



Atelier pour l'élaboration du diagnostic territorial du PLUI de la Communauté de Communes des Terres Puiseautines

Ondreville-sur-Essonne – 14 octobre 2016

Table des matières

1. Avant propos	1
2. Restitution des travaux des groupes de travail.....	2
Compte rendu des échanges du thème environnement et patrimoine, animé dans les 3 groupes de travail par Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles.....	2
Groupe 1, animé par Carlos Mauco (ASTYM) avec la participation d'Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles.....	6
Groupe 2 animé par Hélène Bernard (ASTYM) avec la participation d'Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles.....	11
Groupe 3 animé par France Cordier (ASTYM) avec la participation d'Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles.....	14
Augerville-la-Rivière – réunion du 20.10.2016.....	16

1. Avant propos :

Il est précisé qu'aucun représentant de la commune d'Augerville la Rivière n'est présent. Du fait du report du 13 au 14 octobre des ateliers, les élus de la commune ne pouvaient participer à l'atelier du 14 octobre. Un premier travail sur le support de présentation a eu lieu avec la chargée de mission PLUI le 13 octobre après midi en mairie d'Augerville la Rivière. Une seconde réunion s'est tenue le 20.10.2016 pour finir de traiter les questions. La contribution de la mairie d'Augerville a été intégrée au présent compte rendu.

Carlos Mauco (ASTYM) indique que la tranche conditionnelle d'assistance juridique a été affermie.

Une présentation en plénière résume de manière succincte la démarche d'élaboration du PLUI et l'organisation de l'atelier diagnostic. Les deux représentantes du Conseil Municipal d'Ondreville sur Essonne partent à la fin de cette courte présentation en plénière.

Remarque : il est possible que quelques répétitions soient présentes dans ce compte-rendu, certaines parties ayant été rédigées par des personnes différentes et certaines thématiques étant revenues à différents moments dans chaque groupe de travail. Ce compte rendu est organisé en deux temps : une première partie restituera les échanges de tous les groupes de travail sur la question du patrimoine, de l'environnement et des risques tandis qu'une deuxième partie restituera les travaux de chaque groupe de travail.

La commune d'Augerville-la-Rivière fait l'objet d'un compte rendu distinct pour certaines thématiques évoquées lors de la réunion du 20 octobre 2016.

2. Restitution des travaux des groupes de travail

A l'issue de la plénière, les élus ont constitué trois groupes de travail. Ces groupes ont travaillé sur les problématiques et enjeux à intégrer dans le diagnostic du PLUI à partir de trois thématiques qui ont fait l'objet d'une présentation de la part du bureau d'études : l'environnement et le patrimoine, l'économie et l'habitat, l'urbanisme et les déplacements.

Compte rendu des échanges du thème environnement et patrimoine, animé dans les 3 groupes de travail par Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles.

Patrimoine, paysage et environnement (slide n°11)

- **L'urgence climatique** : Pour les collectivités, les études et les projets intègrent lentement le développement durable. Il y a peu de constructions nouvelles dans les villages. Depuis peu, l'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme (PLU en cours à Ondreville-sur-Essonne, PLU de Dimancheville), une réalisation de constructions HQE (Salle polyvalente de Boësses), la réhabilitation du patrimoine ancien avec système de chauffage par géothermie (Ancien moulin/ferme de Châtillon). Pour les particuliers aussi, le recours aux éco-matériaux dans le secteur bâtiment, la prise en compte des déchets / recyclage, l'utilisation optimum de l'éclairage et de la chaleur,..., la prise en compte des enjeux liés au développement durable ne fait pas vraiment partie des critères indicateurs de constructions environnementales. Les recommandations et/ou informations sur la part du bâtiment dans la production des gaz à effet de serre et les enjeux de la transition énergétique ne sont que peu pris en compte.

La préservation du patrimoine naturel et paysager de la vallée de l'Essonne avec ses moulins et châteaux constitue une part importante dans l'image de la CCTP. A Puiseaux, les ravalements de façades pour travaux liés à la performance thermique sont aidés financièrement dans la ZPPAU, de nombreux aménagements d'espaces verts ont été réalisés (dans les lotissements, écoles, collège, places, le parc/jardin public en cœur du bourg pour améliorer la qualité de vie dans le bourg).

Se pose la question de l'ABF (notamment site de la Haute vallée de l'Essonne) et de son positionnement très restrictif vis à vis des panneaux solaires (même ceux non visibles du domaine

public). D'autre part, la commune d'Augerville est opposée aux petites éoliennes individuelles ainsi qu'aux toitures végétalisées.

- **Valorisation des coteaux** : Il y a un vrai manque d'information sur les enjeux paysagers et continuités écologiques. Augerville affirme n'avoir aucune connaissance de la TVB du Pays et les élus indiquent que les EBC ne sont pas efficaces. Sur la commune des boisements classés en EBC ont été supprimés. La commune l'a signalé à la DDT qui n'a rien fait.

Les zones de pente « constructibles » poseraient problème car actuellement elles sont boisées et il faudrait les prendre en considération au cas par cas pour limiter le ruissellement, protéger et en changer l'affectation.

- **Valorisation du bâti agricole** : Les communes sont peu concernées avec un patrimoine rural ancien entretenu de qualité qui est en activité. A Augerville peu de fermes sur la commune. Une seule a été vendue en 2 lots. A Maison rouge possibilité de vente et les élus indiquent que les éléments du règlement du POS (zone UAp) suffisent pour protéger ces bâtiments qui auraient été désignés comme éléments de paysage à préserver.
- **Impact des caractéristiques paysagères, environnementales, patrimoniales** : Les travaux d'aménagement et les caractéristiques des constructions neuves observées en entrée de bourg des villages de plateau risquent de banaliser les franges villageoises qui sont les plus visibles et sont à améliorer (les documents d'urbanisme POS ne sont plus adaptés). Prendre en compte la présence à proximité du PNR du Gâtinais Français pour assurer la continuité de la préservation de la qualité des paysages et de l'architecture des villages et hameaux concentrés sur le plateau, et les mesures de protection des PLU en cours pour les villages-rue le long de l'Essonne. Dans la ZPPAU de Puiseaux, il faudrait modifier le règlement afin de préserver les devantures de commerce et envisager le projet de modifier le périmètre de protection MH.
- **Éléments de paysage, petit patrimoine rural ou écologique à préserver** : les élus d'Augerville considèrent que le réseau de chemins devrait faire l'objet d'une protection même s'ils ne sont a priori que peu concernés par la "disparition" de chemins. Les croix de chemin (procession) sont à protéger. Les communes de la vallée de l'Essonne sont intéressées par la démarche et indiquent qu'un recensement a été effectué (livret Connaissance et patrimoine à Augerville, personnes ressources et nombreux articles sur l'histoire et le patrimoine local à Ondreville, les moulins, ZPPAU de Puiseaux,...) sont autant d'éléments à prendre en compte pour une protection et une valorisation touristique, animations culturelles, randonnées,....

Milieus naturels et Trame Verte et bleue (diapos 12-13-14)

- **Les boisements** : Pour les élus les boisements ne sont pas toujours bien entretenus et la difficulté d'un entretien homogène réside principalement dans les divisions parcellaires très petites ce qui multiplie le nombre de propriétaires sur ces surfaces boisées. Ils sont tous d'accord pour dire qu'il faut préserver l'ensemble de ces zones sans forcément sanctuariser les milieux naturels. Des réflexions s'imposeront sur les types de protection à mettre en place en fonction du boisement, de son usage et de sa situation. Il n'est pas souhaité d'empêcher la reconversion d'un boisement par exemple une peupleraie si celle-ci peut être restaurée en milieu ouvert. De plus, une

question, sur la valorisation de ces secteurs se pose notamment lorsque les boisements deviennent impénétrables.

- **Les micro-habitats** : les élus souhaitent conserver le « charme » de leur village notamment en privilégiant l'exploitation des dents creuses tout en préservant les jardins et les espaces verts. Cette volonté permettra de maintenir des éléments supports de continuités écologiques présents dans les zones d'habitations.
- **Natura 2000** : les élus rappellent que le site Natura 2000 présent sur l'Essonne est animé par certains d'entre eux. Un premier bilan a été réalisé sur le DOCOB recensant 9 chantiers réalisés sur le site et permettant ainsi la restauration de certains milieux d'intérêt communautaire. Ce site est donc un très bon outil pour la préservation des milieux naturels et de la trame verte et bleue.

Les espaces naturels (slide n°17)

- **Protection de bois et parcs** : question déjà traitée par Alain Gautron et Julia Toyer (IEA).
- **Entretien des rivières** : l'entretien des rivières a bien évolué du fait du syndicat de rivière. Ceci étant, le rôle des propriétaires ne doit pas être ignoré. C'est bien à eux de réaliser l'entretien. D'autres personnes évoquent le SIARCE dont le second contrat pluriannuel d'entretien a débuté en 2012 et porte sur le département de l'Essonne mais également sur celui du Loiret. Néanmoins, après vérification, il apparaît que, sur le Loiret les communes de la CCTP, ne sont pas concernées par le programme pluriannuel du SIARCE.

Augerville indique que suite aux inondations de cette année des livrets sur comment enlever les embâcles ont été distribués par le syndicat. Par contre les propriétaires qui ont contacté le syndicat n'ont pas été aidés dans l'enlèvement des embâcles. Toujours sur cette même commune la volonté est d'acquiescer des chemins le long de l'Essonne pour développer l'accès à la rivière mais également traiter les problèmes d'entretien.

- **Itinéraires de randonnée et liaisons douces (pédestres et cyclistes)** :
 - concernant l'Essonne certaines communes ont des chemins de long de l'Essonne. D'autres ont peu d'accès à l'Essonne et considèrent que ce point est à développer.
 - Voie ferrée : une liaison allant du Malesherbois au Beaunois pourrait être créée. Pour l'instant les contacts avec la "SNCF" n'ont rien donné. Il y a lieu, dans le cadre du PLUi, de recontacter cet organisme sur ce sujet. Un élu indique que le programme LEADER peut financer des réalisations du type création d'itinéraires de randonnée.

Risques naturels (slide n°21)

- Slide n°19 : il y a lieu de supprimer la mention coulées de boues sur Puiseaux
- **Inondations dans la vallée** : les élus sont en majorité pour que l'on interdise les hangars et autres aménagements dans les zones rouges et oranges. Il est indiqué qu'a priori aucun exploitant n'ira implanter un bâtiment en zone orange et rouge du PPRi. M. Méot (Chambre d'agriculture)

indique que cette problématique n'a pas été abordée dans les entretiens individuels avec les exploitants. Il y a lieu de s'assurer qu'aucun exploitant n'a de projet de hangar dans les zones rouges et oranges du PPRi. Certains exploitants, du fait d'une non propriété dans les terres de plaines, peuvent éventuellement avoir un projet dans les zones rouges et oranges du PPRi. La Chambre d'Agriculture va croiser les données d'informations sur les projets des agriculteurs avec le PPRi.

Concernant les zones saumon et ciel les avis sont partagés. Certains estiment qu'il ne faut pas autoriser de nouvelles habitations dans ces secteurs. D'autres, a priori moins nombreux, estiment que le règlement peut assurer la sécurité des biens et des personnes dans ces secteurs (interdiction de sous-sols, exhaussement du plancher au niveau des plus hautes eaux connues...).

Il est reconnu d'un commun accord que les zones effectivement inondées en Mai, Juin 2016, au delà des secteurs inondables indiqués par le PPRi doivent être prises en considération dans le cadre du PLUi.

- **Inondations par ruissellement à Puiseaux :**

Un élu d'Echilleuses indique que la commune a pris en compte les ruissellements des bassins versants dans le cadre de son aménagement foncier (en cours). Ainsi une zone d'environ 2ha va être destinée à la création d'une zone humide d'infiltration et d'évaporation.

La plupart des participants pense que la création d'emplacements réservés dans le cadre du PLUi pour réaliser des bassins tampon en amont de la cuvette de Puiseaux serait une bonne chose. M. Touraine (Maire de Puiseaux) estime que cela ne servirait à rien. La distribution de dérivation de gouttières et l'infiltration des eaux à la parcelle (constructions neuves) doivent permettre de limiter les inondations dans le coeur de Puiseaux. M. le Maire de Puiseaux indique que seules 3 rues sont réellement impactées au niveau du bourg par les inondations. La question de la densification sur Puiseaux dans les zones inondables ne se pose donc pas.

- **Inondations par remontée de nappe :** Il apparait que la réalité des remontées de nappe est masquée par le débordement de l'Essonne.

- **Risques naturels autres :**

Seule la commune d'Augerville prend, a priori, cette réalité en compte. Il existe sur cette commune des secteurs de pente boisés au sein des parcelles U du POS qu'il faut préserver en y empêchant toute nouvelle habitation ou bâtiment.

Activités et nuisances (slide n°24)

- **les activités agricoles au sein des bourgs :** il est précisé que cette question vise à savoir si on doit autoriser ou non de nouveaux hangars agricoles au sein des bourgs quant le siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles existants sont situés dans la zone urbaine. La réponse divise. Certains considèrent que l'on s'inscrit dans un contexte rural et que les nouveaux habitants doivent prendre en compte cette réalité. D'autres estiment qu'il ne faut pas autoriser de nouveaux

bâtiments à destination agricole au sein de la zone urbaine. La question de l'existence des réseaux pour l'implantation de hangars agricoles hors zone U est soulevée.

- **anciens poulaillers** : peu de bâtiments sont concernés. Ils constituent des friches "industrielles" tout comme par exemple l'ancien Shopi. Les coûts de dépollution liés à la présence d'amiante sont importants. Il est considéré que la CCTP n'a pas à intervenir dans ce domaine.
- **sites pollués sur Puiseaux** : la réponse est la même que pour les anciens poulaillers.
- **sites connus des élus et non répertoriés, site SEVESO** : cette question n'est que peu ou pas abordée.

AEP - défense incendie - assainissement (slide n°29)

- **Défense incendie** : il est spécifié que le SDIS est en train d'élaborer son règlement départemental. Une réunion a eu lieu il y a peu sur le Malesherbois. Les demandes du SDIS seront, a priori, moins importantes qu'à l'heure actuelle en termes de débit. De plus l'avis des communes sera sollicité.

Le règlement départemental du SDIS devrait être "approuvé" en mars de l'année prochaine.

- **AEP - couplage élaboration PLUi et SD Alimentation en Eau Potable** : les élus ont conscience de l'intérêt de l'étude SDAEP. La commune d'Augerville souhaite que le Malesherbois soit associé à l'élaboration du SDAEP (ce qui après vérification n'est pas le cas).
- **Assainissement semi collectif** : il apparaît que, dans le cadre de zones AU (à urbaniser) une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le sens du développement de l'assainissement semi collectif fait porter à l'aménageur un coût supplémentaire qui peut être fortement dissuasif. De plus la question est posée de l'entretien du semi collectif. Augerville réfléchit à du semi collectif pour des maisons anciennes au niveau du bourg n'ayant pas de terrains disponibles pour un assainissement individuel.
- **Eaux pluviales** : Augerville considère que des bassins devraient être réalisés pour collecter avant rejet au milieu naturel les eaux pluviales mais la question de la maîtrise foncière se pose.

Groupe 1, animé par Carlos Mauco (ASTYM) avec la participation d'Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles

Partie 1 : Paysage, environnement

Paysage et patrimoine.

Il est soulevé le fait que dans les périmètres de protection des monuments historiques, les architectes bâtiments de France (ABF) ont des positions très strictes par rapport à des améliorations

que les propriétaires des immeubles ou maisons voudraient introduire. C'est le cas, par exemple, des propriétaires qui voudraient mettre des panneaux solaires dont l'autorisation est refusée par l'ABF.

Il devrait être possible d'accepter des panneaux qui se posent sur la toiture et qui ne sont guère remarqués car ils sont posés au même niveau.

Sur la commune de La Neuville il existe 2 tours anciennes derrière le château, en ruines.

Commentaire des intervenants : Ce type de cas sera mis en débat avec les personnes publiques associées un peu plus loin dans la procédure du PLUi. Par ailleurs, il est rappelé que la mission comporte une tranche conditionnelle qui vise la mise en place de périmètres de protection modifiés dans les communes possédant des monuments historiques.

La voie ferrée constitue un des aspects qui interpellent les élus. La SNCF reste propriétaire mais il n'est pas sûr qu'elle soit réutilisée. Pour l'instant il est interdit de l'emprunter. Il faudrait re-solliciter la SNCF afin de savoir ce que ce patrimoine deviendra. La voie ferrée pourrait avoir une autre vocation : voie verte, tourisme, ...

Environnement.

Il existe un besoin d'entretenir certains boisements. Ils sont très denses et on ne peut pas y pénétrer. Ces boisements correspondent souvent à des anciens terrains agricoles délaissés qui s'enfrichent sans entretien.

Sur la commune de Grangermont après le remembrement, des boisements ont été identifiés en vue de leur protection. Il n'est pas question de les toucher. Il faut les préserver. Il existe également des jachères améliorées qui sont à préserver en tant qu'espaces agricoles.

Ces jachères améliorées seraient également à identifier sur l'ensemble du périmètre des Terres Puiseautines, afin d'appliquer le même principe là où elles existent.

Par ailleurs, on constate également qu'il y a peu ou pas d'entretien de la rivière. Cela est encore plus remarqué par les chutes d'arbres et de branches provoquées par les crues de juin dernier.

Le syndicat mixte en charge de la gestion de l'Essonne a publié un arrêté expliquant comment entretenir la rivière. Cette information a été distribuée, ayant un effet de sensibilisation. Néanmoins, les élus soulignent que les propriétaires n'ont pas d'aides permettant de le faire correctement.

En ce qui concerne l'accès à l'Essonne, il serait intéressant de pouvoir le faire, mais il est difficile de l'obtenir. Il y aura des passages qui paraissent impossible d'ouvrir au public.

Partie 2 : Economie, habitat

La vie économique

Le potentiel économique en termes d'activités productives et logistiques est assez limité en Terres Puiseautines. Les zones d'activités économiques présentent un problème de localisation géostratégique. Les axes routiers les plus importants sont assez loin, même si l'A19 a eu un effet de rapprochement.

Ceci étant, il existe des entreprises implantées sur le territoire, en particulier à Puiseaux. Il est donc important pour les collectivités de pouvoir favoriser leur implantation, tout en restant attentif à de nouvelles demandes.

Le projet le plus important actuellement concerne le transfert du supermarché à Puiseaux. Au-delà d'un transfert, l'idée à terme est de créer un pôle commercial permettant de rayonner sur son bassin d'habitat.

En ce qui concerne le commerce en centre-ville, il se fragilise depuis des années à Puiseaux. Chaque année, on voit nombre de commerces non repris qui deviennent des logements. Parmi les principales causes de cet affaiblissement, on mentionne notamment les habitudes d'achat de la population actuelle du territoire :

- Nombre de personnes travaillant ailleurs, elles font leurs achats en dehors de la commune, souvent quelque part sur leur trajet quotidien entre le domicile et le travail.
- Les nouveaux arrivants sont fréquemment des ménages venant de la région parisienne. Leur habitude d'achat est celle de nombreux citadins faisant leurs courses dans les zones commerciales périphériques.

Retours de la Chambre d'Agriculture sur l'avancement du diagnostic agricole

On dénombre 94 exploitations sur le territoire. La moitié a été rencontrée et des relances sont prévues pour compléter le dispositif, tout au moins pour qu'il y ait des traces sur la sensibilisation à participer à l'élaboration du PLUi.

Sur le territoire, le parcellaire est éclaté, induisant des coûts de fonctionnement et des effets de dispersion du travail de production.

Une problématique ressort de manière régulière : il existe une difficulté en termes de circulation : les chemins de contournement n'ont pas été faits, obligeant les exploitants à traverser les bourgs avec toutes les difficultés que cela entraîne. Par ailleurs, les exploitants mentionnent également des problèmes de stationnements sur la chaussée, notamment sur les secteurs pavillonnaires.

Les agriculteurs sont plutôt contents d'être sur le territoire. Leur vie productive est facilitée, avec la présence de la coopérative de Puiseaux et d'autres structures d'appui. Ils sont presque tous adhérents à la coopérative.

Il existe un nombre important de projets de bâtiments, illustrant un certain dynamisme local.

Evolution démographique et dynamiques de l'habitat

La croissance de population du territoire s'explique essentiellement par l'arrivée de ménages venant de la région parisienne. Le territoire est « vendu » par les promoteurs immobiliers comme un secteur accessible grâce à la proximité du RER. Or ce n'est pas la réalité. Les temps de transport sont très longs pour les personnes travaillant sur Paris : déplacement jusqu'à la gare RER, déplacement en RER, environ 1h30 (sans compter les perturbations de trafic), les déplacements en arrivant sur Paris pour se rendre au lieu de travail. Conclusion, un trajet d'au moins 2 heures aller et autant au retour.

Comme conséquence de cela, un grand nombre de ménages repart au bout de quelques années, notamment lorsque les enfants commencent à grandir et les dépenses des ménages à augmenter. A l'origine, ce sont surtout des ménages jeunes seuls ou avec des enfants.

Comment expliquer alors que la population du territoire croît s'il existe ce phénomène d'arrivée et départ des ménages ?

D'après les élus, le phénomène s'est amplifié avec le temps. Puis, en plus des jeunes ménages qui arrivent régulièrement, il existe une tendance à la diminution des résidences secondaires qui deviennent des résidences principales.

Sur la commune de Puiseaux, il est constaté une tendance relativement importante de construction de logements. Au cours des dernières années, 50 lots ont été vendus. Dans les autres villages, la situation est différente : construction de logements neufs seulement dans quelques communes, compensée par la transformation des résidences secondaires en principales.

Il est remarqué que les ménages vivant sur le territoire ne cherchent pas forcément à vivre en lotissement. Une demande régulière de terrains individuels est faite à la mairie, mais la commune n'a guère plus de terrains à proposer. Les autres communes constatent que cette demande de terrains à bâtir est relativement forte.

Une autre tendance constatée sur le territoire concerne le parcours résidentiel des aînés. Des personnes âgées quittent les villages ou se rapprochent du bourg. En ce sens, Puiseaux connaît l'arrivée régulière de personnes âgées qui habitaient les villages alentour et qui cherchent à se rapprocher des commerces et services de proximité.

Des élus sont interpellés par le fait que les revenus des ménages sont relativement haut en Terres Puiseautines, de manière générale on pense que le nombre de ménages avec des revenus faibles est assez important.

Il est possible que l'écart de revenus entre les ménages aisés et les ménages modestes soit important. La remarque des élus, en pensant aux ménages les plus perçus, n'aurait pas forcément pris en compte les ménages ayant des revenus importants et travaillant sur d'autres territoires.

Partie 3 : Urbanisme et mobilités

Formes urbaines et logements vacants

En ce qui concerne les formes urbaines, les élus soulignent que les lotissements sont peu nombreux ; ils existent à Puiseaux, à Briarres-sur-Essonne, ... L'offre de grands terrains est limitée, n'attirant pas les aménageurs. Les aménagements successifs de lotissements permettent de se rendre compte que la taille des lots a diminué avec le temps. Maintenant les parcelles sont plus petites : les ménages ont des revenus modestes, les prix augmentent, leurs modes de vie ont changé et les grands lots sont moins demandés.

De manière générale, les participants pensent que, s'agissant des communes rurales, les nouveaux arrivants souhaitent s'installer dans des logements individuels. L'habitat collectif est peu recherché, même s'il en existe à Puiseaux.

La vacance de logements existe, mais les élus partagent le point de vue que cette problématique ne semble pas être très prégnante.

La tendance connue au cours des dernières années est celle de construire des logements individuels sur des terrains à bâtir (petites communes) ou dans les lotissements (Puiseaux). Donner priorité aux dents creuses est une forme de satisfaction de cette tendance. En répondant à la question sur s'il faut boucher toutes les dents creuses, les participants s'accordent sur le fait qu'il faut plutôt examiner les dents creuses au cas par cas. D'après les commentaires faits, toutes les dents creuses ne sont pas à construire. Il faut les analyser également en fonction de leur valeur paysagère

(ouverture vers l'extérieur) ou environnementale (zones humides, terrain de ruissellement des pluies, ...).

Une remarque spécifique a été formulée par un participant de la commune d'Aulnay-sur-Essonne. Cela concerne la tendance observée à la densification de certaines parcelles. De grands terrains sont découpés pour y construire une nouvelle maison. Y a-t-il des outils pour mieux contrôler cette tendance ?

Sur des ilots ou les fonds de parcelles concernant des terrains ne présentant pas de problèmes de gestion de pluviales, d'inondation et bénéficiant de tous les réseaux, il semble peu probable que cette tendance puisse être arrêtée. Lors de l'élaboration du projet urbain, il faudrait passer en revue les cas concernés afin de déterminer les manières de densifier les parcelles ou de mettre en valeur les composantes patrimoniales ou environnementales.

Mobilités

Une première discussion a été faite sur la mobilité quotidienne des ménages habitant le territoire et travaillant en région Ile de France.

Même si la desserte en transport collectif existe (cars du Conseil Départemental), les habitants des Terres Puiseautines dépendent et dépendront largement de la voiture pour l'essentiel de leur déplacement. Les distances entre les villages sont relativement importantes, facteur conditionnant d'autres déplacements alternatifs (marche à pied, vélos, ...).

Il restera à creuser les marges de manœuvre que l'on pourrait adopter dans le cadre de la nouvelle communauté de communes.

En ce qui concerne le problème de stationnement, les élus s'accordent sur le fait que le comportement des usagers rend difficile l'adoption de solutions : véhicules ventouses, la tendance à se garer à côté du logement ou du lieu du travail, ... De ce fait, les marges d'actions dans le cadre du PLUi semblent limitées.

Sur la commune de Puiseaux, quelques situations spécifiques sont en plus mentionnées dans le centre-ville. Les voitures des personnes travaillant dans le centre et qui restent garées toute la journée occupant les places censées être au service des personnes s'y rendant pour des achats ou des services, le nombre de résidents permanents qui augmente lors du changement d'affectation des commerces (devenant des habitations), le comportement des parents d'élève qui viennent avec leur voiture récupérer les enfants, provoquant des bouchons supplémentaires. Pourtant, l'offre en nombre de places de stationnement n'est pas négligeable.

Groupe 2 animé par Hélène Bernard (ASTYM) avec la participation d'Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles

Partie 2 : Economie et Habitat

La vie économique :

Les échanges ont permis de souligner que la vie économique des Terres Puiseautines est fortement liée aux évolutions de l'emploi sur Pithiviers et sur Malesherbes. Or, ces pôles ont subi des fermetures d'entreprises il y a quelques années et la situation évolue peu depuis. Sur Puiseaux, il y a eu également des fermetures qui ont été suivies du départ des salariés : notamment le groupe Vinci et une entreprise de mécanique dont heureusement une partie des salariés a pu être reclassée sur Malesherbes.

L'*activité commerciale* pâtit également de cette atonie et beaucoup de petits commerces ferment. S'ajoute à ce contexte conjoncturel, des explications qui concernent tout particulièrement le centre-ville de Puiseaux, à savoir :

- un manque d'accessibilité des commerces pour les poussettes et personnes à mobilité réduite avec des commerces surélevés par rapport à la chaussée (présence de marches),
- un manque de places de stationnement qui limite sa fréquentation surtout le week-end.

Des efforts collectifs sont à noter : à Briarres, un salon de coiffure a pu ouvrir au rez-de-chaussée de l'ancienne école grâce à de nombreux soutiens, et notamment à celui de la commune.

En périphérie, *le commerce ambulant* fonctionne plutôt bien. Il est un atout en particulier pour les communes du plateau moins dotées en petits commerces que la vallée de l'Essonne. Il rencontre également des difficultés et il doit être soutenu. Ainsi, il est nécessaire de développer la livraison à domicile, en veillant néanmoins à ce que la grande surface de Puiseaux n'accapare pas tout le marché. Les livraisons à domicile de surgelés ou de colis commandés sur Amazon sont également très utilisées.

En ce qui concerne *les services et notamment les services à domicile*, il apparaît nécessaire de les moderniser car ils constituent une source d'emplois importante pour le territoire. La fusion prochaine avec la CC du Beaunois, bien dotée en services de ce type et disposant d'un CLIC, sera un bénéfice incontestable pour la CCTP.

Les évolutions socio-démographiques :

Certains élus ont exprimé le fait que la diminution de la taille des ménages n'est sans doute pas uniforme sur l'intercommunalité car quelques communes ont au contraire accueilli des jeunes ménages au cours de ces dernières années. Ainsi, Briarres recense 30 familles nouvellement implantées. Néanmoins, il s'agit souvent de ménages financièrement fragiles, attirés par des prix moins élevés qu'en région parisienne. En effet, s'il est constaté que les revenus moyens sur la CCTP sont supérieurs à la moyenne du département, ils sont incontestablement inférieurs au revenu moyen en Ile de France.

Pour d'autres élus, il est difficile de savoir véritablement si le niveau de revenu a un impact sur l'absence de rénovation dans l'habitat. En effet, on peut constater un nombre important de façades défraîchies qui s'avèrent sans rapport avec le niveau de confort intérieur du logement. Par conséquent, des rénovations doivent se faire sans que nécessairement des déclarations de travaux

soient enregistrées. Par ailleurs, ils leur semblent que les plafonds de revenus fixés par l'ANAH sont très bas ce qui limiterait le nombre de ménages éligibles aux aides financières. L'avis de l'assistante sociale sur ce point serait éclairant.

La population et les logements :

La présence de logements vacants depuis longtemps est confirmée par les élus, notamment à Echilleuses. L'origine en serait tout simplement la rétention des propriétaires. Les contraintes réglementaires évoquées en séance, ne sont pas perçues comme étant bloquantes pour les rénovations ou l'extension de l'habitat. Il est important que l'environnement soit préservé et que l'on évite les extensions du tissu bâti.

Le rapport entre la taille des ménages et la taille des logements doit être amélioré car la structure du parc de logements ne permet pas de répondre aux demandes de petits ménages : les jeunes (qui sont tenus de s'orienter vers des logements peu confortables des centres-bourgs), et les personnes âgées. Il apparaît nécessaire de développer à l'avenir des logements adaptés pour ce profil de ménages mais la difficulté vient du fait qu'on ne trouve pas de bailleurs pour produire de petits logements sur notre territoire.

Enfin, il a été souligné que les ménages d'une personne sont souvent des parents qui doivent pouvoir accueillir de temps en temps leurs enfants, ce qui sous-entend qu'il faut prévoir une offre nouvelle diversifiée.

Partie 3 Urbanisme et déplacements

L'urbanisation et les formes urbaines de demain :

La construction neuve sous la forme de lotissements n'est pas souhaitable à l'avenir. Il est en effet important d'éviter les raquettes et les voies sans issues. Sur la question de l'urbanisation, le réseau d'assainissement est structurant pour demain et des stratégies foncières doivent se mettre en place dès aujourd'hui. Ainsi, la commune de Briarres est engagée dans une démarche d'achat de terrains bien situés sur lesquels des opérations d'urbanisation vont pouvoir prendre forme. Sur ce point, il est rappelé que les zones en extension pourront faire l'objet d'OAP inscrites dans le PLUi. Celles-ci peuvent fixer des règles d'urbanisme que les opérateurs devront prendre en compte lors de la conception des projets.

Il s'agit néanmoins d'un pari risqué sans avoir défini au préalable le profil des futurs ménages que le territoire souhaite accueillir. Les élus s'accordent pour dire qu'il faut accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement des générations et l'utilisation des équipements. Mais avant de rechercher des terrains en extension, les possibilités en dents creuses doivent être explorées car elles sont nombreuses. Il est fait référence à ce sujet à une étude de la DREAL Centre-Val de Loire.

La question du développement des hameaux appelle une réponse unanime : il ne faut pas prévoir leur développement. Sinon, il serait, en effet, financièrement impossible pour les collectivités de répondre aux besoins des populations nouvelles par le déploiement des services. En outre, ils doivent pouvoir conserver leur caractère de hameau.

Les conditions de déplacements :

La CCTP n'a pas les moyens de mettre en place des dispositifs spécifiques, et ce malgré les nombreuses réflexions menées en interne. En outre, aucune évolution du transport collectif interurbain en termes de réseau et de fréquences n'est prévue.

Seules l'installation de bornes électriques et la création d'aires de co-voiturage semblent pouvoir être du ressort du PLUi. Sur ce dernier point, en effet, il est noté que des habitants s'organisent de façon informelle. Mais il est difficile aujourd'hui de dire si ce mouvement prendra de l'ampleur car il se heurte à la diversité des destinations des actifs. De ce fait, les habitants se rabattent plutôt sur les sites de co-voiturage via Internet.

Le PLUi conduira les élus à étudier la nécessité de soutenir ce type d'action.

Les circulations douces sont à encourager par la réalisation de pistes cyclables. Des trajets plus fréquentés que d'autres doivent être priorités : Ondreville-Puiseaux ; Dimancheville-Briarres-Puiseaux. L'utilisation de l'ancienne voie de chemin de fer en voie verte doit être examinée à nouveau car elle serait vraiment un plus pour le territoire.

Le stationnement :

Le manque de place de stationnement fait l'unanimité. Le problème apparait le soir, quand les habitants rentrent à leur domicile, et durant le week-end. S'ajoute à cela une grande indiscipline des usagers qui se garent systématiquement dans la rue quand ils ont la possibilité de rentrer leur voiture dans leur jardin. Ainsi, dans les rues sans trottoirs, il devient difficile pour les piétons de circuler en toute sécurité. Contre ce comportement, les communes ne peuvent que sensibiliser les habitants et communiquer sur cette difficulté mais n'ont pas la compétence pour verbaliser.

Tout ménage qui s'installe en Terres Puiseautines possède au minimum 2 voitures, certains en ont jusqu'à 4 ! C'est un aspect qui est maintenant pris en compte dans certains permis de construire qui prévoient au moins une place de stationnement prise sur l'unité foncière du propriétaire et accessible sans portail depuis la rue.

Groupe 3 animé par France Cordier (ASTYM) avec la participation d'Alain Gautron (architecte), Julia Toyer (IEA) et Corinne Ruet-Roumazeilles

Partie 2 Economie et Habitat :

Vie économique

Les élus ont été interpellés par le chiffre de 40% d'actifs de la CCTP travaillant en région parisienne, sans pour autant en être étonnés. Les élus expliquent qu'un grand nombre de ménages originaires de région parisienne sont venus s'installer sur le territoire ces dix dernières années, notamment grâce à la proximité du RER D. Ces ménages sont venus à la fois chercher des prix du foncier moins élevés qu'en région parisienne et une tranquillité de vie. Cela montre l'atout de la situation géographique du territoire et son attractivité. Néanmoins certains élus soulignent que leurs communes risquent de devenir des villages dortoirs. Il existe d'ailleurs selon eux un important turn-over parmi ce type de nouveaux arrivants : beaucoup de ménages originaires de région parisienne repartent au bout de quelques années, notamment à cause de temps de transport trop longs. Les élus soulignent également que ces ménages ont tendance à consommer hors du territoire, dans des pôles proches de leur lieu de travail.

En matière de répartition de l'activité économique et commerciale sur le territoire, les élus souhaitent concentrer la majeure partie de l'activité sur le pôle de Puiseaux, qui concentrerait les entreprises industrielles et les activités commerciales et de services majeures, tout en maintenant des commerces et services de proximité dans les villages (commerces de proximité, commerces ambulants, artisans). La commune de Puiseaux prévoit d'ailleurs de renforcer son accessibilité pour les entreprises grâce à une voie de contournement au nord-ouest du territoire. Cet axe permettrait de renforcer l'attractivité de la zone industrielle de Puiseaux et de régler les problèmes actuels d'accès à la ZI pour les poids-lourds (la maîtrise foncière pour la réalisation de cette voie est assurée). La commune projette également le déplacement de l'Intermarché au sud-est du territoire. Intermarché marquerait ainsi le point de départ de l'aménagement d'une zone commerciale et artisanale au sud-est de Puiseaux. Le maire de Puiseaux souligne un besoin de foncier à vocation économique pour sa commune.

Habitat

En matière d'habitat, les élus témoignent de demandes de logements spécifiques pour les personnes âgées, sans pour autant pouvoir apporter des solutions dans les villages. Puiseaux expérimente la réalisation de « foyers logements », de petites unités de 5 à 6 logements adaptés aux besoins des personnes âgées non dépendantes. Un autre projet de ce type est aussi en cours à Briarres sur Essonne. Dans tous les cas, les élus des communes rurales ne souhaitent pas l'aménagement de logements collectifs, les constructions devront être réalisées sous forme de logement individuel, même pour la construction de logements plus petits. Certaines communes rurales souhaitent également le développement d'une offre de logements locatifs individuels privés pour répondre aux demandes qu'ils reçoivent.

L'action sur les logements vacants n'est pas jugée comme une priorité pour le PLUI, le nombre de logements vacants étant jugé comme très faible. La vacance relève selon les élus d'une logique privée, liée le plus souvent à des refus de ventes ou des situations familiales compliquées, cas pour lesquels la sphère publique ne peut pas intervenir. La rénovation ou réhabilitation des logements dégradés est jugée trop chère pour les communes et relève là encore d'initiatives privées des

propriétaires. Les contraintes architecturales imposées par les ABF sont jugées comme trop importantes et constituent de réels freins pour les propriétaires, découragés par les normes, les délais d'instruction et les coûts des travaux.

Constatation de la standardisation des logements sur le territoire : les élus soulignent que les nouveaux arrivants cherchent des maisons peu chères, donc standardisées. Les prix du foncier dans la CCTP, même s'ils sont moins chers qu'en région parisienne, restent élevés, ce qui pousse à moins dépenser pour la construction de la maison. Le coût de raccordement aux réseaux peut également poser problème. Les élus ne souhaitent néanmoins pas de régulation architecturale : les propriétaires doivent rester libres de construire la maison qu'ils souhaitent, tant que cette dernière s'insère dans le paysage local. Sans être fermés à d'autres types d'architecture (ex : architecture bois), les élus restent favorables à un style traditionnel, même standardisé.

Partie 3 Urbanisme et déplacements

Urbanisme et formes urbaines

En matière d'urbanisme, le manque de foncier et les réseaux sont deux freins au développement des communes. En revanche, les élus sont favorables à une diminution de la taille des parcelles et à la mobilisation des dents creuses. Le logement social n'est pas souhaité hors Puiseaux car associé à des revenus peu élevés, voire à problèmes de petite délinquance.

Les formes urbaines à mobiliser pour le développement urbain de la CCTP restent majoritairement la construction individuelle au « coup par coup » et le lotissement. Certains élus mentionnent néanmoins des problèmes de circulation et de stationnement qu'il faudra prendre en compte dans les nouveaux projets de lotissements.

Déplacements et transport en commun

Sur la question des mobilités, les élus sont conscients d'une dépendance à la voiture pour se déplacer sur le territoire, due notamment à une distance importante entre villages.

Le réseau de transport en commun ULYS pose de nombreux soucis et n'encourage pas à prendre les TC plutôt que son véhicule personnel : prix trop élevés, fréquence insuffisante, horaires inadaptés (bus pour les scolaires principalement mais difficultés pour aller au travail ou dans les pôles de commerces et services) et manque d'information sur l'offre (notamment TAD). Les personnes âgées sont concernées par des problèmes d'accès aux services de base. Les élus souhaitent à la fois développer une offre de commerces ambulants pour éviter les déplacements (mais les produits sont chers) mais aussi développer l'offre de TAD et la solidarité entre habitants (organisation de covoiturages par exemple). Un projet de TAD entre les villages et les pôles de commerces et de services à l'échelle de la CCTP avec un abonnement et des horaires spécifiques hors ULYS est à l'étude.

Les élus soulignent également une discontinuité des réseaux de TC départementaux et régionaux qui rend difficile les déplacements entre la CCTP et les départements voisins (tarifs, lignes différentes entre les différents réseaux de transport départementaux et régionaux, pas d'interconnexion entre ces réseaux).

En ce qui concerne les liaisons douces, les élus évoquent l'existence de cheminements piétons qui ne sont pas reliés entre eux. Malgré ce manque de continuité, notamment le long de la Vallée de l'Essonne, les élus ne souhaitent pas d'aménagement de nouveaux chemins le long des cours d'eau.

Néanmoins, une exploitation touristique de ces chemins de randonnée est à envisager. L'ancienne voie SNCF pourrait également servir de liaison verte entre certaines communes. Certains élus rappellent néanmoins que la SNCF n'a pas engagé de discussions avec les élus pour un éventuel déclassement, qui ne semble d'ailleurs pas d'actualité, et que l'aménagement de cette voie verte, aujourd'hui à l'abandon, engendrerait des coûts conséquents. Cependant le PLUi pourrait être une opportunité de relancer les discussions, voire de discuter de déclassement avec d'autres territoires eux aussi traversés par cette voie.

Stationnement

En matière de stationnement, les élus avancent principalement un problème de comportement pour expliquer le stationnement « sauvage » le long des voies et des trottoirs. Certains élus demandent l'aménagement de nouveaux parkings, notamment dans les lotissements. D'autres élus expliquent que malgré l'aménagement de nouvelles places de stationnement ou la mise en place d'interdictions, les gens ne respectent pas les règles et souhaitent se garer au plus près de chez eux. Des initiatives de stationnement alterné sur la voie ont été mises en place mais posent problème pour le passage des poids lourds ou des engins agricoles. Un plan de circulation a été mis en place à Puiseaux.

Augerville-la-Rivière – réunion du 20.10.2016

Thèmes 2 et 3

Economie (slide n°34)

Pôles économiques : statut spécifique d'Augerville qui a un hôtel restaurant, une brasserie, un spa et une chocolaterie sur la commune. La commune se trouve entre 2 circuits touristiques (les châteaux de la Loire et Versailles) ce dont profite l'hôtel.

De très nombreux visiteurs le WE et pas de bar ou de salon de thé sur la commune.

La commune pense qu'une activité du type bar ou salon de thé fonctionnerait. L'ancienne boulangerie et les 2 maisons accolées sont en vente sur la place en face du château. La commune n'a pas les moyens d'acquérir. Le recours à EPFLi est évoqué mais la CCTP n'y adhère pas.

Dynamique :

- un livret inventoriant toutes les activités sur la CCTP a été édité. Ce document, perfectible, est utilisé pas les habitants,
- une entrave importante est liée aux transports en commun totalement insuffisants et qui présentent, sur la commune, des dysfonctionnements (arrêts non respectés).
- des transports en commun permettraient également aux personnes âgées d'aller aux marchés (Puisseaux, Malesherbes et Pithiviers).

Habitat (slide n°38)

- **Réseaux** : souci du hameau de la Gare alimenté par le SMERB. Ce hameau est desservi de manière insuffisante (pression), des améliorations sont à l'étude.

- **Logements** : dans le bourg d'Augerville il y a beaucoup de petites maisons. Par rapport aux logements sociaux se pose le problème de l'absence de transport en commun. Il n'existe pas de terrains constructibles sur la commune pour de nouveaux ménages. Les terrains à côté du cimetière, libres, sont morcelés en au moins 12 propriétaires.
- **Evolutions** : d'après le maire, Malesherbes est saturé au niveau de l'habitat ce qui a des répercussions sur la CCTP.
- **Projet de la commune d'Augerville** : au niveau du "petit château" acheté par la commune. Un projet d'accueil de jour pour malades d'Alzheimer couplé soit à une MARPA ou à un accueil de jour style loisirs est "porté" par la commune qui n'a pas les moyens de sa réalisation. Ces aménagements seraient réalisés dans le bâti existant. Sur le terrain il y a 8000m² de terrain constructibles.
- **Les freins** : toujours le problème des transports en commun. Le co-voiturage fonctionne peu (multiplicité des zones de travail).

Urbanisme (slide n°41)

- **Pas de nouvelles constructions dans les hameaux ?** La commune a un projet au hameau de la Gare. Les terrains lui appartiennent (+/- 2 ha). Les travaux pour une alimentation en eau potable correcte et la défense incendie correspondent à un investissement lourd. De manière à les rentabiliser les terrains envisagés feront en moyenne 800m².

Une esquisse est en cours confiée au cabinet ECMO.

Un travail sera à mener sur une liaison pédestre avec le bourg.

Le projet initial de la commune de "recréer" une ferme en U pour les nouveaux logements sur ce secteur, a, suite aux échanges avec ECMO, évolué vers une approche plus basique et moins novatrice. L'idée reste de créer une nouvelle rue à l'intérieur de la zone et de se "caler" sur le modèle du hameau existant de Mongripçon.

Il est spécifié que les revenus dégagés sur le hameau de la Gare permettront de financer le projet du "Petit Château".

Concernant les terrains à proximité du cimetière le Conseil Général a, il y a environ 10 ans, refusé un accès sur la route d'une voirie N/S permettant de desservir le parcellaire (ER du POS).

Urbanisme et mobilité (slide n°45)

- **Projet de développement** : Amélioration de l'accès à la ZA de Puiseaux par création d'un giratoire à la sortie route de Maleherbes après le passage à niveau. La ZA est située à mi chemin entre A6 et A19. C'est l'une des zones existantes voire la zone sur le secteur. Sur le Beaunois il n'existe pas de zone hormis celle de la "Gare d'Auxy" confrontée à un problème depuis environ 10 ans (tribunal administratif).

Urbanisme et mobilité (slide n°49)

- **Stationnement** : commune d'Augerville non concernée. Le point noir serait Puisieux au moment des manifestations.
- **Priorité** : le "désenclavement" de la ZA de Puisieux. Les liaisons douces constituent une autre priorité (de Puisieux à Malesherbes).

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ateliers du 14 octobre 2016

Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
VOITURIN Thierry	Aulnay la Rivière	
SIAUX Jacques	Aulnay la Rivière	
SAUTIER Catherine	Puisseaux	
TOURNIS Fédéric	Maire de Puisseroye	
PONOTCHEVANT Claudine	Orville	
PACHOT James	DES DONTS	
VIAON Liliane	Oudeville/ESSAUME	
VEARIER Joaëlle	Oucheulle s/ennue	
BREUILLEAU Alain	Ediellées	
de Pinault Sylvie	Brianes/Es	
JOUE Louis	Echilleux	
GUERTON Gilles	DIMANCHEVILLE	
LOUVEY Jean Paul	BOËSSES	
PÉTIOT Pierre	Boesses	
DUFRENOIS Danièle	Boesses	
DUFOUR Christian	Grangermont	
BOULAY Gérard	Grangermont	

Communauté de Communes des Terres Puiseautines
2 bis, rue du 14 juillet 45390 Puisieux
☎ 02 38 34 3771 - service.administration@cc-terrespuisseautines.fr
www.cc-terrespuisseautines.fr

Nom - prénom	Qualité	Signature
LANGLAIS Jean-François	GRANGERMONT	
CHESNON Denise	" " "	
RIVIÈRE William	Le Neuvilain s/isse	
Desnoyers Rémy	Aulnay la Rivière	
Bouchard Gérard	DES DONTS	
PRUNEAU Remy	Bromeilles	
ZDEBSKI Marianne	Bromeilles	
THOMAS Jean-Luc	Bromeilles	
DESERVILLE Thierry	BROMEILLES	
Yves Truffaut	Brianes/Es	