 ha	24.2 ha
Dans le cadre du PLU (2025-2035)	10.4 ha	2.9 ha	45.4 ha	58.7 ha
Comparaison	-1.1 ha	-2.2 ha	+37.8 ha	+34.5 ha

Tableau 13 - Comparaison de la consommation foncière entre la période passée et le PLU du Malesherbois

Ainsi, le **PLU du Malesherbois conduit à une multiplication par 2.4 de la consommation d'espaces observée sur la période passée**. Annuellement, la consommation foncière est estimée à environ 5.9 ha dans le cadre du PLU du Malesherbois (contre 2.4 ha par an sur la période passée). Le projet de PLU du Malesherbois n'engage pas une trajectoire de sobriété foncière et favorise la consommation d'espaces en extension, en particulier pour les constructions à usage d'activité.

Toutefois, il semble important de rappeler qu'au fil de la procédure, de nombreux efforts ont été fait pour cadrer et modérer la consommation d'espace prévue dans le cadre de ce PLU. Les points suivants peuvent être soulignés :

- La consommation d'espaces a été revue à la lumière du réajustement des dynamiques démographique. En effet, la première version du PADD, débattue en 2019 en conseil communautaire, poursuivait une croissance démographique estimée à 0.72% par an, en application des objectifs et prévisions du SCOT.

Le ralentissement de la croissance démographique observée sur le territoire ces dernières années a amené la collectivité à revoir ce projet démographique, en inscrivant dans le PADD une croissance à 0.35%. En conséquence, la consommation d'espaces à usage d'habitat dans le cadre du projet de PLU a été réduite de 28.4 ha à 10.4 ha, par la suppression notamment de deux zones d'extension prévues initialement sur des espaces agricoles (à Malesherbes et à Manchecourt).

- La consommation d'espaces à usage d'activités relève du projet de développement économique porté par la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais, compétente en la matière, et répond aux objectifs du SCoT pour le territoire du Malesherbois⁸. A noter par ailleurs qu'au fil des études, l'une des deux zones d'extension à usage d'activité a été supprimée (sur la commune déléguée de Manchecourt).

⁸ Le SCoT attribue pour le territoire une enveloppe foncière de 40 ha. Un rapport de compatibilité s'applique entre le PLU et le SCoT ; ainsi,

l'enveloppe foncière à usage d'activité fléchée par le PLU n'excède pas 10% de celle attribuée par le SCoT. La compatibilité est ainsi respectée.

PARTIE III

JUSTIFICATION DU ZONAGE

I. LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

Zone	Surface	Détail par secteurs	Surface
U	479.8 ha	Ua1	17.3 ha
		Ua2	39.0 ha
		Ua3	36.4 ha
		<i>Sous-total Ua</i>	<i>92.7 ha</i>
		Ub	45.7 ha
		Ub1	104.0 ha
		Ub2	18.4 ha
		Ubg	0.9 ha
		<i>Sous-total Ub</i>	<i>169.0 ha</i>
		Uc	36.7 ha
		Ue	32.6 ha
		Ux1	96.8 ha
		Ux2	29.0 ha
		Ux3	20.1 ha
		Uxm	2.9 ha
		<i>Sous-total Ux</i>	<i>148.8 ha</i>
AU	38.8 ha	AUa	4.1 ha
		AUb	2.2 ha
		<i>Sous-total AU</i>	<i>6.3 ha</i>
		AUx	32.5 ha
A	6 900.9 ha	A	6 860.6 ha
		Ac1	0.6 ha
		Ac2	2.4 ha
		Ac3	0.6 ha
		Ad	3.4 ha
		Ae	2.5 ha
		Ap	26.2 ha
		At	0.4 ha
		Ax	4.1 ha
N	1 098.8 ha	N	318.9 ha
		Nc	602.6 ha
		Ne	17.0 ha
		Nzh	160.3 ha

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Total	8 518.3 ha	-	-
-------	------------	---	---

II. SYNTHÈSE DES ZONES MISES EN ŒUVRE DANS LE PLU DU MALESHERBOIS

Type de zone	Sous-zonage	Définition
Zones urbaine	Ua	Correspond aux tissus historiques des centres-bourgs et centre-ville des communes déléguées du Malesherbois, y compris les sous-secteurs : - Ua1 : centre-ville historique de Malesherbes - Ua2 : centre-bourg des autres communes déléguées du Malesherbois ; - Ua3 : noyaux historiques des hameaux.
	Ub	Correspond aux tissus urbains plus récents des communes déléguées du Malesherbois (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers), y compris les sous-secteurs : - Ub1 : faubourgs et lotissements récents de Malesherbes ; - Ub2 : quartier de logements collectifs ou groupés à Malesherbes ; - Ubg : emprise de la nouvelle gendarmerie à Malesherbes.
	Uc	Correspond aux extensions récentes des bourgs et hameaux des communes déléguées.
	Ue	Correspond aux secteurs accueillant les équipements d'intérêt collectif et les constructions de services publics.
	Ux	Correspond aux zones dédiées à l'accueil des activités économiques, y compris les sous-secteurs : - Ux1 : zone d'activités industrielles le long des RD 24 et RD 949 à Malesherbes ; - Ux2 : zone d'activités artisanales au lieu-dit « Haut de Vauluizard » à Malesherbes ; - Ux3 : zone d'activités artisanales à Manchecourt ; - Uxm : atelier et musée de l'imprimerie à Malesherbes, au sein de la zone d'activités.
Zones à urbaniser	AU	Correspond aux futurs quartiers de la commune du Malesherbois, y compris les sous-secteurs : - AUa : pour les opérations dont l'aménagement s'effectue au fur et à mesure ; - AUb pour les opérations réalisées par un aménagement d'ensemble.
	AUx	Correspond à l'extension de la zone d'activités industrielles à l'entrée Ouest de Malesherbes.
Zones agricole et naturelle	A	Regroupe les terres cultivées ou potentiellement cultivables, ainsi que certains boisements à préserver au regard des enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés, y compris les sous-secteurs et STECAL : - Ac : activités commerciale (STECAL, indicés de 1 à 2) ; - Ad : stockage de déchets inertes ; - Ae : secteurs d'équipements d'intérêt collectif ; - Ap : secteur à protéger de toute construction (y compris agricole) et installation (y compris production d'énergie renouvelable) ;

JUSTIFICATION DU ZONAGE

		- At : activité touristique (STECAL) ; - Ax : activité économique existante (STECAL).
	N	Regroupe les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, y compris les sous-secteurs et STECAL : - Nc : secteurs sensibles à préserver (sites Natura 2000, ZNIEFF, réservoirs de biodiversité, ...) ; - Ne : secteurs d'équipements d'intérêt collectif ; - Nzh : secteurs de zones humides.

III. LA ZONE URBAINE EXISTANTE

La délimitation des zones urbaines s'est appuyée sur les contours de la tâche urbaine et sur l'analyse du tissu bâti existant. Les limites ont ainsi été ajustées et travaillées pour correspondre autant que possible au tissu urbain réel et au parcellaire existant (ex : intégration des jardins et autres espaces artificialisés).

Dans le cadre du PLU du Malesherbois, ces zones urbaines doivent répondre à certains critères :

- Être en mesure d'accueillir de nouveaux bâtiments, selon les usages des zones réglementés : habitat, équipement, activité ;
- Former un ensemble bâti existant et conséquent, s'appuyant ou non sur un noyau d'urbanisation historique.

En application de ces critères, les zones urbaines ne comprennent pas les écarts bâtis qui sont isolés au cœur d'espace à dominante agricole ou naturelle, ni les exploitations agricoles (dans la mesure du possible, selon leur localisation dans le tissu bâti).

3.1 La zone Ua

La zone Ua correspond au tissu historique des centres-bourgs et des centres-villes du Malesherbois. Il se caractérise sur le plan morphologique par un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. La minéralité domine avec des murs de clôtures qui viennent compléter ces alignements partiels. Les matériaux employés sont les matériaux traditionnels de la région : ardoises, tuiles plates de pays ou de tuiles mécaniques, pierre calcaire en façade, teintes ocrée-beige.

La zone Ua est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein de laquelle les activités, les équipements, les services, etc. côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problématiques de sécurité et/ou de salubrité publique. Elle dispose de l'assainissement collectif.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur Ua1** qui correspond au centre-ville historique de Malesherbes, commune déléguée du Malesherbois identifiée par le SCoT en tant que pôle urbain dont le centre-ville constitue un site commercial de centralité du SCoT.
- Le **secteur Ua2** qui correspond aux centres-bourgs des autres communes déléguées du Malesherbois, identifiées en tant que communes rurales au sein du SCoT, où les nouvelles implantations commerciales se réalisent exclusivement au sein de la tâche urbaine principale, dans la limite de 500 m² de surface de plancher à destination de commerce, par bâtiment.
- Le **secteur Ua3** qui correspond aux noyaux historiques des hameaux de l'ensemble des communes déléguées du Malesherbois où les nouvelles implantations commerciales sont interdites, conformément au SCoT. Seul le développement des entreprises (notamment artisanales) déjà existantes à la date d'approbation du PLU sera permis.

FONCTIONS DE LA ZONE UA :

- Valoriser le bâti traditionnel et la qualité architecturale associée ;
- Encourager la mixité fonctionnelle, en particulier au sein du pôle urbain de Malesherbes : habitat, équipements, commerces, services, administration, etc. ;
- Maintenir les équipements structurants à l'échelle communale : mairie, écoles, commerces de proximité ;
- Favoriser le développement urbain en densification au sein de ces secteurs sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

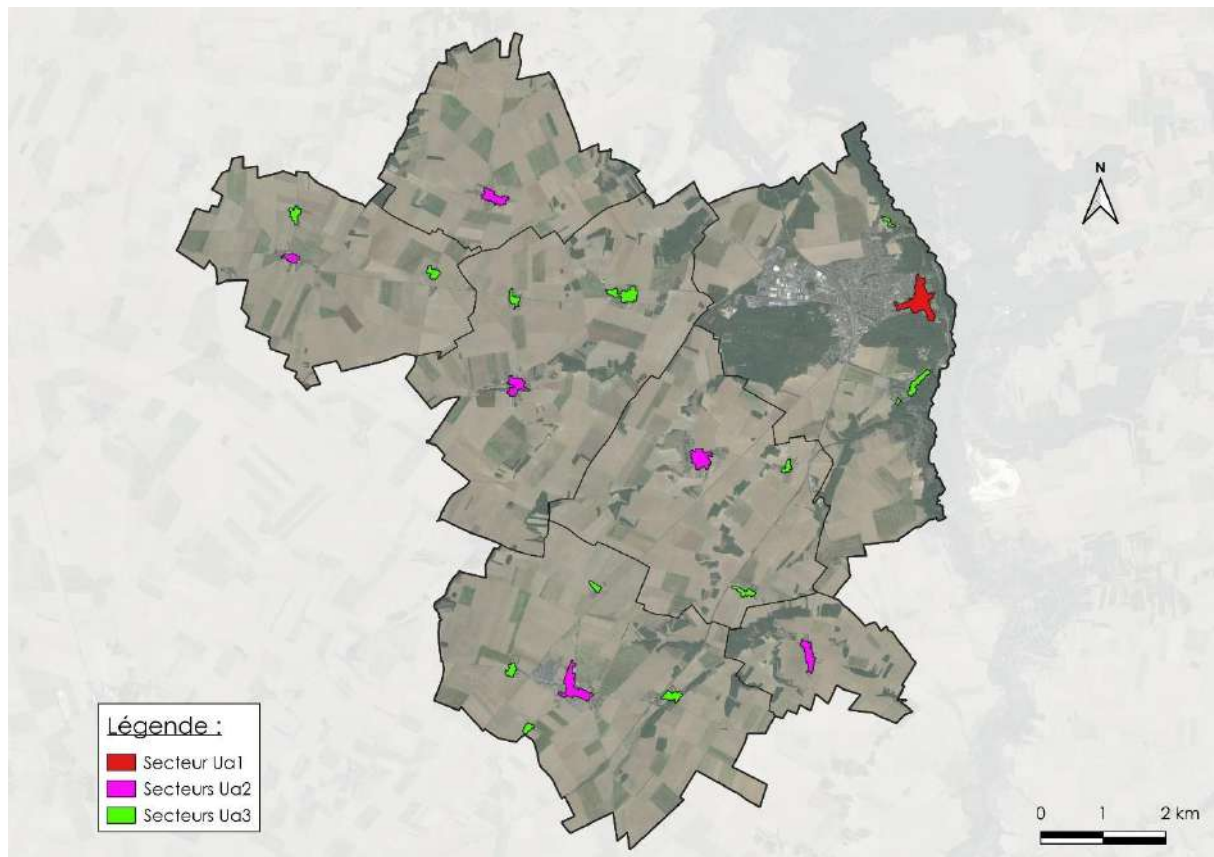


Figure 7 - La zone Ua et ses secteurs

3.2 La zone Ub

La zone Ub correspond au tissu plus récent du centre-ville de la commune déléguée de Malesherbes, et des extensions autour des centres bourgs des autres communes déléguées (faubourg, lotissements, nouveaux quartiers). Ce tissu urbain se caractérise sur le plan morphologique avec un tissu moins dense que le tissu historique (zone UA), avec des implantations en retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements par rapport aux voies et emprises publiques et privées. Les constructions sont de conception moderne à contemporaine. Les matériaux employés sont moins traditionnels.

La zone Ub, tout comme la zone Ua, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les

services etc. côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Dans les communes déléguées du Malesherbois identifiées au SCoT en tant que communes rurales, les nouvelles implantations commerciales se réalisent exclusivement au sein de la tâche urbaine principale, dans la limite de 500 m² de surface de plancher à destination de commerce par bâtiment.

La zone Ub comprend également les secteurs suivants :

- Le **secteur Ub1** qui correspond aux faubourgs et lotissements récents de Malesherbes, commune déléguée du Malesherbois identifiée par le SCoT en tant que pôle urbain où les nouvelles implantations commerciales sont limitées à 500 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

- Le **secteur Ub2** qui correspond au quartier de logements collectifs ou groupés de la commune déléguée de Malesherbes.
- Le **secteur Ubg** qui correspond à la gendarmerie implantée sur la commune déléguée de Malesherbes, le long de la RD2152.

FONCTIONS DE LA ZONE Ub :

- Favoriser l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitat ;
- Veiller à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions en cohérence avec le tissu bâti existant ;
- Favoriser le développement urbain en densification au sein de ces secteurs sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.

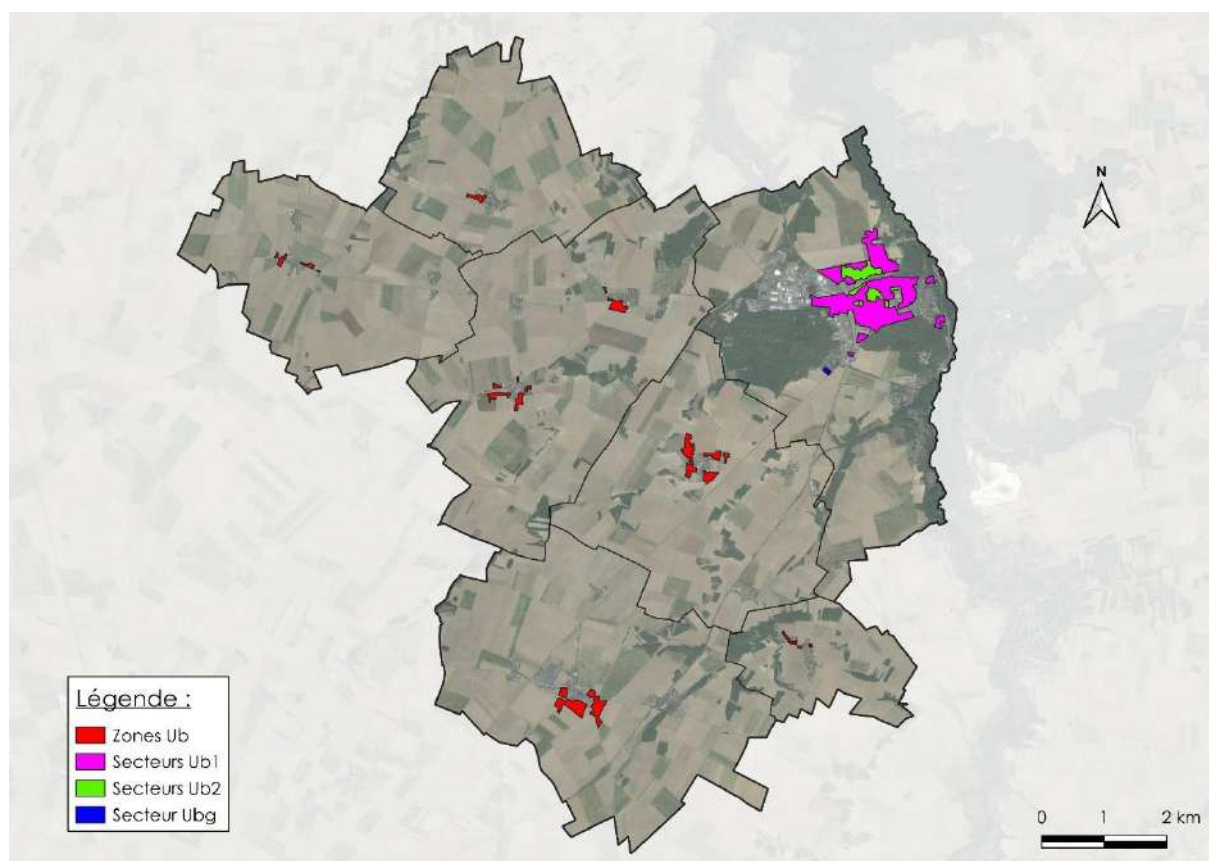


Figure 8 - La zone Ub et ses secteurs

3.3 La zone Uc

La zone Uc correspond aux extensions récentes des bourgs des communes déléguées ainsi qu'à celles des hameaux des communes déléguées. Cette zone est présente sur les communes déléguées de Malesherbes, Coudray, Orveau-Bellesauve, Manchecourt et Mainvilliers.

Au sein de cette zone, le tissu bâti est relativement lâche et diversifié (ancien et contemporain). La présence du végétal est une caractéristique forte de la zone.

La zone Uc est dédiée à la fonction résidentielle. Conformément aux prescriptions du SCoT, l'implantation de commerces y est interdite.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

FONCTIONS DE LA ZONE Uc :

- Favoriser l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitat ;

- Veiller à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions en cohérence avec le tissu bâti existant ;
- Favoriser le développement urbain en densification au sein de ces secteurs sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.

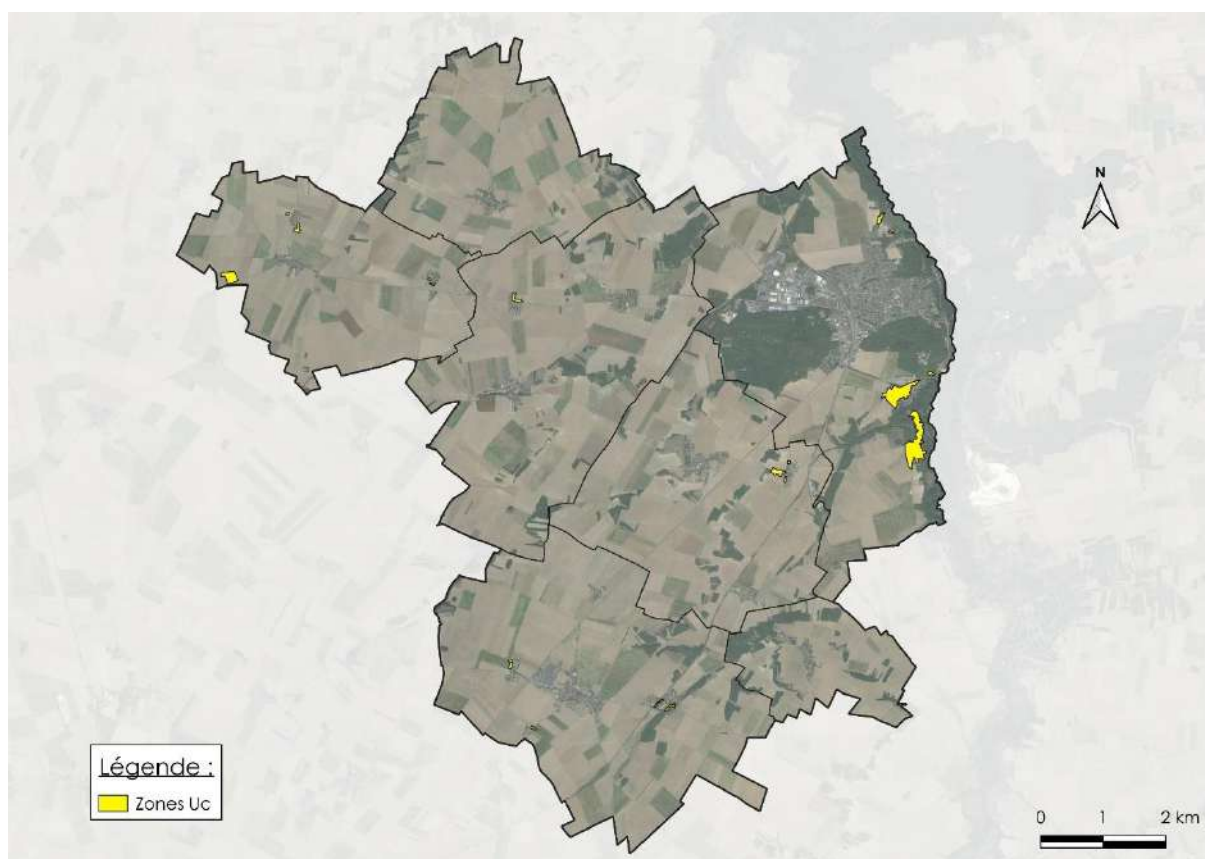


Figure 9 - La zone Uc

3.4 La zone Ue

La zone Ue correspond aux secteurs accueillant les équipements d'intérêt collectif et les constructions de services publics. Cette zone est destinée à l'implantation préférentielle des grands équipements, notamment ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

FONCTIONS DE LA ZONE Ue :

- Pérenniser et développer l'offre d'équipements collectifs et de services publics sur le territoire.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

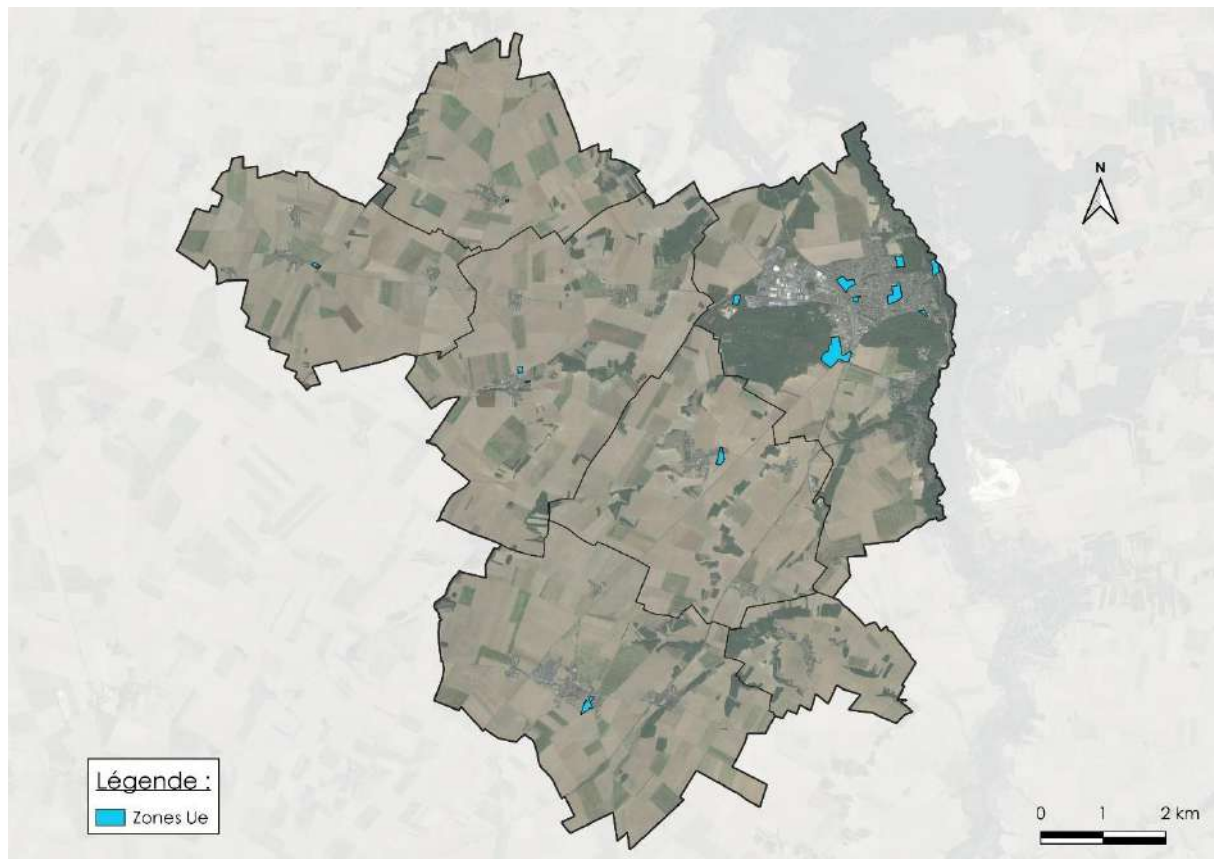


Figure 10 - La zone Ue

3.5 La zone Ux

La zone UX est une zone dédiée à des activités économiques. Ces zones dédiées à des activités économiques sur le territoire du Malesherbois se structurent sur la base d'une hiérarchie définie à travers le SCoT en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- **Zone d'activités dite stratégique et site commercial de périphérie, le secteur Ux1.** Elle est située sur la commune déléguée de Malesherbes le long de la RD 24 et de la RD 949, dédiée aux activités industrielles. Elle a pour vocation d'accueillir prioritairement les activités industrielles et à celles générant des nuisances.
- **Zone d'activités dite de proximité et site commercial de périphérie, le secteur Ux2.** Elle est située sur la commune déléguée de Malesherbes (zone d'activités au lieudit « Haut

de Vauluizard »), dédiées aux activités artisanales et aux services à la personne. Cette zone a pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Elle constitue également un site commercial de périphérie identifié dans le SCoT où les nouvelles activités commerciales sont autorisées avec une surface de plancher minimale de 300m² et maximale de 4500m². Les entrepôts sont interdits. On rappellera que par entrepôt, il est entendu les structures de logistique. En effet, les entrepôts de stockage d'un artisan sont liés à la destination principale de l'activité et sont donc considérés comme des activités artisanales au titre du code de l'urbanisme. Les activités industrielles sont interdites afin de privilégier leur implantation au sein de la zone d'activité dite stratégique.

- **Zone d'activités dite de proximité, le secteur Ux3.** Elle est située sur la commune déléguée de Manchecourt le long de la RD 27, dédiée aux activités artisanales et aux services à la

JUSTIFICATION DU ZONAGE

personne ; l'imprimerie Maury y est implantée. Cette zone relais permet de maintenir une activité de proximité notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, in fine, de réduire les déplacements domicile-travail. Elle a pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites (mais celles existantes peuvent évoluer). Les entrepôts sont interdits. On rappellera que par entrepôt, il est entendu les structures de logistique. En effet, les entrepôts de stockage d'un artisan sont liés à la destination principale de l'activité et sont donc considérés comme des activités artisanales au titre du code de l'urbanisme.

Cette zone comprend également le secteur suivant :

- **Secteur Uxm** qui correspond à l'Atelier Musée de l'Imprimerie (AMI), implanté au cœur de la zone d'activités de Malesherbes.

FONCTIONS DE LA ZONE Ux :

- Développer et diversifier l'offre économique sur le territoire ;
- Veiller à la qualité urbaine et paysagère des nouvelles constructions et nouveaux aménagements.

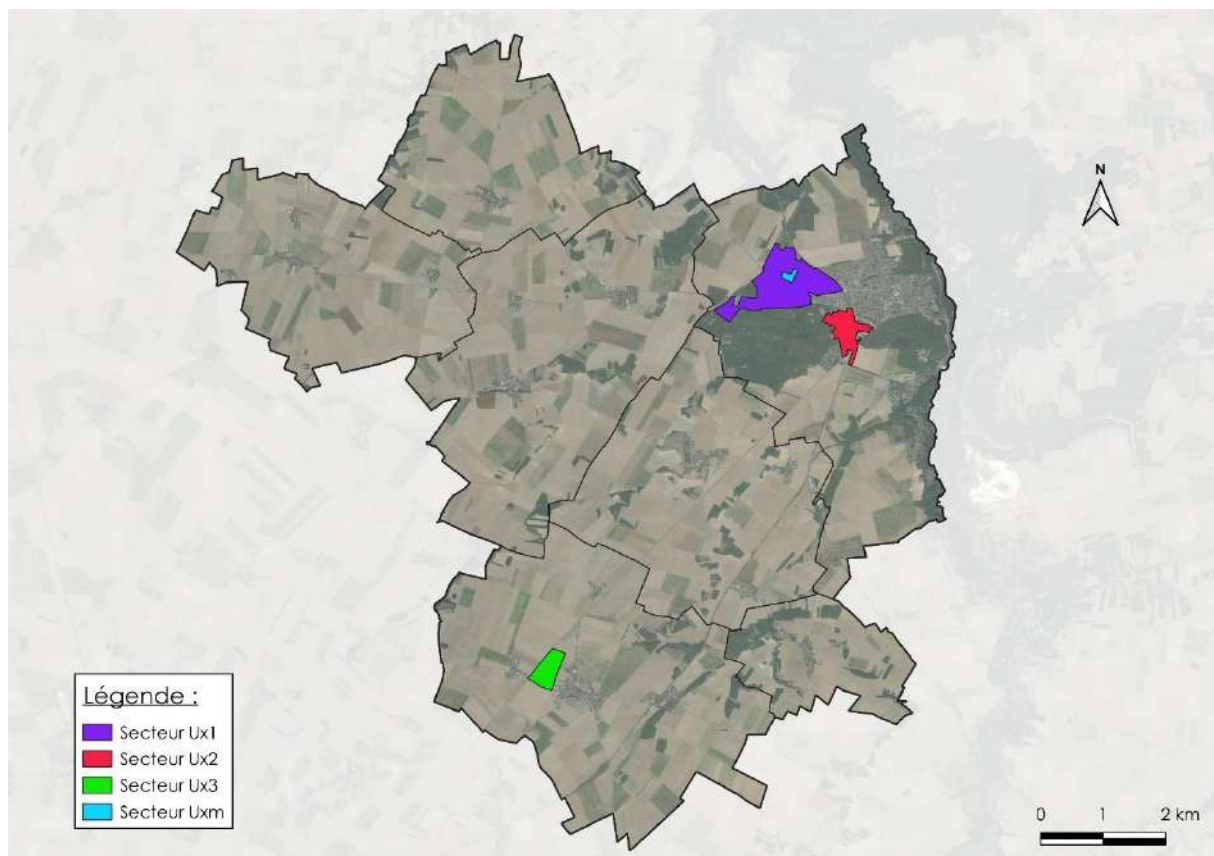


Figure 11 - La zone Ux et ses secteurs

IV. LES ZONES DE DEVELOPPEMENT

4.1 La zone AU

La zone AU de la commune du Malesherbois, se caractérise par des secteurs non bâtis et possède tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Les zones AU identifiées constituent donc les futurs quartiers de la commune du Malesherbois. Ces zones ont pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions.

Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

- Une **opération au fur et à mesure**. Dans ce cadre, les opérations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc...). Ces secteurs ont été nommés **AUa**.
- Une **opération d'aménagement d'ensemble**. Dans ce cadre, la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente. Ces secteurs ont été nommés **AUb**.

Il est à noter que les zones AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui subordonnent, en complément du règlement, les demandes d'autorisations. Ces OAP fixent également, conformément au Code de l'Urbanisme, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs retenus par la commune.

FONCTIONS DE LA ZONE AU :

- Disposer de nouvelles capacités d'accueil pour les futurs habitants du Malesherbois, dans le cadre de la réalisation mixte à dominante résidentielle ;
- Encadrer la densité de logements pour répondre au besoin identifié dans le PADD ;
- Assurer la cohérence d'ensemble de l'urbanisation de la commune (continuité avec les quartiers existants).

JUSTIFICATION DU ZONAGE



Figure 12 - La zone AU et ses secteurs

4.2 La zone AUx

Les zones AUx de la commune du Malesherbois se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent toutes les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AUx. Elles visent à accueillir des activités plus nuisantes que dans les secteurs mixtes (zones Ua, Ub, Uc) et doivent pouvoir être aménagées pour accueillir des entreprises avec des besoins importants en équipements et en foncier.

La zone AUx comprend **l'extension de la zone d'activités dite stratégique et site commercial de périphérie du SCoT**. Elle est située sur la commune déléguée de Malesherbes (zone industrielle à l'entrée Ouest de Malesherbes), destinée en priorité à l'accueil d'activités industrielles nécessitant un foncier important, et celles générant des nuisances et un fort trafic (industries et entrepôts). Elle constitue également un site

commercial de périphérie identifié dans le SCoT où les nouvelles activités commerciales sont autorisées avec une surface de plancher minimale de 300m² et maximale de 4500m².

FONCTIONS DE LA ZONE AUx :

- Développer et diversifier l'offre économique sur le territoire, en offrant des possibilités d'accueil pour de nouvelles entreprises et en disposant d'un foncier suffisant pour le développement d'activités déjà présentes sur le territoire ;
- Renforcer le rôle économique du Malesherbois à l'échelle intercommunale et sur le secteur interdépartemental ;
- Veiller à la qualité urbaine et paysagère des nouvelles constructions et nouveaux aménagements.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

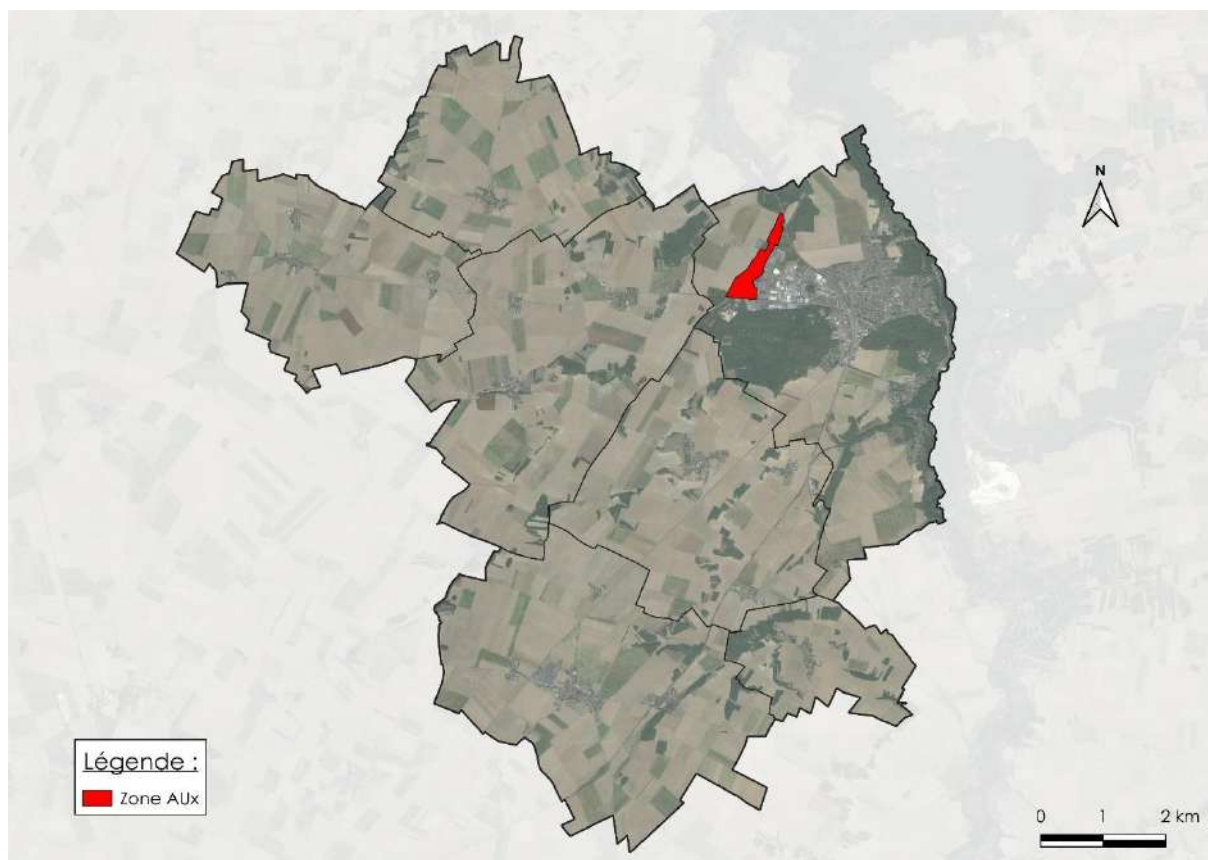


Figure 13 - La zone AUX

V. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

5.1 La zone agricole

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables, ainsi que certains espaces forestiers. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés. Elle autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La zone A comprend des secteurs :

- **Ax** qui correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 1° du code de l'urbanisme. Ces

STECAL correspondent aux **activités économiques existantes** sur le territoire (artisanales, bureaux, ...) afin de permettre leurs évolutions.

- **Ac** qui correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 1° du code de l'urbanisme. Ces STECAL correspondent aux **activités commerciales** en zone agricole telles que les silos agricoles. **Ils sont indicés de 1 à 3** afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Ad** qui correspond à un sous-secteur de la zone A, qui n'est pas un STECAL, dans la mesure où aucune construction n'est admise. Ce sous-secteur correspond à une activité de stockage de déchets inertes existante sur les communes déléguées de Coudray et Malesherbes.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

- **Ae** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : postes de transformation d'énergie électrique, cimetières, stations d'épurations etc. Pour rappel, ces secteurs ne constituent pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles [...], le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements. » Le secteur renferme notamment les postes de transformation d'énergie électrique sur la commune déléguée de Malesherbes et les cimetières des communes déléguées de Manchecourt, de Mainvilliers et de Labrosse.
- **Ap** qui correspond à une zone agricole à protéger de toute construction (y compris agricole) et installation (telles que les installations de production d'énergies renouvelables) au regard des enjeux paysagers, conformément à l'article L.151-41-1 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le diagnostic avait déterminé la qualité paysagère du territoire du Malesherbois (diversité, cônes de vue sur les églises ou entrées de ville, etc.). Les élus ont décidé, dans le cadre du projet politique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de préserver certains espaces à enjeux. Dans ce cadre, des secteurs de la zone agricole, inconstructibles y compris pour les installations, ont été définis. Ces secteurs peuvent être en ceinture autour des bourgs, en entrée de ville, au sein de grandes plaines, etc. ; il s'agit de figer le paysage comme un atout majeur pour le développement touristique (et donc économique) du territoire.
- **At** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au titre de l'article

L.151-31 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une activité de tourisme et de loisirs en devenir à Nangeville (tiny houses).

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (cf. partie relative à la justification des changements de destination).

FONCTIONS DE LA ZONE A :

- Assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles en limitant les usages des sols aux activités agricoles ;
- Permettre la diversification de l'activité agricole et la reprise des anciens bâtiments agricoles inexploités pour valoriser le bâti et le foncier ;
- Autoriser l'implantation de certaines activités économiques isolées au sein des STECAL, sous réserve du respect des critères et conditions fixées favorisant l'intégration paysagère et environnementale des constructions ;
- Encadrer la construction d'extension et des annexes d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Maintenir la qualité paysagère des secteurs agricoles à forts enjeux paysagers par une limitation stricte des possibilités de construire (aucune construction admise).

JUSTIFICATION DU ZONAGE

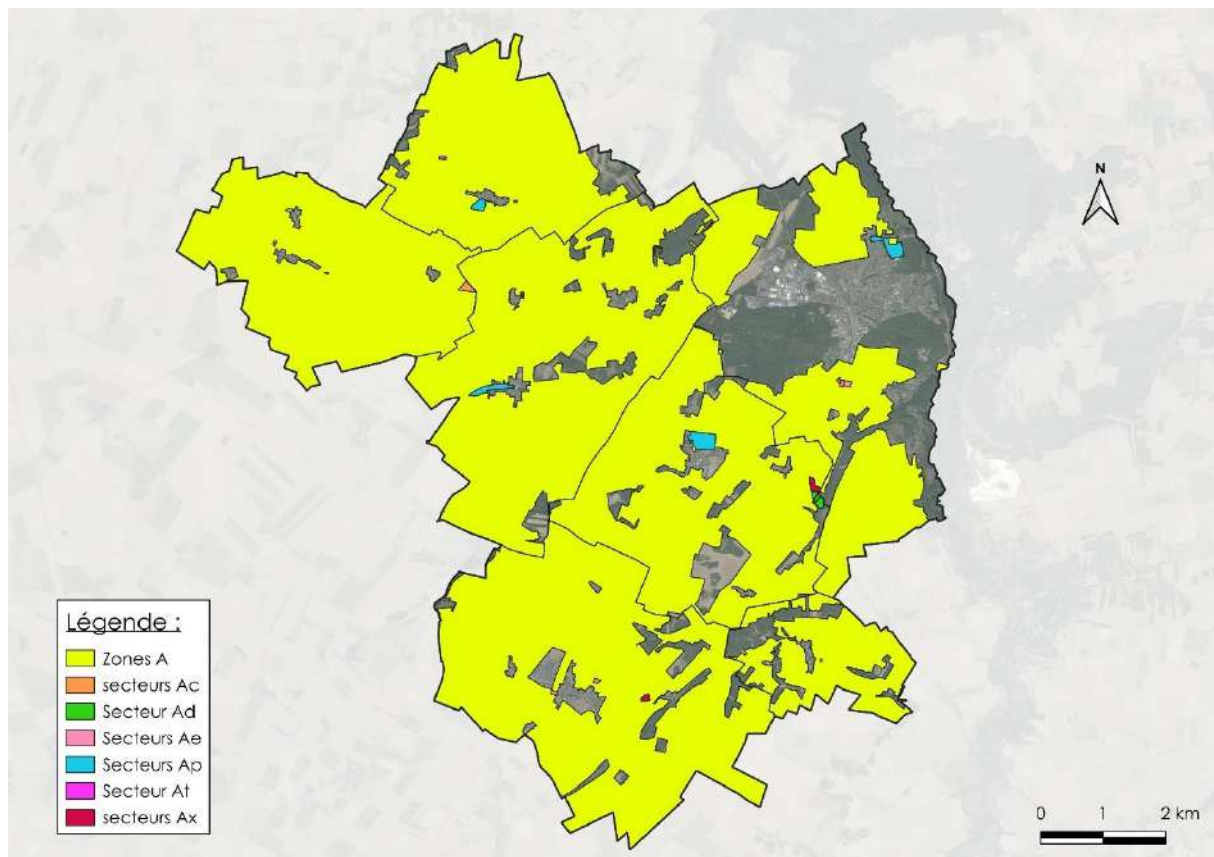


Figure 14 - La zone A et ses secteurs

5.2 Les zones naturelles

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Il est à noter que la zone naturelle de la commune du Malesherbois est ouverte aux constructions et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes.

Cette zone riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques.

Cette zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- **Nc** qui correspond à des secteurs sensibles comme les sites Natura 2000 (Vallée de l'Essonne et vallons voisins), les ZNIEFF de type 1 ainsi que les réservoirs de biodiversité et les espaces relais des milieux calcicoles, boisés identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue du diagnostic du PLU.
- **Nzh** qui correspond à des secteurs de zones humides. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif des zones humides mais d'une localisation des principaux milieux à composante humide identifiées et reconnus, au sein de la Trame Verte et Bleue issue du Contrat Global d'Actions Essonne amont réalisé en 2016.
- **Ne** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans

JUSTIFICATION DU ZONAGE

des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ». Il renferme, notamment sur la commune déléguée de Malesherbes, le cimetière et son extension, la piscine, le jardin botanique le long de la RD948, les stades et la coulée verte de la vallée de Doudemont.

d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

FONCTIONS DE LA ZONE N :

- Encadrer la construction d'extensions et des annexes d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Préserver et valoriser les espaces naturels pour leur qualité environnementale, historique, paysagère, etc.

La zone N comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou

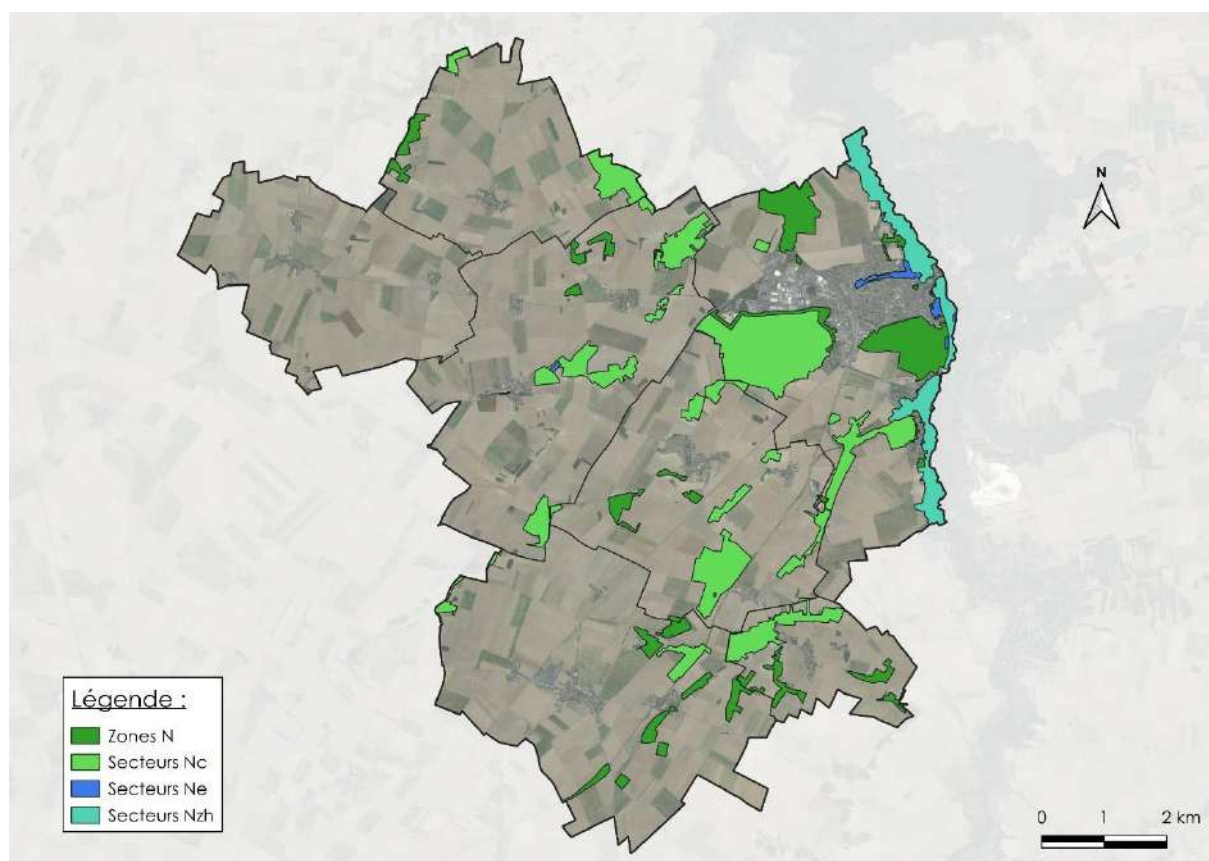


Figure 15 - La zone N et ses secteurs

VI. LES SOUS-SECTEURS ET STECAL EN ZONES A ET N

5.3 Les sous-secteurs des zones A et N

Le PLU du Malesherbois identifie plusieurs sous-secteurs des zones A et N, qui ne sont pas des STECAL⁹. Ces sous-secteurs sont définis pour permettre la réalisation de projets d'équipements

ou pour valoriser les continuités écologiques et paysagères qui structurent le territoire.

Sont ainsi présents dans le PLU du Malesherbois les sous-secteurs suivants :

- Sous-secteurs de la zone N : Nc, Nzh et Ne ;
- Sous-secteurs de la zone A : Ad, Ae et Ap.

Le détail de ces sous-secteurs est précisé en suivant.

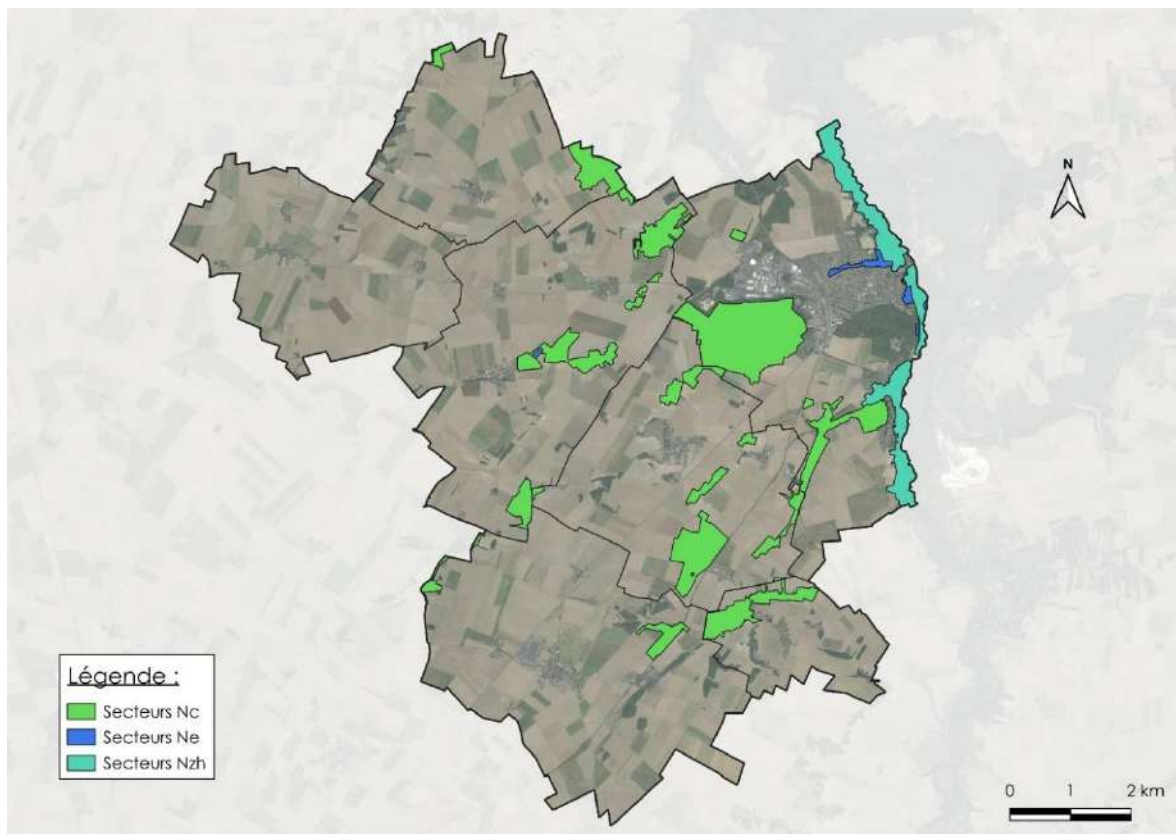


Figure 16 - Les sous-secteurs de la zone N

⁹ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

JUSTIFICATION DU ZONAGE



Figure 17 - Les sous-secteurs de la zone A

Les secteurs préservés au titre du paysage (Ap)

Les secteurs Ap ont été identifiés sur le territoire comme étant des secteurs à préserver et à valoriser. Pour rappel, ces secteurs interdisent toutes les constructions et installations, y compris ceux à usage agricole, afin de conserver les perspectives paysagères présentes sur le territoire.

Ainsi, quatre secteurs Ap sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. La définition de ces secteurs a tenu compte de la topographie des sites, des contraintes patrimoniales et du tissu bâti existant, des enjeux liés aux exploitations agricoles et aux projets de leurs exploitants.

Les secteurs Ap doivent ainsi permettre de maintenir la qualité paysagère des secteurs agricoles à forts enjeux paysagers, avec une contrainte forte en matière de constructibilité.

Commune déléguée	Lieu-dit	Superficie
Nangeville	Bourg	30 392 m ²
Orveau-Bellesauve	Bourg	52 956 m ²
Malesherbes	Centre-ville	76 829 m ²
Coudray	Bourg	101 671 m ²

Tableau 14 - Récapitulatif des secteurs Ap

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Commune déléguée de Malesherbes

Le secteur Ap identifié accompagne le site du Château de Rouville, au Nord du centre-ville de la commune déléguée. Il se situe donc en arrière de la RD 132, qui connecte la commune avec le département voisin de l'Essonne. Le secteur dit de « Rouville » cumule un ensemble d'enjeux paysagers : des bâtiments édifiés aux XVIII et XIXe siècle, des ensembles paysagers qui marquent la frange du site classé « Haute Vallée de l'Essonne », et surtout le Château de Rouville en lui-même. Des constructions plus contemporaines ont été édifiées ces dernières années.

Pour préserver ce site et notamment les abords du Château de Rouville, la commune a ainsi décidé d'inscrire les parcelles bordant le chemin d'accès au Château et la partie Sud du Château en secteur Ap. Ce secteur permet ainsi de maintenir une zone tampon non bâtie entre le Château et les espaces urbanisés alentours, pour ainsi sauvegarder toute la particularité du site.



Figure 18 - Voie d'accès vers le Château de Rouville inscrite en secteur Ap (Google Street View)



Figure 19 - Photo aérienne du périmètre Ap à Malesherbes (Géoportail)

Commune déléguée de Coudray

Au Nord du bourg de la commune déléguée de Coudray, un vaste secteur Ap a été défini afin de préserver les cônes de vue. Sur cette partie du territoire, le bourg est situé légèrement en surplomb par rapport aux espaces agricoles situés plus au Nord ; la commune souhaite ainsi conserver les perspectives vers les constructions existantes du bourg et éviter le développement de nouvelles constructions, notamment des hangars agricoles, sur cette portion du territoire. Ce secteur a donc été choisi au regard de la topographie du site et des perspectives offerte sur la plaine agricole.

JUSTIFICATION DU ZONAGE



Figure 20 - Photo aérienne du périmètre Ap à Coudray (Géoportail)

Commune déléguée d'Orveau-Bellesauve

Sur la commune déléguée d'Orveau-Bellesauve, le secteur Ap accompagne la Vallée Masson qui structure la sortie Ouest du bourg, entre la Rue des Grissonnières et la Rue de la Vallée Masson. Cette vallée sèche se caractérise par une double occupation, avec à la fois des espaces de prairies et des espaces arborés, qui bordent notamment les habitations implantées au Sud du secteur (et dont une partie est inscrite en EBC dans le PLU du Malesherbois). L'inscription en Ap de cette portion du territoire permet ainsi de conserver cette langue naturelle qui structure l'entrée de bourg, caractérisée par une topographie assez marquée (environ 10 mètres de dénivelés dans le fond de la vallée, par rapport aux rues adjacentes).



Figure 21 - Vue sur l'extrémité Ouest du secteur Ap à Orveau-Bellesauve (Google Street View)



Figure 22 - Vue sur la Vallée Masson en secteur Ap depuis la rue des Grissonnières (Google Street View)

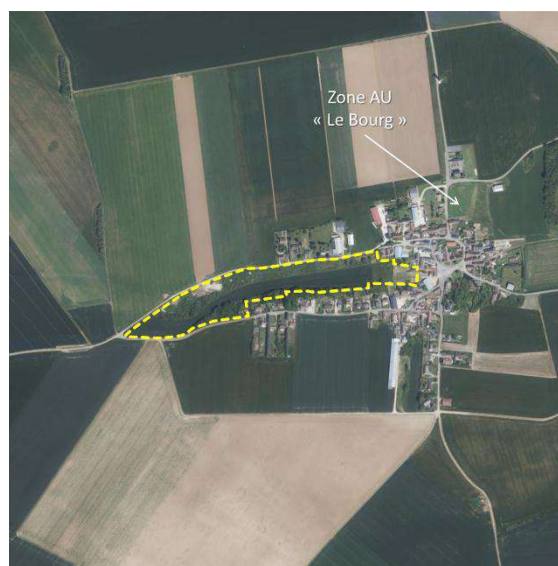


Figure 23 - Photo aérienne du périmètre Ap à Orveau-Bellesauve (Géoportail)

Commune déléguée de Nangeville

Situé le long de la RD 23, à l'entrée Sud du bourg de Nangeville, le secteur Ap doit permettre de préserver les perspectives visuelles sur le tissu bâti, depuis cette voie de desserte de la commune déléguée. Les hangars agricoles déjà présents en lisière du tissu bâti doivent ainsi marquer la limite de l'enveloppe urbaine sur ce secteur, et ainsi préserver les espaces agricoles attenants.



Figure 24 - Vue sur l'entrée de bourg de Nangeville à hauteur du secteur Ap (Google Street View)

JUSTIFICATION DU ZONAGE



Figure 25 - Photo aérienne du périmètre Ap à Nangeville (Géoportail)

Les secteurs dédiés aux corridors écologiques (Nc)

Ont été inscrits en secteurs Nc les sites Natura 2000, ZNIEFF et autres réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement. En détails, cela concerne notamment :

- La Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Essonne et vallons voisins » (site Natura 2000) ;
- Les ZNIEFF de type 1 réparties sur le territoire ;
- Les principaux boisements de la commune, qui constituent des réservoirs de biodiversité majeurs pour la Trame Verte et Bleue locale ;
- Les sites de compensation en lien avec l'aménagement de la future zone d'activité de la Vallée de Fréau sur des pelouses calcicoles.

L'ensemble des secteurs Nc répartis sur Le Malesherbois couvre 602.6 ha.

Les secteurs dédiés aux zones humides (Nzh)

Le zonage du PLU du Malesherbois a inscrit en secteur Nzh les espaces identifiés en « zones humides » dans le cadre du Contrat Global d'Action Essonne amont, porté par le SMORE, en 2016. Ces secteurs sont ainsi avant tout concentrés le long de la vallée de l'Essonne, c'est-à-dire sur la frange Est de la commune du Malesherbois.

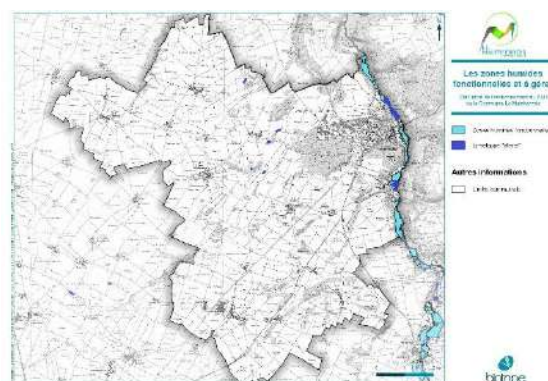


Figure 26 - Les zones humides identifiées dans le cadre du Contrat global d'action Essonne Amont (Biotopie)

En complément de ces zones humides, le périmètre du secteur Nzh a également été étendu à la zone humide identifiée lors des prospections de terrain réalisées sur le site de la Rue des Jardins, sur la commune déléguée de Malesherbes. En effet, une zone humide de 0.94 ha a été identifiée sur la partie Est du secteur visé par l'OAP. Au cours des études, différentes options ont été envisagées par la commune pour assurer la gestion de cette zone humide, sans pour autant compromettre le développement de la zone d'aménagement. Ainsi, l'inscription en secteur Nzh de cette zone humide garantit sa préservation, au même titre que son inclusion au sein du périmètre d'OAP « Rue des Jardins ».

Les secteurs Nzh couvrent au total 160.3 ha, au sein desquels aucune construction n'est autorisée, pour assurer la préservation de ces milieux sensibles et prolifiques pour la biodiversité. En cas d'atteinte à l'une des zones humides avérées du territoire, des mesures de compensation devront être mises en œuvre.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Les secteurs dédiés aux équipements (Ae et Ne)

RAPPELS REGLEMENTAIRES - ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; [...]

Le PLU du Malesherbois a identifié plusieurs sous-secteurs à vocation d'équipement en zone A et N. Les emprises au sol au sein de ces périmètres ne sont pas règlementées dans le cadre du règlement écrit du PLU, afin de ne pas contraindre les projets d'équipements associés. La propriété foncière des différents secteurs relevant des collectivités publiques, la mesure et l'intégration paysagère des futures constructions est ainsi garantie.

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des secteurs Ae et Ne présents sur Le Malesherbois, dont certains comportent déjà des bâtiments.

Commune déléguée	Lieu-dit	Objet du secteur	Zonage	Superficie	Emprise des bâtiments existants
Labrosse	Le Bourg	Cimetière	Ae	1 106 m ²	0 m ²
Labrosse	Le Vieux Clos	Château d'eau	Ae	188 m ²	24 m ²
Mainvilliers	Les Longs Réages	Cimetière	Ae	2 684 m ²	0 m ²
Mainvilliers	La Grandes Bornes	Château d'eau	Ae	693 m ²	52 m ²
Malesherbes	La remise du Sauvageon	Transformateurs électriques (x2)	Ae	13 027 m ²	350 m ²
Malesherbes	Le Bourg	Espaces publics accompagnant la salle des fêtes	Ne	99 527 m ²	0 m ²
Malesherbes	Le long de la RD 948 (vallée de l'Essonne)	Différents types d'usage (du Nord au Sud) : - Futurs espaces de stationnement de la Rue des Jardins - Jardins familiaux - Bassin d'apprentissage fixe de la natation et autres équipements sportifs - Nouveau cimetière	Ne	58 117 m ²	678 m ²
Manhecourt	Les Bauges	Cimetière	Ae	6 208 m ²	0 m ²
Nangeville	Les Pendants	Cimetière	Ae	1 362 m ²	0 m ²
Orveau-Bellesauve	Bel Air	Station d'épuration	Ne	12 686 m ²	0 m ²

Tableau 15 - Récapitulatif des secteurs à vocation d'équipement Ae et Ne

JUSTIFICATION DU ZONAGE

5.4 Les STECAL

RAPPELS REGLEMENTAIRES - ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. [...] »

A ce titre, le PLU du Malesherbois identifie plusieurs STECAL qui ont été délimités pour répondre à des occupations du sol et projets existants ou futurs sur le territoire, qui coïncident avec des enjeux inscrits dans le PADD du PLU. Ces STECAL correspondent essentiellement à des projets et/ou activités économiques isolés en zones A ou N, que la commune souhaite maintenir et/ou voir se développer, selon des besoins et règles précis.

Sont précisées en suivant les caractéristiques de chaque STECAL identifié sur le PLU du Malesherbois, répartis en trois catégories :

- Les STECAL à vocation commerciale (Ac)
- Les STECAL à vocation économique (Ax)
- Les STECAL à vocation touristique (At)

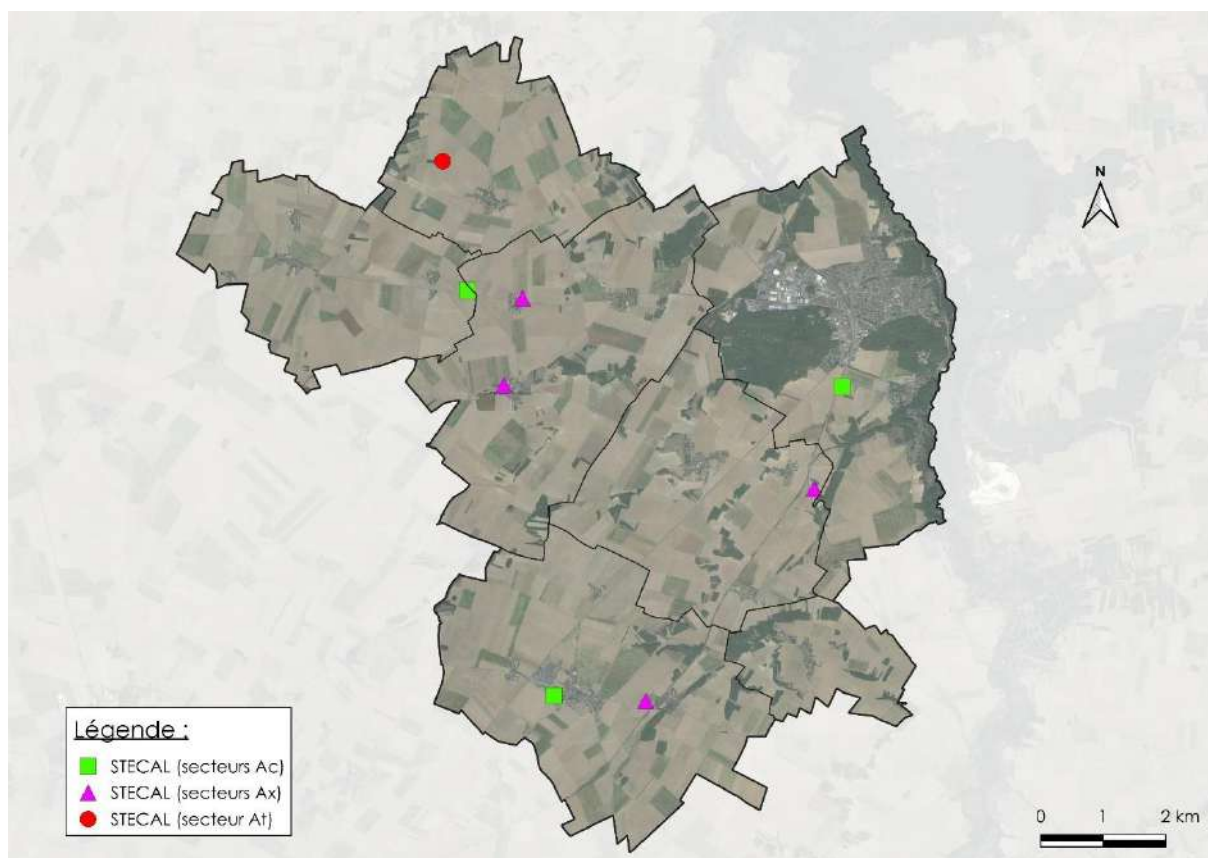


Figure 27 - Localisation des STECAL

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Secteur Ac1		
<i>Malesherbes</i>		
	Lieu géographique	Le Sauvageon
	Superficie du secteur	0.6 ha
	Emprise des bâtiments existants	625 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	187 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	0 ha
	Activité commerciale comprenant des silos agricoles.	

Secteur Ac2		
<i>Mainvilliers</i>		
	Lieu géographique	La Butte aux Coqs
	Superficie du secteur	2.4 ha
	Emprise des bâtiments existants	825 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	500 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	0 ha
	Activité commerciale comprenant des silos agricoles.	

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Secteur Ac3		
Manhecourt		
	Lieu géographique	La Maladrie
	Superficie du secteur	0.6 ha
	Emprise des bâtiments existants	220 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	100 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	0 ha
	Activité commerciale comprenant des silos agricoles.	

Secteur Ax		
Coudray		
	Lieu géographique	Réage du chemin de Trézan
	Superficie du secteur	2.4 ha
	Emprise des bâtiments existants	3 710 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	1 113 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	0 ha
	Développement d'une activité artisanale existante (chaudronnerie)	

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Secteur Ax		
<i>Manhecourt</i>		
	Lieu géographique	Près d'Invault
	Superficie du secteur	1.2 ha
	Emprise des bâtiments existants	3 870 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	1 161 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	
	Développement d'une activité artisanale existante (fabriquant de menuiseries)	

Secteur Ax		
<i>Orveau-Bellesauve</i>		
	Lieu géographique	Bellesauve
	Superficie du secteur	0.4 ha
	Emprise des bâtiments existants	545 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	163 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	0 ha
	Développement d'une activité artisanale existante (maçonnerie, couverture)	

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Secteur Ax		
<i>Orveau-Bellesauve</i>		
	Lieu géographique	Les Contres Ouches
	Superficie du secteur	0.1 ha
	Emprise des bâtiments existants	350 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	105 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	0 ha
	Développement d'une activité artisanale existante (activité de stockage).	

Secteur At		
<i>Nangeville</i>		
	Lieu géographique	Le Bateau
	Superficie du secteur	0.5 ha
	Emprise des bâtiments existants	0 m ²
	Emprise au sol permise par le règlement écrit	300 m ²
	Superficie d'ENAF consommée	0.5 ha
	Développement d'une activité d'hébergements touristiques insolites, avec l'installation de 4 tiny houses.	

VII. AUTRES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES MOBILISEES

6.1 Les Espaces Boisés Classés

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants selon les objectifs suivants :

- **Les boisements qui jouent un rôle paysager** : entrée de ville, transition entre les espaces naturels et périphérie urbanisée, maintien d'une trame de grand paysage fermé avec des systèmes de clairières.
- **Les boisements qui jouent un rôle tampon de protection** : entre les espaces urbanisés et les grands axes générateurs de nuisances sonores (voie ferrée, route départementale, etc...)
- **Les boisements qui jouent un rôle au niveau du maintien de la biodiversité** : continuité des corridors écologique, système de pas japonais entre les grands massifs, une continuité de la trame végétale en lisière de bourg, les

continuités écologiques résiduelles au sein du tissu bâti.

Ainsi, à l'échelle du Malesherbois, 154.9 ha ont été inscrits en EBC, soit 1.8% de la superficie totale du territoire.

Conformément aux directives du Centre National de la Propriété Forestière, les grands massifs boisés de plus de 4 ha n'ont pas été inscrits en espaces boisés classés afin de ne pas accumuler les régimes juridiques sur ces espaces et laisser les plans de gestions pouvoir être mis en œuvre librement.

En revanche, ont été exclues de ce classement les zones inondables afin de pouvoir permettre le libre écoulement des eaux. De la même manière, les réservoirs calcaires n'ont pas été classés en espaces boisés classés afin de permettre la gestion de ces milieux (peupleraies, robiniers etc...).

JUSTIFICATION DU ZONAGE

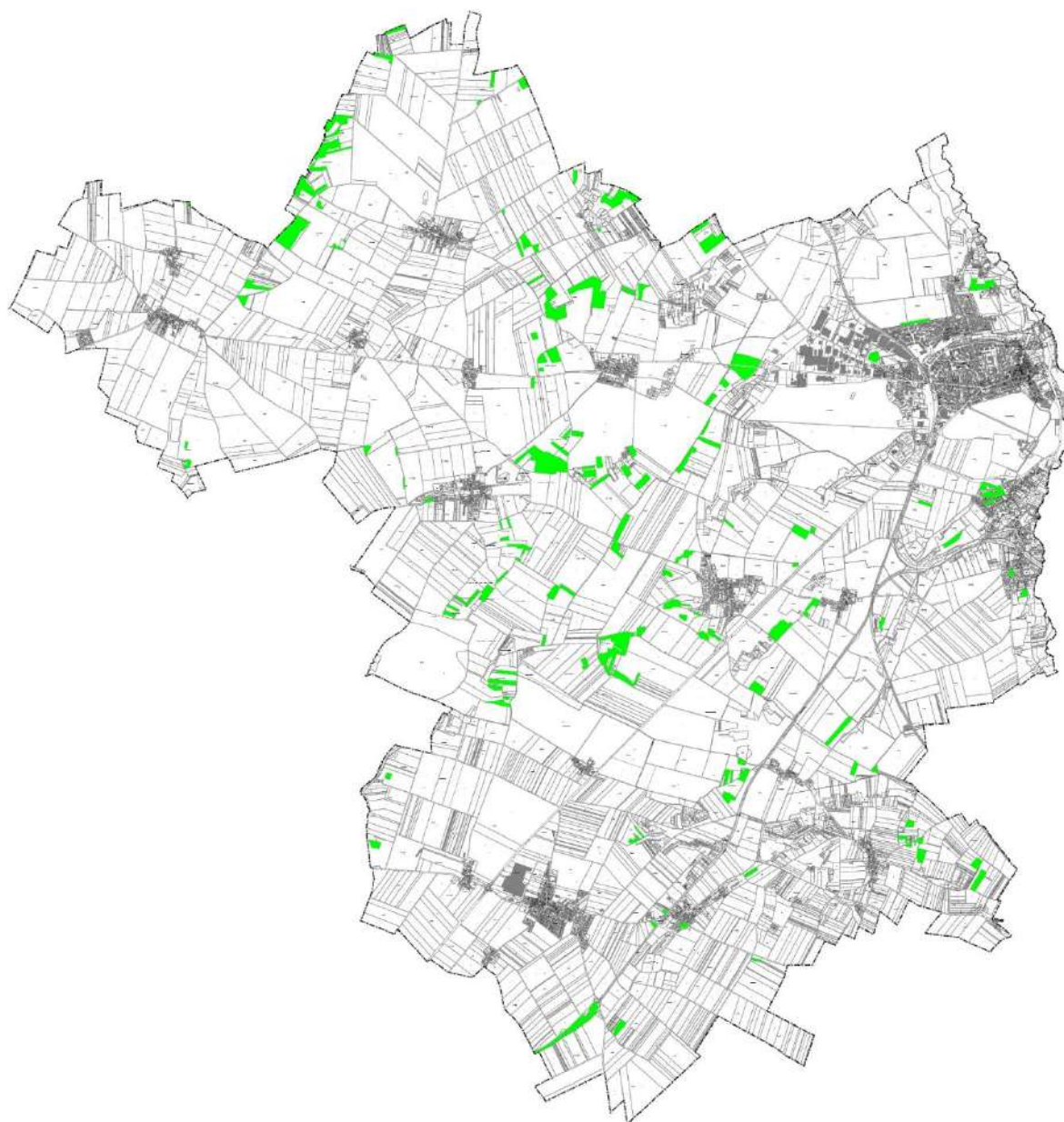


Figure 28 - Localisation des Espaces Boisés Classés

JUSTIFICATION DU ZONAGE**LEGISLATION :**

La législation des espaces boisés classés s'appuie notamment sur les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le défrichement est interdit.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;

- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.

Dans le cadre de la révision d'un plan local d'urbanisme, une application anticipée du nouveau plan est interdite si elle porte atteinte aux espaces boisés classés figurant dans le plan mis en révision.

Pour sauvegarder tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en espace boisé par un plan local d'urbanisme approuvé. Cette possibilité est ouverte sous certaines conditions.

Exceptionnellement et dans le même objectif il peut être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas 1/10^è de la superficie dudit terrain, sous réserve que le propriétaire cède gratuitement les 9/10^è restants à la collectivité publique. Certaines conditions particulières doivent néanmoins être réunies et l'autorisation de construire résulte d'un décret.

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions précitées, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois et parcs des conventions tendant à l'ouverture au public de ces espaces.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les

conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Dans les mêmes conditions, ces conventions peuvent être passées pour l'exercice des sports de nature.

6.2 Les changements de destination

RAPPELS REGLEMENTAIRES - ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les changements de destination dans le cadre du PLU du Malesherbois ont été classés dans deux catégories :

- **Les changements de destination pour de l'activité artisanale, de service, de commerce et de bureaux. Etoilés en rose**, l'objectif est de faciliter la réutilisation de certains bâtiments pour développer de l'économie au cœur de la ruralité plutôt que de développer des zones artisanales. Il s'agit notamment de pouvoir permettre l'installation de profession libérale en campagne ou la réutilisation de certains hangars pour des artisans de proximité (BTP etc...).
- **Les changements de destination pour de l'habitat et notamment des gîtes**. Ce changement de destination ne concerne que les bâtiments agricoles identifiés comme tel lors du diagnostic. Il s'agit donc **d'étoiles noires** qui permettent le changement de destination vers de l'habitat. Les projets des exploitants sont la valorisation de leur patrimoine par la création de gîtes ou de chambres d'hôtes.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

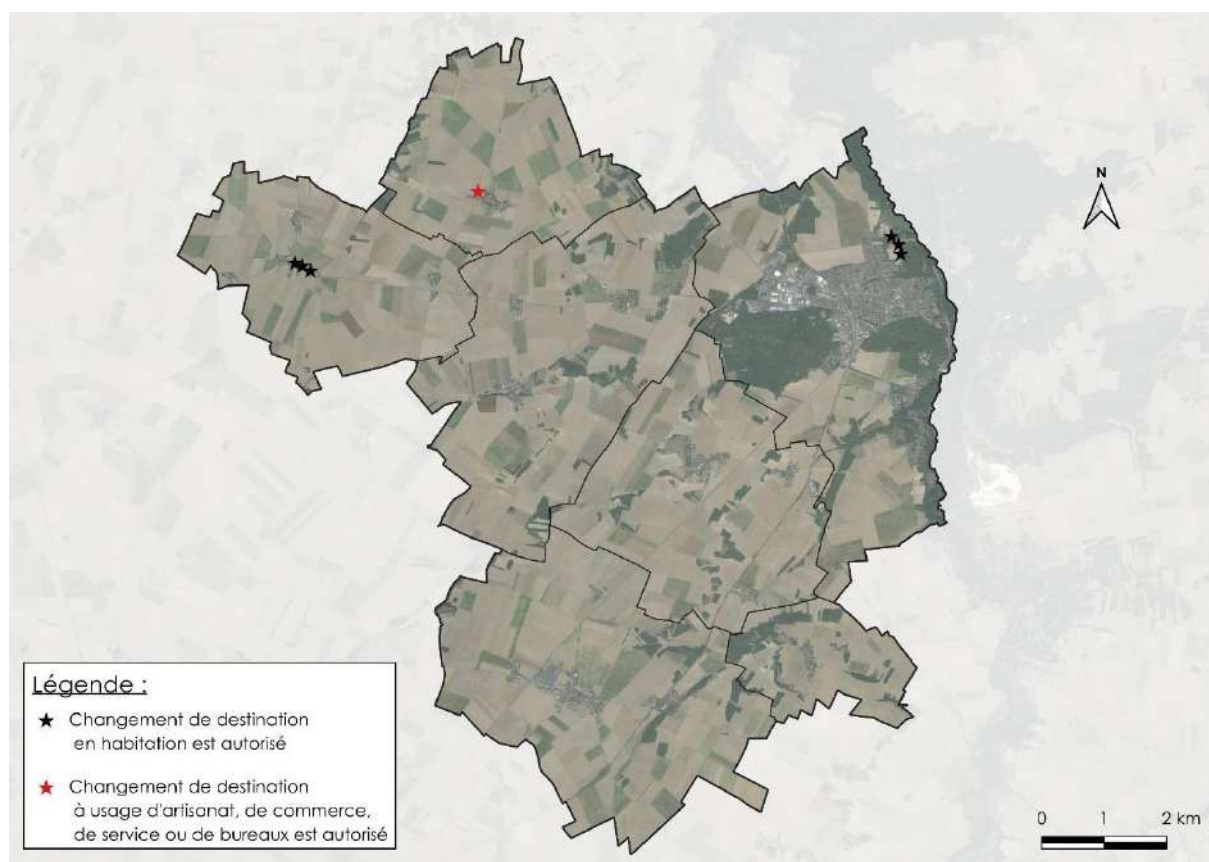


Figure 29 - Localisation des changements de destination

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Commune	Localisation	Projet du changement de
Nangeville	Le bourg	Activités
Photo aérienne		
		
Photo du bâtiment		
		
Informations complémentaires		
Il s'agit de permettre la reprise d'un bâtiment agricole inutilisé (qui servait auparavant au stockage du matériel) pour permettre le développement d'une activité économique, en lien avec la brasserie.		

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Commune	Localisation	Projet du changement de
Mainvilliers	Le bourg	Habitat
Photo aérienne		
		
Photo du bâtiment		
		
Informations complémentaires		
Ces bâtiments correspondent à un ancien corps de ferme qui n'est plus utilisé comme tel à ce jour. Des logements ont d'ores et déjà été aménagés à l'intérieur. L'identification du changement de destination vise essentiellement à régulariser la situation.		

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Commune	Localisation	Projet du changement de
Malesherbes	Rouville	Habitat
Photo aérienne		
		
Photo du bâtiment		
		
Informations complémentaires		
Les bâtiments concernés par les changements de destination correspondent aux dépendances du Château de Rouville. Il s'agit des anciens bâtiments qui servaient autrefois au stockage des engins agricoles. L'objectif est de permettre éventuellement le réaménagement de ces bâtiments dans le cadre d'un éventuel projet d'habitat ou d'hébergements touristiques.		

JUSTIFICATION DU ZONAGE

6.3 Les emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)

RAPPELS REGLEMENTAIRES - ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La commune du Malesherbois a utilisé les emplacements réservés afin de pouvoir acquérir du foncier lui permettant de mettre en œuvre des projets d'intérêt général :

- Aménagement d'espaces publics,
- Elargissement de voiries,
- Création de liaisons douces et de cheminements piétons,
- Amélioration et/ou création d'accès et d'espaces de stationnements,
- Création de bâches incendie pour garantir la sécurité publique,
- Création ou extension d'équipement publics notamment pour répondre aux besoins de la population croissante (cimetière, station d'épuration, groupe scolaire, gendarmerie ...)
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales.

La liste des emplacements réservés est présentée ci-après par commune. Elle précise les surfaces cadastrales (donc approximatives) de ces emplacements réservés.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Commune déléguée	N° de l'emplacement réservé au plan de zonage	Objet	Bénéficiaire	Superficie cadastrale (m²)
Coudray	C1	Création d'une voie douce	Département du Loiret	22 798
Coudray	C2	Extension du cimetière	Commune	1 186
Labrosse	Lb1	Stationnement + aire de retournement	Commune	1 695
Labrosse	Lb2	Chemin agricole de contournement	Commune	1 732
Mainvilliers	Mv1	Forage d'eau potable	Commune	376
Mainvilliers	Mv2	Stationnement	Commune	901
Mainvilliers	Mv3	Terrain de sport (extension)	Commune	3 337
Mainvilliers	Mv4	Installation pour l'interconnexion des châteaux d'eau	Commune	4 236
Mainvilliers	Mv5	Création d'une voie douce	Département du Loiret	21 539
Malesherbes	M1	Centre technique municipal	Commune	8 947
Malesherbes	M2	Extension de la mairie	Commune	486
Malesherbes	M3	Création d'une voie douce	Département du Loiret	6 502
Malesherbes	M4	Création d'une voie douce	Département du Loiret	6 452
Malesherbes	M5	Terrains familiaux locatifs	Commune	5 381
Manhecourt	Ma1	Chemin agricole de contournement	Commune	4 088
Manhecourt	Ma2	Création d'une voie douce	Département du Loiret	16 988
Nangeville	N1	Réserve incendie + city stade	Commune	1 424
Orveau-Bellesauve	O1	Stationnement	Commune	585
Orveau-Bellesauve	O2	Création d'une voie douce	Département du Loiret	19 543

Tableau 16 - Liste des emplacements réservés

JUSTIFICATION DU ZONAGE**6.4 Préservation des rez-de-chaussée commerciaux**

L'article R 151-37 du Code de l'Urbanisme précise qu'« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut [...] Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ».

En application de cet article, une partie du centre-ville de la commune déléguée de Malesherbes a fait

l'objet d'une délimitation de secteurs, sur le plan de zonage, au sein desquels le changement de destination du commerce vers l'habitation est interdit. Cela permet de conserver la diversité du tissu commercial au cœur de la commune.

Ainsi, environ 840 mètres linéaires de rez-de-chaussée commerciaux sont préservés dans le cadre du PLU.

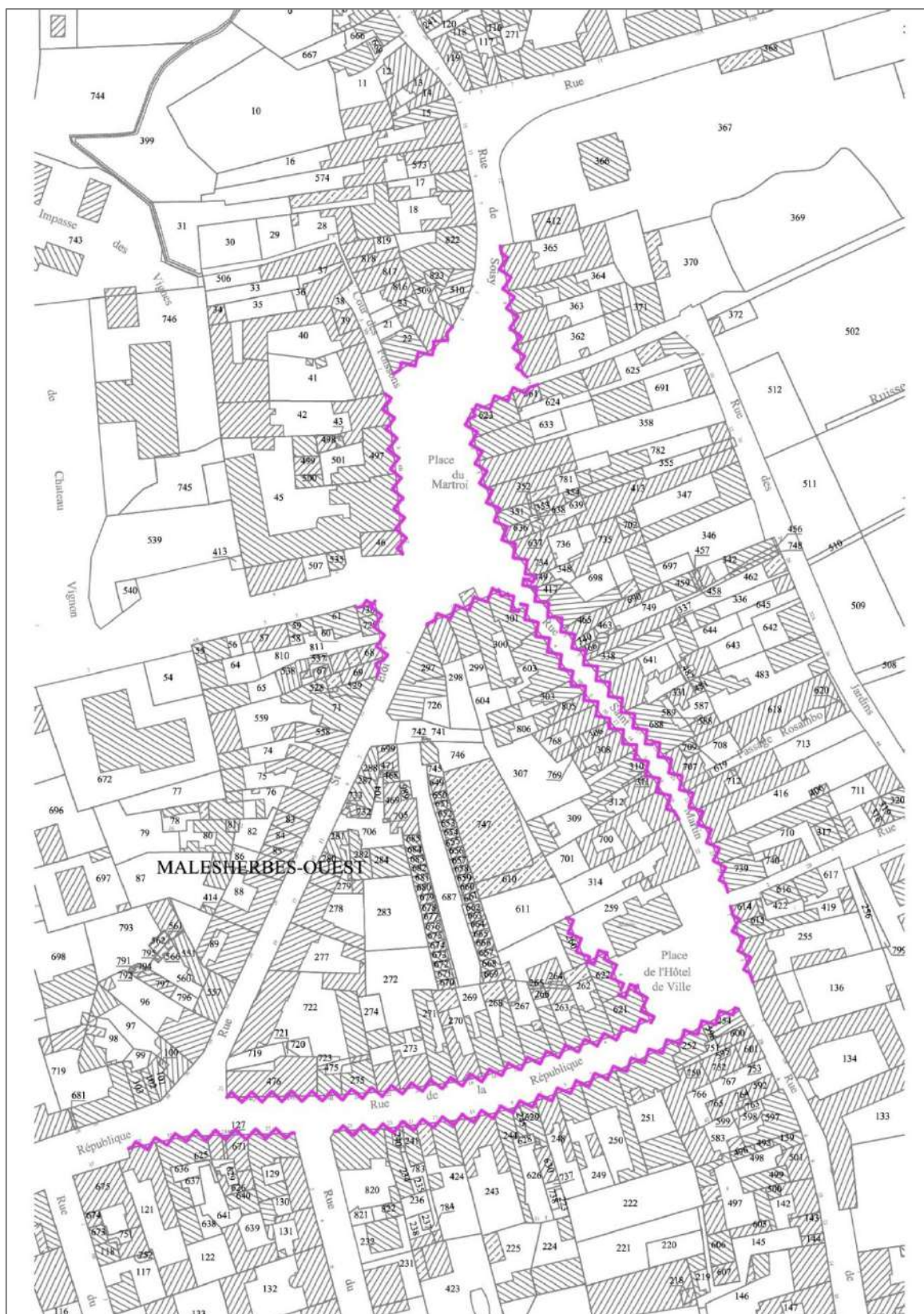


Figure 30 - La Place du Martroi concernée par le linéaire



Figure 31 - La Place de l'Hôtel de Ville concernée par le linéaire

JUSTIFICATION DU ZONAGE



JUSTIFICATION DU ZONAGE

6.5 Les éléments du paysage à conserver (EPAC)

Le Code de l'Urbanisme précise :

Article L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les

prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

En application de ces deux articles, plusieurs éléments du paysage à conserver (EPAC) ont été identifiés sur le territoire du Malesherbois. Ces éléments sont généralement les témoins de l'histoire et des traditions de la commune, des savoir-faire locaux, des modes d'habiter et de la sensibilité au paysage et à l'environnement. Le patrimoine identifié, qu'il soit bâti ou naturel, révèle ainsi l'identité du territoire du Malesherbois.

L'ensemble des éléments identifiés fait l'objet d'une fiche spécifique au sein d'une annexe au règlement écrit. Les prescriptions définies devront être respectées dans le cadre de travaux futurs.

JUSTIFICATION DU ZONAGE



Figure 33 - Exemple de fiches EPAC annexées au règlement écrit du PLU

PARTIE IV

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

JUSTIFICATION DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant des dispositions applicables dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Etablies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet. Les articles R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme viennent préciser son champ d'application.

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ; autrement dit, les projets qui seront mis en œuvre sur le territoire et concernés par l'une ou plusieurs des OAP applicables, ne devront pas aller à l'encontre des grandes orientations définies.

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de la commune nouvelle du Malesherbois. Elles sont de deux catégories :

- **Les orientations sectorielles**, régies par le R.151-8, visant à définir les principes d'aménagement à suivre dans l'aménagement des secteurs de développement en cœur d'ilot ou en zone d'extension du territoire intercommunal,
- **Les orientations thématiques**, régies par le R.151-7 visant à compléter le règlement sur des problématiques phares du territoire. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

I. LES ORIENTATIONS SECTORIELLES D'HABITAT ET D'ACTIVITES

1.1 Comprendre les OAP sectorielles

Les OAP qui ont été définies sur le territoire du Malesherbois permettent de décliner à une échelle précise les objectifs du PADD, en appliquant des principes d'aménagement avec lesquels les futures

autorisations d'urbanisme devront être compatibles. **L'ensemble du PLU du Malesherbois compte cinq OAP sectorielles, réparties sur quatre communes déléguées.** Ces OAP concernent des secteurs en extension pour répondre à des projets à vocation résidentielle ou économique.

Commune déléguée	Usage principal du secteur	Nom de l'OAP	Superficie de l'OAP	Nombre de logements prévus	Densité appliquée
Malesherbes	Habitat	Rue des Jardins	5.5 ha (dont seulement 2.1 ha réellement urbanisables)	160	29 logt / ha
	Activité	Vallée de Fréau	33.2 ha	-	-
Mainvilliers	Habitat	Le Bourg	0.8 ha	10	12.5 logt/ha
Orveau-Bellesauve	Habitat	Le Bourg	0.6 ha	6	10 logt/ha
Coudray	Habitat	Les Jardins de Cassini	2.3 ha	29	12.6 logt/ha
TOTAL	-	-	42.4 ha	205	22.3 logt/ha

Tableau 17 - Récapitulatif des OAP sectorielles du PLU du Malesherbois

JUSTIFICATION DES OAP

L'ensemble des OAP du PLU couvre ainsi 42.4 ha, toutes destinations comprises ; ces secteurs sont essentiellement inscrits en zones AU ou AUx. Les OAP à vocation « résidentielle » permettent de réaliser près de 205 logements, dont une partie (OAP de la Rue des Jardins), pour une vocation intergénérationnelle (projet de résidence pour seniors).

Chaque OAP sectorielle fait l'objet d'une représentation graphique pour faciliter la visualisation des objectifs de développement et d'aménagement. Ces schémas permettent de guider les porteurs de projet dans l'aménagement des secteurs et d'envisager des évolutions cohérentes à l'échelle des quartiers / communes déléguées / commune. Il s'agit ainsi de proposer une organisation cohérente des futurs espaces, en intégrant les enjeux environnementaux et paysagers.

1.2 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones

Ces OAP sont également concernées par un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

RAPPELS REGLEMENTAIRES - ARTICLE L.151-6-1DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations d'aménagements et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'échancier qui a été établi permet d'assurer un apport progressif de la population sur le territoire, pour coïncider avec les évolutions démographiques

inscrites dans le PADD. Cet échancier permet également à la commune d'assurer une adéquation de l'urbanisation du territoire avec la capacité des réseaux, équipements, services disponibles, et ainsi d'anticiper d'éventuels investissements.

L'échancier qui a été établi s'étale sur cinq ans, à compter de l'approbation du PLU du Malesherbois en conseil communautaire.

- La priorité est donnée à la zone AU à Coudray « Les Jardins de Cassini » qui fait l'objet d'une concession d'aménagement. Des échanges ont déjà eu lieu entre le porteur de projet, la commune et la CCPG pour le développement de ce secteur. En conséquence, cette zone sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- La zone dite de « La Rue des Jardins » à Malesherbes sera ouverte à l'urbanisation 2 ans après l'approbation du PLU. Ce délais permettra à la commune de travailler conjointement avec les promoteurs qui seraient intéressés par cette zone, pour développer un projet cohérent et adapté aux besoins du territoire, conformément aux dispositions fixées dans les OAP.
- Les autres zones AU à vocation résidentielle, réparties sur les communes dites rurales de Mainvilliers et Orveau-Bellesauve, feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation plus tardive, c'est-à-dire 5 ans après l'approbation du PLU. Ce délais permet ainsi d'envisager une meilleure répartition de la population sur l'ensemble des communes déléguées du Malesherbois.
- La zone AUx pour l'aménagement de la zone d'activités de la Vallée de Fréau sera ouverte à l'urbanisation immédiatement après l'approbation du PLU. Il s'agit de la seule zone de ce type du territoire. Des réflexions pour l'aménagement du secteur sont déjà en cours à l'échelle de la CCPG, en charge du développement économique.

JUSTIFICATION DES OAP

La desserte des secteurs d'aménagement doit être pensée pour connecter au mieux les nouveaux quartiers aux espaces urbanisés existants, afin d'assurer des continuités dans l'aménagement des espaces et faciliter leur connexion.

Les OAP prévoient également des dispositions relatives au développement des déplacements doux sur le territoire, en demandant l'aménagement de dispositifs adaptés (trottoirs sécurisés, voies cyclables, etc.). Des connexions avec les liaisons douces existantes sur les secteurs adjacents devront être réalisées, si cela est possible.

Une réflexion particulière en matière de déplacements et stationnements a été portée sur le site de la Rue des Jardins à Malesherbes, pour combiner plusieurs problématiques : d'une part le manque de stationnement dans le centre-ville (qui ne doit donc pas être accentué par l'aménagement de cette zone) et d'autre par les enjeux liés à la zone humide et au risque inondation du secteur. Ainsi, l'espace de stationnement commun de la zone devra être aménagé sur la portion inscrite en zone inondable.

→ Objectifs :

- Permettre la création de véritables coutures inter-quartier
- Veiller à ne pas créer des secteurs sans contact et lien avec le reste du bâti existant
- Développer les mobilités douces au sein des quartiers et inter-quartiers
- Encourager les déplacements en vélo ou à pied
- Apaiser et réduire la circulation automobile au sein des quartiers
- Ne pas engorger le domaine public destiné aux circulations et à la vie collective

Espaces verts, espaces publics et patrimoine

L'aménagement d'espaces verts et le maintien d'espaces libres de construction sont des éléments nécessaires pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants des quartiers prévus dans les OAP.

- Les espaces publics communs qui seront aménagés devront être pensés comme de véritables lieux de vie et d'échange, pour

favoriser l'émergence de quartier vivant et intégrer au reste des communes déléguées.

- Le paysagement des zones, via la plantation d'arbres, de haies, etc. assurera une double fonction : servir de zones relais pour la biodiversité en favorisant la nature en ville, et favoriser une transition douce avec les espaces agricoles / naturels situés à proximité de ces zones. Le recours à des essences végétales locales, telles que recommandées dans le règlement écrit, est à privilégier à ce titre.

A noter que sur le site de la rue des Jardins, la zone humide qui a été identifiée lors des prospections a été inscrite dans le périmètre d'OAP pour assurer la préservation et la mise en valeur de cet espace qui joue un rôle à la fois environnemental et paysager sur ce secteur.

→ Objectifs :

- Garantir le maintien d'espaces libres de construction au sein des nouveaux quartiers, pour aérer le tissu bâti et favoriser le développement de la biodiversité
- Aménager de véritables « lieux de vie » et de rencontre au cœur des nouveaux quartiers en s'appuyant sur la Nature et le paysage
- Promouvoir la nature en ville grâce à l'aménagement des espaces paysagers
- Faciliter la transition avec les espaces agricoles et naturels
- Limiter l'impact paysager des nouvelles constructions
- Maintenir la fonctionnalité des zones humides identifiées

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est devenue un enjeu majeur dans le cadre de l'aménagement de nouveaux quartiers, et ne doit plus être perçue comme une contrainte. Pour ce faire, les OAP incitent à une gestion intégrée des eaux pluviales, directement sur le périmètre du projet :

- Cela permet d'éviter la surcharge du réseau de collecte des eaux pluviales (ou des eaux usées)
- Cela favorise le développement paysager et de la biodiversité sur les sites de projet, par une

JUSTIFICATION DES OAP

intégration de la gestion de l'eau dès le début de la conception

La réalisation d'étude de sol, en amont des projets, permettra de définir les solutions les plus adaptées pour cette gestion intégrée des eaux pluviales, en fonction de la perméabilité du sol. Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement de noues ou de bassins de collecte paysagers et arborés, qui seront le support au développement d'espaces naturels dans les différents secteurs. Ces bassins ou noues accueilleront les eaux des surfaces imperméabilisées des espaces publics (ex : voiries). Leur localisation devra être étudiée selon la topographie du site (pour favoriser un écoulement gravitaire) et en fonction de la faisabilité des projets d'aménagement. En cas d'incapacité technique avérée et justifiée par l'aménageur, une gestion sous-chaussée ou enterrée avec un rejet pourra être envisagée et discutée avec les services compétents de la commune.

→ Objectifs :

- *Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dès le début des études des projets d'aménagement*
- *Ne pas permettre l'installation de bassins de récupération des eaux pluviales bâchés et grillagés, sans intérêt environnemental, paysager et esthétique*
- *Rendre fonctionnels les ouvrages de gestion des eaux pluviales.*

1.4 Secteur d'activités

Une seule OAP à vocation d'activités économiques est présente dans le PLU du Malesherbois, et concerne l'extension de la ZA de Malesherbes « Vallée du Fréau ». La compétence « développement économique » est portée par la CC du Pithiverais en Gâtinais.

Programmation urbaine

La collectivité se laisse la possibilité de procéder à un aménagement de l'ensemble de cette zone par phase, pour répondre aux différents besoins et projets envisagés. Les réflexions menées pour

l'aménagement du secteur, dans le cadre des études préalables, viendront préciser le phasage à mettre en place, en tenant compte du découpage urbain existant (un îlot Nord et un îlot Sud séparés par la RD 949).

→ Objectifs :

- *Adapter l'aménagement de la zone aux besoins des porteurs de projets et à la politique de la CCPG en matière de développement économique*
- *Proposer une offre foncière adaptée aux industriels et entrepreneurs locaux, avec un regroupement à proximité de secteurs à vocation économique existants*

Desserte, déplacements et stationnement

L'accès au secteur devra tenir compte de la proximité avec deux RD structurantes, à savoir les RD 949 et RD 24 qui assureront, chacune en ce qui les concernent, la desserte des différents îlots. Les accès devront toutefois être mutualisés pour éviter la multiplication des sorties directes sur les RD, et des voiries internes devront être aménagées.

Des aménagements pour les mobilités douces devront accompagner la création de nouvelles voiries internes, pour faciliter l'accès de la zone, et vernir se greffer aux aménagements existants.

→ Objectifs :

- *Faciliter la desserte de la zone pour profiter aux entreprises s'y installant*
- *Connecter la zone aux aménagements existants ou à venir pour les mobilités douces, afin de la relier au centre-ville de Malesherbes*

Espaces verts, espaces publics et patrimoine

Les aménagements de la zone devront être paysagers et privilégier une certaine qualité. Des plantations sont à prévoir : des espaces paysagers avec une trame arborée et des bandes paysagères de taille suffisante devront être réalisés pour limiter l'impact visuel des futurs bâtiments. Ces aménagements paysagers seront concentrés notamment le long de la RD 949 et au niveau de la transition avec les espaces agricoles attenants. Des

JUSTIFICATION DES OAP

exemples de réalisations sont proposés dans l'OAP, pour accompagner la réflexion des aménageurs.

→ Objectif :

- Assurer une bonne intégration paysagère et environnementale de la zone en entrée de ville

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

L'aménagement des zones devra permettre la gestion des eaux pluviales sur site lorsque cela est possible techniquement. Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement de noues ou de bassins de collecte paysagers et arborés. Ces bassins ou noues accueilleront les eaux des surfaces imperméabilisées des espaces publics. Leur localisation au plan s'exprimera en termes de compatibilité et se fera en point bas pour une

gestion gravitaire préférentielle. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée avec un rejet.

→ Objectifs :

- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dès le début des études des projets d'aménagement
- Ne pas permettre l'installation de bassins de récupération des eaux pluviales bâchés et grillagés, sans intérêt environnemental, paysager et esthétique
- Rendre fonctionnels les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

II. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire. La pièce dispose de 2 OAP thématiques :

- Centralités commerciales ;
- Compensation des pelouses calcaires.

Ainsi ces orientations s'appuient sur l'article R.151-7 du code de l'urbanisme qui précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.* »

Chacune des OAP comporte :

- **Des éléments d'information et de conseil** : inscrits à titre informatif afin d'appuyer ou expliquer les prescriptions, ainsi que des recommandations orientant le pétitionnaire vers le respect de l'orientation opposable.
- **Des éléments prescriptifs** : Ces « orientations opposables » devront être respectées par le

pétitionnaire lors de la définition de son projet. Ces prescriptions ont vocation à s'appliquer pour tous travaux soumis à demande d'urbanisme, sur les secteurs concernés par les OAP.

1.5 Commerces et artisanat

La commune du Malesherbois a souhaité encadrer le développement commercial en s'appuyant sur les objectifs et prescriptions définis en la matière au sein du DOO du SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais. L'objectif global du SCoT vise à « garantir un service commercial efficace pour toutes les populations ».

Les dispositions de cette OAP ne concernent que les secteurs identifiés par le SCoT, à savoir :

- Le centre-ville de Malesherbes identifié comme l'une des centralités commerciales majeures, au sein duquel l'enjeu de préservation de la diversité et du dynamisme des commerces implantés est réel, pour garantir l'attractivité de la commune centre. Les dispositions de cette OAP sont complétées

JUSTIFICATION DES OAP

par ailleurs par l'identification d'un linéaire de rez-de-chaussée à préserver sur le zonage, évitant ainsi le changement de destination de ces locaux commerciaux implantés dans le centre-ville. Le développement commercial du centre-ville de Malesherbes est identifié comme primordial, pour ainsi profiter de la proximité avec les services, équipements et habitations présents en nombre sur cette commune déléguée. Ainsi, aucune limite de surface de plancher n'est définie dans les OAP pour ce secteur.

- Les zones d'activités économiques, présentes sur la commune déléguée de Malesherbes, au sein desquelles le développement commercial ne doit pas concurrencer l'offre commerciale du centre-ville, en privilégiant l'implantation des commerces nécessitant des cellules commerciales de plus grande emprise (entre 300 et 4 500 m²).
- Les centres-bourgs des autres communes déléguées, pour lesquels l'enjeu principal est de conserver les éventuels commerces de proximité déjà présents, voire d'inciter de nouveaux commerces de proximité à s'y implanter. Ces secteurs constituent des polarités commerciales secondaires, avec également une limite de surface de plancher fixée à 500 m².

Les dispositions inscrites dans cette OAP assurent ainsi un développement stratégique du commerce sur le territoire du Malesherbois, avec un encadrement à la fois sur le type de commerce à implanter selon les secteurs, ainsi qu'une réflexion générale sur l'aspect des devantures commerciales pour favoriser une intégration paysagère et architecturale optimale de ces bâtiments.

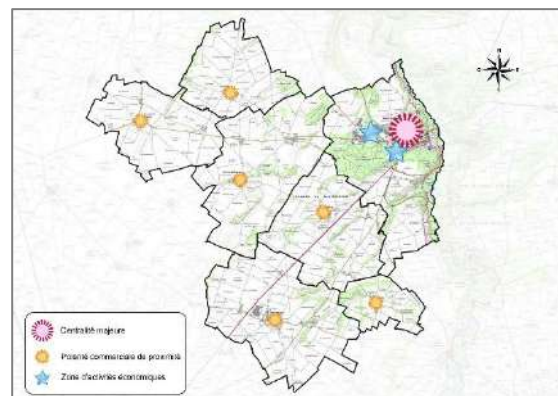


Figure 35 - Localisation et hiérarchie des secteurs préférentiels de développement commercial et artisanal

1.6 Compensation des pelouses calcaires

Lors des prospections environnementales menées sur les secteurs de développement de la commune du Malesherbois, des pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire ont été identifiées sur le secteur visé par l'extension de la zone d'activité « Vallée du Fréau » à Malesherbes. Habitat d'intérêt communautaire, la destruction partielle de ces milieux nécessite la mise en œuvre de mesures de compensation, dans le cadre de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC). Un travail conjoint a ainsi été réalisé entre Biotopie, en charge de l'évaluation environnementale du PLU, et les collectivités (commune du Malesherbois et CC du Pithiverais Gâtinais) pour définir ces mesures et ainsi répondre au besoin compensatoire estimé à 5.89 ha.

Cinq sites ont ainsi été identifiés pour les mesures de compensation :

JUSTIFICATION DES OAP

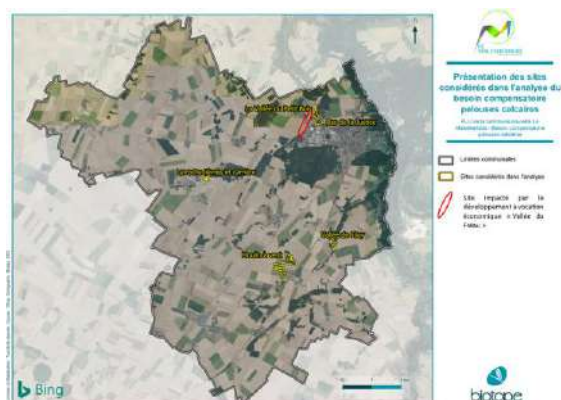


Figure 36 - Localisation des sites de compensation

Pour plus d'informations : se reporter à l'évaluation environnementale – Note de cadrage pelouse calcaire.

PARTIE V

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

I. COMPRENDRE LE REGLEMENT ECRIT

L'écriture du règlement écrit du PLU du Malesherbois s'appuie en partie sur les règlements des autres PLU opposables sur le territoire de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais (PLUi du Beaunois et PLUi des Terres Puiseautines), afin d'assurer à minima une cohérence d'ensemble des règles applicables sur l'ensemble de l'intercommunalité. L'objectif, à travers les règles édictées, est notamment d'assurer une unité d'ensemble pour les constructions autorisées, en particulier en matière d'intégration architecturale et paysagère.

Le règlement écrit du PLU du Malesherbois a été rédigé de telle sorte qu'il soit plus facilement compréhensible par les administrés, mais également par le service instructeur :

1.1 Recours à un lexique réglementaire

L'usage de termes techniques rend plus difficile la compréhension des règles applicables. Ainsi les termes clés du PLU sont définis au sein d'un lexique présent en annexe du règlement. Ce lexique s'appuie en majeure partie sur les définitions figurant au sein du lexique national de l'urbanisme. Des définitions complémentaires ont été ajoutées pour simplifier la compréhension du règlement.

1.2 Des explications écrites et graphiques

En complément du lexique, des éclairages sont apportés au fil du règlement pour faciliter sa compréhension :

- Des encadrés gris italiques sont insérés tout au long du règlement écrit, pour renvoyer aux annexes du règlement ;
- Des schémas et illustrations viennent compléter les règles édictées, pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle. Ces schémas ne sont pas prescriptifs.

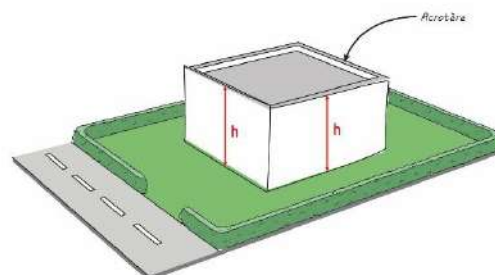


Figure 37 - Exemple de schéma intégré au règlement écrit

1.3 Clarification des destinations et sous-destinations autorisées ou interdites au sein des zones

Le tableau ci-dessous vient résumer les destinations et sous-destinations admises, interdites ou autorisées sous conditions au sein de chacune des zones et secteurs, **pour les nouvelles constructions**, en application des articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

✓	Autorisé
≈	Autorisé sous condition(s)
✗	Interdit

Figure 38 - Légende du tableau récapitulatif des usages admis dans les zones du PLU du Malesherbois

Pour connaître les conditions devant être respectées pour les usages concernés, se référer au règlement écrit.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Usage des sols admis dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Destination	Sous-destination	Ua			Ub				Uc	Ue	Ux				AU	AUx
		Ua1	Ua2	Ua3	Ub	Ub1	Ub2	Ubg			Ux1	Ux2	Ux3	Uxm		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	✓	✓	≈	✓	≈	≈	≈	≈	X	✓	≈
	Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓	✓	≈	✓	≈	≈	≈	≈	X	✓	≈
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	✓	≈	X	✓	✓	≈	X	X	✓	≈	≈	✓	X	✓	≈
	Restauration	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	≈	≈	✓	X	X	≈
	Activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	X	X	X	X	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	≈	✓	✓
	Cinéma	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	X	X	X	X	✓	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	≈	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗
	Salle d'art et de spectacle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	≈	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	≈	✗	✗	✗	✓
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓
	Bureau	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
Autres aménagements ou construction pouvant être réglementés (R. 421-19 et 23)	Terrain de camping de plus de 6 hébergements de loisirs	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Parc résidentiel de loisirs	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Parc d'attraction ou aire de jeux et de sports de plus de 2 ha	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Golf	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Dépôt de véhicule et garage collectif	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs															
	Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	X	✓

Usages des sols admis dans les zones agricoles (A) et naturelles (N)

Destination	Sous-destination	A							N			
		A	Ac	Ad	Ae	Ap	At	Ax	N	Nc	Ne	Nzh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	X	X	X	X	✓	X	✓	X	X	X
	Exploitation forestière	✓	X	X	X	X	✓	X	✓	X	X	X
Habitation	Logement	≈	X	X	X	X	X	X	≈	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	X	≈	X	X	X	X	≈	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	≈	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	≈	X	X	X	X	X	≈	X
	Locaux techniques et industriels des	≈	X	X	≈	X	X	X	≈	≈	≈	≈

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	administrations publiques et assimilés											
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	≈	X	X	X	X	X	≈	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	≈	X	X	X	X	X	≈	X
	Equipements sportifs	X	X	X	≈	X	X	X	X	X	≈	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	≈	X	X	X	X	X	≈	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	≈	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	≈	X	X	X	X	≈	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres aménagements ou construction pouvant être réglementés (R. 421-19 et 23)	Terrain de camping de plus de 6 hébergements de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Parc d'attraction ou aire de jeux et de sports de plus de 2 ha	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Golf	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Dépôt de véhicule et garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

II. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES REGLES ECRITES PAR ZONE

1.4 Règlement des zones urbaines et à urbaniser

A noter : pour les sections n°2 et n°3 du règlement de la zone AU, un report est effectué vers le règlement applicable de la zone Ub. Cela permet ainsi d'assurer une cohérence d'ensemble entre les quartiers nouvellement aménagés sur le territoire (correspondant donc à la zone Ub) et les futurs quartiers (correspond à la zone AU).

ZONES Ua, Ub, Uc et AU											
Section n°1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités											
Destinations et sous-destinations	Les zones Ua, Ub, Uc et AU sont des zones qui assurent la mixité des fonctions, et au sein desquelles les activités, équipements et services côtoient les habitations (constructions majoritaires), à condition de ne pas générer de nuisances ou problématiques de sécurité / salubrité.										
Interdiction et limitation de certains usages, et affectation des sols, constructions et activités	D'une façon générale, tous les usages sont autorisés dans ces zones sauf : - Les constructions agricoles et forestières (dont l'implantation préférentielle correspond aux zones A et N) - Les activités économiques, telles que les commerces de gros, industries, entrepôts, activités de commerce et de service (en fonction des surfaces de plancher définies dans le SCoT), dont l'implantation ne serait pas cohérente avec l'environnement général de la commune du Malesherbois.										
Mixité sociale	En zone Ua, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage est interdit pour garantir le maintien d'une certaine diversité commerciale.										
Section n°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère											
Volumétrie et implantation des constructions											
Emprise au sol	Des règles d'emploi au sol différentes s'appliquent selon les zones urbaines concernées, afin d'adapter les nouvelles constructions au contexte urbain existant des différents secteurs de la commune du Malesherbois. Ces règles viennent ainsi définir les secteurs au sein desquels une densité plus élevée de constructions sera attendue, et permettent également de conserver des espaces perméables au sein du tissu urbain (nécessaires pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur par exemple). <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th><th>Emprise au sol fixée par rapport à la superficie totale de l'unité foncière</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ua</td><td>70 %</td></tr> <tr> <td>Ub</td><td>50 %</td></tr> <tr> <td>Uc</td><td>40 %</td></tr> <tr> <td>AU</td><td>Idem Ub</td></tr> </tbody> </table> <u>A noter :</u> - Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les dispositions du PPRI doivent être prise en compte.	Zone	Emprise au sol fixée par rapport à la superficie totale de l'unité foncière	Ua	70 %	Ub	50 %	Uc	40 %	AU	Idem Ub
Zone	Emprise au sol fixée par rapport à la superficie totale de l'unité foncière										
Ua	70 %										
Ub	50 %										
Uc	40 %										
AU	Idem Ub										

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	- Les règles fixées en matière d'emprise au sol sont complétées par le coefficient de biotope applicable à chacune des zones. - Les règles d'emprises au sol définies sont maximales : ainsi, l'enveloppe autorisée pour les nouvelles constructions devra soustraire les surfaces déjà mobilisées pour des constructions existantes le cas échéant.																							
Hauteur des constructions	La commune du Malesherbois a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la typologie de constructions, en veillant malgré tout à assurer une insertion optimale des nouvelles constructions dans l'environnement (qu'il soit naturel ou bâti). Ainsi, l'appréciation de la hauteur pour les constructions avec une toiture plate n'est pas la même que pour les constructions à pans. De ce fait, la hauteur pour ce premier cas de figure est souvent réduite. En outre, les hauteurs applicables tiennent également compte du contexte urbain, ainsi que des usages des sols admis. Il s'agit ainsi de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu urbain, en particulier le tissu bâti ancien. Les hauteurs exprimées correspondent aux hauteurs maximales (sauf mention contraire exceptionnelle) des constructions : - En zone Ua, les hauteurs sont plus importantes, car il s'agit d'un secteur plus dense, avec des constructions plus anciennes. - En zones Ub et Uc, la densité de constructions est moins importante. Une hauteur plus importante est toutefois admise par exemple en secteur Ub2 pour les toitures plates, pour permettre la réalisation de logements collectifs dans la continuité des constructions actuelles. <table><tr><th rowspan="2">Zone</th><th colspan="3">Hauteurs des constructions admises</th></tr><tr><th>Toiture à pans</th><th>Toiture plate ou monopan</th><th>Annexe</th></tr><tr><td>Ua</td><td>Ua1 = 14 m Ua2 et Ua3 = 10 m</td><td>Ua = 4 m</td><td>3 m à l'égout du toit</td></tr><tr><td>Ub</td><td>Ub, Ub2, Ubg = 8.5 m Ub1 = 10 m</td><td>Ub, Ub1, Ubg = 4 m Ub2 = 14 m</td><td>3 m à l'égout du toit</td></tr><tr><td>Uc</td><td>7 m</td><td>4 m</td><td>3 m à l'égout du toit</td></tr><tr><td>AU</td><td>Idem Ub</td><td>Idem Ub</td><td>Idem Ub</td></tr></table> Des règles alternatives sont applicables : - Il est laissé aux constructions existantes non conformes aux règles édictées dans le PLU la possibilité d'évoluer. De la même façon, une cohérence d'ensemble avec les constructions voisines non conformes aux règles est encouragée ; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle : en effet, les compétences d'un architecte sont souvent mobilisées, se faisant alors le garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant.	Zone	Hauteurs des constructions admises			Toiture à pans	Toiture plate ou monopan	Annexe	Ua	Ua1 = 14 m Ua2 et Ua3 = 10 m	Ua = 4 m	3 m à l'égout du toit	Ub	Ub, Ub2, Ubg = 8.5 m Ub1 = 10 m	Ub, Ub1, Ubg = 4 m Ub2 = 14 m	3 m à l'égout du toit	Uc	7 m	4 m	3 m à l'égout du toit	AU	Idem Ub	Idem Ub	Idem Ub
Zone	Hauteurs des constructions admises																							
	Toiture à pans	Toiture plate ou monopan	Annexe																					
Ua	Ua1 = 14 m Ua2 et Ua3 = 10 m	Ua = 4 m	3 m à l'égout du toit																					
Ub	Ub, Ub2, Ubg = 8.5 m Ub1 = 10 m	Ub, Ub1, Ubg = 4 m Ub2 = 14 m	3 m à l'égout du toit																					
Uc	7 m	4 m	3 m à l'égout du toit																					
AU	Idem Ub	Idem Ub	Idem Ub																					

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Implantation des constructions	Le règlement écrit fixe des dispositions spécifiques selon le type d'implantation. Il n'est pas fixé de règles sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération des eaux pluviales, assainissement individuel, cave, etc.). Une fois de plus, les règles sont édictées en fonction du tissu urbain existant : - Dans les secteurs concernés par des constructions anciennes (en Ua notamment), le respect de l'alignement est demandé pour assurer une continuité du front bâti. Cette continuité bâtie participe également à l'impression d'une densité plus élevée sur ces secteurs ; - Dans les autres zones, la densité de construction étant moins importante, avec un tissu urbain plus lâche, les constructions ont la possibilité d'être édifiées en retrait des limites (alignement et/ou séparatives). A noter que la définition des traits de zonage sur ces secteurs garantie par ailleurs la limite du mitage urbain.			
	Zone	Par rapport aux voies publiques et privées	Par rapport aux limites séparatives	Par rapport aux autres constructions
	Ua	A l'alignement (sauf cas spécifiques détaillés dans le règlement)	Soit sur une limite séparative Soit en retrait (> 3 m)	Organisation cohérente et respectueuse du bâti existant
	Ub	Soit à l'alignement Soit en retrait (> 5 m)	Soit sur une limite séparative Soit en retrait (> 4 m) + retrait des limites de fond de parcelle	Ne doit pas générer de conflits dus au non-respect des articles L.675 et suivants du Code Civil
	Uc	Soit à alignement Soit en retrait (> 5 m)	Soit sur une limite séparative Soit en retrait (> 4 m) + retrait des limites de fond de parcelle	Non réglementé.
	AU	Idem Ub	Idem Ub	Idem Ub
Les règles fixées peuvent être différentes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles définies. Il s'agit ainsi de permettre une évolution de ces constructions, en assurant une cohérence d'ensemble.				
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>				
Aspect extérieur des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architectural du tissu urbain actuel, et à valoriser ces mêmes caractéristiques lors des futures constructions.			

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Prescriptions générales :

Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement, en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place, d'énergies renouvelables, et tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie ou de valoriser les ressources naturelles ne peuvent être interdites.

L'objectif est aussi d'éviter un effet « patchwork » quant à l'usage de différents matériaux sur une même construction, mais aussi d'éviter le recours à des architectures d'autres régions.

Règles alternatives :

La commune a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux innovants, avec une règle dérogatoire.

Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes : l'objectif est de ne pas créer une incohérence architecturale au nom de la règle actuelle, et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. De même, les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle.

Façades / toitures / devantures commerciales / ouvertures :

Les matériaux employés pour les constructions existantes respectent globalement les teintes observées historiquement sur le territoire. Les constructions en tôle peuvent être dissonantes avec les matériaux traditionnels et ne sont donc pas autorisées.

L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs des zones urbaines et à urbaniser est la poursuite du respect des teintes traditionnelles, pour garantir l'insertion des nouvelles constructions :

- Des façades plutôt claires, dans les ocres, beiges, etc. qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels ;
- Des toitures dont les tuiles et ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracites, brun rouge (terre cuite) ;
- Des toitures majoritairement à deux pans, avec des pentes comprises entre 30° et 40° ;
- L'interdiction des « chiens assis ».

En complément, la commune autorise :

- La réalisation de serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine, etc. ;
- Les toitures plates ou à faible pente, à condition de mettre en œuvre une solution favorable à l'environnement (végétalisation, récupération des eaux pluviales, ...) ;
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.

Clôture :

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains, puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc uniquement réglementée

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	pour celles donnant sur la rue ; les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées. Les styles de clôtures autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : mur, muret, clôture ajourée avec une haie, grillage, etc.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions</i>	
Coefficient de biotope	La majeure partie du territoire du Malesherbois se caractérise par son aspect rural : en conséquence, les espaces naturels sont très présents, y compris en milieu urbain. La nature en ville répond de plusieurs enjeux : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlots de fraîcheur en période de forte chaleur, etc. Par conséquent, les règles ont été définies pour maintenir un pourcentage d'espaces de pleine terre végétalisés dans le cadre des projets. Ce pourcentage varie selon les zones urbaines, en fonction de leurs caractéristiques (ex : pourcentage plus élevé en zone Ub que Ua car le tissu urbain y est moins dense). Ce pourcentage permet de conserver suffisamment d'espaces pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles des projets.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	Il s'agit de favoriser le maintien d'éléments naturels relais au sein du tissu urbain. Pour le choix des essences végétales, le règlement comporte des annexes qui listent les essences locales à privilégier.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Stationnement</i>	
Stationnement	Le nombre de places de stationnement a été défini en fonction de la destination des futures constructions, permettant ainsi une adaptation de l'offre de stationnement au plus près des besoins des constructions. Pour faciliter la compréhension des modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser, le règlement comprend une partie « méthodologie ». Les règles édictées permettent à la collectivité de disposer d'une marge de manœuvre pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement client, fournisseur, etc. dans la note explicative de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agira ainsi de prendre en compte cette problématique sans report sur le domaine public. Dans le cadre de la transition énergétique, la collectivité souhaite qu'un effort soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces et les constructions de logements groupés d'importance.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la collectivité a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction, hormis les programmes de logements jusqu'à 3 logements maximum. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc. Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries et être en sécurité. Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est précisée pour faciliter l'instruction des dossiers. En matière de stationnement, la collectivité se laisse la possibilité d'adapter les besoins et la réglementation, au regard du périmètre d'ORT.
Section n°3 – Equipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de cet article est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La commune rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même il est exigé 4 mètres concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap concernant la création de voirie et/ou d'emprise publique.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	La commune souhaite encadrer le raccordement aux réseaux pour limiter l'impact sur l'eau en tant que ressource et milieux récepteur : - Le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement est imposé lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire pour éviter tout rejet non traité dans l'environnement ; - L'apport des eaux pluviales dans le réseau de collecte de la commune est contrôlé, avec une imposition de l'infiltration systématique. Toutefois, la présence d'argiles dans les sols peut contraindre cette infiltration : dans ce cas, le pétitionnaire devra prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau ; - Lors des travaux de VRD, la pose de fourreaux d'attente pour le développement des communications numériques devra être effectuée.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

ZONE Ue	
Section n°1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
Destinations et sous-destinations	La zone Ue est spécialement dédiée à l'accueil des constructions et installations à usage d'équipements collectifs et de services publics. En conséquence, les autres destinations et sous-destinations ne sont pas admises, sauf cas spécifique. Cela concerne notamment les habitations qui sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires aux usages de la zone (ex : logements de gardiennage, internat, etc.).
Interdiction et limitation de certains usages, et affectation des sols, constructions et activités	
Mixité sociale	Non règlementée.
Section n°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	Les règles relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions ne sont pas définies, dans la mesure où les projets d'équipements sont généralement conçus par des architectes, garant de la qualité dudit projet et de son insertion dans l'environnement existant.
Hauteur des constructions	
Implantation des constructions	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Aspect extérieur des constructions	<u>Clôture</u> : La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains, puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc uniquement réglementée pour celles donnant sur la rue ; les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées. Les styles de clôtures autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : mur, muret, clôture ajourée avec une haie, grillage, etc.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions	
Coefficient de biotope	La majeure partie du territoire du Malesherbois se caractérise par son aspect rural : en conséquence, les espaces naturels sont très présents, y compris en milieu urbain. La nature en ville répond de plusieurs enjeux : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlots de fraîcheur en période de forte chaleur, etc. Par conséquent, les règles ont été définies pour maintenir un pourcentage d'espaces de pleine terre végétalisés dans le cadre des projets. En zone Ue, il est demandé la préservation au minima de 20% d'espaces de pleine terre. Ce pourcentage permet de conserver suffisamment d'espaces pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles des projets.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	Il s'agit de favoriser le maintien d'éléments naturels relais au sein du tissu urbain. Pour le choix des essences végétales, le règlement comporte des annexes qui listent les essences locales à privilégier.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Stationnement	
Stationnement	Les règles édictées permettent à la collectivité de disposer d'une marge de manœuvre pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement client, fournisseur, etc. dans la note explicative de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agira ainsi de prendre en compte cette problématique sans report sur le domaine public. Dans le cadre de la transition énergétique, la collectivité souhaite qu'un effort soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces et les constructions de logements groupés d'importance. Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la collectivité a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction, hormis les programmes de logements jusqu'à 3 logements maximum. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc. Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries et être en sécurité. Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est précisée pour faciliter l'instruction des dossiers. En matière de stationnement, la collectivité se laisse la possibilité d'adapter les besoins et la réglementation, au regard du périmètre d'ORT.
Section n°3 – Equipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de cet article est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La commune rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même il est exigé 4 mètres concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap concernant la création de voirie et/ou d'emprise publique.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	La commune souhaite encadrer le raccordement aux réseaux pour limiter l'impact sur l'eau en tant que ressource et que milieux récepteur : - Le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement est imposé lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire pour éviter tout rejet non traité dans l'environnement ;

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	- L'apport des eaux pluviales dans le réseau de collecte de la commune est contrôlé, avec une imposition de l'infiltration systématique. Toutefois, la présence d'argiles dans les sols peut contraindre cette infiltration : dans ce cas, le pétitionnaire devra prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau ; Lors des travaux de VRD, la pose de fourreaux d'attente pour le développement des communications numériques devra être effectuée.
--	--

ZONES Ux et AUx	
Section n°1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
Destinations et sous-destinations	Afin de limiter les conflits d'usage, les zones Ux et AUx ont été définies pour accueillir préférentiellement les activités économiques souhaitant se développer sur le territoire.
Interdiction et limitation de certains usages, et affectation des sols, constructions et activités	La déclinaison des différents types de zones d'activités a été faite selon les prescriptions du SCoT (prescription n°65). Par ailleurs, en application des prescriptions n°74 à 80 du SCoT, les règles ont été adaptées en matière d'activités commerciales, afin de privilégier l'implantation de nouveaux commerces au sein de la commune centre de Malesherbes, dans les bourgs des autres communes déléguées, et dans les zones préférentielles fléchées par le SCoT. Les dispositions relatives au développement commercial sont complétées par l'OAP rédigée en la matière.
Section n°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	Une emprise au sol maximale de 70% de l'unité foncière a été définie. Cette emprise au sol étant maximale, en cas de nouvelles constructions, les emprises des constructions existantes seront déduites. Cette disposition est également complétée par la règle relative au coefficient de biotope ; le cumul de ces deux règles permet de conserver des espaces végétalisés, y compris au cœur des zones à vocation économique, pour conserver des espaces relais pour la biodiversité et pour créer des îlots de fraîcheur.
Hauteur des constructions	Les règles relatives à la volumétrie sont plus importantes dans les zones Ux et AUx, qui sont destinées à accueillir des activités économiques, et notamment industrielles, qui nécessitent des hauteurs importantes (en lien avec les process industriels et les espaces de stockage). Une hauteur plus basse est toutefois demandée dans les secteurs qui ne sont pas destinés à accueillir des activités industrielles, pour procéder à une transition entre les différentes zones (industrie / activités économiques / habitat). Des règles alternatives sont applicables : Il est laissé aux constructions existantes non conformes aux règles édictées dans le PLU la possibilité d'évoluer. De la même façon, une

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	cohérence d'ensemble avec les constructions voisines non conformes aux règles est encouragée ; Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle : en effet, les compétences d'un architecte sont souvent mobilisées, se faisant alors le garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant.
Implantation des constructions	Les règles qui ont été édictées concernant l'implantation des constructions permettent à la fois une certaine souplesse pour cette implantation tout en respectant certaines contraintes essentielles liées à la sécurité et aux nuisances pour l'habitat. Ainsi, un recul par rapport à l'alignement a été imposé dans tous les secteurs : ce recul est de 5 mètres minimum ; il est porté à 75 mètres le long de la RD 2152 qui est classée route à grande circulation (cette distance ne concerne que les secteurs non agglomérés). Également, un recul est fixé vis-à-vis des limites séparatives. Ce recul est fixé à 10 mètres, et est porté à 15 mètres si la limite vient séparer la zone d'une zone à vocation résidentielle. L'objectif est ainsi de réduire les risques de nuisances sur les riverains.
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Aspect extérieur des constructions	D'une façon générale, la collectivité a souhaité être assez souple dans les dispositions réglementaires applicables aux constructions à usage d'activité admises dans les zones Ux et AUX : - Ce type de construction possède généralement des animations de façades, avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles employées (ex : code couleur de l'enseigne). La collectivité a souhaité permettre ce type de vocabulaire architectural ; - L'objectif, à travers les règles édictées, est de permettre la réalisation de plusieurs styles architecturaux visibles depuis plusieurs décennies sur le territoire (cubique notamment), tout en laissant la possibilité de construire des formes plus traditionnelles (toitures à pans). La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Les clôtures seront traitées de façon à ce que leur aspect soit le plus discret possible. La hauteur des clôtures est plafonnée à 2.5 mètres : il s'agit d'une hauteur souvent exigée par les assurances pour des questions de sécurité.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions</i>	
Coefficient de biotope	La majeure partie du territoire du Malesherbois se caractérise par son aspect rural : en conséquence, les espaces naturels sont très présents, y compris en milieu urbain.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	La nature en ville répond de plusieurs enjeux : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlots de fraîcheur en période de forte chaleur, etc. Par conséquent, les règles ont été définies pour maintenir un pourcentage d'espaces de pleine terre végétalisés dans le cadre des projets. En zones Ux et AUx, il est demandé la préservation au minima de 30% d'espaces de pleine terre. Ce pourcentage permet de conserver suffisamment d'espaces pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles des projets.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	Il s'agit de favoriser le maintien d'éléments naturels relais au sein du tissu urbain. Pour le choix des essences végétales, le règlement comporte des annexes qui listent les essences locales à privilégier.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Stationnement	
Stationnement	Les règles édictées permettent à la collectivité de disposer d'une marge de manœuvre pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement client, fournisseur, etc. dans la note explicative de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agira ainsi de prendre en compte cette problématique sans report sur le domaine public ; à ce titre, des places de stationnement pour l'attente des poids lourds devront être aménagés au sein des périmètres des projets. Dans le cadre de la transition énergétique, la collectivité souhaite qu'un effort soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces. Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la collectivité a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc. Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries et être en sécurité. Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est précisée pour faciliter l'instruction des dossiers.
Section n°3 – Equipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de cet article est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La commune rappelle qu'en cas de

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même il est exigé 4 mètres concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap concernant la création de voirie et/ou d'emprise publique.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	La commune souhaite encadrer le raccordement aux réseaux pour limiter l'impact sur l'eau en tant que ressource et milieu récepteur : - Le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement est imposé lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire pour éviter tout rejet non traité dans l'environnement ; - L'apport des eaux pluviales dans le réseau de collecte de la commune est contrôlé, avec une imposition de l'infiltration systématique. Toutefois, la présence d'argiles dans les sols peut contraindre cette infiltration : dans ce cas, le pétitionnaire devra prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau ; Lors des travaux de VRD, la pose de fourreaux d'attente pour le développement des communications numériques devra être effectuée.

1.5 Règlement des zones agricoles et naturelles

ZONES A et N	
Section n°1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
Destinations et sous-destinations	Les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont par définition des zones inconstructibles. Seules sont admises les constructions et installations pour les exploitations agricoles et forestières. Les autres constructions admises sont soumises à condition, et ne doivent ainsi pas porter atteinte à l'activité agricole et à l'environnement naturel. Le tableau des destinations ci-avant présenté récapitule l'ensemble des usages admis (notamment sous condition) dans les zones A et N. D'une façon générale : - Seules les habitations considérées comme liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Elles sont alors considérées comme des logements de fonction impératifs pour l'activité économique agricole. Un regroupement architectural est imposé pour éviter la réalisation de ces habitations n'importe où au sein des zones, et d'éviter le mitage.
Interdiction et limitation de certains usages, et affectation	- Pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques, etc. le règlement admet les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la zone.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

des sols, constructions et activités	Ils seront cependant interdits dans le secteur Ap qui refuse toutes les constructions et installations afin de conserver les cônes de vues et les perspectives paysagères. Les zones A et N comportent : - Des STECAL qui ont été identifiés au titre de l'article L.151-13-1° du Code de l'Urbanisme, et prévoient une urbanisation limitée. - Des sous-secteurs qui ne sont pas des STECAL, définis au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Le détail de ces STECAL et sous-secteur est partagé dans la partie « justification du zonage » du présent document. Certains bâtiments (agricoles ou non) font l'objet de futurs projets de transformation (gîte, habitation, activité économique, etc.). Ils font donc l'objet d'un repérage au plan de zonage pour permettre ce changement de destination. Les étoiles roses permettent les activités de commerces, artisanat, service ou bureaux, tandis que les étoiles noires permettent la destination habitation (et donc les gîtes).
Section n°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Emprise au sol	Les zones A et N sont des zones protégées pour optimiser le développement de l'activité agricole et assurer la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire. Dans ce cadre, les constructions existantes qui ne répondent pas à ces objectifs peuvent évoluer, en respectant toutefois des critères spécifiques. L'objectif de cette limitation est ainsi de ne pas encourager le mitage urbain dans des espaces à dominante agricole, naturelle ou forestière. A ce titre : - Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension jusqu'à 30% de leur superficie initiale, à la date d'approbation du PLU. Les nouvelles annexes de ces mêmes constructions sont admises, à condition de ne pas excéder 40 m² au total. Aucune limite de nombre n'est fixée pour ces annexes. Les piscines font l'objet d'une emprise au sol spécifique, à savoir 75 m², margelles comprises. - Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les STECAL et les sous-secteurs font l'objet de règles spécifiques d'emprises au sol. ○ Pour les STECAL (Ax, Ac et At), les emprises au sol ont été déterminées en fonction des besoins futurs et des constructions déjà présentes au sein des périmètres. ○ Les sous-secteurs ne font pas l'objet de réglementation en matière d'emprise car : soit ils n'autorisent pas de nouvelles constructions (ex : Ap, Nzh, Nc, Ad), soit ils sont associés à des projets d'équipements dont les besoins peuvent être difficilement anticipés à ce stade (ex : Ae, Ne).
Hauteur des constructions	La commune du Malesherbois a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la destination des constructions ; sont ainsi

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	reprises les différentes destinations / sous-destinations admises dans chacune des zones, A ou N. Les hauteurs autorisées ont été décidées pour assurer une intégration des nouvelles constructions dans l'environnement des projets, qu'il soit naturel ou bâti. Des distinctions sont également proposées selon le type de toiture des constructions (à pan ou plate) car l'appréciation de la hauteur pour les constructions avec une toiture plate n'est pas la même que pour une construction avec une toiture à pans. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination</th><th>Hauteur maximale autorisée</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation</td><td>Construction principale : 8 m Annexe : 3.50 m (toiture à pans) ou 3 m (toiture plate)</td></tr> <tr> <td>Agricole et sylvicole</td><td>15 m</td></tr> <tr> <td>Activité artisanale, de service, de bureaux, commerciale</td><td>15 m</td></tr> </tbody> </table> La hauteur admise est plus importante pour les constructions agricoles et sylvicoles, et des autres constructions à usage d'activité, compte tenu des contraintes techniques auxquelles elles sont parfois confrontées (ex : pour les constructions agricoles : stockage du matériel et des engins agricoles, des productions, etc.). Des règles alternatives sont applicables : - Il est laissé la possibilité aux constructions existantes non conformes d'évoluer dans une certaine limite ; - Pour les silos agricoles, une hauteur différente pourra être admise. Ces constructions sont ponctuelles et pourront donc faire l'objet d'une dérogation sous réserve d'une intégration dans l'environnement optimal. Il en est de même pour les constructions à usage d'équipements collectifs.	Destination	Hauteur maximale autorisée	Habitation	Construction principale : 8 m Annexe : 3.50 m (toiture à pans) ou 3 m (toiture plate)	Agricole et sylvicole	15 m	Activité artisanale, de service, de bureaux, commerciale	15 m
Destination	Hauteur maximale autorisée								
Habitation	Construction principale : 8 m Annexe : 3.50 m (toiture à pans) ou 3 m (toiture plate)								
Agricole et sylvicole	15 m								
Activité artisanale, de service, de bureaux, commerciale	15 m								
Implantation des constructions	Le règlement écrit fixe des dispositions spécifiques selon le type d'implantation. Il n'est pas fixé de règles sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération des eaux pluviales, assainissement individuel, cave, etc.). - Un retrait de 5 mètres de l'alignement est exigé pour toutes les constructions. Cette distance est portée à 75 mètres pour les constructions qui seraient implantées de part et d'autre de la RD 2152, classée « route à grande circulation ». L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme impose en effet un recul plus important pour assurer la sécurité des usagers et riverains de cette voie. Cette distance s'applique uniquement en dehors des secteurs agglomérés. - Un retrait minimum de 5 mètres est demandé par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 10 mètres lorsque ladite limite sépare une zone A ou N d'une zone U ou AU. Ce retrait permet ainsi de garantir un espace suffisant pour l'entretien des parcelles et d'éviter les conflits d'usage.								

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	- Pour éviter le mitage urbain, des distances sont fixées pour encadrer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : ○ Dans le cadre du regroupement architectural exigé aux constructions à usage agricole, une distance maximale de 100 mètres est demandée entre chacune ; ○ Une distance de 20 mètres est cependant demandée pour l'implantation des annexes et piscines des constructions à usage d'habitation.
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Aspect extérieur des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu urbain actuel, et à valoriser ces mêmes caractéristiques lors des futures constructions. <u>Façades / toitures / ouvertures :</u> Les matériaux employés pour les constructions existantes respectent globalement les teintes observées historiquement sur le territoire. Les constructions en tôle peuvent être dissonantes avec les matériaux traditionnels et ne sont donc pas autorisées pour les constructions à usage d'habitation. L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs des zones A et N est la poursuite du respect des teintes et caractéristiques architecturales traditionnelles, pour garantir l'insertion des nouvelles constructions : - Des façades plutôt claires, dans les ocres, beiges, etc. qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels ; - Des toitures dont les tuiles et ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracites, brun rouge (terre cuite) ; - Des toitures majoritairement à deux pans, avec des pentes comprises entre 30° et 45° ; - L'interdiction des « chiens assis ». En complément, la commune autorise : - La réalisation de serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine, etc. ; - Les toitures plates ou à faible pente, à condition de mettre en œuvre une solution favorable à l'environnement (végétalisation, récupération des eaux pluviales, ...) ; - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient bien intégrés dans les volumes. Pour les constructions agricoles, aucune règle spécifique n'est fixée ; il s'agit généralement de constructions avec des volumes simples, sans éléments architecturaux complexes. Le PLU impose seulement de veiller à une bonne intégration dans le site environnant (ex : privilégier des teintes neutres pour la couleur des façades, comme le gris foncé). <u>Clôture :</u> La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains, puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc uniquement réglementée

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	pour celles donnant sur la rue ; les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées. Les styles de clôtures autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : grillage doublé d'une haie, ou muret surmonté d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions</i>	
Coefficient de biotope	Peu de constructions sont admises dans ces zones A et N, ce qui limite de fait l'impact sur les milieux agricoles, naturels et forestiers. La commune n'a donc pas édicté de règle précise pour le traitement des surfaces non imperméabilisées.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	Le règlement applicable en zone A et N encourage le maintien, voire l'amélioration, des éléments végétaux existants sur le territoire.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Stationnement</i>	
Stationnement	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier de son besoin, au sein de la note descriptive de son projet qui accompagnera son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit de s'assurer par cette règle que le projet prend en compte cette problématique pour éviter un report du stationnement sur le domaine public.
Section n°3 – Equipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de cet article est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La commune rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même il est exigé 4 mètres concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap concernant la création de voirie et/ou d'emprise publique.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	La commune souhaite encadrer le raccordement aux réseaux pour limiter l'impact sur l'eau en tant que ressource et milieu récepteur : - Le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement est imposé lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire pour éviter tout rejet non traité dans l'environnement ;

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

	- L'apport des eaux pluviales dans le réseau de collecte de la commune est contrôlé, avec une imposition de l'infiltration systématique. Toutefois, la présence d'argiles dans les sols peut contraindre cette infiltration : dans ce cas, le pétitionnaire devra prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau ; Lors des travaux de VRD, la pose de fourreaux d'attente pour le développement des communications numériques devra être effectuée.
--	---

PARTIE VI

INDICATEURS DE SUIVI

INDICATEURS DE SUIVI

ORIENTATION DU PADD	CRITERE	INDICATEUR	SOURCES MOBILISABLES
Préserver et mettre en valeur l'environnement par un cadre de vie de qualité			
Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité	Cf. évaluation environnementale	Cf. évaluation environnementale	Cf. évaluation environnementale
Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés sur le territoire			
S'engager dans la transition énergétique			
Protéger la ressource en eau			
Favoriser un cadre de vie de qualité en conservant les patrimoines paysagers, architecturaux et les perspectives associées qui fondent l'identité du territoire			
Assurer une intégration de l'urbanisation réussie dans un paysage riche de ses diversités			
Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité			
Permettre une croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie définie par le SCoT	Une reprise de la croissance démographique a-t-elle été observée ? L'offre de logements a-t-elle pu être diversifiée ?	Analyse de la structure démographique communale : - Nombre d'habitants - Taux de croissance annuelle moyen - Pyramide des âges - Composition des ménages et des familles	INSEE LOVAC Service instructeur
Offrir un habitat pour tous		Analyse de la structure du parc de logements : - Nombre de résidences principales - Evolution du parc de logements vacants	

INDICATEURS DE SUIVI

		- Nombre de constructions neuves à usage d'habitat - Nombre de changements de destination réalisés - Nombre de nouveaux logements locatifs sociaux	
Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat	La consommation foncière a-t-elle été optimisée ?	Localisation des permis de construire accordés pour des constructions neuves	
Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes	Les objectifs de densité des nouvelles opérations d'aménagement ont-ils été respectés ? Où les nouvelles constructions ont-elles été réalisées ?	Nombre de logements réalisés par opération sur les secteurs concernés par des OAP et calcul de la densité de logements par secteur	Service instructeur
Poursuivre le dynamisme économique du territoire			
Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière	Le nombre de sièges d'exploitation sur la commune a-t-il évolué ? La diversification des activités des exploitations agricoles a-t-elle été mise en œuvre ? Quelle proportion de terres agricoles a été consommée ?	Nombre de sièges d'exploitation Nombre d'autorisation d'urbanisme accordées pour des activités de diversification des exploitations agricoles Superficies agricoles consommées (pour des opérations d'habitat, d'équipements, d'activité)	Recensement agricole Chambre d'Agriculture Registre Parcellaire Graphique
Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante	Est-ce que de nouveaux emplois ont été créés sur le territoire ? Est-ce que le panel d'emplois proposés est plus diversifié qu'auparavant ? La nouvelle zone d'activité a-t-elle été aménagée ? Existe-t-il des disponibilités foncières au sein des zones d'activités pour accueillir de nouvelles activités ?	Nombre d'emplois au lieu de travail Taux de concentration de l'emploi Evolution des secteurs d'emplois représentés Taux de remplissage des ZAE Localisation des implantations des nouvelles activités	INSEE Service « développement économique » de la CCPG

INDICATEURS DE SUIVI

	L'intercommunalité enregistre-t-elle régulièrement des demandes d'implantation d'activités sur le territoire ?		
Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée	L'offre commerciale de proximité s'est-elle maintenue (voire développée) dans le centre-ville de Malesherbes ? et dans les autres communes déléguées ? Est-ce qu'une diversification de l'offre commerciale dans les zones économiques a été observée ?	Nombre de locaux commerciaux vacants dans le centre-ville de Malesherbes Localisation des implantations commerciales nouvelles dans les ZAE Nombre de commerces de proximité Superficies commerciales autorisées en CDAC	Services « développement économique » de la CCPG
S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au tourisme	L'activité touristique s'est-elle développée sur le territoire ? L'offre d'hébergements touristiques a-t-elle été diversifiée ?	Localisation des hébergements touristiques Evolution du nombre de nuitées et de chambres louées en hébergements touristiques	Office du tourisme du Grand Pithiverais
Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale			
Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi	Les équipements sont-ils facilement accessibles par les modes doux depuis les nouveaux quartiers ?	Nombre de mètres linéaires de voies douces / pistes cyclables Réalisation des projets d'espaces de stationnement dans les bourgs Evolution du déploiement des bornes de recharges pour les véhicules électriques et hybrides Evolution du nombre de déplacements effectués en transports en commun	INSEE Commune Département du Loiret
Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider	Le maillage du territoire par des infrastructures dédiées pour les mobilités douces s'est-il développé ?		
Proposer un stationnement fluide et organisé	Comment évolue le maillage du territoire en infrastructures de transports dédiées aux mobilités partagées et décarbonées ?		
Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement d'une nouvelle mobilité	L'offre de stationnement est-elle toujours adaptée aux besoins des usagers, en particulier aux abords des équipements ?		

INDICATEURS DE SUIVI

Adapter l’offre d’équipements et de services aux besoins de la population actuelle et future	Les équipements présents sur le territoire répondent-ils aux besoins de la population actuelle ? De nouveaux besoins en équipements ont-ils été identifiés ?	Localisation des projets d’équipements réalisés	Service instructeur Collectivités
--	--	---	---