

PLAN LOCAL D'URBANISME LE MALESHERBOIS



Bilan de la concertation

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

1	LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS	3
1.1	Contexte général de la concertation préalable	3
1.2	Les modalités de la concertation	3
1.3	Organisation de la concertation préalable	4
2	LA PARTICIPATION	5
2.1	Organisation de réunions publiques	5
3	L'INFORMATION	23
3.1	Réalisation d'une exposition itinérante	23
3.2	Diffusion d'informations via différents canaux	26
3.2.1	Via le site internet de la commune et de la Communauté de Communes	26
3.2.2	Via le bulletin d'informations communal	27
3.2.3	Via la presse locale	30
3.2.4	Via une lettre d'information spécifique	31
4	L'EXPRESSION	34
4.1	Les modalités d'expression mises en œuvre	34
4.2	Observations du public	36
5	CONCLUSION	39
6	ANNEXES	41

1 LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

1.1 Contexte général de la concertation préalable

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du projet de PLU.

Le Code de l'Urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'élaboration ou révision d'un PLU, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées » (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme).

À l'arrêt du projet d'élaboration du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant l'organe délibérant de la collectivité compétente. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec les habitants dans le cadre de la concertation ;
- Avec les Personnes Publiques Associées prévues à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme et les personnes publiques qui demandent à être associées.

Le PLU doit être un document global, prospectif et à la portée de tous. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, à un contenu adapté et à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs est menée tout au long de la phase technique de l'élaboration du PLU.

1.2 Les modalités de la concertation

La délibération du conseil municipal de la commune Le Malesherbois, en date du 15 décembre 2016, a prescrit le lancement d'une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

(PLU). Cette délibération, comme le prévoient les articles L.153-11 et L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, fixe également les modalités de concertation qui seront suivies tout au long de la phase dite technique de l'élaboration du PLU.

Extrait de la délibération du 15 décembre 2016 du conseil municipal du Malesherbois :

- Les élus de la Commune Nouvelle seront associés à l'ensemble de la démarche sous forme de groupes travail, réunis à un rythme régulier.
- Des réunions publiques seront organisées avec les habitants de la Commune Nouvelle.
- Une exposition pourra être mise à disposition des communes sur demande du Maire Délégué.
- La création d'une page dédiée sur le site internet de la Commune Nouvelle permettant une information des habitants tout au long de la procédure. Le cas échéant, les Communes déléguées pourront également créer une page dédiée sur le site qu'elles gèrent directement.
- La mise en place de cahiers de concertation dans chaque commune déléguée ainsi qu'au siège de la Commune Nouvelle.
- La mise en place d'un cahier de concertation numérique.
- Des articles dans le bulletin municipal et/ou dans les bulletins communaux.
- Une lettre d'information spécifique.

Le présent document vient dresser le bilan de l'ensemble des modalités de concertation mises en œuvre, afin de s'assurer du respect des objectifs fixés dans la délibération initiale.

1.3 Organisation de la concertation préalable

Les outils et moyens de concertation mis en œuvre dans le cadre du PLU Le Malesherbois s'organisent en trois grandes catégories, à savoir :

- L'information ;
- La participation ;
- L'expression.

Ces différentes catégories et outils correspondant à chacune d'entre elles sont détaillés dans le présent mémoire.

Dans le cas du Malesherbois, il est à noter que la concertation a été assurée à la fois par la commune nouvelle, mais aussi par la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais, qui a obtenu la compétence « document d'urbanisme » au cours de la procédure.

2 LA PARTICIPATION

2.1 Organisation de réunions publiques

Plusieurs réunions publiques ont été organisées dans le cadre de la procédure, à des moments phares, au cours de trois phases : diagnostic, PADD et traduction règlementaire.

→ Réunion publique phase « Diagnostic »

Date et lieu : 9 janvier 2019, Le Grand Ecrin (Malesherbes)

Objectifs de la réunion : présenter les principaux points du diagnostic

Nombre de participants : environ 60 personnes

Le support de présentation de la réunion est annexé au présent bilan de la concertation.



EXPOSITION PLU
du 17 décembre 2018
au 18 janvier 2019
à l'accueil de la mairie déléguée
de Malesherbes
Du lundi au vendredi de 9h à 12h30
et de 14h à 17h (sauf le mardi 18h)
Samedi de 9h à 12h
Entrée libre

**L'AVENIR DE NOTRE TERRITOIRE
SE DESSINE AVEC VOUS**

PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION PUBLIQUE
MERCREDI 09 JANVIER 2019
• 19h - Centre Culturel Le Grand Écrin
Présentation du diagnostic
et de l'état initial de l'environnement

Secteur du Malesherbois
Habitants de : Coudray, Labrosse, Mainvilliers, Malesherbes,
Manhecourt, Nangeville et Orveau-Bellesauve

Terre Audacieuse : aménagement et développement
www.pithiveraisgatinais.fr

Figure 1 - Affiche relative à la réunion publique n°1 du PLU du Malesherbois

LE MALESHERBOIS ■ Le futur Plan local d'urbanisme se dessine

Après le diagnostic, les projets

La première réunion publique concernant le nouveau Plan local d'urbanisme (PLU) du Malesherbois a eu lieu mercredi, devant une assistance nombreuse.

Il s'agissait de présenter le diagnostic du territoire avant de passer à l'étape suivante, à savoir les projets. Deux représentantes du bureau d'étude ECMO ont, d'abord, défini le cadre réglementaire dans lequel le PLU doit impérativement s'inscrire avant d'exposer les spécificités du territoire. Le public a donc appris que, depuis 1968, la démographie est en constante augmentation, avec un vieillissement de la population ces dernières années.

« Réfléchir à un véritable plan mobilité »

D'après les données de l'Insee (en 2015), 300 logements sont vacants, chiffre à pondérer sans doute en 2019. Le Malesherbois dispose de tissus économi-



RÉUNION PUBLIQUE. Les intervenantes du bureau d'étude ont exposé le diagnostic territorial avec les élus du Malesherbois, Delmira Dauvilliers, maire et Christine Berhelot, adjointe.

que et agricole très importants, générant de nombreuses activités. Mais, 58 % de la population active travaille en dehors du territoire et, plus particulièrement, en Ile de France, grâce à la ligne D du RER.

L'offre des services de proximité est satisfaisante mais concentrée sur la commune de Malesherbes. Enfin, le territoire est attractif de par un patrimoine environnemental et

architectural intéressant.

« C'est à partir de ce diagnostic que nous allons déterminer les enjeux pour Le Malesherbois. Il faut, surtout, s'atteler à la mobilité. Pour l'heure, il est très difficile de se déplacer en transport en commun au sein de la commune nouvelle. Nous devons réfléchir à un véritable plan mobilité », a détaillé Delmira Dauvilliers, maire. « La protection de l'environnement est aussi

au cœur du PLU, nous devons penser aux liaisons douces afin de pouvoir vivre ensemble de la meilleure des façons », a conclu Christine Berhelot, adjointe à l'urbanisme du Malesherbois et vice-présidente de la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais. ■

Pratique. Il est possible de consulter les documents dans les mairies déléguées ou par Internet sur les sites du Malesherbois et de la communauté de communes.

Figure 2 - Article du République du Centre - 11 janvier 2019

Compte-rendu n°6

PLU LE MALESHERBOIS

09 janvier 2019 – Le Malesherbois

Réunion publique n°1

Ordre du jour : première réunion publique

Participants : environ 60 personnes étaient réunies

Documents annexés : support de présentation de la réunion

Mme Berthelot introduit la réunion en expliquant que celle-ci va permettre d'avoir une première approche sur ce qu'est un PLU et fera ressortir les principaux éléments du diagnostic.

Mme Lefèvre du bureau d'études EMCO indique que la réunion publique permettra de faire un point sur le cadre réglementaire et fera une synthèse du diagnostic territorial.

Dans le cadre de la concertation, il est indiqué aux participants que le rapport de présentation, dans sa version écrite provisoire sera bientôt disponible en ligne sur le site de la communauté de communes et le site de la commune nouvelle.

Il est ainsi détaillé aux administrés l'évolution juridique et législative du Plan Local d'Urbanisme. Le PLU est élaboré par les élus mais il est bien évidemment très encadré réglementairement. Les récentes lois ont pu modifier en profondeur certains points des PLU, tels que la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie minimale des terrains.

ECMO explique que le document sera analysé par le Préfet qui au regard de plusieurs outils interviendra sur le document.

La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement) interviendra quant à elle au titre de l'évaluation environnementale, étant donné que le territoire comporte des sites Natura 2000. Elle vérifiera que le document n'a pas trop d'impact sur ces zones de qualité écologique.

Le PLU devra prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux en termes de compatibilité ou de conformité. Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) en fait partie, le PLU devra lui être compatible.

Mme Berthelot ajoute qu'à chaque réunion du PLU, les personnes publiques associées sont présentes : la Direction Départementale des Territoires, la chambre d'agriculture, le service des Architectes des Bâtiments de France, le PETR pour le développement du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais,

Elle rappelle que l'ensemble des documents afférents au PLU sont disponibles sur les sites internet de la communauté de communes et de la commune nouvelle. Un registre et une adresse mail sont également disponibles pour formuler ses remarques.

Mme Lefèvre indique que des réponses aux remarques seront faites en fonction des avancées du document.

Mme Berthelot en profite pour rappeler qu'après approbation de ce nouveau PLU courant 2020, les documents d'urbanisme actuels ne seront plus opposables.

Mme Le Maire ajoute que la Trame Verte et Bleu sera à prendre en compte, car les continuités écologiques ont un rôle majeur à apporter et elles devront être préservées. Elles ne doivent pas être vues comme une contrainte mais comme un élément positif du cadre de vie de la commune.

Question : les élus vont-ils développer l'enjeu économique ?

Mme Le Maire explique que oui, l'économie sera un enjeu principal de la politique du PLU, cependant rien n'a encore été défini précisément. L'objectif sera de requalifier les friches industrielles, un effort de reprise du foncier vide doit être fait pour permettre de s'étendre au-delà des limites du tissu urbain.

Mme Lefèvre ajoute que le diagnostic est une image du territoire à un instant T. Le choix des élus se fera lors des prochains mois, des priorités et des compromis seront alors définis.

Mme Le Maire et Mme Berthelot ajoutent que la réflexion prioritaire devra se faire sur la mobilité. Le PCAET (Plan Climat Air Energie territorial) qui est en cours d'élaboration permettra de travailler sur ces questions.

Mme Le Maire explique la dynamique qui s'opère entre Le Malesherbois et les territoires voisins d'Ile-de-France. Au sein de la commune on observe finalement que très peu d'habitants sont originaires du Loiret et que beaucoup proviennent du Grand Paris. Cette dynamique engendre une pression sur la partie du Nord Loiret.

Question : les élus communaux décident-ils vraiment ?

Il est expliqué que ce sont uniquement les élus de la commune nouvelle du Malesherbois qui décident de leur propre document et ce même si la communauté de commune est compétente. Les PLU et PLUi en cours d'élaboration sur le territoire ne sont en revanche pas déconnectés les uns des autres (Puisseautin et Beaunois) et les élus sont informés des avancées au fur et à mesure.

Question : quelle politique sera faite sur la construction de logements ? des logements sociaux sont-ils prévus ?

Tout d'abord, il sera privilégié une diversité de typologie des logements. Concernant les logements sociaux, la réflexion se fera sur leur nombre, leur répartition et leur qualité.

Le PLU s'attachera à prendre en compte le diagnostic mené au travers du Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours.

Les logements sociaux ne seront pas uniquement présents sur Malesherbes, par exemple sur Coudray, un projet d'écoquartier en cours prévoit 6 logements aidés.

Enfin Mme Le maire interpelle les administrés en expliquant que la commune nouvelle se doit de développer et de vendre son image en mettant en avant ses qualités.

→ Réunion publique phase « PADD »

Date et lieu : 7 novembre 2019, Le Grand Ecrin (Malesherbes)**Objectifs de la réunion** : présenter les axes de développement retenus pour le PADD**Nombre de participants** : environ 25 personnes

Le support de présentation de la réunion est annexé au présent bilan de la concertation.

Compte-rendu n°15

PLU LE MALESHERBOIS

07 novembre 2019 – Le Malesherbois

Réunion publique n°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ordre du jour : Seconde réunion publique
Participants : environ 25 personnes étaient réunies
Documents annexés : support de présentation de la réunion

Mme DAUVILLIERS introduit la réunion et remercie les personnes présentes ce soir. Elle indique que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) est le fruit du travail de l'ensemble des élus de la commune nouvelle.

Mme BERTHELOT se présente et explique que la compétence urbanisme est aujourd'hui communautaire, ce sera donc la Communauté de Commune du Pithiverais Gatinais qui prendra les décisions finales du document d'urbanisme de la Commune nouvelle mais les élus communaux décident de leur document.

Mme RUET-ROUMAZEILLES en charge de l'urbanisme au sein de la Communauté de Commune du Pithiverais Gatinais explique qu'elle est l'interface entre les élus et le bureau d'études.

Le bureau d'études EMCO se présente et détail les points qui seront abordés lors de la réunion publique.

Il est indiqué que la présentation sera disponible sur le site internet de la commune nouvelle et de la communauté de commune.

Qu'est-ce que le PLU et quels changements ?

Mme Lefèvre (ECMO) rappelle ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme et détaille les pièces qui le compose.

Le rapport de présentation n'est pas opposable au tiers, il va permettre d'établir le diagnostic territorial et de justifier les choix réglementaires. Il présentera également le rapport de compatibilité entre les différentes pièces supra-communales, telles que le Schéma de Cohérence Territoriale.

Le PADD, quant à lui est le projet politique du PLU. Il va être la clé de voute du document d'urbanisme et déterminera les grands axes et thématiques de la politique communale pour les 10 à 12 ans à venir.

Enfin, les autres pièces essentielles sont les pièces réglementaires, pièces opposables, qui vont être la traduction des enjeux du PADD : le zonage et le règlement qui vont s'exprimer en termes de conformité (respect stricte de la règle) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui vont s'exprimer en termes de compatibilité (respect de l'esprit de la règle). Le règlement et le zonage vont permettre au pétitionnaire de savoir où et comment construire et les OAP détermineront la manière d'aménager un futur quartier et guideront l'aménageur.

La législation actuelle a pris racine dans les années 2000 et a évolué ces dernières années avec les mêmes objectifs : la réduction de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles. En effet, la loi ALUR de 2014 a supprimé les outils qui étaient un frein à la densification : l'instauration d'un Coefficient d'occupation des sols et de surfaces minimales de terrains ne sont désormais plus envisageables.

Pour ce faire le PLU sera contrôlé par le préfet et notamment par la Commission Départemental de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui aura un droit de regard sur la consommation des espaces prévue par le document.

Les changements sont donc très importants pour les communes et les administrés : limitation de la consommation des espaces, enveloppes foncières réduites définies par le SCOT, densification à favoriser au sein du tissu déjà urbanisé. Mme LEFEVRE alerte sur les déclassement à venir de certains secteurs aujourd'hui constructibles.

Aucune question relative à la traduction réglementaire n'a été posée.

Enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Mme BARBET (ECMO) présente les différents enjeux du PADD répartis en 4 thématiques :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité
- Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité
- Poursuivre le dynamisme économique du territoire
- Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

Question 1 : La vallée de l'Essonne est préservée sur le PLU actuel, qu'en sera-t-il dans le prochain document ?

Il est difficile de répondre très précisément sur ce point, le travail sur le zonage ayant à peine débuté. Néanmoins, la vallée de l'Essonne étant identifiée comme milieu sensible, elle sera bien évidemment protégée et donc inconstructible, d'autant plus qu'elle est inondable. Cette protection ne pourra être que renforcée par rapport à l'existant.

Question 2 : Au sein du PLU la thématique de la préservation du paysage et de l'environnement est abordée, quid des éoliennes ? Des contraintes vont être imposées aux administrés lambdas au nom de la protection des paysages mais de l'autre des projets éoliens vont pouvoir venir s'implanter venant abîmer lesdits paysages.

Mme BERTHELOT et ECMO précisent qu'à ce jour une servitude d'utilité publique (servitude militaire) protège la commune nouvelle de telles installations, au moins partiellement sur le territoire. Le PLU ne dispose d'aucun outil qui a fait l'épreuve du contentieux et qui permettrait de limiter les implantations. Les élus locaux n'ont plus la main concernant l'instruction de ces projets qui ne dépendent plus que du Préfet qui a pour consigne de faciliter le développement des énergies renouvelables.

Les centrales photovoltaïques sont quant à elle beaucoup plus cadrées et plus contrôlées notamment par la chambre d'agriculture. Il est d'ailleurs privilégié l'implantation de ces dernières sur des bâtiments ou des sites pollués.

Mme DAUVILLIERS précise qu'une question a été posée au ministre pour que les élus locaux puissent coconstruire le projet avec les investisseurs. La réponse est pour le moment en attente.

Question 3 : Quel type de pollution est concernée par les sites dits potentiellement pollués sur la carte des risques présentée ce soir ?

ECMO précise que cela est très varié. Cela peut être une ancienne station-service, des anciens silos d'engrais, etc... Le détail peut être consulté sur le site de la Préfecture ou sur le site Géorisques.

Question 4 : Question sur les projets agricoles

ECMO indique que la question agricole est très vaste et dépend du projet en lui-même. Ainsi il sera fait une présentation lors de la réunion publique concernant la traduction réglementaire (zonage et règlement). Il est néanmoins indiqué que les projets agricoles sont pris en compte prioritairement dans le PLU. La chambre d'agriculture est d'ailleurs associée à toutes les réunions. Les élus invitent par ailleurs les administrés à consulter le diagnostic agricole réalisé par la chambre qui est présent sur le site internet de la Communauté de Communes et de la Commune nouvelle.

Pour conclure, Mme DAUVILLIERS invite les administrés présents ce soir à aller consulter les différents documents du PLU et les autres documents supra-communaux tels que le SCOT afin de comprendre les tenants et aboutissants du projet politique dicté par de nombreuses directives nationales.

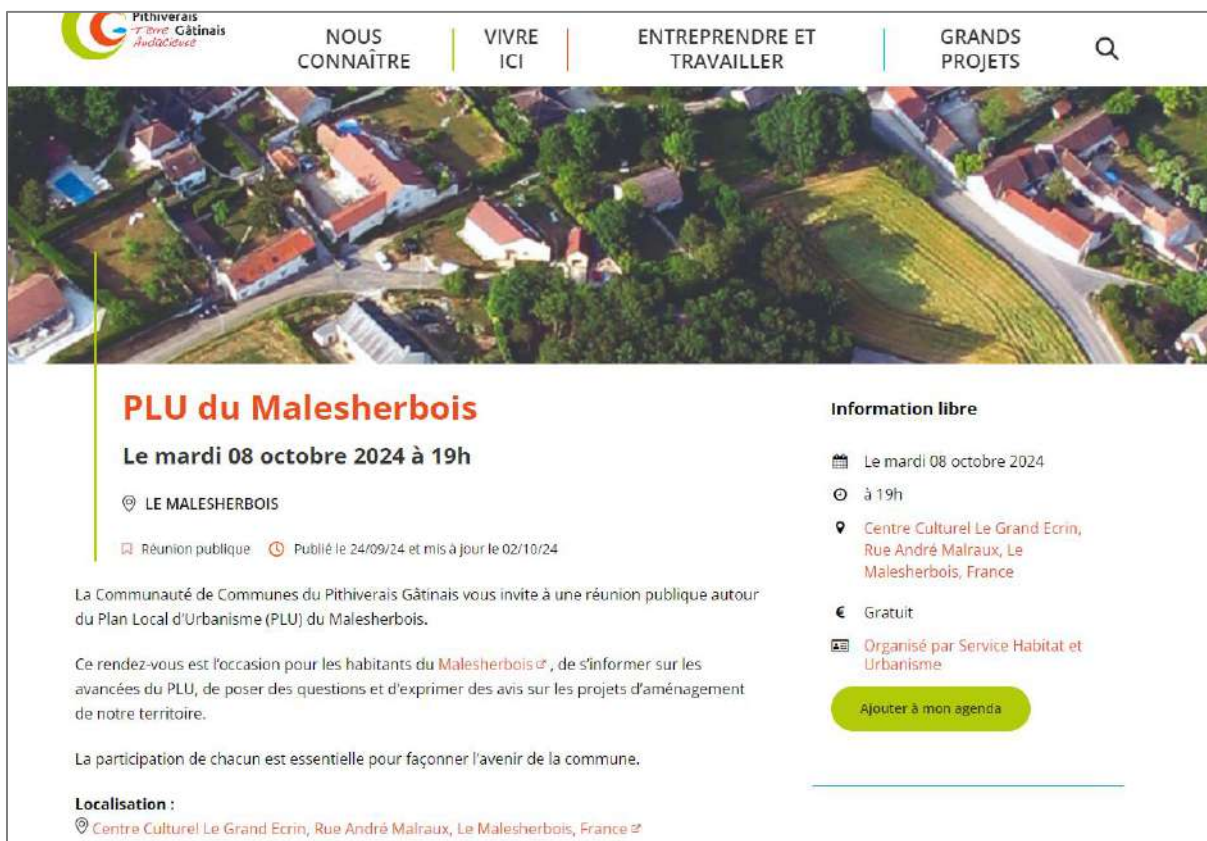
Un registre et une adresse mail sont disponibles pour que chacun puisse émettre un avis ou une demande sur le document.

Mme RUET ROUMAZEILLES informe qu'une exposition sera prévue du 25 novembre au 25 décembre au siège de la Commune nouvelle sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

→ Réunion publique phase « Traduction réglementaire »

Date et lieu : 8 octobre 2024, Le Grand Ecrin (Malesherbes)**Objectifs de la réunion** : présenter les outils réglementaires déclinés au sein des pièces du PLU, avant son arrêt en conseil communautaire**Nombre de participants** : environ 70 / 80 personnes

Le support de présentation de la réunion est annexé au présent bilan de la concertation.



The screenshot shows the website of the Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais (CCPG). The header includes navigation links: NOUS CONNAÎTRE, VIVRE ICI, ENTREPRENDRE ET TRAVAILLER, and GRANDS PROJETS. The main content area features an aerial photograph of a village. Below the photo, the title "PLU du Malesherbois" is displayed in orange, followed by the date and time "Le mardi 08 octobre 2024 à 19h". The location is "LE MALESHERBOIS". A small icon indicates a public meeting, and a clock icon shows the publication date "Publié le 24/09/24 et mis à jour le 02/10/24". The text describes the purpose of the meeting: to inform residents about the PLU, answer questions, and express opinions on development projects. It also states that participation is essential for shaping the future of the commune. The location is specified as "Centre Culturel Le Grand Ecrin, Rue André Malraux, Le Malesherbois, France". On the right side, under "Information libre", the date and time are repeated, along with the location and the fact that the meeting is free of charge. It is organized by the Service Habitat et Urbanisme. A green button labeled "Ajouter à mon agenda" is at the bottom right.

PLU du Malesherbois
Le mardi 08 octobre 2024 à 19h
LE MALESHERBOIS
Réunion publique | Publié le 24/09/24 et mis à jour le 02/10/24

La Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais vous invite à une réunion publique autour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Malesherbois.

Ce rendez-vous est l'occasion pour les habitants du Malesherbois, de s'informer sur les avancées du PLU, de poser des questions et d'exprimer des avis sur les projets d'aménagement de notre territoire.

La participation de chacun est essentielle pour façonner l'avenir de la commune.

Localisation :
Centre Culturel Le Grand Ecrin, Rue André Malraux, Le Malesherbois, France

Information libre
Le mardi 08 octobre 2024
à 19h
Centre Culturel Le Grand Ecrin, Rue André Malraux, Le Malesherbois, France
Gratuit
Organisé par Service Habitat et Urbanisme
Ajouter à mon agenda

Figure 3 - Capture d'écran du site internet de la CCPG annonçant la tenue de la réunion publique

LE MALESHERBOIS ■ Soixante-dix personnes ont assisté à la réunion

Le plan d'urbanisme débattu

Mardi a eu lieu une réunion publique abordant la révision du Plan local d'urbanisme de la commune du Malesherbois, au centre culturel du Grand-Écrin.

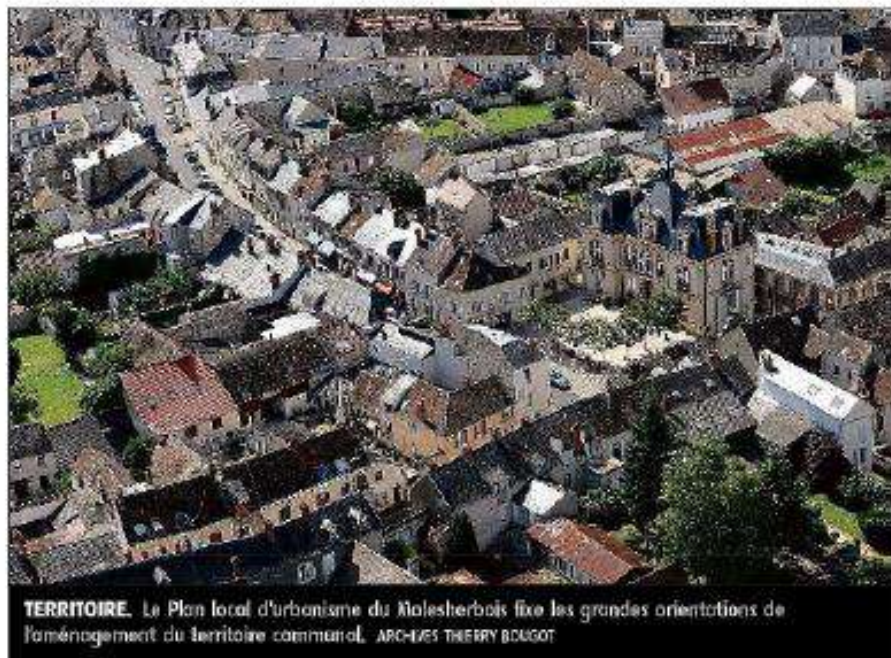
Maximilien Regnier

maximilien.regnier@centrefrance.com

Soixante-dix personnes ont assisté à la réunion publique autour de la révision du Plan local d'urbanisme du Malesherbois, organisée par la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, mardi au centre culturel le Grand-Écrin, en présence du maire Hervé Gaurat, ou encore de la présidente de l'intercommunalité, Delmira Dauvilliers.

Les avis des habitants étaient attendus

L'objectif de cette réunion publique était de présenter les grandes orientations de ce document décidant de l'aménagement du territoire communal. À savoir « répondre aux enjeux de densifica-



TERRITOIRE. Le Plan local d'urbanisme du Malesherbois fixe les grandes orientations de l'aménagement du territoire communal. ARCHIVES THIERRY BOUGOT

tion urbaine, de gestion de la consommation foncière tout en préservant les espaces naturels et agricoles, le tout en cohérence avec les prescriptions imposées par les services de l'État et par les documents supra-communaux, dont le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et le Schéma de

cohérence territoriale. Ils imposent des règles strictes en matière de densification et de consommation foncière », éclaircit la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais.

Les avis des habitants étaient attendus afin de construire un document répondant aux attentes de la population locale. Les

participants ont notamment mis le doigt sur la gestion des espaces naturels protégés ou encore la densification urbaine dans certaines zones de la commune.

« La phase de concertation se poursuivra au cours des prochains mois avant l'adoption définitive du document », ajoute la communauté de communes. ■

Figure 4 - Article de presse suite à la réunion publique (La République du Centre, 11 octobre 2024)

Compte-rendu n°27

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

8 octobre 2024 – Le Malesherbois

Réunion publique n°3 – Présentation des outils règlementaires

Ordre du jour : Présentation aux administrés des outils règlementaires mis en œuvre dans le PLU du Malesherbois

Participants : environ 80 personnes

INTRODUCTION

Monsieur GAURAT introduit la réunion et remercie les participants d'être venus en aussi grand nombre. Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas seulement un document technique, c'est aussi un outil politique qui vient définir les règles pour le futur du territoire. Ces dernières années marquent une période de mutation en matière de réglementation d'urbanisme, avec une prise en compte renforcée des mesures environnementales. Cela nécessite donc de mettre en parallèle les perspectives de développement et de préservation du territoire.

Monsieur GAURAT précise à l'assemblée que les éléments qui sont présentés au fil de la réunion publique constituent une première version du futur PLU du Malesherbois. Les pièces règlementaires sont encore amenées à évoluer suite aux contraintes législatives qui se sont ajoutées depuis le lancement de la procédure en 2016 (notamment la loi Climat et Résilience de 2021). De plus, une réunion a été organisée avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 1^{er} octobre 2024, pour leur présenter cette première version du PLU ; de nombreuses remarques ont été formulées sur le document, notamment par les services de la Préfecture du Loiret (DDT), qui vont devoir être intégrées au dossier dans les mois à venir. En conséquence, la procédure devrait encore s'étaler pendant plusieurs mois, avant que la phase administrative ne s'entame (consultations diverses, enquête publique, approbation du document).

Madame DAUVILLIERS complète l'introduction, en soulignant l'intérêt accru de la population ces dernières années, pour les procédures en lien avec les documents d'urbanisme (sur Le Malesherbois, mais aussi ailleurs sur la CC du Pithiverais Gâtinais). Sont précisés deux grands questionnements poursuivis à l'échelle du PLU :

- Que doit devenir demain la commune du Malesherbois ?
- Comment intégrer et répondre aux objectifs et enjeux règlementaires contemporains ?

PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES DU PLU

Madame SAVROT explique que la réunion publique vise essentiellement à présenter les outils règlementaires qui ont été mobilisés dans le cadre du PLU du Malesherbois, afin que les administrés puissent comprendre les objectifs associés à chacun d'entre eux et éventuellement faire des remarques / poser des questions, de telle sorte que le dossier de PLU puisse être amendé.

Sont reportées ci-dessous les questions et remarques formulées au cours de la réunion publique, ainsi que les réponses apportées. Pour plus d'informations sur les outils réglementaires déclinés dans le PLU et/ou la procédure en tant que telle, le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

Quelle est la différence entre le secteur Ap, qui est défini majoritairement pour des questions paysagères, et l'identification de cônes de vue à préserver au sein de certaines OAP sectorielles ?

- Madame SAVROT explique que les secteurs Ap, bien que peu nombreux sur le territoire, correspondent à des espaces à préserver pour des raisons essentiellement paysagères ; il s'agit souvent de vastes cônes de vue à maintenir, comme c'est le cas par exemple des parcelles attenantes à l'allée du château de Rouville. Les cônes de vue identifiés sur les OAP correspondent plutôt à des « faisceaux » repérés sur des secteurs bien précis (quelques parcelles, tout au plus) de deux communes déléguées ; les aménagements qui seront réalisés sur ces secteurs devront tenir compte des cônes de vue dans leur composition, afin qu'ils soient maintenus. Par ailleurs, les secteurs Ap sont totalement inconstructibles, tandis que dans les OAP, les constructions doivent respecter des règles et objectifs spécifiques pour être autorisées.

Outre l'extension du tissu urbain, il est évoqué la mobilisation des dents creuses. Est-ce que toutes les parcelles sont comptées comme telle ? y compris celles de très petite taille (ex : moins de 100 m²).

- Madame SAVROT indique qu'une étude a été réalisée pour repérer les dents creuses et les espaces potentiellement divisibles, qui figurent comme des espaces à mobiliser en priorité. Les dents creuses correspondent à des parcelles vides au sein d'un tissu urbain déjà constitué. Bien que la législation encourage la densification du tissu urbain, en réduisant fortement la taille moyenne des parcelles (environ 400 à 500 m² en moyenne), celles de très petite taille ne sont pas pris en compte : il serait en effet difficile d'y construire une nouvelle habitation par exemple.

Est-ce que la commune peut délibérément passer des terrains de la zone A vers la zone U pour y créer un nouveau quartier, sans tenir compte de l'avis des propriétaires ? Les propriétaires du secteur « Le Buisson » à Malesherbes, faisant l'objet d'OAP, s'opposent au projet d'extension de l'urbanisation et souhaitent le maintien de ces espaces en terres agricoles pour leur activité.

- Monsieur GAURAT explique que la zone du Buisson n'est pas encore validée comme une zone d'extension. Des réflexions et des discussions sont encore en cours sur les modalités d'aménagement de cette zone, le nombre de logements envisagés, etc. Les PPA ne sont pas spécialement favorables à cette zone. Par ailleurs, tant que les propriétaires ne se sont pas entendus avec un promoteur qui porte le projet, alors les terres resteront à l'activité agricole. La commune a finalement peu de moyens d'obliger les propriétaires à réaliser le projet souhaité dans les OAP ; une déclaration d'utilité publique avec une possible expropriation serait l'un des seuls outils envisageables, mais très compliqué à mettre en œuvre pour un projet résidentiel. Monsieur GAURAT invite les propriétaires du secteur à faire part de leur opposition au projet lors de l'enquête publique.

Quel est le niveau de décision entre la CC du Pithiverais Gâtinais / la commune / le département ?

- Monsieur GAURAT indique que les décisions se prennent essentiellement à l'échelle de la Préfecture du Loiret.

Est-ce que l'outil de préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-ville de Malesherbes ne risque pas de conduire au développement de locaux commerciaux vacants ?

- Madame SAVROT indique que cet outil est pertinent lorsqu'il est utilisé sur un secteur bien défini, de telle sorte qu'il favorise réellement le maintien des commerces de proximité dans le centre-ville. Pour autant, rien assure que des locaux commerciaux vacants ne seront pas développés dans les années à venir, mais cet outil permettra au moins de conserver une enveloppe suffisante de locaux commerciaux. Outre cet outil, le PLU déploie aussi une OAP thématique « commerce et artisanat ».

Comment peut-on inclure un changement de destination en zone A ou N dans le PLU ?

- Madame SAVROT précise que cet outil est particulièrement étudié et regardé par les services de l'Etat, et plus spécialement par la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et la Chambre d'Agriculture. Il est rappelé que dans la majorité des cas, les écarts bâtis présents en zone A et N relèvent de la sous-destination « exploitation agricole », en lien avec une ancienne activité agricole. Cette sous-destination n'est plus toujours adaptée à l'usage qui est fait des bâtiments, qui sont parfois devenus de facto des habitations (sans aucun lien avec l'activité agricole). En cas de travaux à réaliser sur ces bâtiments, il est extrêmement probable que ceux-ci soient interdits s'il n'y a pas un changement de destination qui est repéré sur le plan de zonage (étoile rouge ou noire).
- Madame SAVROT invite les propriétaires de tels bâtiments à faire parvenir leurs demandes de changements de destination à la commune et/ou la CC du Pithiverais Gâtinais en précisant : les références cadastrales complètes, le projet qui est associé à ce changement de destination et en transmettant des photos du bâtiment concerné. Il n'est pas assuré que tous les changements de destination soient validés et autorisés par les services de l'Etat.

Qu'en est-il des projets de mobilité douce ? Ces derniers sont évoqués depuis de très nombreuses années mais mettent du temps à se concrétiser ?

- Monsieur GAURAT, en tant que Vice-Président du Département du Loiret en charge des mobilités et de l'aménagement du territoire, explique que les emplacements réservés identifiés le long des routes départementales répondent justement au Schéma de Mobilité du Département, qui s'est appuyé sur l'identification d'axes structurants à l'échelle du territoire et sur la prise en compte des besoins et des habitudes de déplacements des Loirétains. Il est précisé que le Département du Loiret prend en charge financièrement l'aménagement des voies douces, à condition que la commune apporte le foncier nécessaire au projet (d'où la délimitation de ces emplacements réservés).

Où en est le projet de maison de santé ?

- Monsieur GAURAT signale que le projet avance. Plusieurs rendez-vous ont eu lieu en septembre avec la Préfecture pour trouver des subventions pour ce projet assez couteux. La consultation des entreprises pour les travaux devrait être lancée prochainement, avec comme objectif une ouverture de la maison de santé fin 2025 / début 2026.

Date et lieu : 30 juin 2025, Le Grand Ecrin (Malesherbes)

Objectifs de la réunion : présenter les modifications apportées au PLU depuis l'automne 2024

Nombre de participants : environ 40 personnes

La communication sur cette réunion publique a été relayée via différents supports : les sites internet respectifs de la CCPG et de la commune, les pages Facebook des deux collectivités, panneaux lumineux de la commune, communiqué de presse, affichage dans les panneaux vitrines, ...

Le support de présentation de la réunion est annexé au présent bilan de la concertation.



Figure 5 - Captures d'écrans du site internet de la CCPG et du Malesherbois annonçant la réunion publique n°4

Plan local d'urbanisme

Dernière ligne droite pour le projet

Une quatrième réunion concernant le futur Plan local d'urbanisme du Malesherbois a eu lieu lundi 30 juin au Grand Écrin, permettant de faire un point sur le projet.

« Aujourd'hui, ce qu'on vous présente, c'est le fruit du travail de quelques mois ». Accompagné par Michaëla Touzalin, responsable aménagement du territoire au sein de la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, et Charline Savrot, urbaniste du bureau d'études Terr&Am, le maire du Malesherbois, Hervé Gaurat, a présenté à une cinquantaine de participants les avancées du projet de futur Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, à l'occasion d'une réunion publique organisée lundi 30 juin au Grand Écrin.

La construction de ce nouveau plan, qui doit couvrir jusqu'en 2035, est discutée depuis fin 2016. Entre

décembre 2019 et mai 2025, le PADD, pour projet d'aménagement et de développement durables de la commune, a été débattu en conseil communautaire notamment. Aujourd'hui, les contours du plan sont plus que tracés. « L'objectif, c'est d'avoir un PLU à l'échelle du Malesherbois, qui soit équitable pour tous les Malesherbois », a expliqué Hervé Gaurat.

Des logements à créer, mais où ?

La troisième et dernière réunion publique a eu lieu en octobre, et a mené à des pistes de réflexion dans la procédure de construction du PLU. Depuis, deux points ont été retravaillés par le bureau d'études et présentés au public ce lundi : une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers trop importante (zones à urbaniser) et un dimensionnement du plan pas adapté aux dynamiques démographiques récentes.

En effet, après une nouvelle vague de calculs, le bureau d'études a établi que le Malesherbois devait finalement prévoir la création de 323 nouveaux logements (en retirant les 97 déjà ajoutés entre 2021 et 2024), contre 588 dans la première version du PLU présentée au public en octobre. Ce total a pour but d'assurer a minima de maintien de la population actuelle du Malesherbois, située aux alentours de 8.000 habitants, mais également d'envisager une reprise progressive de la démographie. Avec ces 420 logements supplémentaires, l'arrivée de 401 habitants est prévue, d'ici à 2035.

La problématique est alors de trouver les parcelles pour créer ces logements, sans urbaniser trop de zones qui ne le sont pas déjà. Une solution : la densification, c'est-à-dire trouver des « petits trous » dans le tissu actuel pour y implanter des habitations. Selon l'étude,

325 logements seraient réalisables dans ces interstices. La volonté de récupérer des logements en friche ou abandonnés est aussi claire. « Si on a 100 logements vacants, on sait très bien que les 100 ne seront pas mobilisés dans les dix années à venir », tempère Michaëla Touzalin.

Restent quelques zones maintenues pour de futures opérations résidentielles : rue des Jardins à Malesherbes, Les Jardins de Cassini à Coudray ainsi que les bourgs de Mainvilliers et d'Orveau-Bellesauve.

Les élus espèrent désormais arrêter le projet de PLU en conseil communautaire pour septembre 2025. Tous les documents seront alors consultables en physique ou en ligne. Ensuite, une enquête publique longue d'un mois sera lancée, fin 2025 ou début 2026. Dans le meilleur des cas, ce plan serait approuvé au deuxième trimestre 2026.

MAXIMILIEN RÉGNIER

Figure 6 - Extrait du Courrier du Loiret du 2 juillet 2025

Compte-rendu n°30

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

30 juin 2025 – Le Malesherbois

Réunion publique n°4 – Présentation du nouveau PADD

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

Participants : environ 40 personnes

Présentation des modifications apportées au PLU

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

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

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

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

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

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

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

Echanges avec l'assemblée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suite de la procédure

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

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

3 L'INFORMATION

3.1 Réalisation d'une exposition itinérante

Une exposition itinérante a été réalisée afin de synthétiser les principaux points et enjeux de l'élaboration du PLU du Malesherbois.

Cette exposition s'organise en plusieurs panneaux :

- **Panneau n°1** : Mode d'emploi du PLU et lancement de la procédure – afin de comprendre les enjeux inhérents à cette procédure et son organisation ;
- **Panneau n°2** : Diagnostic territorial – qui figure comme une photographie du territoire à un instant « T », lors du commencement des études du PLU. Ce diagnostic permet d'identifier les atouts et les faiblesses du territoire à connaître pour envisager le développement futur de la commune.
- **Panneau n°3** : Etat initial de l'Environnement – afin de connaître les enjeux proprement associés à l'Environnement, compris dans son sens le plus large : biodiversité, risques naturels et technologiques, occupation du sol, paysage, etc.
- **Panneaux n°4 et 4bis** : le PADD – pour identifier facilement les objectifs fixés par la commune en matière de développement et d'aménagement du territoire, pour les années à venir.

Les panneaux ont été apposés en mairie, au cours d'une exposition réalisée du 17 décembre 2018 au 18 janvier 2019 pour la phase diagnostic. L'exposition a été complétée au fur et à mesure de l'avancée de la procédure et de la réalisation des panneaux.

Les panneaux sont partagés en suivant :

o. Lancement de la procédure mode d'emploi

Qu'est-ce que le PLU ?

- + La traduction d'un projet politique du territoire pour les brasseurs.
- + Le produit d'une vision communautaire intégrée des communes déléguées de la commune nouvelle Le Montebello.
- + Plusieurs objectifs :
 - Maintenir le développement des communes,
 - Valoriser des choix d'aménagements durables,
 - Préserver l'environnement,
 - Protéger les paysages et les zones sensibles.
- + La définition des zones constructibles et l'établissement des possibilités de constructibilité en établissant des règles d'utilisation du droit de bâtir.

Comment participer ?

Vous Informer :

- + Un accès aux documents au fur et à mesure de leur avancement sur le site internet dédié, ou sur les sites Internet de la CCPC et de la commune nouvelle.
- + Des ateliers dans vos supports habituels (bulletins municipaux et communales internes).
- + Une réunion publique consultative prévue et mise à disposition de la CCPC et de la commune nouvelle pour en connaître les dates et les lieux.

Vous exprimer :

- + Un registre de concertation est mis à disposition dans toutes les mairies déléguées et au siège de l'intercommunalité.
- + Une adresse postale : Communauté de Communes du Pithiviers-Gâtinais / BP rue des Déportés 45333 - 45350 Le Montebello.
- + Une e-maille : projet.plu@le-montebello.fr

Les chiffres clés

8 000 habitants	↑
3 200 emplois	
2 824 logements	
5 735 hectares boisés	↗ + 17,7 % depuis 2009

Les acteurs

- + La Communauté de Communes du Pithiviers Gâtinais en charge de l'élaboration du PLU en partenariat avec la commune nouvelle Le Montebello.
- + En préalable, l'ECMO, basé sur Montargis chargé d'assister la collectivité.
- + Les Partenaires Associatifs Associés (PPA) garants du bon déroulement de la législation. Les PPA sont notamment la Préfecture, la Direction Départementale des Territoires, le Conseil Régional Centre Val de Loire, le Conseil Départemental du Loiret, la Chambre d'Agriculture, le Pays Beauce Gâtinais du Pithiviers, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Service Territorial de l'Environnement et du Patrimoine, la Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement, les communes limitrophes qui ont souhaité être associées, etc.

Le contenu du dossier

- + Le rapport de présentation contenant l'état initial de l'environnement du PLU.
Résumé : « Résumer ce qu'il y avait avant la création de la communauté de communes ».
- + Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Résumé : « Le contenu et le projet de terrain à venir pour nos collectivités ».
- + Le règlement écrit.
- + Le règlement graphique.
- + Les services et d'utilités publiques.
- + Les annexes : les plans et le référentiel, etc.

Les étapes de la procédure

Déroulé indicatif

Définir le territoire à étudier	Choisir un cap la PDDO	Définir les règles l'ensemble du plan local d'urbanisme	Valider le projet L'avis technique municipal
mai 2011	décembre 2011	juillet 2012	mars 2012 décembre 2012

[illegible]

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2. Etat initial de l'environnement

Paysage

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

Patrimoine

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

Patrimoine naturel

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

Risques naturels

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

Landscape of the Gers valley

3. Projet d'aménagement et de développement durables

Le projet du Malesherbois

Quel avenir pour le territoire ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une étape importante de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les objectifs et les orientations d'aménagement du territoire que se fixe la Commune nouvelle, ainsi que les règles applicables aux communes, autour de 4 grandes orientations. Les communautés de communes du Malesherbois (C2M) ont la compétence en matière d'urbanisme, le PADD sera délibéré par le conseil communautaire en décembre 2025.

Orientation 1
Préserver et mettre en valeur l'environnement pour un cadre de vie de qualité

- Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité
- Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances
- Protéger la ressource en eau
- S'engager dans la transition écologique
- Faciliter 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 révisée dans un paysage riche de ses diversités

Orientation 2
Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

- Permettre une dynamique de croissance de la population sans déstabiliser la répartition définie par le Schéma de Cohésion Territoriale
- Offrir un habitat pour tous
- Maintenir l'emploi urbain en milieu d'habitat
- Préserver le cadre de vie tout en prenant en compte les contraintes

Le PADD sera délibéré par le conseil de la commune du Malesherbois et de la Communauté de communes du Malesherbois Gâtinais en décembre 2025.

3. Projet d'aménagement et de développement durables

Orientation 4
Poursuivre le dynamisme économique du territoire

- Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant que secteur économique à part entière
- Prendre appui sur l'agriculture forte pour une économie performante
- Gérer une offre commerciale structurée et équilibrée
- S'appuyer sur les ressources endogènes et les atouts du territoire pour développer une économie liée au territoire

Orientation 4
Promouvoir une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité

- Réaliser une cartographie des équipements et proposer un territoire attractif
- Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à améliorer
- Proposer un environnement fluvial et aquatique
- Proposer des aménagements à l'échelle territoriale de la nature en favorisant des équipements d'usage naturel
- Assurer l'offre d'équipements et de services aux besoins de la population rurale et urbaine

3.2 Diffusion d'informations via différents canaux

3.2.1 Via les sites internet de la commune et de la Communauté de Communes

Les sites internet de la commune et de la communauté de communes figurent comme des relais les plus accessibles des habitants, pour être informés de l'avancée de la procédure. Des pages spécifiques ont été dédiées, afin de recueillir l'ensemble des informations associées à cette procédure.

- **Sur le site internet de la commune du Malesherbois** sont partagés l'ensemble des éléments relatifs à l'élaboration du PLU. Les documents de travail, ainsi que les comptes-rendus et supports de présentation des réunions y sont accessibles.



Figure 7 - Capture d'écran du site internet de la commune du Malesherbois

- **Sur le site internet de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais**, l'ensemble des informations y est classé par année, pour faciliter la recherche et l'accès aux documents.

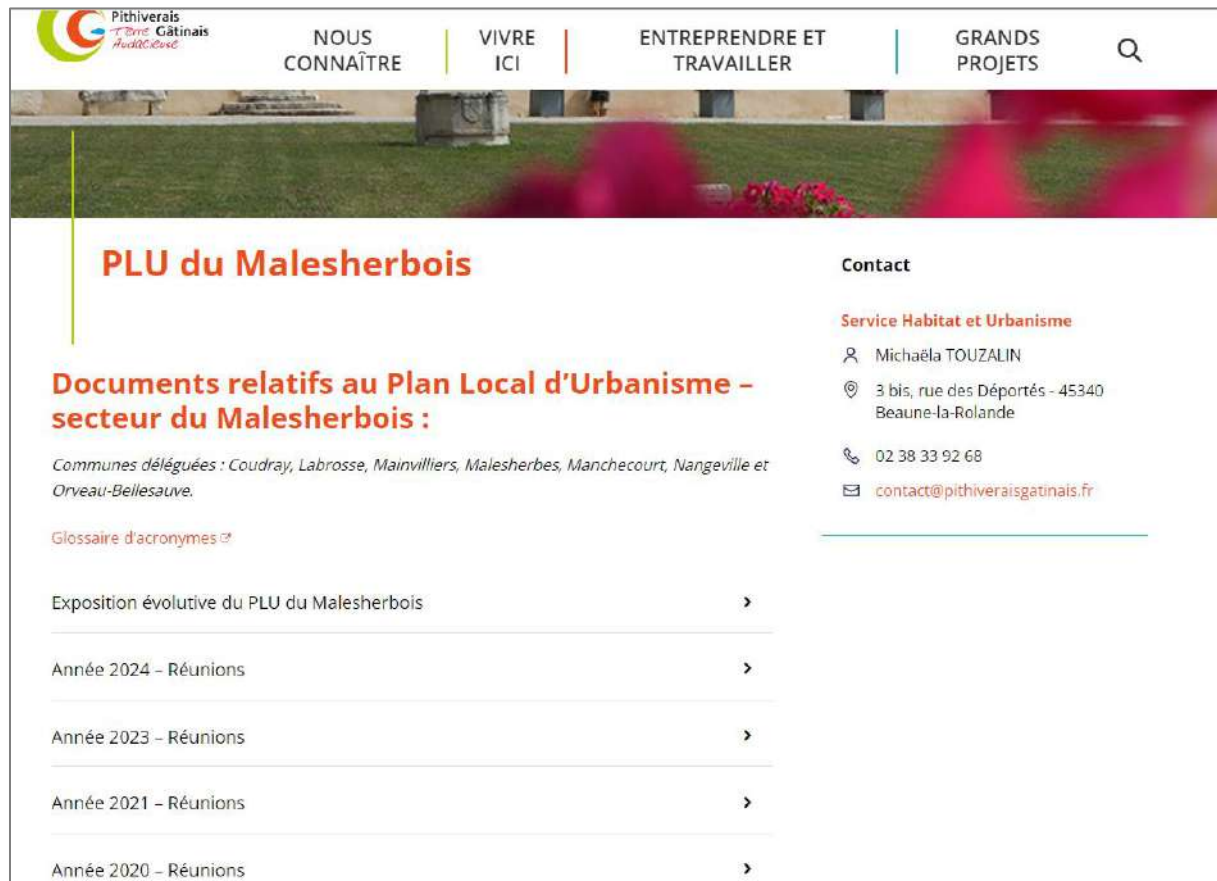


Figure 8 - Capture d'écran du site internet de la CC Pithiverais Gâtinais

3.2.2 Via le bulletin d'informations communal

Plusieurs articles ont été publiés au sein du bulletin d'informations communal, pour relater l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU.

LA MAIRIE VOUS INFORME

LE MAG^{sherbois}

Un nouveau commerce de proximité : 100% local



Depuis le 25 septembre, le magasin **PatataDom** a ouvert ses portes au 23, rue Saint-Martin dans le centre-ville de la commune déléguée de Malesherbes.

PatataDom est spécialisé exclusivement dans la vente de légumes, fruits et produits locaux issus de petites exploitations situées dans le Loiret, l'Eure-et-Loir ainsi que dans l'Essonne.

La municipalité du Malesherbois a été séduite par le projet de Karime Amdaa « rapprocher les producteurs des consommateurs » en le soutenant dans son installation.

PatataDom propose aussi un panier hebdomadaire de légumes et de fruits de saison sans contrainte d'abonnement qui peut être livré gratuitement tous les jeudis dans le Loiret.

PatataDom possède également une boutique à Etampes. Boutique qui a fait ses preuves puisque l'enseigne a été labellisée « 4 Papilles d'Or » (la plus haute récompense) par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne pour l'année 2020, saluant ainsi l'excellence, l'authenticité et la consommation locale et responsable de ce commerce.

PatataDom vous accueille dans sa boutique :

Mardi, vendredi et samedi de 10h à 13h et de 14h30 à 19h,
Mercredi de 9h30 à 13h30
Jeudi de 10h à 13h

Tél : 09.71.29.41.03

Suivez toute l'actualité de Patatadom sur la page Facebook « Patatadom Malesherbes »

NOUVEAU COMMERCE

Partenaire LR Health & Beauty Systems Centre Val-de-Loire

Conseillère et distributrice bien-être et santé : Cosmétiques à base d'aloé vera (homme, femme, enfant), soins capillaires, corporels, parfums, maquillage.

Brigitte Cyrille

Malesherbes

brigittecyrille19@gmail.com

07 51 84 50 59

INSCRIPTIONS SUR LES LISTES ELECTORALES

Les élections municipales auront lieu les 15 et 22 mars 2020.

Les demandes d'inscription sur les listes électorales en vue de participer aux scrutins devront être déposées **au plus tard le vendredi 7 février 2020**.

Vous avez un doute et vous souhaitez vous assurer que vous êtes bien inscrit sur les listes électorales pour voter aux prochaines élections municipales de mars 2020 ? Vérifiez votre situation électorale en utilisant le service en ligne disponible sur Service-public.fr.

Si vous n'êtes pas inscrits, deux solutions :

- en utilisant le service en ligne, sur www.service-public.fr ;
- ou en mairie en présentant une pièce d'identité et un justificatif de domicile récent.

Les habitants des communes déléguées de Coudray, Labrosse, Mainvilliers, Manchecourt, Nangeville et Orveau-Bellesauve doivent se présenter en mairie déléguée de Malesherbes pour procéder à leur inscription.

Avancée du Plan Local d'Urbanisme du Malesherbois

Depuis la présentation à la population, lors de la première réunion publique du 9 janvier 2019, du diagnostic socio-économique, urbain et environnemental ainsi que du Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 7 novembre dernier, le travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du Malesherbois a bien avancé.

La première partie de l'année 2020 sera consacrée à la construction du plan de zonage du territoire (division de la commune en plusieurs zones) et du règlement. Ce travail fera l'objet d'une nouvelle présentation à la population.

Votre avis nous intéresse !

Des registres d'observations sont à votre disposition dans toutes les mairies déléguées.

PERMANENCE D'UN CONCILIATEUR DE JUSTICE À PARTIR DU 7 JANVIER 2020

le mardi de 9h à 12h à la Maison de Ville et des Associations de Malesherbes - reçoit sur rendez-vous uniquement

claire.prost@conciliateurdejustice.fr / 07 86 91 43 25

Mission : permettre le règlement à l'amiable des différends qui lui sont soumis.

LA MAIRIE VOUS INFORME

5

Figure 9 - Extrait du bulletin municipal de décembre 2019

14 / CADRE DE VIE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet se poursuit avec la volonté de travailler au plus proche des habitants.

Christine BERTHELOT, Maire-Adjointe en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme s'explique.

« Une fois les élections municipales achevées et le nouveau conseil installé, j'ai constaté que nous n'avions pas d'élus dans certaines communes déléguées, en l'occurrence Coudray et Mainvilliers. En ce qui concerne ma délégation, il m'a semblé que je ne pouvais pas travailler correctement sans avoir une équipe représentant la totalité des habitants, surtout en période d'études du nouveau PLU (Plan Local d'Urbanisme). C'est pourquoi, avec Carole Fouquet, Directrice

Générale des Services, nous avons souhaité associer des habitants volontaires aux membres de la commission d'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ainsi, et après avis et accord du conseil municipal, nous avons créé un conseil consultatif à l'élaboration du PLU.

« Je me suis bien sûr tournée, en premier lieu, vers les anciens élus qui ont eu la gentillesse de me suivre dans ce projet. Je les remercie vivement de leur investissement ».

Aujourd'hui le conseil municipal a validé la **création et la composition du comité consultatif** suivant :

Coudray : Malika Le Gal et Denis Gaucher

Mainvilliers : Jean-Claude Gaultier

Manchecourt : Thierry Catinat

Nangeville : Marie-Françoise Fautrat et Marie-Hélène Guegand

Le confinement dû à la crise sanitaire a permis aux habitants d'avoir du temps libre pour effectuer des travaux à leur domicile. Nous avons pu malheureusement constater que certaines personnes s'affranchissent des autorisations d'urbanisme obligatoires avant d'envisager des travaux.

Aussi, il semble utile de rappeler que, par exemple le changement de fenêtres et/ou de volets, de clôture ou la modification d'une clôture, le percement d'ouvertures supplémentaires en façade ou en toiture, la fermeture d'ouvertures existantes

nécessitent une **autorisation à solliciter avant le début des travaux**.

Le nombre important d'anomalies relevées sur le terrain conduit la municipalité à prendre des mesures désagréables : des procès-verbaux sont en cours d'instruction et vont être transmis au Procureur de la République. A savoir que ces infractions peuvent être relevées pendant une durée de 6 ans.

Si vous avez des interrogations, le service urbanisme se tient à votre disposition pour y répondre, n'hésitez pas à les joindre.

SABINE CARRÉ, nouvelle Directrice des Services Techniques de la commune Le Malesherbois



Sabine Carré, 42 ans, a pris ses fonctions de Directrice des Services Techniques de la commune Le Malesherbois

le 7 septembre dernier en remplacement de Thierry Delorme.

Diplômée d'architecture, elle a d'abord exercé son métier d'architecte dans le secteur privé en concevant des bâtiments et en menant des opérations d'aménagement d'espaces publics.

Puis, elle s'est tournée vers les collectivités territoriales par amour du service public.

De 2015 jusqu'à cette année, la jeune femme a occupé les fonctions de Directrice des Services Techniques dans une commune de l'Essonne (de 5 200 habitants). Elle a accompagné, de la commande à la livraison, de grands projets tels que l'aménagement du centre-ville, des travaux de voirie et d'enfouissement de réseaux, l'extension de l'accueil de loisirs ainsi que la création d'un foyer associatif.

Une fois ces projets menés à leur terme, Sabine Carré a souhaité s'ouvrir à de nouvelles perspectives en acceptant le poste de Directrice des Services Techniques de la commune. C'est pour elle un nouveau challenge de mettre ses compétences au service d'une collectivité territoriale plus importante où de grands chantiers seront menés.

Figure 10 - Extrait du bulletin municipal de décembre 2020

3.2.3 Via la presse locale

La presse locale se veut être l'un des meilleurs moyens de communication pour tenir informés les habitants de l'évolution de la procédure, notamment pour ceux qui ne peuvent pas accéder aux contenus partagés en ligne. Ainsi, plusieurs articles de presse ont été publiés :

- **Le Courrier du Loiret – Jeudi 3 janvier 2019** : informations relatives à la tenue prochaine d'une réunion publique et à l'existence d'une exposition dédiée au PLU.

Réunion publique - PLU du Malesherbois

La commune du Malesherbois poursuit la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) et invite les habitants du secteur du Malesherbois (Coudray, Labrosse, Malesherbes, Mainvilliers, Manchecourt, Nangeville et Orveau-Bellesauve) à venir échanger avec les élus sur la présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement mercredi 9 janvier à 19 heures, au centre culturel le Grand Écrin.

Exposition - PLU du Malesherbois

Une exposition sur le PLU se tiendra jusqu'au 18 janvier à l'accueil de la mairie déléguée de Malesherbes, du lundi au vendredi de 9 heures à 12 h 30 et de 14 heures à 17 heures (sauf le mardi 18 heures) et le samedi de 9 heures à 12 heures.

- **Courrier du Loiret – Mercredi 2 octobre 2024** : informations relatives à la tenue d'une réunion publique

Au Grand Écrin

S'informer sur l'urbanisme



La réunion publique aura lieu au Grand Écrin. (PHOTO D'ARCHIVES)

Une réunion publique sur le Plan local d'urbanisme est organisée à Malesherbes, mardi 8 octobre. Une occasion pour les habitants de s'informer.

Une réunion publique sur le Plan local d'urbanisme (PLU) du Malesherbois est organisée mardi 8 octobre, à 19 heures, au Grand Écrin de Malesherbes.

L'occasion pour les habitants de s'informer sur la définition du futur docu-

ment d'urbanisme du Malesherbois.

Un temps d'échanges

« Ce sera surtout la phase réglementaire, c'est-à-dire ce qu'ils vont trouver dans le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques, en particulier le commerce et l'artisanat », explique Michaëla Tourzalin, responsable de l'aménagement du territoire de la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais.

L'objectif est simple, faire comprendre aux Malesherbois ce qui les attend demain à ce sujet et les préparer aux différentes échéances. Un temps d'échanges est d'ailleurs prévu. Une enquête publique démarrera l'année prochaine.

J. T.

Prochainement. La réunion publique pour le PLU du Malesherbois aura lieu mardi 8 octobre à 19 heures au Grand Écrin de Malesherbes.

3.2.4 Via une lettre d'information spécifique

Parmi les différents moyens de communication mis en place par la commune du Malesherbois figurent les lettres d'information, qui sont distribuées à l'ensemble des foyers de la commune. La lettre n°3, d'août 2018, était majoritairement consacrée à l'élaboration du PLU, au moment où les études ont été entamées (phase diagnostic).

AGENDA DES SORTIES

FORUM DES ASSOCIATIONS

Samedi 08 Septembre 2018
de 10h à 17h
Centre Culturel «Le Grand Écrin»
Gratuit

OCTOBRE ROSE

Dimanche 30 Septembre 2018
inscriptions à partir de 9h
1^{er} Départ à 9h45
Centre Culturel «Le Grand Écrin»
Don libre

SALON ARTS EN MAINVILLIERS

Dimanche 18 Novembre 2018
à 10h00
Salle Polyvalente de Mainvilliers
Gratuit

CONCERT ROCK COUNTRY

GILDAS ARZEL
1ÈRE PARTIE : ERIK SITBON
Samedi 24 Novembre 2018 à 21h00
Entrée 16€ / 8€ pour les - de 18 ans
Centre Culturel «Le Grand Écrin»

CONCERT DE NOËL

de l'École Municipale de Musique
du Malesherbois
Samedi 08 décembre 2018 à 18h30
Centre Culturel «Le Grand Écrin»
Gratuit

SPECTACLE POUR ENFANT :

LES SOTTISES DE BUGGY
Mercredi 12 Décembre 2018 à 17h30
Tarif unique : 2€
Centre Culturel «Le Grand Écrin»

MARCHÉ DE NOËL

Samedi 15 Décembre 2018 à 10h00
Entrée libre
Dans le centre-ville de Malesherbes

LES RENDEZ-VOUS DE LA BIBLIOTHÈQUE

HEURE DU CONTE

un mercredi par mois de 10h30 à 12h
19 septembre, 17 octobre, 21
novembre et 19 décembre 2018
Entrée libre

RENTREE LITTÉRAIRE

LE CHIEN, adaptation théâtrale
Jeudi 18 octobre 2018 à 19h
Entrée libre

Sur le marché de Malesherbes : Opération 1 marché, 1 chef, 1 recette

A l'occasion de l'évènement national
de la Fête de la Gastronomie,
l'association "M ton Marché" -
ADPM organise pour la 7^{ème} année
consécutive l'opération "1 Marché, 1
Chef, 1 Recette" qui met à l'honneur
la gastronomie sur les marchés.



La Fête de la Gastronomie
devient
Goût de France

Vous pourrez également repartir
avec les fiches recettes et tenter de
remporter des paniers garnis de
produits des recettes, offerts par les
commerçants du marché.

Concept : Cette année et pour faire
le lien avec la thématique nationale
de la Fête de la Gastronomie "Au
cœur du produit", les chefs devront
relever le défi de mettre à l'honneur
UN produit de saison en le cuisinant
de DEUX manières différentes.
Sur le marché, venez déguster
leurs recettes et échanger avec
eux, conseils et astuces culinaires.

Rendez-vous sur le marché de
Malesherbes
mercredi 19 septembre 2018 matin
sur la place de l'Hôtel de Ville,
en partenariat avec l'Hôtel-
Restaurant "l'Ecu de France".

Participez aux réunions publiques

**MARDI
16 OCTOBRE 19H00**

Salle des Fêtes de Nangeville, commune déléguée
Pour les habitants de Mainvilliers, Nangeville
et Orveau-Bellesauve

Bilan mi-mandat,
Plan Local
d'Urbanisme
et Perspectives



LETTRE d'info

LA LETTRE D'INFO DE LA COMMUNE NOUVELLE « LE MALESHERBOIS »

N° 03 - AOÛT 2018



Aménagement du territoire : 7 Communes déléguées, 1 Commune Nouvelle, 1 PLU !

La Commune Nouvelle "Le
Malesherbois", actuellement couverte
par plusieurs documents d'urbanisme,
vient de démarrer l'élaboration de son
Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pourquoi élaborer un PLU ?

→ Pour répondre aux dernières
dispositions législatives

La Loi de Solidarité et Renouvellement
Urbain (SRU) du 13 décembre 2000
a institué le PLU qui constitue un
document plus ambitieux que le Plan
d'Occupation des Sols car il traduit un
véritable projet de territoire.

D'autres lois, en particulier les lois
Grenelle 1 et 2, sont venues compléter
les contours du PLU en lui fixant des
objectifs à atteindre notamment
en matière environnementale, de
réduction de la consommation
du foncier, d'équilibre entre le
développement et la protection des
espaces. A noter également la loi
portant Engagement National pour
le Logement du 12 juillet 2010 et la
loi pour l'Accès au Logement et un
Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars
2014 qui ont eu un impact fort sur les
projets de territoire.

Par délibération en date du 15 décembre
2016, la Commune Nouvelle "Le
Malesherbois" a prescrit l'élaboration
du PLU et les modalités de concertation
des habitants.

→ Mais aussi pour faire de ce document
d'urbanisme un véritable projet de
territoire...

La création de la Commune Nouvelle

a modifié les contours et les
problématiques du territoire.

Au travers de l'élaboration du PLU, la
Commune Nouvelle "Le Malesherbois"
va pouvoir définir et encadrer ses
évolutions futures.

Ce PLU doit être porteur d'une vision
de l'aménagement durable de notre
territoire :

> un projet pour renforcer notre
attractivité, notamment économique
et notre rayonnement,

> un projet pour promouvoir un
développement durable parce que
solidaire, pour améliorer la qualité du
cadre de vie de tous les habitants et
mieux répondre aux besoins de chacun,
tout en préservant l'environnement, les
ressources et les espaces naturels.

La participation de tous est donc
essentielle. Ce projet doit être établi en
concertation avec les habitants.

La Communauté de Communes du
Pithiverais Gâtinais qui a la compétence
"urbanisme" depuis le 1^{er} janvier 2017 a
en charge l'élaboration de ce document.
Elle travaille en étroite collaboration
avec la Commune Nouvelle "Le
Malesherbois" mais également avec
la Direction Départementale des
Territoires, le Conseil Régional, le
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, la
Chambre d'Agriculture, la Chambre du
Commerce et de l'Industrie...

Pour ce faire, elle a mandaté le bureau
d'études ECMO, basé à Montargis qui
l'assiste dans cette démarche.

Qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU (Plan Local
d'Urbanisme) est un
document d'urbanisme
qui porte les perspectives
d'avenir de notre territoire
pour les 10 prochaines
années.

Il organise le développement
urbain, planifie les projets
d'infrastructures, préserve
les espaces naturels et
agricoles.

Il fixe les règles d'utilisation
des sols et de construction
à partir desquelles le Maire
délivre les autorisations de
travaux comme les permis
de construire, d'aménager...
Une fois approuvé, le PLU
du Malesherbois remplacera
les documents d'urbanisme
actuels des 7 communes
délégées.



Ville Le Malesherbois
www.ville-lemalesherbois.fr

En quoi le PLU vous concerne ?

Le PLU pense l'évolution de la commune à long terme mais s'applique dans la vie de tous les jours.

UN IMPACT POUR NOTRE TERRITOIRE

- Où construit-on les logements ?
- Comment va-t-on développer les activités économiques ?
- Que fait-on pour améliorer la qualité de vie des habitants ?

UN IMPACT POUR LES HABITANTS

- Que suis-je autorisé à construire ?
- Que va-t-il se construire autour de chez moi ?
- Comment protège-t-on mon cadre de vie ?

UN IMPACT POUR LES ENTREPRISES

- Quels sont les travaux que je peux réaliser pour agrandir mon entreprise ?
- Comment les usagers viennent-ils jusqu'à ma boutique ?
- Quels sont les projets qui auront un impact sur ma clientèle ?

Quand j'ai besoin de :

- Construire mon logement
- Faire une extension (véranda, garage, terrasse...)
- Aménager un terrain
- Démolir une construction
- Implanter mon entreprise
- Développer mon activité

Le PLU s'applique à mon projet !



Votre avis compte, participez !

Afin d'en faire un territoire à vivre qui vous ressemble, la Commune Nouvelle "Le Malesherbois" souhaite que votre participation soit la plus large possible au cours de ces prochaines années.

La première étape de cette démarche consiste à réaliser le diagnostic et à partager les constats, enjeux, atouts et opportunités à développer en matière d'économie, de déplacements, de logements, d'environnement et du cadre de vie.

Contribuez au diagnostic en partageant votre expérience, votre manière de vivre et vos aspirations !

Les dispositifs

Différentes manières et occasions de participer à la concertation vous seront proposées tout au long de la démarche :

- Mise à disposition d'un registre d'observations dans votre mairie, au siège de la Commune Nouvelle et au siège de la Communauté de

Communes du Pithiverais Gâtinais.

- Un registre d'observations numérique sur www.ville-lemalesherbois.fr.
- Des réunions publiques.
- Une exposition évolutive enrichie des nouvelles études.
- Les sites internet www.ville-lemalesherbois.fr et www.pithiveraisgatinais.fr pour une information régulière sur le projet.



Travaux



A l'entrée du bourg de Gollainville, hameau de la commune déléguée d'Orveau-Bellesauve, aménagements de sécurité pour limiter la vitesse.



Renforcement de la sécurité aux abords du Collège Gutenberg avec la mise en place de barrières par les agents des services techniques de la Commune Nouvelle "Le Malesherbois".

Lancement d'une étude de révision des valeurs locatives d'habitation pour améliorer l'équité fiscale sur l'ensemble du territoire

La fiscalité locale représente, pour une Commune, une ressource essentielle et constitue un levier d'action important.

Pour la Commune Nouvelle "Le Malesherbois", les impôts ménages représentent 67% des recettes fiscales, soit près de 4 502 000 €.

Ces recettes participent à la couverture des dépenses de fonctionnement de la commune : entretien des bâtiments, de la voirie et des espaces verts, salaire du personnel, financement des dépenses scolaires, versement des subventions aux associations...

Comment sont calculés les impôts ménages ?

Le montant de notre taxe d'habitation ou de notre taxe foncière est obtenu en multipliant la valeur locative du bien taxé par un taux voté par la Commune et la Communauté de Communes dont elle est membre. La valeur locative, évaluée par les services de l'Etat, dépend de la

surface du bâtiment, du nombre de pièces et des éléments de confort recensés.

La dernière évaluation remonte à 1970 ! Malgré les actualisations, les valeurs locatives sont aujourd'hui complètement obsolètes.

Cette obsolescence provoque des inégalités importantes entre les contribuables ; la réalité du patrimoine immobilier malesherbois étant toute autre que celle de références physiques très anciennes.

La Commune Nouvelle "Le Malesherbois" a donc décidé de lancer une étude de révision des valeurs locatives d'habitation. Celle-ci s'opérera en 2019. A l'issue, en fonction des impacts financiers, le Conseil Municipal votera la révision ou non des valeurs locatives.

Pour mener à bien ce projet, elle a confié cette étude à un cabinet spécialisé "Ecofinance".

EAU

Pour 2019, optez pour la mensualisation !

A compter d'octobre 2018, les nouveaux formulaires seront disponibles :

- dans les mairies déléguées,
- au siège de la Commune Nouvelle "Le Malesherbois",
- sur www.ville-lemalesherbois.fr.

A retourner avant le 15/12/2018

Infos : 02 38 34 69 62

MUTUELLE COMMUNALE ADHÉREZ AVANT LE 31 OCTOBRE 2018 !

Mise en place en 2017 en vue de favoriser l'accès aux soins pour tous, la complémentaire santé proposée par la Commune Nouvelle "Le Malesherbois", en partenariat avec GROUPEAMA, suscite un vif intérêt.

Cette mutuelle s'adresse à tous les Malesherbois (hormis ceux qui disposent d'une couverture obligatoire au sein de leur entreprise). Lors des permanences de proximité, vous pouvez bénéficier gratuitement d'une simulation personnalisée.

Permanence le mercredi matin, de 9h à 12h à la Maison de ville et des Associations 19/21 place du Martroy à Malesherbes

Tél. 02 38 49 77 77

NOUVEAU

Ouverture d'une permanence sociale sans rendez-vous de la Maison du Département à la Maison de Ville et des Associations 19/21 place du Martroy à Malesherbes

réserve exclusivement aux habitants du Malesherbois non connus de leurs services

vendredi matin de 9h à 11h30

4 L'EXPRESSION

4.1 Les modalités d'expression mises en œuvre

Pour inciter les habitants à prendre part à la procédure d'élaboration du PLU et à faire remonter leurs demandes / souhaits pour le futur document d'urbanisme, une affiche adaptée a été réalisée et diffusée :



Plusieurs moyens sont mis en place pour permettre à la population de s'exprimer :

- Un registre de concertation papier, disponible à l'accueil de la mairie du Malesherbois et au siège de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais depuis le début des études ;



Figure 11 - Le dossier de PLU du Malesherbois et le registre d'observations disponibles à l'accueil de la CCPG



Figure 12 - Le registre d'observations disponible à l'accueil de la mairie du Malesherbois

- La possibilité d'adresser des courriers et des courriels aux élus en charge de la procédure.

4.2 Observations du public

Au cours de la phase étude, 19 remarques de concertation ont été formulées. Chaque remarque a fait l'objet d'une réponse par la commune du Malesherbois, consignée dans le tableau suivant.

Commune	Destinataire	Date	Observations	Identité du demandeur	Avis de la commune	
					Avis	Réponse
Malesherbes	Commune	03/09/2018	La Commune de Malesherbes est à mon avis pas assez désorganisée au plan de la circulation. En effet, il y a peut-être trop d'impasses qui rendent au final la ville pas assez écologique. Je me propose volontiers d'en discuter de vive voix avec le responsable afin que je lui fasse mes propositions.	NICAISE NANIANGA Tamba	Ne relève pas du PLU	Fais partie des actions Petites Villes de Demain
	Commune	02/11/2018	Merci de prévoir des dos d'ânes afin de ralentir les voitures rue de la Gare et interdire la circulation et le stationnement des poids lourds rue Principale non aménagée ?		Ne relève pas du PLU	Pas de dos d'âne pour les poids lourds et stationnement des PL non autorisé dans la rue Principale
	Commune	02/01/2019	Concernant le PLU pourrait-on envisager pour les transports : une augmentation des horaires du service de bus Malesherbes / Avon / Fontainebleau pour faciliter les voyages sur Paris ? Une liaison Malesherbes / Etampes ?	Colette CRESSANT	Ne relève pas du PLU	La commune n'a pas la compétence transport Île-de-France.
	Commune	18/07/2018	Demande de changement de zonage de la parcelle AD 107	Gilbert JUILLARD	Avis défavorable	Zone N futur PLU
	Commune	04/09/2018	Demande de changement de zonage de la parcelle située 25 rue de la Gare	Simone FOUCHE	Sans objet	La propriété a été rachetée par un transporteur
	Commune	07/11/2018	Demande le changement de destination du magasin (photographe)	Olivier BENOIT	Avis défavorable	Pas de modification de façade (vitrine à conserver)
	Commune	07/02/2019	Pourrait-on élaguer les arbres rue André Gide	Gilles POINTEAU	Ne relève pas du PLU	L'administré n'habite plus la commune
	Commune	10/03/2019	Modification de zonage des parcelles ZL 386, 539 et 458 Parcelles en vente depuis de nombreuses années et difficulté à trouver un acquéreur (une zone pavillonnaire borde un coté du terrain)	Pierre SEGUIN	Avis favorable	zone UB au futur PLU
	Commune	05/08/2019	Demande de changement de zonage des parcelles ZN 81 et 89 + extension maison parcelles ZN 82 et 83	Brigitte CAPPELLA pour Arlette JOURNEL	Partiellement favorable	Sur les parcelles ZN 82 et 83 ok mais sur la parcelle 89 Non
	Commune	08/01/2020	Projet immobilier présenté à Madame Berthelot le 29 novembre 2019 : demande un changement de zonage en UB	SCI.Les Caoutchoucs	Sans objet	Voir réponse Mme FOUCHE
	CCPG	04/06/2020	Demande de ne pas ouvrir à la construction les parcelles situées entre	Thierry ORTMANS	Avis favorable	Ok

			la déviation de Malesherbes et le parc du Château, dans la perspective d'une éventuelle acquisition et remise en état des jardins du Château.			
	Commune	19/03/2024	Demande de changement de zonage des parcelles ZL 653, 655 et 656	M. et Mme GIRARD	Réponse favorable de la commune	OK
	Commune	19/03/2024	Demande de changement de zonage des parcelles ZL 69, 70, 71, 687 et 690	SCI de la Charpenterie	Réponse favorable de la commune	Ok
Malesherbes Pinçon	Commune	15/05/2017	Demande de changement de zonage pour une construction d'habitation (courrier + contact tél CC) ; parcelle située 5 rue Principale Chemin de Touveau	Philippe et Gala VASSEUR	Avis défavorable	Négatif
	CCPG	23/01/2019	Augmenter la limite de construction de 8 m : parcelles AK 571 et 573	Claude SANGUA	Avis défavorable	Le futur PLU prévoit un retrait de 5 m minimum
Malesherbes Trezan	?	24/07/2018	Demande de changement de zonage parcelle ZP 191	SCI.TREZAN	Avis défavorable	Parcelle prévue dans zonage Uc mais EBC
	Commune	21/07/2021	Réétudier le CU parcelles ZO 178 et 179 + agrandissement de la maison	M.et Mme GARZENNE	Défavorable	Parcelle en zone non constructible dans nouveau PLU (idem que dans l'ancien)
Manhecourt	Commune	05/06/2018	Nous observons et regrettons que les trottoirs de notre village sont les plus mal entretenus parmi les villages voisins. La mairie pourrait peut-être rappeler et inciter les habitants à nettoyer devant leur habitation (suivant leur possibilité). La mairie pourrait donner l'exemple en nettoyant devant les bâtiments communaux.	Bernadette et Marcel BEAUVALLET	Ne relève pas du PLU	
	CCPG	27/03/2019	Demande le reclassement de l'ensemble des bâtiments du corps de ferme situé 4 impasse du chemin creux à Manhecourt, en logement ou accueil touristique Demande que les parcelles attenantes au corps de ferme soient constructibles pour bâtir un bâtiment de jardin, boxes et une piscine	Patrice et Elisabeth BONLEU	Avis défavorable	corps de ferme en zone Ua3 mais la parcelle 375 attenante reste en zone A

5 CONCLUSION

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais et la commune du Malesherbois ont organisé la concertation préalable pendant toute la phase dite « technique » de l'élaboration du PLU, jusqu'à l'arrêt du projet en conseil communautaire.

La concertation préalable s'est traduite par la mise en place de modalités favorisant l'expression, l'information et la participation du public, sur l'ensemble des choix règlementaires effectués dans le cadre de l'élaboration du PLU. La mise en œuvre de cette concertation garanti ainsi la transparence de la démarche mise en œuvre depuis le lancement de la procédure.

En somme, les modalités de concertation envisagée initialement ont bien été respectées, à l'exception de la mise en place d'un cahier de concertation numérique :

Modalités de concertation inscrites dans la délibération de prescription du PLU	Réalisation	Commentaires
Association des élus de la commune à la démarche	✓	Ne relève pas de la concertation à proprement parler. Cependant, les élus des communes déléguées ont été associés à la procédure, en participant aux différentes réunions de travail.
Organisation de réunions publique	✓	Quatre réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure : - 1 en phase diagnostic - 1 en phase PADD - 2 en phase traduction réglementaire
Mise à disposition d'une exposition	✓	Réalisation d'une exposition disponible à l'accueil de la mairie du Malesherbois du 17

		décembre 2018 au 18 janvier 2019, complétée au fur et à mesure de l'avancée des études.
Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune	✓	Relai des informations et des documents via une page dédiée sur le site internet de la commune, et celui de la CC du Pithiverais Gâtinais.
Mise en place de cahiers de concertation dans chaque commune déléguée	✓	Cahiers de concertation disponibles en mairie et au siège de la CC du Pithiverais Gâtinais.
Mise en place d'un cahier de concertation numérique	X	Aucun registre numérique n'a été mis en place pendant la concertation, mais les administrés avaient toutefois la possibilité de contacter les personnes en charge du PLU et de leur adresser leur requête par mail.
Articles dans le bulletin municipal	✓	Plusieurs parutions ont eu lieu dans le bulletin municipal du Malesherbois, mais également dans la presse locale.
Rédaction d'une lettre d'information spécifique	✓	Une lettre spéciale d'informations a été distribuée en août 2018 aux habitants.

Ce bilan de la concertation est entériné par la délibération du conseil communautaire de la CC Pithiverais Gâtinais en date du 23 septembre 2025.

6 ANNEXES

Sont annexés au présent bilan de la concertation les supports de présentation des quatre réunions publiques organisées au cours de la phase technique de l'élaboration du PLU.



01

Le PLU: objectifs, cadre réglementaire et procédure

Objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est **un document stratégique et réglementaire**.

Il est réalisé **dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme** (article L 101-1 et L 101-2).

Le PLU est :

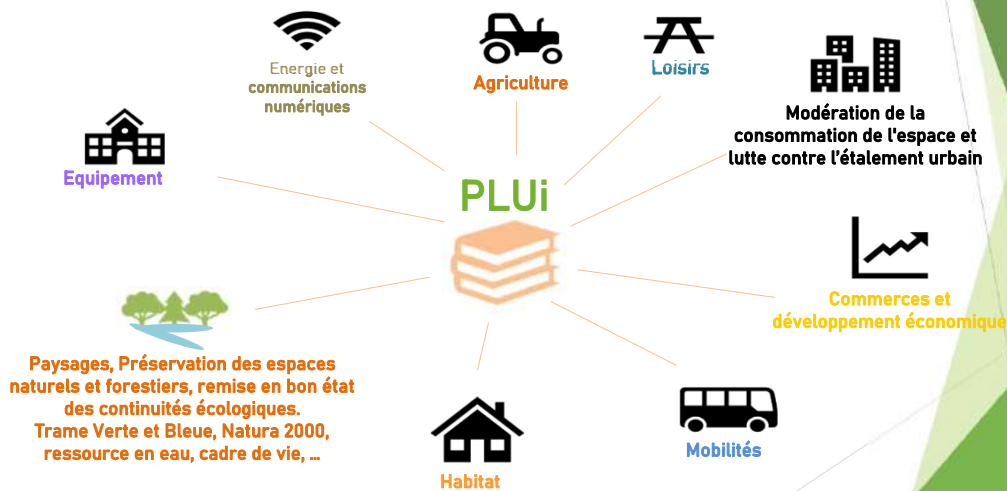
- un projet de développement pour **les 15 ans** à venir,
- un **projet d'intérêt général**,
- un document réglementaire **stratégique qui organise l'urbanisation**,
- un document élaboré en **concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA)**.

Le PLU n'est pas :

- une **distribution de droits à construire**,
- la somme des intérêts particuliers,
- uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne **l'ensemble du territoire** y compris les espaces agricoles et naturels.

Qu'est-ce que le PLUi ?

Diverses thématiques à aborder



Article L.151-5 du Code de l'urbanisme

Composition du PLU

Le PLU est composé de plusieurs pièces qui permettent de répondre à 4 questions principales pour les porteurs de projet :

Pourquoi ?

Pourquoi le PLU organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Rapport de Présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Où ?

Où puis-je construire ?

Le Zonage

Quoi ?

Qu'est-ce que je peux construire ?

Le Règlement

Le Règlement

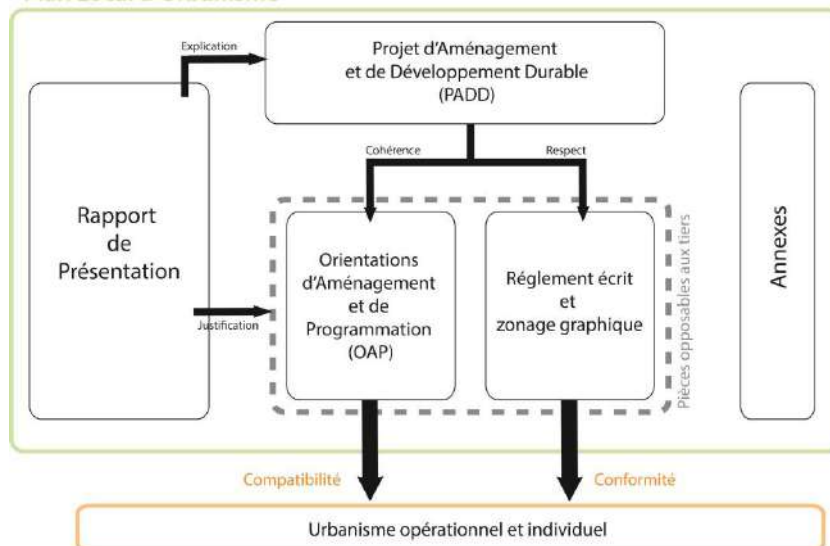
Comment ?

Comment puis-je construire ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Articulation des pièces de PLU

Plan Local d'Urbanisme



Cadre réglementaire de PLU

- ▶ La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000
- ▶ La loi **Engagement National pour le Logement (ENL)** du 30 juin 2006
- ▶ Les lois **Grenelle 1** (adoptée le 23 juillet 2009) et **Grenelle 2** (adoptée le 13 juillet 2010).

➤ **Nouvelles visions du développement** : limitation de la consommation des espaces, regroupement des constructions autour des bourgs, préservation de la biodiversité...

➤ **Nouveaux outils** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'aménagement et de Programmation, trames vertes et bleues, servitudes de logements aidés etc...

➤ **Obligation de soumettre le dossier de PLU à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles** : émission d'un avis sur les terres agricoles consommées pour l'urbanisation.

Cadre réglementaire du PLU



- ▶ La loi **Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové** (ALUR) du 24 mars 2014
- ▶ La loi d'**Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et les Forêts** (LAAF) de 14 octobre 2014
- ▶ La loi **Macron** du 7 août 2015

↳ Les nouveautés de la loi ALUR :

- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols en PLU
 - Suppression de la surface minimale des terrains

↳ Les obligations de la loi ALUR :

- L'étude du potentiel de densification des zones déjà urbanisées.
- Le reclassement en zone Naturelle ou Agricole des zones 2AU et NA n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions significatives.

↳ Nouvelles prérogatives de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Avis sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) et sur le changement de destination en zone Agricole
 - Avis sur le changement de destination en zone Naturelle

Cadre réglementaire du PLU



- ▶ Le Décret du 23 août 2012 **sur la réforme des Evaluations Environnementales des documents d'urbanisme**

↳ Sont soumis à EE obligatoire, notamment :

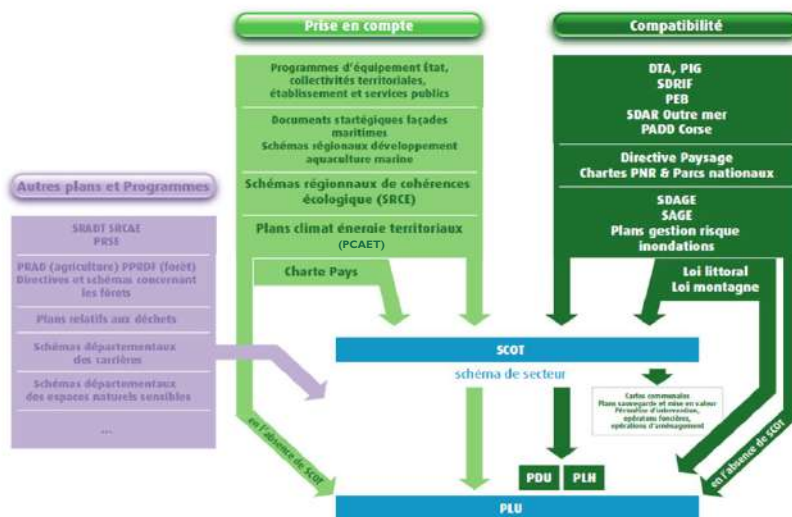
- Les PLU (Préfet de département) :
 - PLUi comprenant des dispositions Schéma de Cohérence Territoriale ou tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains.
 - PLU des communes qui comportent en tout ou partie d'un site Natura 2000.
 - PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale ou en zone de montagne.
 - Les cartes communales des communes comportant un site ou portion de site Natura 2000 (Préfet de région).

↳ Une nouvelle procédure d'examen au « cas par cas » (Art. R. 122-14 du Code de l'Urbanisme) est introduit pour l'élaboration de certains documents d'urbanisme :

- Tous les PLU qui ne sont pas systématiquement soumis à EE obligatoire.
- Les cartes communales des communes limitrophes d'une commune comportant tout ou partie d'un site Natura 2000.

Compatibilité du PLU

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux :



Concertation

➤ **Le maître d'ouvrage : la communauté de communes** conduit la procédure et décline dans le document le projet de la collectivité. La commune nouvelle Le Malesherbois pilote le projet.

➤ **Le bureau d'études** assiste la collectivité et réalise pour son compte les études et les documents nécessaires.

➤ **Les personnes publiques associées (PPA) :** Partenaires institutionnels de l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, des orientations supra-communales et de l'intérêt général :

- La DDT,
- La Chambre d'agriculture,
- Les représentants du SCoT,
- Les chambres consulaires,
- La DREAL, etc.

➤ **La population** participe tout au long de l'étude, et jusqu'à l'arrêt du projet au travers de la **démarche de concertation** puis lors de l'**enquête publique**.

➤ **Le Préfet de département :**

- émet un avis sur le document arrêté,
- en tant qu'**autorité environnementale** émet un avis sur l'évaluation environnementale,
- préside la **CDPENAF**
- **assure le contrôle de légalité** en vérifiant que le document approuvé n'est pas entaché d'illégalité.

Après arrêt du projet elles émettent un avis et des observations sur le dossier

La **Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Etat d'avancement de PLU

Réunion publique n°1
09 Janvier 2019



Les étapes de la procédure

Délais indicatifs



02

Le diagnostic territorial

Diagnostic socio-démographique



Population en constante croissance depuis 1968, Solde naturel positif



Une majorité de **maisons de grande taille, occupées par leurs propriétaires (65%)** et construites avant 1974

65.5% des logements ont 4 pièces et +



Desserrement des ménages :

2,38 personnes par ménage en 2015



8 % de logements vacants en augmentation depuis 2010



Un indice de jeunesse élevé mais un **vieillessement de la population à anticiper**



Des capacités foncières du tissu urbain pouvant être mobilisées

Diagnostic économique



Un territoire capable d'occuper 100% de ses actifs.
Un tissu économique important et des secteurs d'activités très variés, principalement dans le tertiaire (commerce, transports, hébergement et restauration...)

Emplois au lieu de travail par secteur d'activité en 2015 (source INSEE)



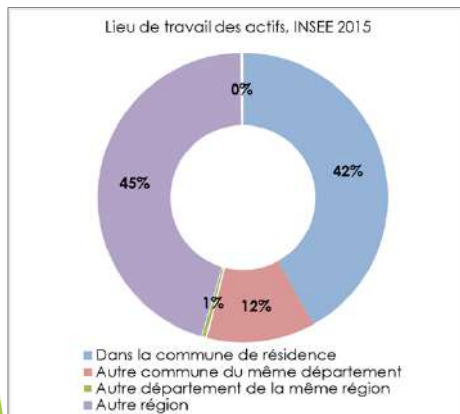
Une économie agricole très présente et des entreprises créatrices d'emplois dans diverses filières



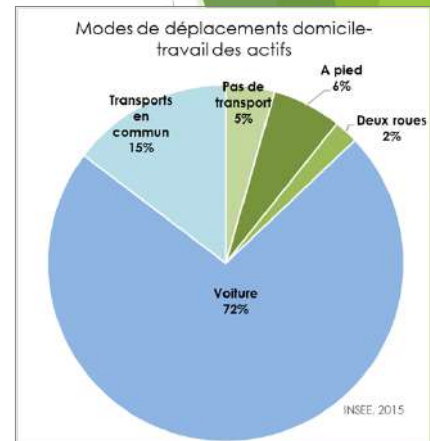
42% des actifs travaillent au sein de leur commune de résidence.
Migration alternante assez importante : polarisation de la région parisienne et présence de la ligne RER

La mobilité

- 42 % de ces actifs travaillent au sein de leur commune de résidence.
- 58 % dans une autre commune dont 45 % dans une autre région (Ile-de-France).



72 % des déplacements domicile-travail se font en voiture.
15% en transports en commun (RER essentiellement).



Equipements, risques et nuisances



Position géographique stratégique limitrophe à la région parisienne



Inondation par débordement de cours d'eau – PPRI* de la vallée de l'Essonne
 Ponctuellement inondation par ruissellement



Risque lié au retrait et gonflement des argiles très limité et présence de quelques cavités souterraines



Un maillage de liaisons douces présent mais peu riche



Risques technologiques très localisés
 Transports de matière dangereuses (RD2152)

Canalisation de gaz
 Un site SEVESO seuil bas (X Chain Supply)



Traversé par de nombreux axes routiers, Le Malesherbois est principalement concerné par des pollutions sonores dues aux transports.



Passage de 6 lignes électriques Haute et Très Haute Tension



Une offre complète de services de proximité et d'équipements centrés sur la commune déléguée de Malesherbes

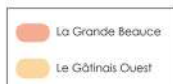
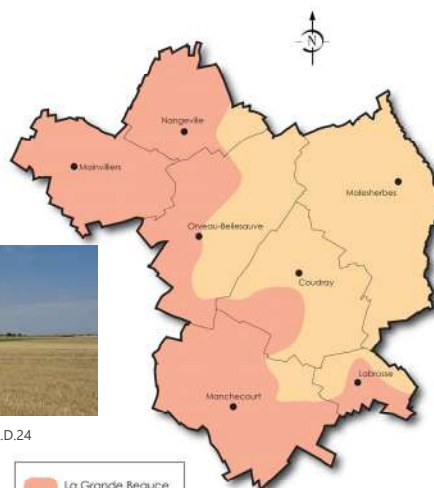
*Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Paysages naturels

• La Grande Beauce.



Vue sur Mainvilliers et Grandvilliers depuis la R.D.24



Coulée verte qui accompagne la voie de chemin de fer.

• Le Gâtinais Ouest,



Paysage agricole avec le bois de Châteaugay en arrière plan.

Patrimoine architectural



Patrimoine architectural ancien de qualité participant au
 maintien d'un cadre de vie de qualité
 Et
 Monuments historiques



Eglise Saint-Martin
 (Monument historique)



Entrée du château de Rouville
 (Monument historique)



Obélisque astronomique
 d'Orveau-Bellesauve
 (Monument historique)



Porte de l'ancien jardin botanique de
 Monsieur de Malesherbes



Dolmen de Mailleton
 (Monument historique)

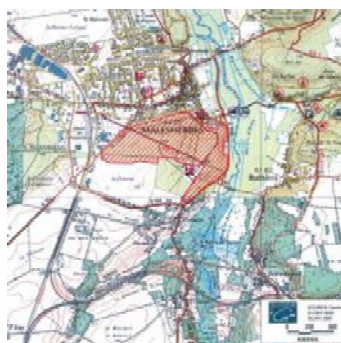
Patrimoine naturel



Patrimoine végétal de qualité reconnus participant au maintien d'un cadre de vie de qualité



La Haute Vallée de l'Essonne (décret du 26 août 2011)



Le Bois de Malesherbes (arrêté du 18 janvier 1982)

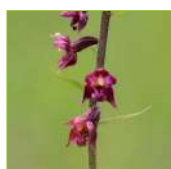
Poterne de Malesherbes (arrêté du 28 décembre 1981)



Biodiversité et Trame Verte et Bleue



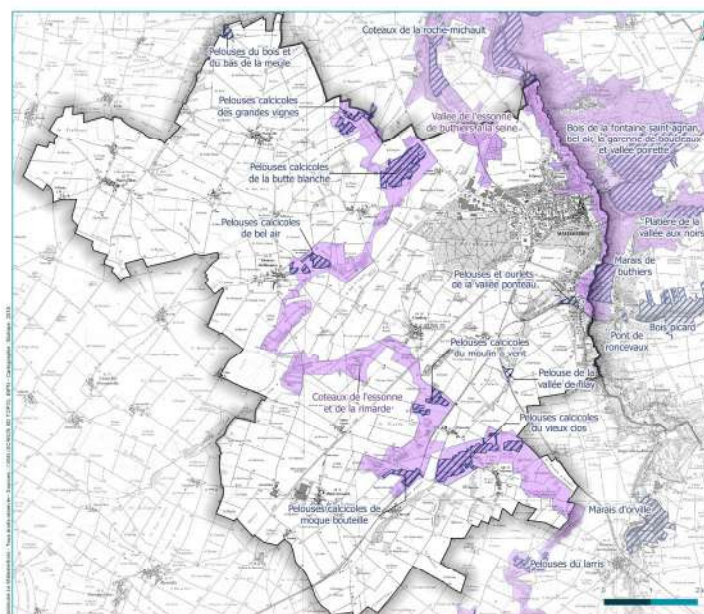
Neuf ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2



Epipactis atrorubens



Orchis anthropophora



Zones Naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Autres informations

- Limite communale



Biodiversité et Trame Verte et Bleue



Réseau Natura 2000



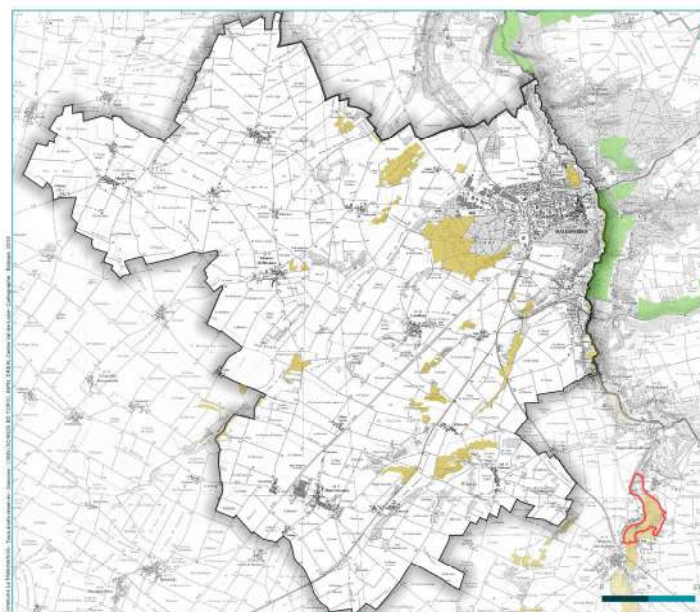
Lucanus cervus



Anacamptis pyramidalis



végétation d'eau courante à renoncules

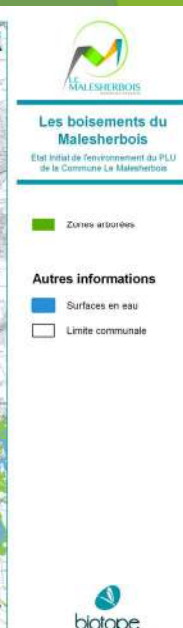
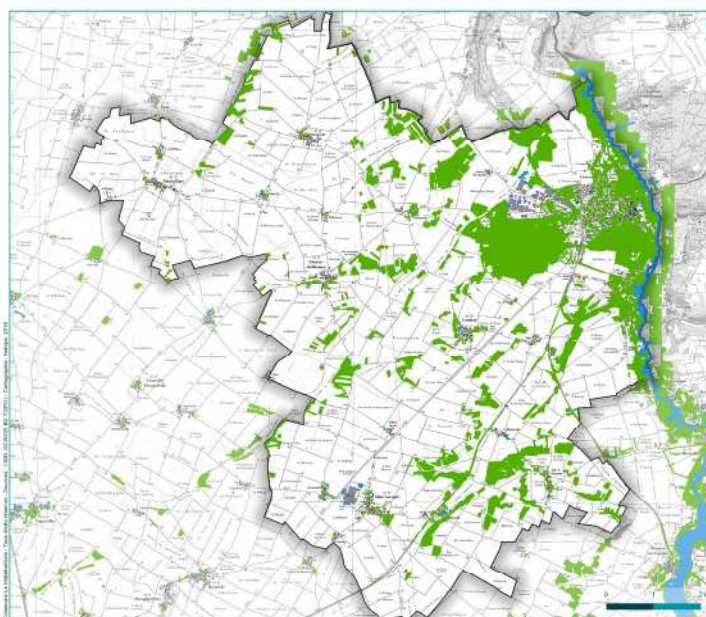


Biodiversité et Trame Verte et Bleue



Trame verte et bleue
Sous trame Milieux boisés

- Boisements relativement jeunes
- Mosaïque d'habitats avec les milieux ouverts
- Boisements d'intérêt le long de l'Essonne

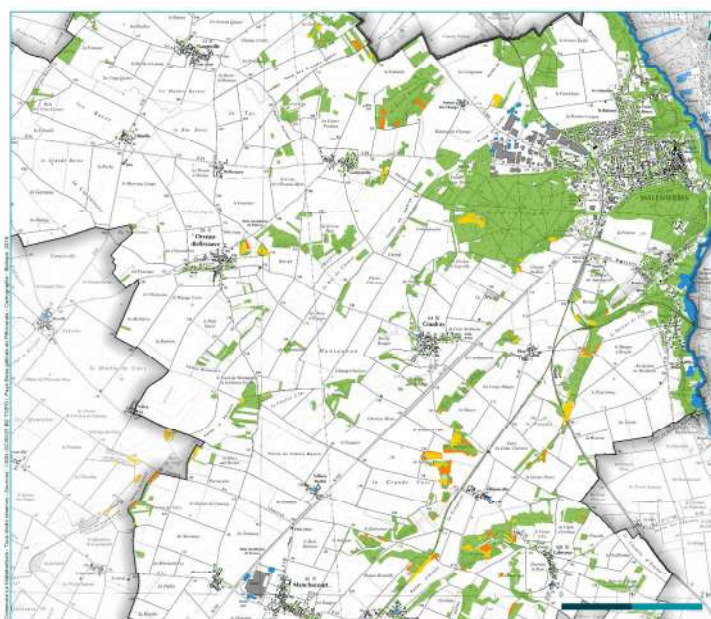


Biodiversité et Trame Verte et Bleue



Trame verte et bleue Sous trame Milieux ouverts

- Nombreuses pelouses calcicoles
- Milieux relictuels, témoins d'anciennes activités
- Menacés par la fermeture des milieux
- Natura 2000, interlocuteur privilégié sur ce territoire

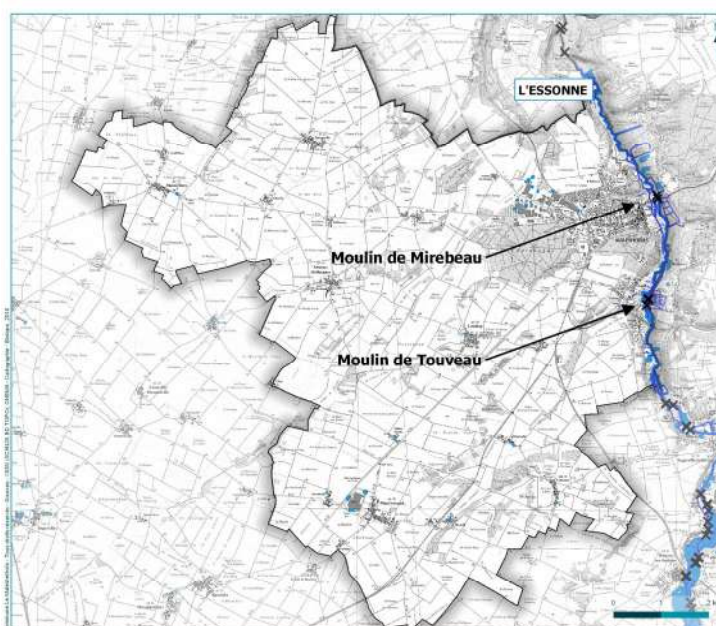


Biodiversité et Trame Verte et Bleue



Trame verte et bleue Sous trame Milieux aquatiques

- L'Essonne entité support de nombreux habitats (Boisements alluviaux, prairies humides ...)
- Fragmentation et pollution sont les 2 principales menaces sur ces milieux naturels
- 2 syndicats de gestion et le Conservatoire des Espaces Naturels





Merci de votre attention

09 Janvier 2019



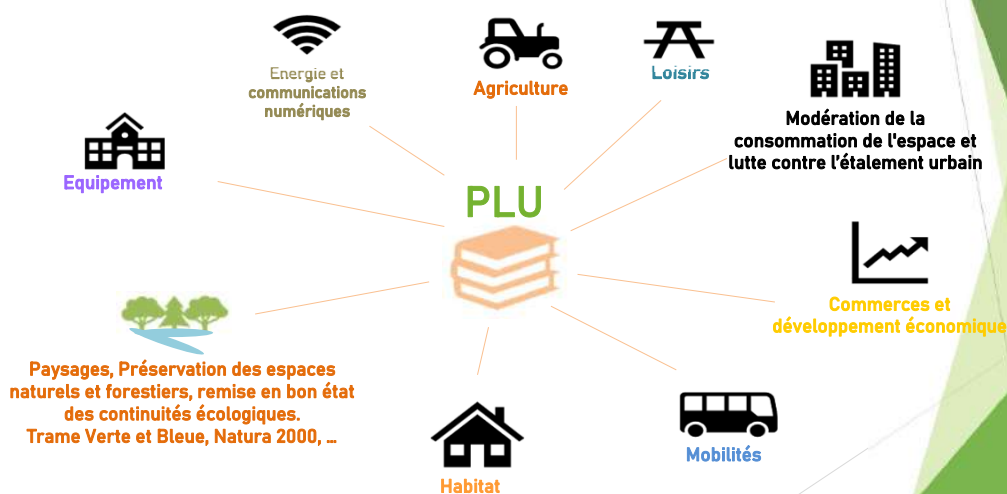
01

Qu'est-ce que le PLU ?

P L U

Qu'est-ce que le PLU ?

Une stratégie politique de **développement à horizon 10-12 ans**



Article L.151-5 du Code de l'urbanisme

Qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU est composé de plusieurs pièces qui permettent de répondre à 4 questions principales pour les porteurs de projet :

Pourquoi ?

Pourquoi le PLU organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Rapport de Présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Où ?

Où puis-je construire ?

Le Zonage

Quoi ?

Qu'est-ce que je peux construire ?

Le Règlement

Comment ?

Comment puis-je construire ?

Le Règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Qu'est-ce que le PLU ?

L'encadrement législatif

Il est encadré de façon très précise par un ensemble de lois qui ont des impacts concrets sur le document :

- La **loi Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000 : loi fondatrice pour une nouvelle vision du développement ⇒ **introduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement**
- Une **série de lois entre 2000 et 2010** qui sont venuEs compléter la loi SRU avec de **nouveaux outils juridiques** : « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour le Logement », « Modernisation de l'Economie » etc...
- Les lois **Grenelle et la loi de Modernisation de la Pêche et de l'Agriculture** (13 juillet 2010) : **Limitation de la consommation de l'espace, limitation des impacts sur l'agriculture, trames vertes et bleues, possibilité de programmation des zones d'aménagement.**
- **Décret d'application sur l'Evaluation Environnementale (EE)** du 23 août 2012 : **obligation des EE pour les communes comportant des sites Natura 2000**, pour les autres, avis obligatoire de la DREAL sur la nécessité de la EE.

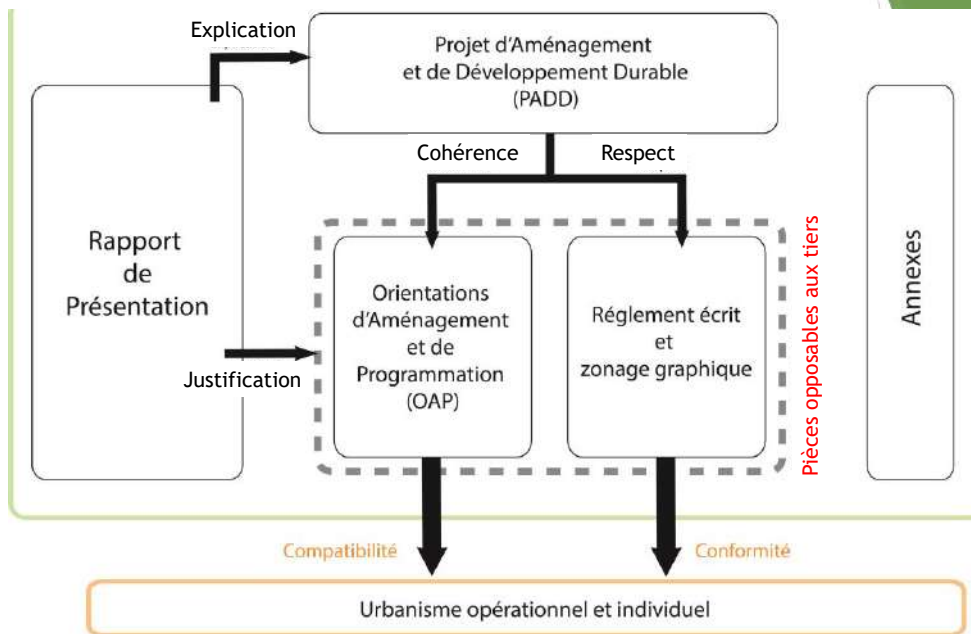
Qu'est-ce que le PLU ?

L'encadrement législatif

- La **loi ALUR** (Accès pour le logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014.
- La **LAAF** (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 :
 - **Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols** en PLU.
 - **Suppression de la surface minimale des terrains.**
 - **Etude du potentiel de densification** des zones déjà urbanisées (division possibles et dents creuses).
 - Nouvelles prérogatives de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** :
 - avis sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), sur le changement de destination en zone Agricole (avis conforme) et sur l'évolution des habitations en zones naturelles et agricoles (annexe et extension).
 - Nouvelles prérogatives de la **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites** :
 - Avis conforme sur le changement de destination en zone Naturelle.

01

Articulation des pièces du PLU



02

Comment s'informer et s'exprimer ?

P L U

Comment s'informer et s'exprimer ?

La concertation

INFORMATION

- ✓ Articles dans le bulletin municipal
- ✓ La mise à disposition des documents de travail sur le site internet de la Commune nouvelle et de la Communauté de Communes.
- ✓ Des expositions au siège de la Commune nouvelle.
- ✓ Des réunions publiques : diagnostic, PADD et traduction réglementaire

COORDINATION

- ✓ Un cahier de partage : au siège de la CC et dans chaque commune.
- ✓ Une adresse mail spécifique à la CC : projet.plui.lemalesherbois@pithiveraisgatinais.fr

02

03

Quels changements ?

P L U

Quels changements ?



Documents supra-communal - Schéma de
Cohérence Territoriale

**CODE DE
L'URBANISME**

Législation

03

Le PLU
doit

- ✓ Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles en extension.
- ✓ Favoriser la densification des espaces inclus dans le tissu urbain.
- ✓ Limiter le développement des hameaux et des écarts bâtis au profit des bourgs/centres villes porteurs d'éventuels équipements.
- ✓ Faciliter l'émergence des projets individuels en assouplissant le règlement.
- ✓ Potentiellement, un reclassement de certains terrains aujourd'hui classés constructibles en inconstructibles.
- ✓ Un assouplissement des normes lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (possibilité de pas mettre de règles dans le règlement, rapport de compatibilité des



04

Enjeux du P.A.D.D

*Projet d'Aménagement et de Développement
Durables*

P L U

04

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

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

04

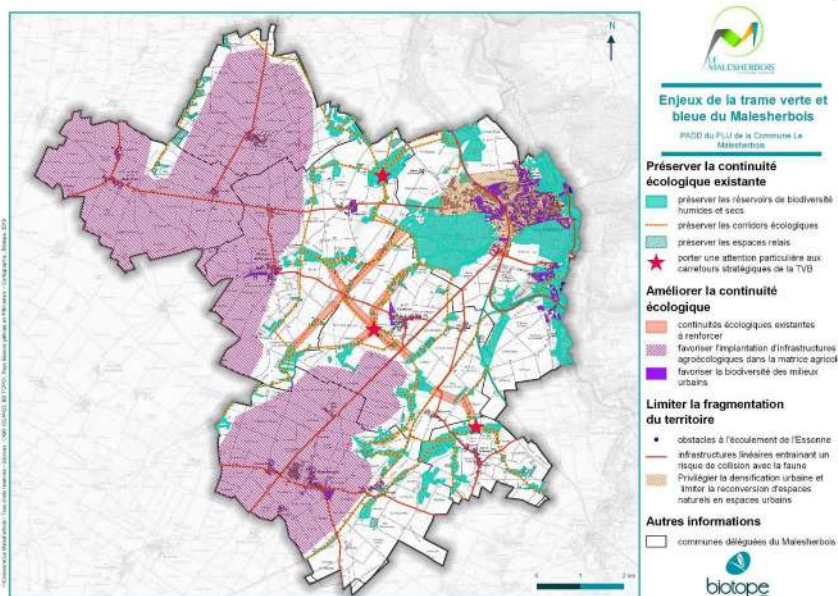
Enjeux

- *Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité*
- *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*

15

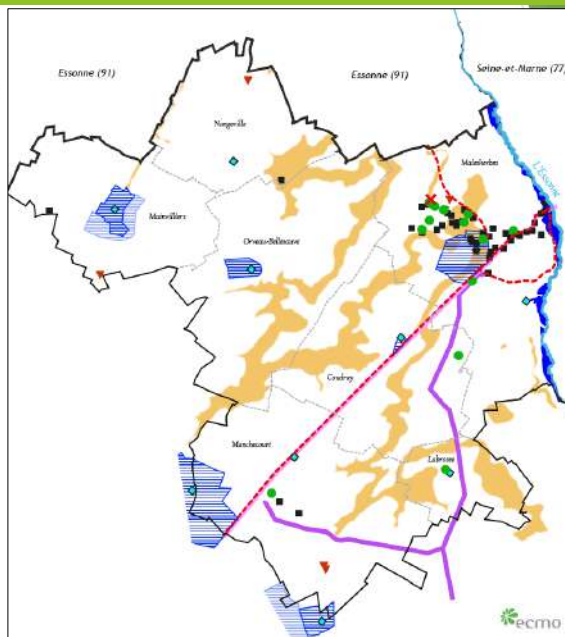
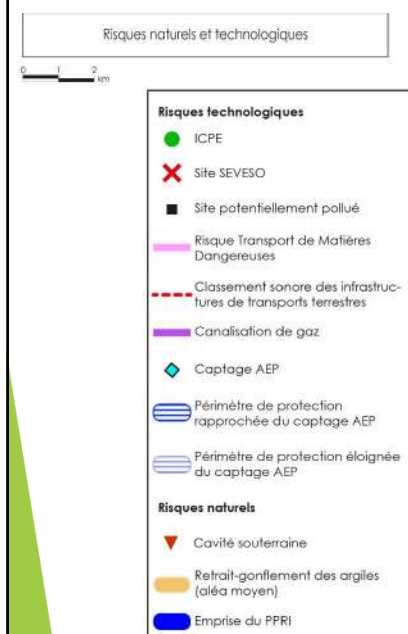
Préserver et mettre en valeur de l'environnement pour un cadre de vie de qualité

04



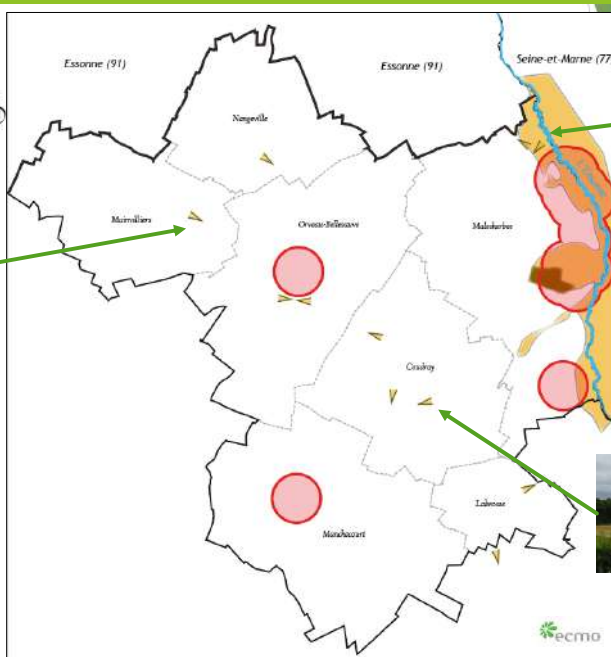
Préserver et mettre en valeur de l'environnement pour un cadre de vie de qualité

04



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

04



04

2. Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

19

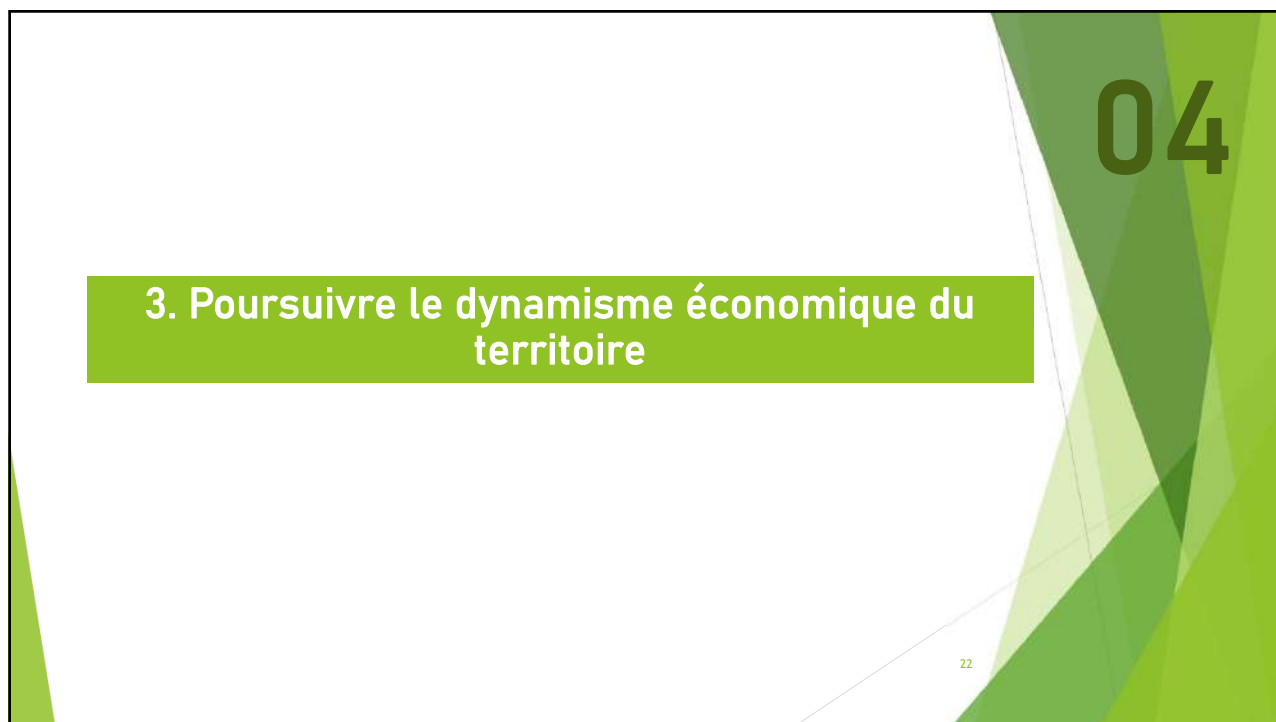
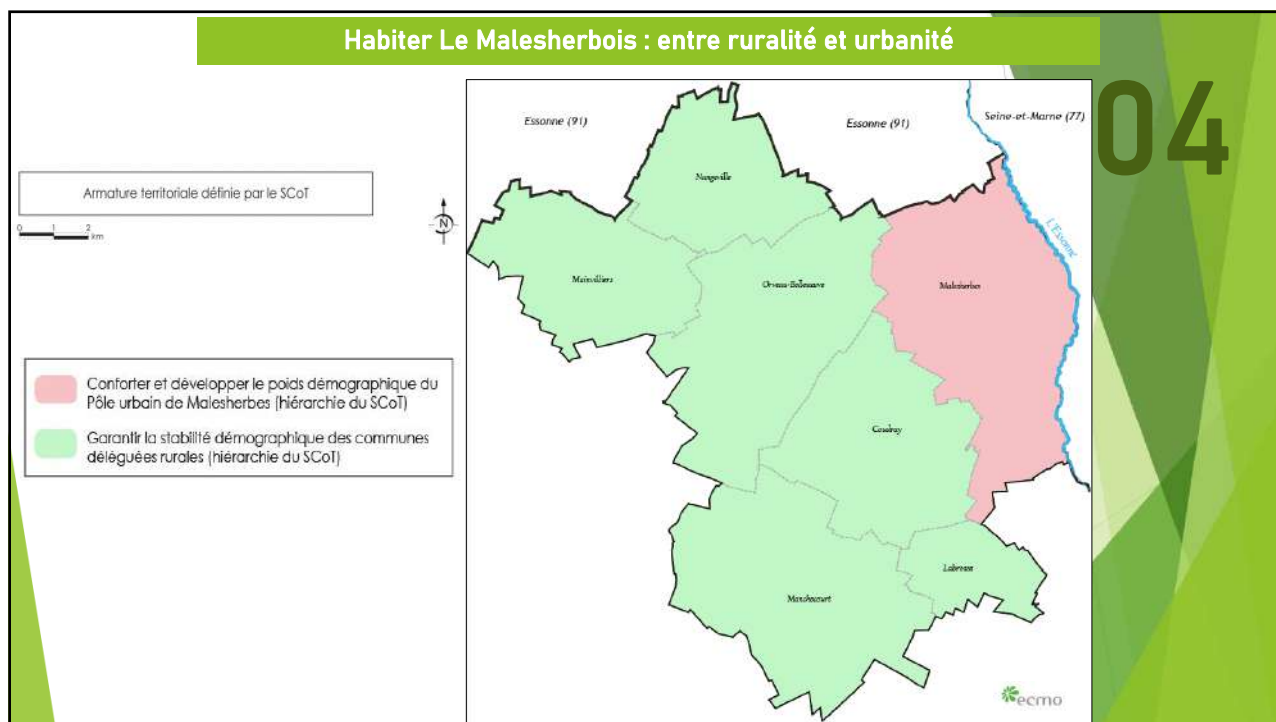
Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

04

Enjeux

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

20



Poursuivre le dynamisme économique du territoire

04

Enjeux

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

23

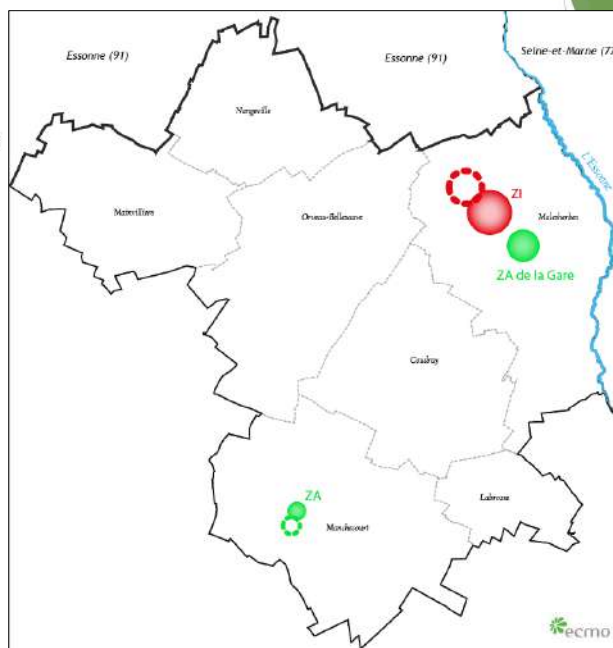
Poursuivre le dynamisme économique du territoire

04

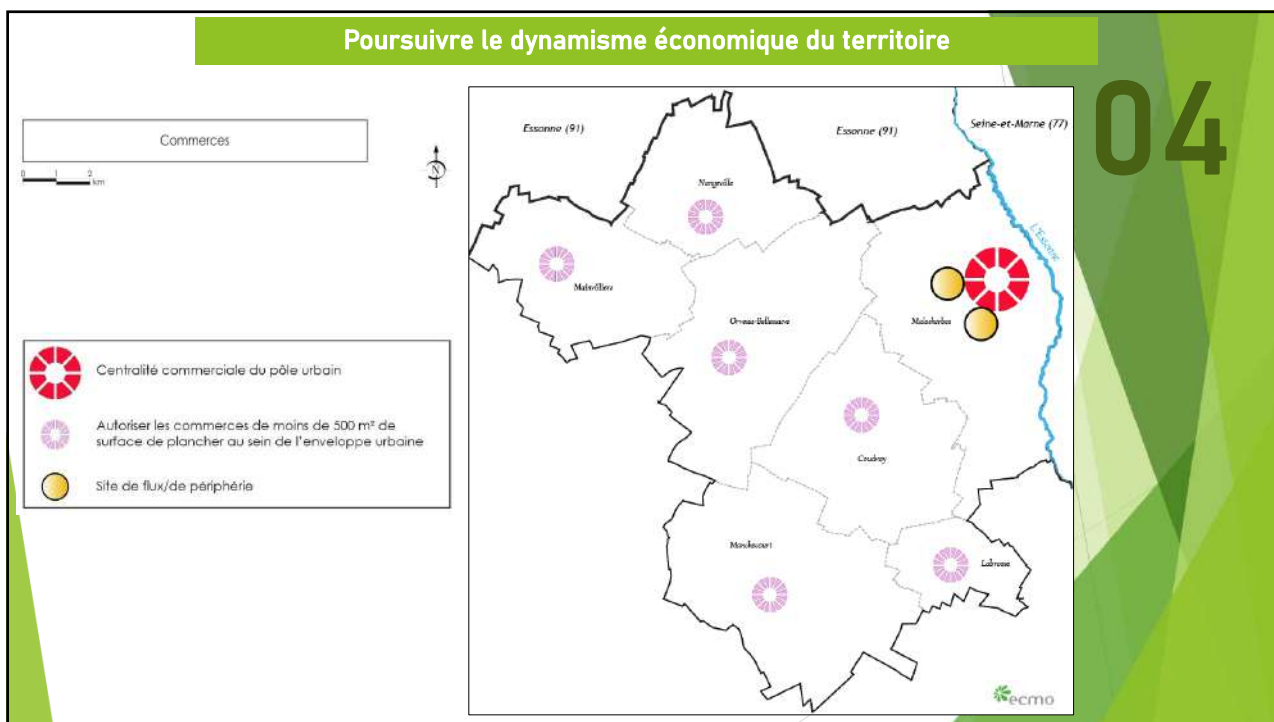
Zones d'activités

0 1 2 km

-  Zone industrielle stratégique existante (au titre du SCoT)
-  Zones d'activités de proximité existantes (au titre du SCoT)
-  Extension de la zone industrielle stratégique de Malesherbes (au titre du SCoT)
-  Extension de la zone d'activités de proximité de Manchecourt (au titre du SCoT)



ecmo



04

4. Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

26

Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

04

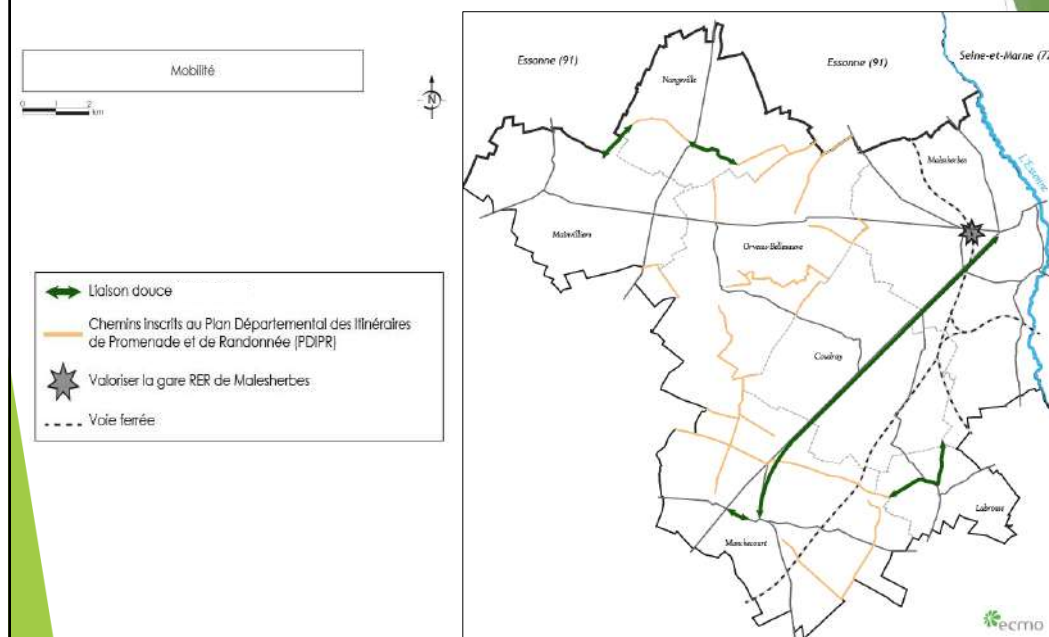
Enjeux

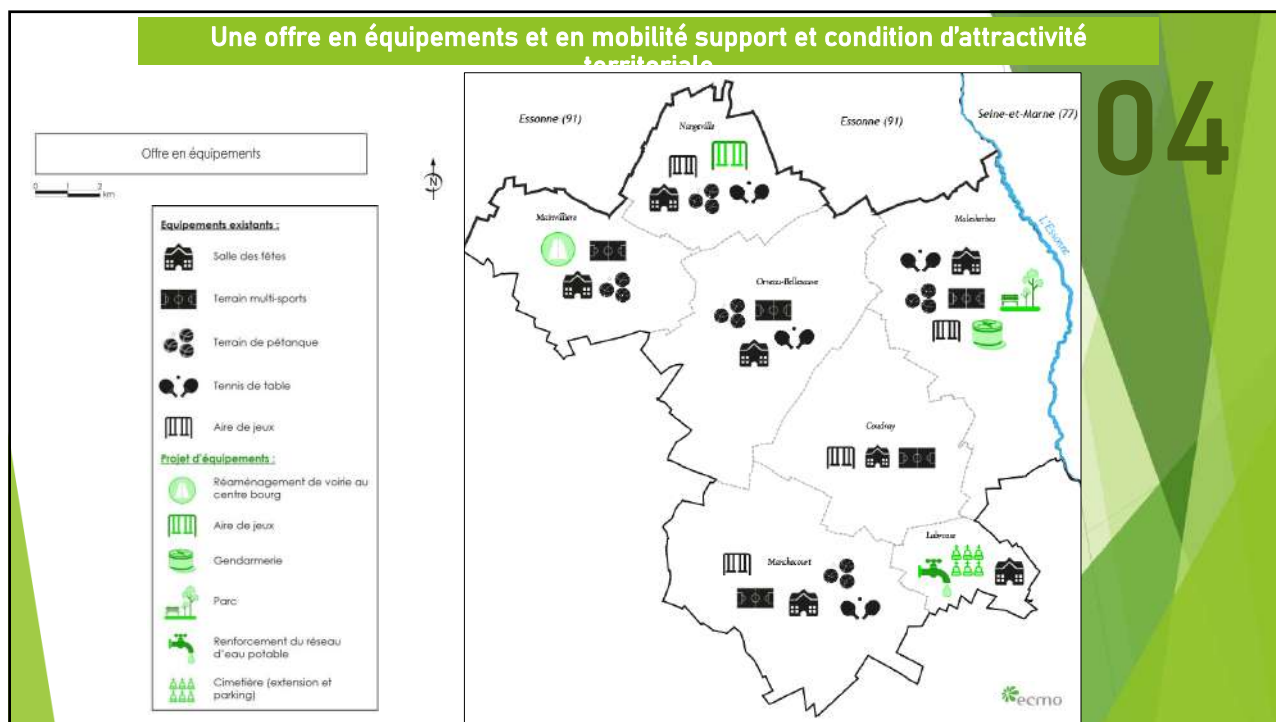
- *Rechercher une couture entre les quartiers en proposant un urbanisme réfléchi*
- *Développer une mobilité interne en s'appuyant sur le maillage existant à consolider*
- *Proposer un stationnement fluide et organisé*
- *Proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture et favoriser le développement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

27

Une offre en équipements et en mobilité support et condition d'attractivité territoriale

04





05

Prochaines étapes

P L U

Prochaines étapes

01

Décembre 2019 : Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil Communautaire de la Communauté de Communes

Une exposition sur le PADD est prévue pour la fin novembre

Septembre 2019 – Juin 2020 : Définition des règles (zonage et règlement)

Fin 2020 – Début 2021 : Validation du projet (enquête publique et approbation)



Merci de votre attention

www.terr-am.fr

PLU DU MALESHERBOIS

Réunion publique n°3

Mardi 8 octobre 2024



Introduction

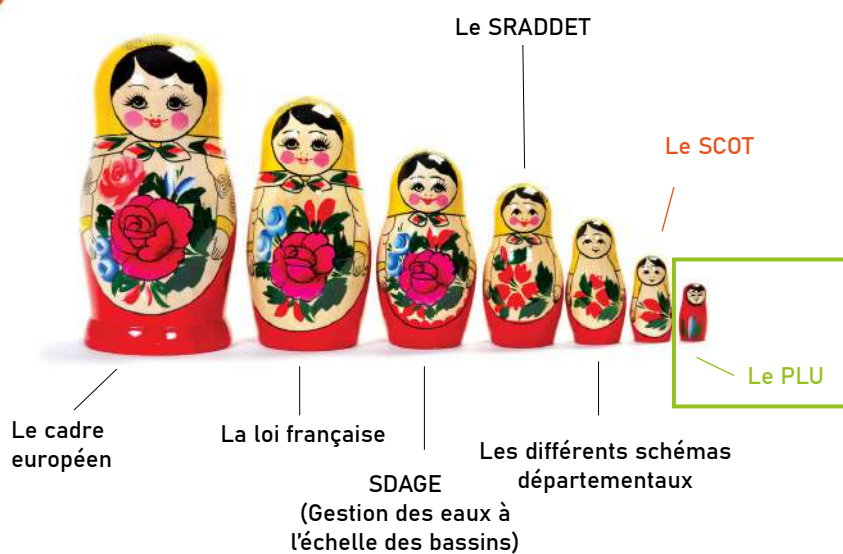
Qu'est-ce qu'un PLU ?



- Un document multithématique et multiscalaire
- Un document qui s'insère dans un contexte réglementaire et législatif complexe
- Un document qui permet d'établir une politique de développement générale pour Le Malesherbois, qui couvre les 7 communes déléguées

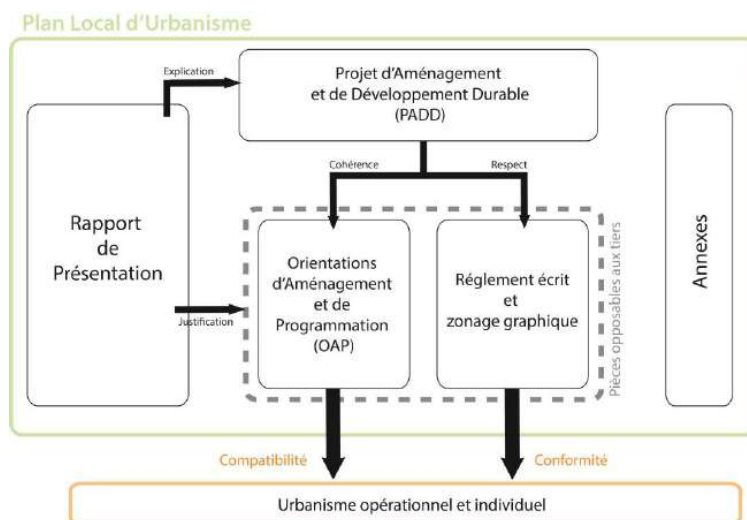
3

De quoi est composé un PLU ?



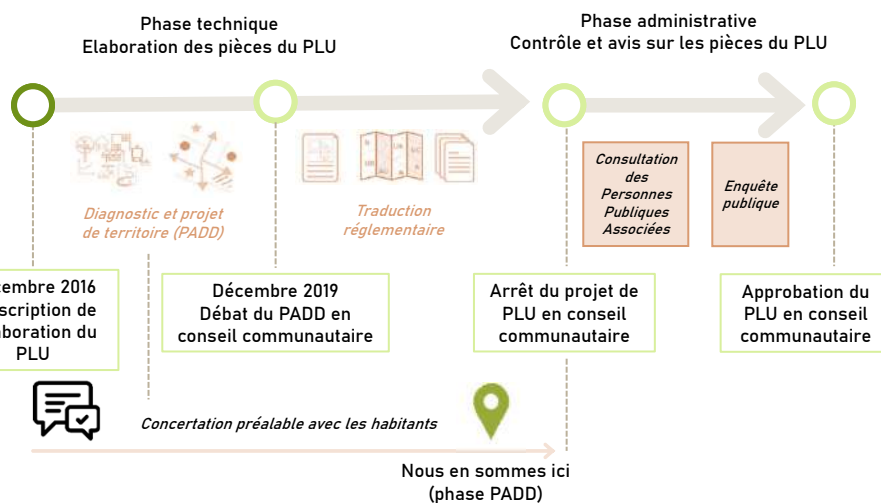
4

De quoi est composé un PLU ?



5

Les étapes de l'élaboration du PLU



6

Rappel des axes retenus au sein du PADD

- 1 Préserver et mettre en valeur l'environnement, pour un cadre de vie de qualité
- 2 Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité
- 3 Poursuivre le dynamisme économique du territoire
- 4 Promouvoir une offre en équipements et en mobilité, support et condition d'attractivité territoriale

7

PARTIE I Réponse réglementaire aux objectifs du PADD

8

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

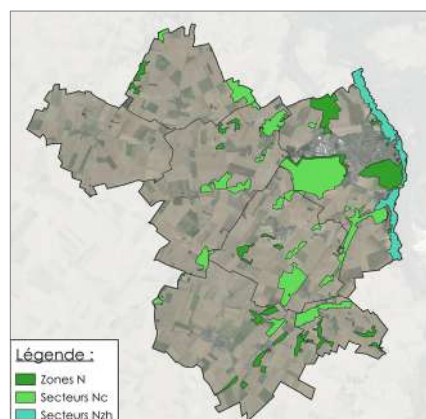
Promouvoir le dynamisme économique du
territoire

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

9

Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité

- Délimitation d'une vaste **zone N** qui comprend les espaces naturels, forestiers et de qualité sur le territoire
- Identification de sous-secteurs spécifiques en zone N :
 - **secteur Nzh** pour la préservation des zones humides ;
 - **secteur Nc** pour la préservation des sites sensibles du territoire
- Repérage d'**Espaces Boisés Classés** à préserver sur le territoire (tous inférieur à 4 ha)



Localisation de la zone N et des secteurs Nc et Nzh

10

Mettre en valeur et protéger les milieux naturels et la biodiversité

- Mise en place d'une OAP thématique « compensation des pelouses calcaires » compte tenu de l'atteinte à cet habitat dans le cadre du développement de la zone d'activité à Malesherbes (surface à compenser : 5.89 ha)



Localisation des sites de compensation (en jaune)

11

Protéger les populations en limitant leur exposition aux risques et nuisances identifiés

- Dans le règlement écrit : rappel de l'existence d'un PPRI sur une partie du territoire.
 - Les dispositions réglementaires édictées dans le PLU sont applicables, sous couvert du respect de celles inscrites dans le PPRI.
- Définition de règles fixant des % d'espaces de pleine terre à maintenir, en particulier au sein des zones U et AU, afin de
 - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et lutter contre leur ruissellement
 - Maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain
 - Respecter la typologie du tissu bâti environnant

Ua	Ub	Uc	Ux	AU	AUX
> 30%	> 30%	> 40%	> 30%	> 40%	> 30%

Tableau des surfaces minimum d'espaces de pleine terre à conserver sur les emprises des projets au sein des zones U et AU

12

S'engager dans la transition énergétique

- Dans le **règlement écrit** : dispositions réglementaires favorisant :
 - Les innovations architecturales ;
 - Le développement des panneaux photovoltaïques en toiture ;
 - L'isolation thermique par l'extérieur

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Les installations de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Extrait du règlement de la zone Ub

13

Protéger la ressource en eau

- Dans le **règlement écrit** : dispositions réglementaires relatives à la desserte des terrains par les réseaux publics, notamment en matière :
 - D'alimentation en eau potable
 - D'assainissement : eaux usées, eaux pluviales
- Dans les **OAP** :
 - Protection d'éléments spécifiques, tel que le forage agricole dans l'OAP Le Buisson ;
 - Disposition pour la récupération des eaux pluviales : à la parcelle ou aménagement spécifique (bassin)
 - Prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau et aux milieux humides dans l'OAP Rue des Jardins



Schéma de l'OAP « Rue des Jardins »

14

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du
territoire

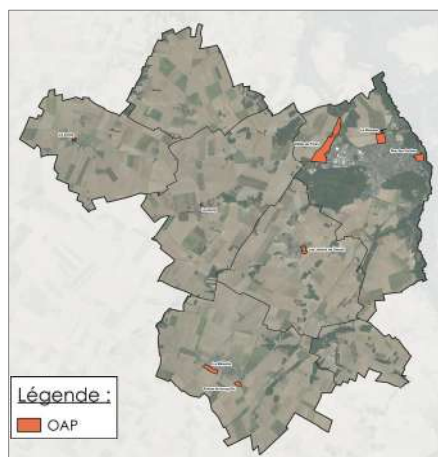
Promouvoir une offre en équipements et en
mobilité support et condition d'attractivité

17

Permettre une dynamique de croissance de la population sans déséquilibrer la hiérarchie du SCoT

- Définition de zones AU d'envergures et de tailles différentes sur les communes déléguées, pour respecter la hiérarchie urbaine du SCoT, de telle sorte que le poids démographique soit maintenu sur Malesherbes

OAP	Superficie	Nombre de logements
Malesherbes - Le Buisson	7.8 ha	83 logements
Malesherbes - Rue des Jardins	5.5 ha (dont seulement 2.1 ha hors PPRI / ZH)	160 logements
Mainvilliers - le Bourg	0.8 ha	10 logements
Orveau-Bellesauve - le Bourg	0.6 ha	6 logements
Manhecourt - Entrée de bourg	2.5 ha (dont 2.1 ha en zone AU)	30 logements
Coudray - Jardins de Cassini	2.3 ha	29 logements



Localisation des secteurs d'OAP

18

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

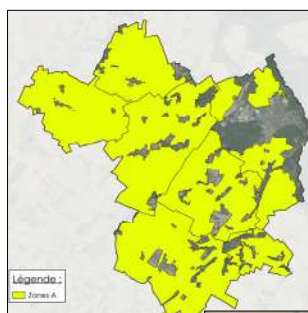
**Promouvoir le dynamisme économique du
territoire**

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

21

Soutenir l'agriculture, en pleine mutation, en tant qu'activité économique à part entière

- Identification d'une **zone A** qui couvre l'ensemble des espaces cultivés et potentiellement cultivables de la commune
- **Autorisation dans la zone A des exploitations agricoles**, ainsi que des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles + CUMA
- Délimitation d'un **emplacement réservé** pour le contournement agricole de la future zone d'activités et du sud du bourg à Manchecourt



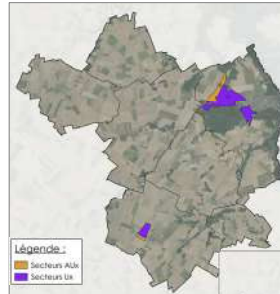
Localisation de la zone
A à l'échelle communale

Emplacement réservé

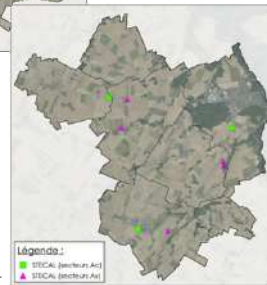


Prendre appui sur l'armature territoriale pour une économie performante

- Dans les zones U et AU, le **règlement** écrit permet le développement des activités sous réserve du respect de la sécurité et salubrité publique
- Répartition des zones d'activités de Malesherbes et Manchecourt en différentes zones du PLU, selon le usage principal : industriel ou artisanal + des secteurs d'extension
- Autorisation de façon exceptionnelle du développement des activités économiques isolées sur le territoire (en zones A et N) à travers des **STECAL**



Localisation des secteurs AUx et Ux à l'échelle communale



Localisation des STECAL

Garantir une offre commerciale structurée et équilibrée

- Mise en place d'une **OAP** thématique « **commerce et artisanat** », visant à préserver l'activité commerciale de proximité, en particulier dans le centre-ville de Malesherbes et dans les bourgs des autres communes déléguées
- Identification d'un secteur à Malesherbes au sein duquel le **changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers le logement est interdit**.



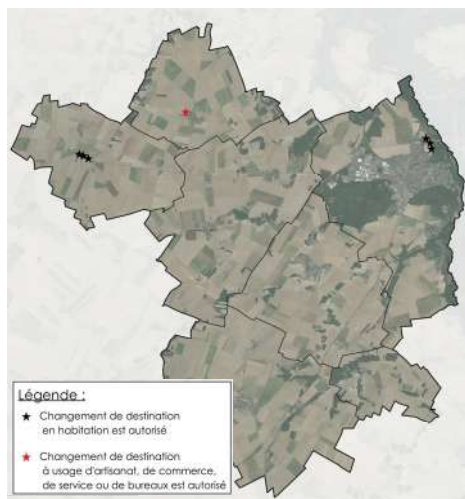
Localisation et hiérarchie des secteurs préférentiels pour le développement commercial et artisanal



Secteur concerné par l'interdiction de changement de destination des rdc à Malesherbes

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

- Identification de bâtiments faisant l'objet de **changement de destination**, pour des projets touristiques : salle d'art, hébergements touristiques, etc.
→ 7 changements de destination identifiés sur Le Malesherbois
- Délimitation de **STECAL** pour des projets touristiques isolés en zones A et N, à Nangeville et Malesherbes.



Localisation des changements de destination à l'échelle communale

25

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

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

Promouvoir le dynamisme économique du territoire

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

26

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

- Délimitation de plusieurs **emplacements réservés** pour la réalisation de liaisons douces sur le territoire, en particulier dans le cadre du Schéma de Mobilité du CD45 :
 - Le long de la RD 2152 (vers Pithiviers)
 - Le long de la RD 24 (vers Sermaises)
- Dans le **règlement écrit des zones U et AU** : dispositions réglementaires favorables à l'aménagement d'abris à vélos sécurisés lors d'opérations d'aménagement d'envergure

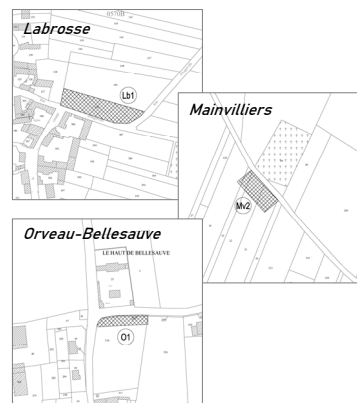


Localisation des emplacements réservés pour l'aménagement d'une voie douce

27

Proposer un stationnement fluide et organisé

- Au sein des **OAP sectorielles** : des espaces de stationnement public sont identifiés
- Dans le **règlement écrit** : il est exigé que le stationnement lié aux constructions réalisées soit effectué en dehors de l'espace public, avec des normes à respecter en matière de nombre de places définies selon l'usage (habitat, activité, etc.)
- Sur le plan de zonage, repérage **d'emplacements réservés** pour la création d'espaces de stationnement : à Mainvilliers, à Orveau-Bellesauve et à Labrosse



Extrait de zonage des emplacements réservés pour la création d'espaces de stationnement

28

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

- Délimitation d'une **zone Ue** qui intègre les principaux secteurs de concentration des équipements (34 ha environ), avec des règles plus souples
- Identification de plusieurs **emplacements réservés** pour des projets d'équipements :
 - Extension de la mairie à Malesherbes
 - Aménagement de terrains familiaux locatifs
 - Réalisation d'un centre technique à Malesherbes
 - Aménagement d'un city stade à Nangeville
 - Extension du terrain de sport à Mainvilliers



Localisation des zones Ue

29

PARTIE II

Bilan de la consommation foncière

30

Consommation foncière prévisible du PLU

Bilan de la consommation foncière sur la période passée

Habitat	Activité	Equipements
11.5 ha	7.6 ha	5.1 ha
24.2 ha		

Bilan de la consommation foncière prévisible du PLU sur la période 2018-2029

Habitat	Activité	Equipements
28.4 ha	45.8 ha	1.2 ha
75.4 ha		

*Soit une consommation estimée à 6.2 ha par an en moyenne au total
 Ou 2.4 ha par an moyenne, en excluant l'activité*

31

PARTIE III Et la suite ?

32

Quelles sont les prochaines étapes ?



La concertation se poursuit !

- > Possibilité de faire part de vos remarques / suggestions sur le projet de PLU par courrier ou mails
- > Rubrique dédiée sur le site de la CCPG et de la commune avec l'ensemble des informations et documents



Un projet de PLU qui n'est pas encore figé ...

- > Une procédure qui s'étale dans le temps et qui nécessite d'intégrer les nouvelles évolutions réglementaires
- > Des ajustements et modifications vont certainement être apportés au projet suite aux retours des Personnes Publiques Associées
- > Des choix politiques à l'échelle de la commune et de la CCPG doivent encore être faits à ce sujet

33

Merci !



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

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

31 all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
perrigny@terr-am.fr

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

PLU DU MALESHERBOIS

Réunion publique n°4

Lundi 30 juin 2025



Etat d'avancement de la procédure

Octobre 2024

Rencontre avec les
Personnes Publiques
Associées (PPA)

+

Organisation de la
réunion publique n°3

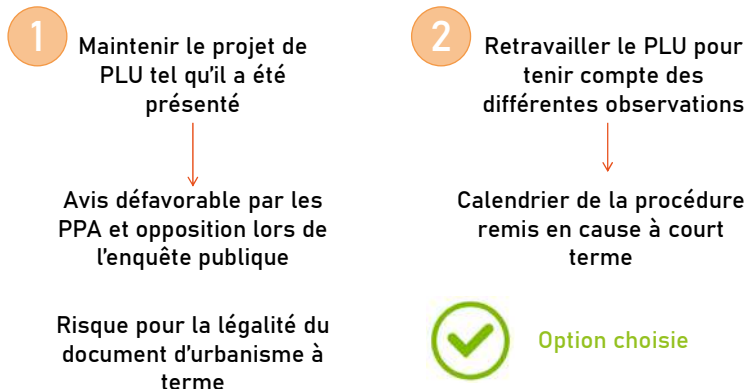
Consommation d'espaces
naturels agricoles et
forestiers trop importante
+
Dimensionnement du PLU
pas adapté aux
dynamiques
démographiques récentes

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

Quel bilan ?

Des choix politiques effectués

Pour tenir compte des remarques,
plusieurs options possibles



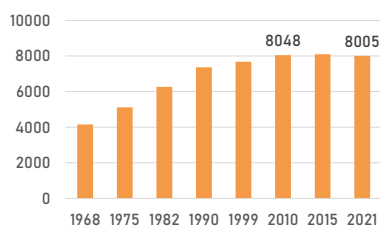
3

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Reprise du projet démographique

Les évolutions démographiques récentes

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



Le projet de PLU initial

- Croissance estimée à +0.72% par an en moyenne (fixée par le SCoT)
- Besoin de 588 logements pour 10 ans

⇒ projet de PLU surdimensionné et inadapté aux dynamiques actuelles

Conséquences :

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

4

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Reprise du projet démographique

Objectif n°1 :

Assurer à minima le maintien de la population actuelle

Besoin de 238 logements

Objectif n°2 :

Envisager une reprise progressive de la population

Croissance annuelle moyenne estimée à +0.35%

Soit un gain de 401 habitants à horizon 2035

Besoin de 184 logements

Besoin total de 422 logements sur la période 2021-2035

Entre 2021 et 2024 : déjà 97 logements réalisés

5

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Suppression de certaines zones AU

Pour l'habitat ...

Suppression de la zone AU « Le Buisson » à Malesherbes



Suppression de la zone AU « Entrée de bourg Est » à Manchecourt



Pour l'activité ...

Suppression de la zone AUX « La Maladrerie » à Manchecourt



6

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Réalisation d'une étude de densification du tissu urbain



Une étude de densification pour quoi faire ?

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

Comment densifie-t-on ?

En mobilisant :

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

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

7

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Réalisation d'une étude de densification du tissu urbain

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

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

Soit 328 logements réalisables

Bourg de Coudray



Bourg de Mainvilliers

Les zones AU maintenues pour de futures opérations résidentielles :

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

8

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Réalisation d'une étude de densification du tissu urbain

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

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

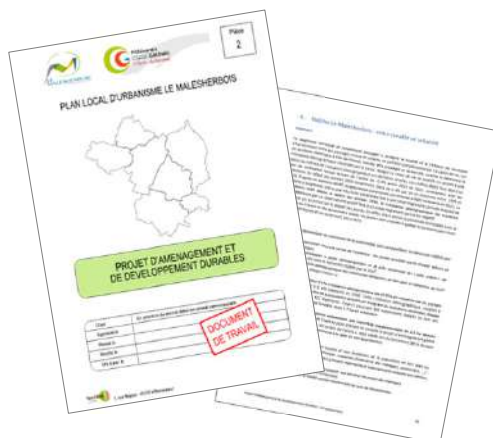
Zone d'activité de Malesherbes



9

Quels sont les modifications apportées au PLU ?

Nouveau débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



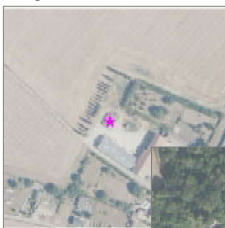
> 13 mai 2025 : nouveau débat du PADD en conseil communautaire

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

10

Rappel sur les changements de destination

Nangeville



Malesherbes



Mainvilliers



Quels sont les bâtiments concernés ?

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

Comment procéder au repérage ?

Transmettre à la commune et/ou à la CCPG :

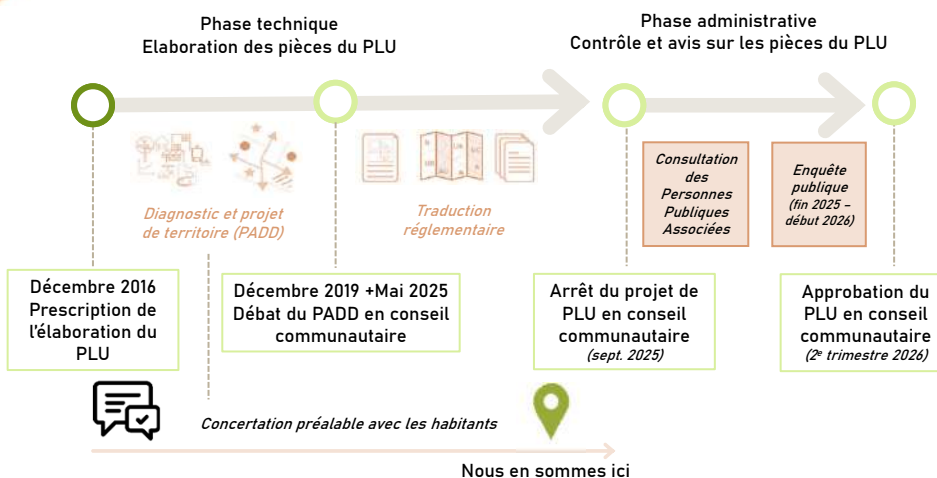
- > Un plan cadastral avec identification du bâtiment concerné
- > Un bref descriptif du projet souhaité
- > Des photos permettant d'apprécier l'extérieur du bâtiment et son environnement

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

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

11

Et la suite ?



12

Merci !



Siège social
1, rue Niepce
45700 VILLEMANDEUR
06 64 75 32 00 - 02 38 89 87
79
montargis@terr-am.fr

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

31 all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
perrigny@terr-am.fr

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