

Compte-rendu de la réunion publique pour l'élaboration du diagnostic du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes des Terres Puiseautines

Puiseaux, le 26 octobre 2016

La réunion a commencé par une brève présentation de la démarche de PLUI par M. Touraine, 1^{er} vice-président de la CCTP.

Première partie : Présentation de la démarche du PLUI

Le bureau d'études, représenté par M. Carlos Mauco (ASTYM) associé à la chargée de mission urbanisme de la CCTP (Corinne Ruet Roumazeilles), a commencé cette réunion publique par une présentation de la démarche, du contenu, des différentes étapes d'élaboration du PLUI ainsi que les modalités de concertation des habitants tout au long de ce processus de création du document d'urbanisme.

Cette présentation a été suivie d'un premier échange avec les personnes présentes. Les questions ont porté sur :

- ***La fusion prochaine des communautés de communes (CCTP, Beaunois et commune nouvelle du Malesherbois) - que devient le PLUi en cours d'élaboration ?***

La chargée de mission urbanisme indique que la situation est comparable au cas des communes de Dimancheville et Ondreville-sur-Essonne. Ces deux communes étaient en train d'élaborer leur PLU au moment où la CCTP a délibéré pour élaborer son PLUi. La CCTP a accepté que ces 2 communes finalisent leur propre PLU qui sera applicable jusqu'à ce que le PLUi deviennent applicables (dans 2 ans et demi à minima).

La nouvelle entité devrait autoriser les deux communautés de communes des Terres Puiseautines et du Beaunois à poursuivre et finaliser leur PLUi et la commune nouvelle du Malesherbois a élaboré son PLU (délibération de prescription du PLU prévue avant la fin d'année. La nouvelle entité, une fois le moment venu, établira un PLUi à l'échelle de son nouveau territoire.

- ***La révision du SCoT - quelles incidences sur le PLUi ?***

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais est en cours de révision. Le PLUi des Terres Puiseautines devra être compatible avec ce document. La révision du SCoT a un temps d'avance sur l'élaboration du PLUi ce qui permettra de prendre en compte ce document de planification.

- **Entrée thématique des Orientations d'Aménagement et de Programmation ?**

Le PLUi des Terres Puiseautines ne prévoit pas d'élaboration de Programme Local d'Habitat (PLH). La Communauté de communes n'est pas autorité organisatrice de transport et, de ce fait, il n'y a pas non plus de Plan de Déplacement Urbain (PDU). La loi ALUR a prévu que ces deux documents puissent être élaborés dans le cadre des PLUi. Or ce sont deux procédures de programmation dont un bon nombre d'actions inscrites ne peuvent pas être traduites spatialement. Cela permet de produire les programmes d'actions dans ce que l'on appelle maintenant les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA). Les POA, sans traduction en termes de droit du sol et donc d'urbanisme, ne sont pas opposables au titre de la traduction graphique et écrite du règlement (autrefois connus comme le zonage et le règlement). Cette nouvelle architecture des procédures fusionnés avec des outils clairement distincts a permis d'éviter la fragilité juridique qui existait auparavant, où les PLH étaient faits en tant qu'OAP.

En revanche, il peut y avoir des OAP à vocation habitat, déplacement, environnement, voire économie, à condition de définir les principes d'aménagement.

Partie 2 : Présentation du territoire

Le bureau d'études a réalisé une présentation des principales caractéristiques du territoire sur des thématiques variées : environnement, morphologie urbaine et foncier, économie, démographie, habitat, déplacements et stationnement. A l'issue de cette présentation réalisée par Carlos Mauco un temps d'échange a permis aux habitants de poser des questions et de faire des remarques.

- **Economie :**

M. Touraine indique qu'une grande entreprise sur Puiseaux a amené beaucoup de ménages mais elle a fermé. L'importance de l'entreprise MAURY située hors territoire de la CCTP est soulignée.

- **Cadre de vie :**

Un participant précise que les communes rurales s'apparentent sur la CCTP à des villages dortoir. Le cadre de vie, la proximité de l'autoroute, les prix moins élevés du foncier et des locations ainsi que la recherche de tranquillité sont les raisons qui attirent de nouveaux ménages sur le territoire.

- **Quand auront lieu les prochaines réunions publiques :**

Les prochaines réunions publiques porteront sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles auront lieu soit avant soit après les grandes vacances de 2017.

Il est indiqué par plusieurs participants que l'information sur la tenue des réunions dans la presse était très peu visible.

- **Importance du dimensionnement des réseaux :**

M. Brichard, maire de Desmont, indique que le dimensionnement des réseaux et notamment des stations d'épuration constitue une contrainte importante à prendre en compte dans l'ouverture à l'urbanisation de terrains.

- **Changement de destination des sols :**

Le possible changement de destination des sols (constructible au POS devenant zone agricole ou naturelle au PLUi) risque de faire "grincer" des dents.

Il est indiqué que l'élaboration d'un PLU ou PLUi ne s'effectue plus du tout comme cela a pu se passer pour les POS. A l'époque des POS on mettait des terrains en zone à urbaniser "au cas où". De fait on se retrouve avec de vastes secteurs où aucune opération n'a été réalisée en plus de 10 ans d'existence. On se doit aujourd'hui de limiter la consommation des terres agricoles et de proportionner l'ouverture des terrains à l'urbanisation en fonction des besoins effectifs.

Concernant les successions il est indiqué que les notaires demandent de plus en plus des Certificats d'Urbanisme, la mention de l'élaboration d'un PLUi y sera faite.

- **Fermes changeant d'affectation :**

Les bâtiments de fermes situées dans les bourgs sont destinés à devenir des logements. Le potentiel qu'elles représentent est jugé important.

- **Urbanisme de projet :**

Après la loi ALUR, la notion d'urbanisme de projet est ouvertement visée dans les PLU. Dans ce cadre, le PADD est renforcé en tant élément central du document. En tant que projet politique, il reflète la vision et les ambitions des élus pour les 10 à 15 prochaines années. Cette vision prospective de long terme permet d'intégrer les évolutions possibles du territoire sur 10 ans qui seront traduites dans le zonage et le règlement, mais également les secteurs où des projets éventuels d'aménagement pourraient avoir lieu et qui ne seront pas zonés en tant que sites accueillant de nouvelles extensions.

Cette approche a des implications importantes en termes de procédure. Si ces secteurs sont identifiés dans le PADD, cela permettra, le cas échéant, d'entamer une modification, voire une modification simplifiée du PLUi. Si, au contraire, les secteurs pouvant accueillir des projets à très long terme ne sont pas identifiés, il faudra faire une révision du PLUi, procédure beaucoup plus longue¹.

¹ Une révision PLUi est requise lorsque le champ de la révision affecte le PADD. En revanche, une modification lorsque le champ de la modification affecte le règlement écrit et graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).