

ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUI) du secteur des TERRES PUISEAUTINES
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PITHIVERAIS GÂTINAIS
ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DU GRANGERMONT
MODIFICATION DU PERIMETRE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DE
PUISEAUX

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 JUIN 2021 AU 13 JUILLET 2021

- 1^{ère} PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- 2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT DE LA COMMISSION D’ENQUÊTE

Préambule

1. GENERALITES – ANALYSE DU DOSSIER

1.1 OBJET DE L’ENQUÊTE - CONTEXTE

1.2. CADRE JURIDIQUE

1.2.1 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi

1.2.2 Cadre juridique de l’enquête publique

1.3 NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1.3.1 Les documents d’urbanisme en cours

1.3.2 Présentation du secteur des Terres Puiseautines

1.3.3 La méthodologie d’élaboration

1.3.4 Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1.3.5 Le règlement écrit et graphique du PLUi

1.3.6 Les Orientations d’Aménagement et de Programmation

1.3.7 L’abrogation de la carte communale de GRANGERMONT

1.3.8 Modification du Périmètre des Abords de Monuments Historiques

1.3.9 Concertation

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D’ENQUÊTE

1.5 ANALYSE DU DOSSIER

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

2.2 Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associée

2.2.1 Avis des communes membres,

2.2.2 Avis de la MRAE

2.2.3 Avis de l’Etat

2.2.3 Avis de la CDPENAF

2.2.4 Avis de la Chambre d’Agriculture

2.2.5 Avis du PETR

2.2.6 Avis du CRPF

2.2.7 Avis de Chambre de commerce et de l’industrie

2.2.8 Avis du Conseil Départemental

2.2.9 Avis de la chambre des métiers et de l’Artisanat

2.2.10 Avis GRT Gaz

2.3 MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

- 2.3.1 Prise de connaissance du dossier - Préparation – Modalités de l'enquête
- 2.3.2 Décision d'ouverture de l'enquête
- 2.3.3 Visite des lieux
- 2.3.4 Dates de l'enquête
- 2.3.5 Publication légale – Information du public
- 2.3.6 Accès du Public durant l'enquête
- 2.3.7 Relation comptable des observations du public et Analyse de la Participation
- 2.3.8 Le procès-verbal de synthèse

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

TABLEAU D'ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
--

Préambule
Le porteur de projet
Le secteur des Terres Puiseautines
Les communes membres
Les principales étapes et délibérations
La concertation
Les documents de planification
Le PLUi des Terres Puiseautines
L'abrogation de la carte communale de Grangermont
La modification du PDA
Déroulement de l'enquête publique
Les observations
Les sujets le plus souvent abordés
Les avis des PPA
Les sujets abordés par les PPA
Synthèse
Conclusions

1^{ère} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Préambule

L'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais avait pour objectif d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) des Terres Puiseautines.

Ce secteur est constitué de treize communes sur les 32 communes que regroupe la communauté de communes.

L'enquête portait également sur l'abrogation de la carte communale de GRANGERMONT et sur la modification du périmètre des abords (PDA) de monuments historiques (MH) de PUISEAUX.

Il s'agissait donc d'une enquête unique comportant trois volets : Elaboration d'un PLUi, abrogation d'une carte communale, modification du PDA de MH.

Tous les citoyens concernés par les enjeux d'aménagement, de développement et de droit des sols pouvaient s'exprimer et faire connaître leurs observations au commissaire enquêteur.

Cette procédure sollicite l'avis motivé du commissaire-enquêteur sur les trois volets de l'enquête publique, après recueil des observations du public, examen du contenu du dossier et des réponses apportées par la collectivité.

L'enquête publique contribue donc à la démocratie participative, par la possibilité offerte à la population de faire entendre sa voix et par la transparence qu'elle confère aux décisions des autorités publiques.

Le commissaire enquêteur a, dans le présent rapport, donné sa position sur les observations du public en ayant la volonté de motiver et d'expliquer ses avis sans jamais perdre de vue l'intérêt général.

La partie « Rapport » analyse, contextualise, synthétise le dossier. Cette partie décrit également le déroulement de l'enquête, son organisation et analyse les observations du public.

La partie « Conclusions », après un résumé des éléments importants, regroupe les avis du commissaire enquêteur et les motivations sur le dossier de PLUi et les deux autres volets.

1. GENERALITES – ANALYSE DU DOSSIER

1.1 OBJET DE L'ENQUETE – CONTEXTE

- L'élaboration d'un PLUi sur le secteur des Terres Puiseautines avait été prescrite par délibération du Conseil Communautaire des Terres Puiseautines en date du 15 décembre 2015. Une communauté de communes de ce secteur existait alors, elle a été intégrée par la suite dans la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais.
- Un premier projet de PLUi sur le même secteur avait été arrêté le 12 février 2020 puis repris et modifié suite aux avis défavorables de deux communes membres.

Les élections municipales se sont déroulées les 15 mars et 28 juin 2020 et le conseil communautaire issu de ces élections, composé de 59 délégués élus issus des conseils municipaux des 32 communes membres, a voté l'arrêt du présent PLUi par délibération en date du 2 février 2021.

- La carte communale en vigueur sur le territoire de la commune de GRANGERMONT sera abrogée concomitamment à l'approbation du PLUi du secteur des Terres Puiseautines.
- La modification du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques du Puiseaux suivants :
 - Eglise Notre Dame classée monument historique et figurant sur la liste des monuments historiques du Loiret de 1862.
 - La halle en totalité y compris son dallage, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 17 février 1987.
 - La croix du cimetière classée monument historique le 20 décembre 1907.

Ces trois monuments appartiennent à la commune.

La Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui a été créé suite à la fusion de la Communauté de Communes du Beaunois, de la Communauté de Communes des Terres Puiseautines et avec extension du périmètre à la Communes Nouvelle « Le Malesherbois » (Arrêté préfectoral du 1er décembre 2016 modifié le 16 décembre 2016 avec date d'effet le 1^{er} janvier 2017).

Elle regroupe 32 communes et détient notamment la compétence « aménagement de l'espace » sur son territoire et donc celle d'élaborer les PLUi.

Le siège de la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais est situé au à BEAUNE-LA-ROLANDE, 3bis rue des Déportés. Sa présidente est Madame Delmira DAUVILLIERS, reconduite à la présidence le 11 juillet 2020.

La Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais est à la fois l'autorité organisatrice de l'enquête publique, et l'autorité compétente pour prendre, à l'issue de la procédure d'enquête publique et après avoir procédé sur le projet aux ajustements qu'elle aura estimé souhaitables, la décision d'approbation du PLUi des Terres Puiseautines, par délibération du Conseil communautaire.

La carte communale aujourd'hui applicable à GRANGERMONT deviendra alors obsolète. Les six Plan d'Occupation des Sols (POS) de AUGERVILLE-LA-RIVIERE, AULNAY-LA-RIVIERE, BOËSSES, DESMONTS, ONDREVILLE et PUISEAUX sont caducs depuis le 1^{er} janvier 2021.

Ce territoire comprend notamment le site de la « Haute vallée de l'Essonne » classé au titre de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

A noter comme élément de contexte, que la ville du PUISEAUX a été sélectionnée pour bénéficier du programme de l'Etat « Petites villes de demain » conçu pour soutenir sur six ans (2020-2026) les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie montrant des signes de vulnérabilité, ainsi que leur intercommunalité (signature de la convention le 7 mai 2021).

La communauté de communes du Pithiverais Gâtinais élabore concomitamment le PLUi du Beaunois (en cours de finalisation, arrêté également une première fois le 12 février 2020) et le PLU Le Malesherbois.

L'élaboration d'un PLUi unique pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pithiverais Gâtinais est un projet à venir qui n'a pas pu être mené d'emblée car la création de cet EPCI est récente et des PLUi par secteur étaient déjà lancés au moment de la fusion.

On notera également un point important : La CCPG a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 30 mars 2021 pour l'ensemble de son territoire. Le PLUi doit être compatible avec ce PLH.

1.2 CADRE JURIDIQUE.

Les principaux textes législatifs liés aux thématiques du PLUI et à l'enquête publique sont les suivants, liste non exhaustive.

1.2.1 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUI

Les règles relatives aux PLU figurent au Livre 1° du Code de l'Urbanisme. Ce livre, intitulé « Réglementation de l'urbanisme » a été entièrement refondu par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Les principales dispositions encadrant ce projet de PLUI sont les suivantes :

- Titre II, chapitre 3, article L.123 relatif à l'élaboration du PLUi à l'échelon intercommunal,
- Titre V, chapitre 1 :
- Article L.151 relatif au contenu du PLU,
- Article L.152 relatif aux effets du PLU,
- Article L.153 relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

Les modalités pratiques sont détaillées dans la partie réglementaire correspondante, en particulier les articles R.151-1 à R.151-50.

Des textes législatifs importants :

- Loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, modifiée par la loi du 25 juin 1999,
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- Circulaire n° 2001-3 du 18 janvier 2001 équipement, ville et logement,
- Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme,
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « loi Grenelle 1 »,
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 »,
- Loi n° 2010-874 du 22 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP),
- Loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV),
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté,
- Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

1.2.2 Cadre juridique de l'enquête publique

On notera notamment :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8 ;
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-3 et L 123-4, L 123-9 à L 123-15, R 123-2 à R 123-25 ;
- La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et notamment son article 75 modifiant le code du patrimoine et sa partie traitant des abords des monuments historiques.
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

Et plus particulièrement, les actes suivants :

- La carte communale de la commune de GRANGERMONT approuvée par arrêté préfectoral du 25 janvier 2008 ;
- La délibération du conseil communautaire des Terres Puiseautines du 15 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du PLUi sur le territoire communautaire : objectifs poursuivis et modalités de concertation ;
- L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2016 modifié le 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté de Communes du Beaunois, de la Communauté de Communes des Terres Puiseautines avec extension du périmètre à la Communes Nouvelle « Le Malesherbois » et création de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais prenant effet à compter du 1er janvier 2017 ;
- La délibération n°2020-11 du 12 février 2020 donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques inscrits et classés de la commune de Puiseaux ainsi que la délibération n° 2021-07 du 2 février 2021, à l'unanimité, un avis favorable au périmètre délimité des abords autour des monuments historiques inscrits et classés de la commune de Puiseaux, proposé par l'architecte des bâtiments de France ;
- La délibération n° 2020-10 du 12 février 2020 du conseil communautaire de la CCPG tirant une première fois le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi des Terres Puiseautines ;
- La délibération n°2021-05 du 2 février 2021 du conseil communautaire de la CCPG tirant à l'unanimité le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI des Terres Puiseautines ;
- La délibération 2021-06 du 2 février 2021 décidant à l'unanimité, de soumettre le dossier d'abrogation de la carte communale de Grangermont à enquête publique unique, avec le projet de PLUi des Terres Puiseautines arrêté.
- Les avis des communes membres sur le dossier de PLUI arrêté en 2020 et sur le dossier de PLUI arrêté en 2021 ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de PLUi arrêté en 2021 analysés dans le présent rapport ;

- La décision n°E21000055/45 en date du 12 mai 2021 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur M. Daniel MELCZER.
- L'arrêté N° SG 2021-13 du 21 mai 2021 de la Présidente de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais portant ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire des Terres Puiseautines, sur l'abrogation de la carte communale de GRANDGERMONT et sur la modification du périmètre des abords de monuments historiques de PUISEAUX ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique listés dans le présent rapport.

Les documents de planification concernant ce secteur :

Il faut noter particulièrement :

- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du PETR du Pays Beauce-Gâtinais en Pithiverais approuvé le 10 octobre 2019.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce.
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Seine-Normandie.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires) a été adopté le 19 décembre 2019. Le PLUi et le SCoT devront prendre en compte les orientations du SRADDET lors de leur révision.

→ Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes CCPG) a été adopté le 30 mars 2021 et il est rappelé que le PLUi (2020 – 2032) doit être compatible avec le PLH 2021 – 2027.

→ J'ai noté que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Beauce-Gâtinais en Pithiverais a émis un avis favorable avec préconisations au PLUi et a remarqué sa compatibilité avec les orientations du SCoT.

→ J'ai remarqué que le PLUi prend correctement en compte le PPRI de la vallée de l'Essonne et tient compte des inondations de 2016 qui ont affecté des secteurs bâtis et non bâtis, non compris dans le PPRI. Les espaces soumis au risque d'inondation font l'objet pour le secteur non classé en Nzh (zones humides), d'un classement indicé i (Ni et Ui).

→ J'ai remarqué par exemple que le PLUI limite les zones constructibles lorsqu'une station d'épuration n'a pas la capacité suffisante suivant les impositions du SAGE.

1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.

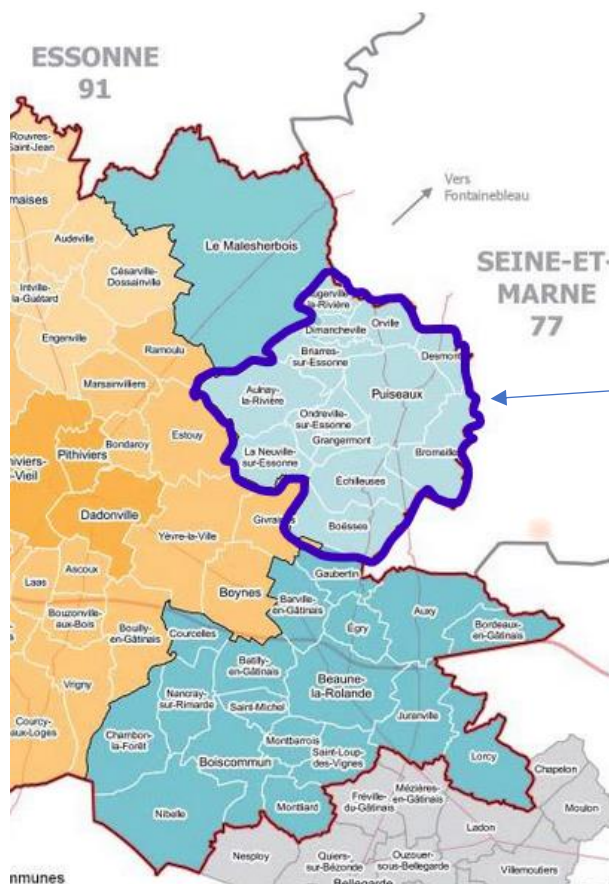
1.3.1 Les documents d'urbanisme en cours

Communes du secteur des Terres Puiseautines	Documents d'urbanisme en vigueur	Projet
Augerville-la-Rivière	RNU - POS caduc au 1/1/2021	PLU Intercommunal
Aulnay-la-Rivière	RNU - POS caduc au 1/1/2021	
Boësses	RNU - POS caduc au 1/1/2021	
Briarres-sur-Essonne	PLU	
Bromeilles	RNU - POS caduc au 1/1/2021	
Desmonts	RNU - POS caduc au 1/1/2021	
Dimancheville	PLU	
Echilleuses	PLU	
Grangermont	Carte communale	
La Neuville-sur-Essonne	PLU	
Ondreville-sur-Essonne	PLU	
Orville	PLU	
Puiseaux	RNU - POS caduc au 1/1/2021	

RNU = Règlement National d'Urbanisme

1.3.2 Présentation du secteur des Terres Puseautines :

Le territoire :



Le secteur des Terres Puseautines dans le territoire de la communauté du Pithiverais-Gâtinais qui comprend du Nord au Sud trois secteurs (en bleu nuancé) : Le Malesherbois fusion de 7 communes), Les Terres Puseautines (13 communes) et le Beaunois (18 communes).

La population municipale :

Population totale légale en vigueur (INSEE décembre 2020) pour les treize communes du secteur des Terres Puseautines :

Augerville-la-Rivière	238
Aulnay-la-Rivière	515
Boësses	397
Briarres-sur-Essonne	556
Bromeilles	332
Desmots	177
Dimancheville	117
Echilleuses	403
Grangermont	196
La Neuville-sur-Essonne	386
Ondreville-sur-Essonne	408
Orville	123
Puseaux	3475
TOTAL	7323

Les communes des Terres Puseautines sont comprises dans l'aire d'influence de la région Ile de France.

Ce territoire jouxte la Seine-et-Marne. Les villes importantes à proximité sont Le Malesherbois (13 km), Pithiviers (20 km), Montargis (40 km), Orléans (80 km) Paris (88 km de Puiseaux).

Les axes routiers :

Des axes routiers importants bénéficient à ce secteur :

L'Autoroute A19, depuis Beaune-la-Rolande relie l'agglomération orléanaise ou l'agglomération Montargoise et permet de rejoindre les axes majeurs Nord/Sud que sont l'A 77 et l'A6 ;

La départementale D26 entre Pithiviers et Puiseaux ; La départementale D948 traverse le secteur dans le sens Nord/Sud.

Les niveaux sonores des infrastructures de transports terrestres n'engendrent en général pas de contraintes particulièrement fortes sur ce secteur.

Les caractéristiques principales du secteur

Le caractère rural prédomine. Les paysages des Terres Puiseautines peuvent se classer en deux ensembles :

Ceux à proximité de la vallée de l'Essonne, structurés par les cours d'eau, des boisements plus fréquents.

Ceux plus à l'Est, sur le plateau, plus agricoles avec la ville du PUISEAUX classée comme pôle structurant.

→ Les Terres Puiseautines sont concernées par des zonages de protection ou d'inventaires liés à la biodiversité (sept Znieff, un site Natura 2000, et un arrêté de protection de biotope) qui se concentrent principalement dans la vallée de l'Essonne.

→ On notera également la présence de milieux naturels à la biodiversité riche (coteaux calcicoles ; forêts alluviales dans la vallée de l'Essonne).

1.3.3 La méthodologie d'élaboration

Pour mener à bien ce projet, la CCPG a suivi le schéma :

- Concertation avec le public et collaboration avec les communes et les partenaires associés entre 2016 et 2021.
- Diagnostic territorial et état initial de l'environnement.
- Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Elaboration, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et traduction du PADD dans le zonage et le règlement et évaluation environnementale.
- Consultation des personnes publiques associées.
- Enquête publique.

1.3.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

A l'issue de la phase de diagnostic, le projet de territoire a été défini par les élus de la Communauté de communes au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document propose des axes jugés les plus adaptés aux besoins du territoire et de ses habitants.

Les élus ont dû mener leur réflexion en respectant plus particulièrement les huit objectifs énoncés dans l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme dans le souci du développement durable.

Les élus se sont appuyés notamment sur un scénario qu'ils ont choisi de croissance démographique, sur les besoins estimés en habitat et en foncier, sur les projets et opportunités en termes de développement économique.

Il en est ressorti quatre orientations générales déclinés chacune en orientations :

1. Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.
 - Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité.
 - Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs.
2. Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.
 - Développer le tissu économique des Terres Puiseautines grâce à une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises comme des habitants.
 - Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenir en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines.
3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.
 - Préserver les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau.
 - S'engager dans la transition énergétique.
 - Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et à un développement urbain mesuré.
4. Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.
 - Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

1.3.5 Le règlement écrit et graphique du PLUi

Le territoire est décomposé en zones :

Les zones urbanisées :

- Ua Zone urbaine qui englobe les secteurs de bâti ancien ou bâti originel
- Ub Zone urbaine des extensions récentes et des secteurs d'urbanisation pavillonnaire
- Uc Zone urbaine des hameaux pouvant être densifiés
- Ue Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics

- Uef Zone dédiée au réseau ferroviaire
- Ux Zone urbaine à destination d'activités industrielles et artisanales, de service et de commerce de gros
- Uj Zone urbaine à vocation de jardin potager ou d'agrément
- Ui Zone urbaine soumise au risque inondation.

Les zones d'extension urbaines :

- 1AU Zone ouverte à l'urbanisation à vocation habitat-mixte
- 1AUx Zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique non industrielle
- Agricole A Zone agricole.

Les zones agricoles :

- A agricole
- Ap Zone agricole à valeur patrimoniale ou paysagère.

Les zones Naturelles :

- N Zone naturelle et forestière
- Nce Zone naturelle et forestière correspondant aux continuités écologiques
- Ng Zone naturelle et forestière consacrée à la pratique du golf
- NI Zone naturelle et forestière à vocation loisirs
- Np Zone naturelle et forestière à valeur patrimoniale ou paysagère
- Nzh Zone naturelle et forestière correspondant aux zones humides
- Ni Zone naturelle et forestière soumise au risque d'inondation.

Le règlement écrit définit la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités, les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères, environnementales, les équipements et les réseaux.

Le règlement graphique comprend un plan par commune à l'échelle 1/4000 (pour le dossier papier). Chaque plan comporte des focus sur les bourgs et les hameaux à l'échelles 1/2500.

Au règlement s'ajoutent les listes suivantes :

- La liste des emplacements réservés
- La liste des éléments de paysage
- La liste des bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination.

1.3.6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Le projet ne doit donc pas remettre en cause les orientations.

La CCPG a retenu les OAP suivantes :

- Une OAP thématique : Elle a pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises : la « Trame Verte et Bleue » du PLUi a pour objectif « de protéger les espaces les plus riches en biodiversité et les corridors écologiques qui les

relient, de préserver les milieux naturels de la vallée de l'Essonne et maintenir des espaces de transition entre milieux urbains, naturels et agricoles ».

- Des OAP sectorielles : Au nombre de douze, elles permettent de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets. Dans le projet de PLUi des Terres Puiseautine, elles sont :

Ville / OAP	Objectif - Justification	Nombre de logements
Augerville-la-Rivière / OAP La Gare	Conforter le secteur d'urbanisation douce.	4
Aulnay-la-Rivière / OAP Rue du Stade	Conforter une « frange paysagère » en limite agricole du cœur de village. Mise en place de liaisons douces piétonnes.	12
Boësses / OAP Rue des Fossés Est	L'ensemble aura une vocation « rurale » lié aux usages agricoles et d'urbanisation douce en frange villageoise. Articulation avec une desserte d'accès.	5 au minimum
Briarres-sur-Essonne / OAP Bourg Ouest	Renforcement du centre-bourg. Création d'espaces publics paysagers et de jardins familiaux.	25
La Neuville-sur-Essonne / OAP Le Ponceau	Ce secteur permettra le renforcement du tissu villageois en « Entrée de bourg » ; Valorisation du site naturel.	10 au minimum
Ondreville-sur-Essonne / OAP Le Bourg	Renforcement du centre-bourg en entrée de village. Création d'un espace public paysagé aux abords des équipements présents (mairie, école...).	13
Orville / OAP La Porte Rouge	Renforcer et conforter une « porte d'entrée » sur le site de la vallée de l'Essonne. Création d'espaces publics paysagers.	6
Puiseaux / OAP Route de Malesherbes	Conforter une « entrée de ville ». Création d'espaces publics paysagers et de liaisons douces.	90 environ
Puiseaux / OAP Rue des Ormeaux Nord	Constituer un potentiel de développement dans le prolongement immédiat du centre-ville. Création d'habitat individuel dense en harmonie avec la trame paysagère.	20
Puiseaux / OAP Rue des Ormeaux Ouest	Concilier densité et espace public au profit de la qualité du cadre de vie. Prendre en compte l'identité du lieu.	30 individuels denses
Puiseaux / OAP Rue des Ormeaux Sud	Renforcement du centre-ville. Création d'espaces publics paysagers et de liaisons douces.	25
Puiseaux / OAP Zone d'aménagement commercial Route de Montargis	Conforter une « entrée de ville » avec la mise en place d'un équipement commercial. Création d'un front urbain paysager afin de favoriser une première image d'accueil sur la commune.	Équipement commercial

1.3.7 L’abrogation de la carte communale existantes de GRANGERMONT.

Elle a été approuvée par une délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2007 et par arrêté préfectoral du 25 janvier 2008.

Ce document est à présent en décalage par rapport aux législations plus récentes en matière d’urbanisme et d’environnement, par exemple : la loi ENE en 2010, la loi ALUR en 2014, la loi ELAN en 2018.

Cette carte communale n’est plus compatible avec les documents supra communautaires comme par exemple le SRADDET de la région Centre Val de Loire ou comme le SCOT du Pays Beauce Gâtinais, tous deux approuvés en 2019 et surtout sa révision vers les orientations de ces documents bouleverserait trop profondément ce document.

L’obsolescence de la carte communale de GRANGERMONT apparaît dans les caractéristiques suivantes :

Elle ne comporte que deux zones : une zone constructible et une zone non constructible. De ce fait, le centre-bourg et les secteurs plus périphériques sont traités à la même enseigne et elle ne permet pas de :

- Préserver les cônes de vue en entrée de commune,
- Préserver le cadre bâti traditionnel,
- Maintenir des secteurs de jardins,
- Définir des zones d’équipements collectifs,
- Préserver les boisements ou les corridors écologiques.

1.3. 8 Modification du Périmètre des Abords de Monuments Historiques de PUISEAUX

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) délimite un secteur dans lequel des immeubles ou ensembles d’immeubles forment avec un monument historique, un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Le PDA est une servitude d’utilité publique.

Il concerne les Monuments Historiques de PUISEAUX suivants :

- L’église Notre Dame (13^{ème} s.) classée MH en 1862.
- La halle (15^{ème} – 19^{ème} s.) classée à l’Inventaire Supplémentaire des MH le 17 février 1987.
- La croix du cimetière (12^{ème} s.) classée MH le 20 décembre 1907.
-

Ces trois ouvrages appartiennent à la commune de PUISEAUX.

Cette servitude d’utilité publiques est intégrée au PLUi des Terres Puiseautines.

Un sous dossier du dossier d’enquête publique élaboré par l’architecte Alain GAUTRON est documenté, décrit et démontre la logique et la cohérence de ce périmètre. Un plan le présente.

L’Architecte des Bâtiments de France, Monsieur Régis CARBONIE-SUILS a écrit le 3 juin 2021 à la Présidente de la CCPG qu’il était favorable à ce projet et précise dans ce courrier que

« cette servitude d'utilité publique se superposera à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) de la commune qui continuera de produire ses effets en présence du PDA. Seules les parties résiduelles des rayons de 500 m au-delà de la ZPPAU seront supprimées ».

1.3.10 Concertation

Un document intitulé « Pièce 6 : Bilan de la concertation » fait partie du dossier d'enquête publique.

D'après ce document, il en ressort que les objectifs et modalités de la concertation ont été fixés par délibérations 2015 (avec la prescription du PLUi) puis complétés en novembre 2016.

La concertation avec le public et la collaboration avec les communes ont accompagné la démarche d'élaboration du PLUi à partir de juillet 2016 jusqu'à l'arrêt le 2 février 2021.

Après le premier arrêt en 2020 et un premier bilan de concertation, le dossier de PLUi a été repris car deux communes avaient émis un avis défavorable. La concertation a de nouveau accompagné l'évolution du PLUi jusqu'à l'arrêt du 2 février 2021 et sa délibération.

La pièce 6 décrit les différentes étapes de la concertation avec le public et de la collaboration avec les communes.

J'ai noté :

- La mise en place de registres, la mise en ligne du dossier sur le site internet de la CCPG, la possibilité d'écrire des observations par le « compte citoyen de la CCPG ».
- Des actions de sensibilisation et d'information au travers des médias.
- Trois séries de réunions publiques.
- Une concertation destinée aux exploitants agricoles.
- Des échanges avec des Personnes Publiques Associées.
- La collaboration d'élus : ateliers thématiques.
- L'association au projet des milieux professionnels et associatifs.

La pièce 6 présente les calendriers, une synthèse des principales questions posées par les participants et leur regroupement par thèmes, la description des supports (registres papier et numériques, expositions, réunions publiques, expression par internet) et le bilan.

A ce document sont joints des photos et des présentations, des copies d'articles dans la presse locale, comptes rendus d'étapes et de synthèse mises en ligne sur les médias institutionnels.

La concertation avec de partenaires publics, parapublics et privés est relatée.

Le document conclut que la concertation a accompagné utilement l'élaboration car elle a permis des ajustements notamment après le premier arrêt.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête était ainsi composé :

1 RAPPORT DE PRESENTATION comprenant :

- 1.1 Diagnostic territorial
- 1.2 Etat initial de l'environnement
- 1.3 Diagnostic agricole
- 1.4 Justification des choix
- 1.5 Evaluation environnementale contenant son résumé non technique

2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

4 PLANS DE ZONAGE comprenant les plans par commune à l'échelle 1/4000 :

- 4.1.1 Augerville-la-Rivière
- 4.1.2 Aulnay-la-Rivière
- 4.1.3 Boësses
- 4.1.4 Briarres-sur-Essonne
- 4.1.5 Bromeilles
- 4.1.6 Desmonts
- 4.1.7 Dimancheville
- 4.1.8 Echilleuses
- 4.1.9 Grangermont
- 4.1.10 La Neuville-sur-Essonne
- 4.1.11 Ondreville-sur-Essonne
- 4.1.12 Orville
- 4.1.13 Puiseaux

4.2 REGLEMENT

- 4.3 Liste des emplacements réservés
- 4.4 Liste des éléments de paysage
- 4.5 Liste des bâtiments susceptibles de changement de destination

5 ANNEXES

5.1 Annexes sanitaires

- 5.1.1 Annexes sanitaires (eau potable ; Défense incendie ; Assainissement ; Déchets)
- 5.1.2 Réseaux eau potable (cartographie)
- 5.1.3 Réseaux eaux usées (cartographie)
- 5.1.2 et 5.1.3 sont reliés en un seul tome.*

5.2 Autres annexes (reliées en un seul tome)

5.2.1 Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

- 5.2.2 Délibérations droit de préemption urbain
- 5.2.3 Périmètre Délimité des Abords
- 5.2.4 Délibérations Déclaration Préalable pour la pose des clôtures
- 5.2.5 Délibérations relatives aux ravalements de façade
- 5.2.6 Délibérations relatives aux Permis de démolir
- 5.3 Servitudes d'Utilité Publique
 - 5.3.1 Liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - 5.3.2 Arrêtés relatifs aux SUP Gaz
 - 5.3.3 Plan des Servitudes d'Utilité Publique hors risques naturels (plan)
 - 5.3.4 Servitudes d'Alignement des voies publiques
 - 5.3.5 PPRI de la Vallée de l'Essonne

DOSSIER DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

- Avis de l'Etat
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
- Avis de la Chambre d'agriculture
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat
- Avis du conseil départemental
- Avis du PETR du pays Beauce – Gâtinais en Pithiverais
- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière et note d'information
- Avis de GRT Gaz

Pièce 6 : BILAN DE LA CONCERTATION

Pièce 7 : Pièces administratives

- 7.1 Porter à connaissance
- 7.2 Délibérations relatives au PLUi des Terres Puiseautines, à l'abrogation de la carte communale de GRANGERMONT, au périmètre délimité des abords sur Puiseaux.
- 7.3 Avis des Personnes Publiques Associées
 - 7.3.1 Avis des Personnes Publiques Associées
 - Avis de l'Etat
 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
 - Avis de la Chambre d'agriculture
 - Avis de la CDPENAF
 - Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie
 - Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat
 - Avis du conseil départemental
 - Avis du PETR du pays Beauce – Gâtinais en Pithiverais
 - Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière et note d'information
 - Avis de GRT Gaz
 - 7.3.2 Réponse (par le prestataire de la communauté de communes) aux avis des Personnes Publiques Associées (Etude des points soulevés dans les avis PPA, Propositions et remarques. Ces réponses portent sur les avis de la MRAE, de la chambre d'agriculture, de l'Etat, de la CDPENAF, du PETR, du CRPF.

7.4 Avis des communes : Augerville-la-Rivière (courrier du 12/05/2021) ; Aulnay-la-Rivière ; Desmont ; Echilleuses ; Grangermont ; La Neuville-sur-Essonne ; Ondreville-sur-Essonne ; Orville ; Puiseaux ; Auxe ; Barville-en-Gâtinais ; Chambon-la-Forêt ; Egry ; Le Malesherbois ; Lorcy.

7.5 Notice explicative de l'enquête publique

8 - DOSSIER D'ABROGATION DE LA COMMUNE DE GRANGERMONT

9 - Notice projet création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de PUISEAUX

1.5 ANALYSE DU DOSSIER

Sur la forme :

L'examen du dossier d'enquête montre que sa composition est conforme à l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur considère que ce dossier d'enquête est le résultat d'une démarche projet qui a tenté d'associer et de fédérer les principaux acteurs.

L'accès aux informations est assez aisé dans les dossiers sur papier et numérisés.

Les plans de zonage sur lesquels les tracés du parcellaire sont très peu lisibles et les noms des rues absents obligent souvent à consulter en simultanément plusieurs autres sources numériques de cartographie, telles que les sites du cadastre et de Géoportail, afin d'être à même d'identifier les parcelles objets des observations du public.

Sur des grands thèmes :

La biodiversité :

Le PLUi des Terres Puiseautines est globalement en accord avec les enjeux biodiversité.

Le PLUi étant concerné par des zonages de protection ou d'inventaires liés à la biodiversité (sept Znieff, un site Natura 2000, et un arrêté de protection de biotope) qui se concentrent principalement dans la vallée de l'Essonne, ces zonages sont respectés.

La présence de milieux naturels (coteaux calcicoles, forêts alluviales dans la vallée de l'Essonne) est prise en compte.

Les éléments constituant la trame verte et bleue sont correctement restitués dans l'état initial à partir des travaux réalisés à l'échelle du Pays Beauce Gâtinais.

Des inventaires de terrain relatifs à la faune, la flore et les habitats naturels ont été réalisés sur les secteurs de développement futur (1AU et 1AUx) faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'orientation 3 du PADD prévoit la préservation et la valorisation des milieux naturels et des continuités écologiques et est convenablement déclinée dans le PLUi.

L'hypothèse de croissance démographique et de production de logements :

- Des hypothèses, choisies par les élues, de croissance démographique de la population de 0,55 % par an inférieure aux données du SCOT 0,72% par an, mais supérieure à la tendance actuelle de 0,48%, également inférieure à la croissance de la période 1999 – 2014.
- De la prévision du nombre de logements à créer, 25 par an (300 logements sur 12 ans), et de leur répartition entre communes qualifiées de rurales et le pôle structurant de Puiseaux qui accueillera 60% de la population nouvelle. Cette prévision est ajustée au scénario de croissance démographique et donc inférieure à l'objectif du SCoT.
- Du nombre estimé de logements vacants : 5% (inférieur aux chiffres de l'INSEE) et du nombre assez fort de résidences secondaires. Le PLUi explicite peu les actions prévues pour réduire cette vacance car ce sujet est spécifiquement traité dans le PLH 2021-2027. De même le parcours résidentiel des jeunes et des ménages relève du PLH.

La consommation foncière :

Si la population à accueillir est inférieure aux objectifs du SCoT, la consommation foncière ramenée à la croissance démographique, est en proportion, supérieure.

L'artificialisation des sols :

L'augmentation de l'artificialisation des sols est réduite par rapport aux périodes antérieures mais l'objectif inscrit dans le SRADDET approuvé en 2019 de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2040 devra être mieux pris en compte, de même que l'objectif de réduction de moitié en 2025, soit après la révision du SCoT, soit à l'occasion de l'élaboration du PLUi global du territoire communautaire. Il est rappelé que ce PLUi a été prescrit quatre ans avant l'approbation du SRADDET.

Le paysage et le patrimoine

La préservation du patrimoine naturel et bâti fait l'objet d'une orientation du PADD qui est déclinée dans les autres orientations du PLUi lequel entend valoriser les composantes naturelles patrimoniales, préserver les espaces agricoles du mitage ou encore « les points de vue remarquables ». Le zonage réglementaire prend globalement bien en compte la question paysagère et patrimoniale par les zonages Ap et Np.

Des erreurs à corriger :

Des erreurs matérielles, des imprécisions, des incohérences entre document existant et devront être corrigées avant l'approbation finale du document.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur le Président du tribunal administratif d'ORLEANS a désigné, par décision en date du n°E21000055/45 en date du 12 mai 2021, Monsieur Daniel Melczer, commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude du Loiret à ces fonctions pour l'année 2021.

2.2 PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.2.1 Avis des communes membres,

La CCPG a sollicité par courrier daté du 8 février 2021 l'avis des 13 communes des Terres Puiseautines sur le projet de PLUI arrêté le 2 février 2021. Ce courrier précise que le dossier projet est consultable sur le site de la CCPG et qu'un dossier sur papier sera transmis « la semaine suivante ». Les délibérations communales devaient parvenir avant le 11 mai 2021.

Tableau synthétique des avis donnés par les communes membres qui ont été transmis à la commission d'enquête :

Augerville-la-Rivière	Courrier de remarques du 12 mai 2021. Délibération en date du 11 juin 2021 de refus d'arrêter le PLUi.
Aulnay-la-Rivière	Délibération du 8 avril 2021, avis favorable avec réserve
Boësses	Pas de délibération fournie
Briarres-sur-Essonne	Pas de délibération, mail du 4 mai 2021
Bromeilles	Pas de délibération fournie
Desmots	Délibération du 17 mai 2021, avis favorable
Dimancheville	Pas de délibération fournie
Echilleuses	Délibération du 22 février 2021, avis favorable
Grangermont	Délibération du 12 avril 2021, avis favorable
La Neuville-sur-Essonne	Délibération du 24 février 2021, avis favorable
Ondreville-sur-Essonne	Délibération du 9 avril 2021, avis favorable
Orville	Délibération du 26 mars 2021, avis favorable
Puiseaux	Pas de délibération fournie

Avis des communes hors secteur des Terres Puiseautines

Auxy	Délibération du 16 février 2021, avis favorable
Le Malesherbois	Délibération du 11 mai 2021, avis favorable
Barville-en-Gâtinais	Délibération du 1 ^{er} avril 2021, avis favorable
Chambon-la-Forêt	Délibération du 17 février 2021, avis favorable
Courcelles-le-Roi	Délibération du 2 mars 2021, avis favorable
Egry	Délibération du 17 février 2021, avis favorable
Lorcy	Délibération du 21 mai 2021, avis favorable

Les communes consultées se trouvant hors secteur des Terres Puiseautines qui ont informé la CCPG qu'elles ne délibèreront pas sont :

- Juranville : mail 4/05/2021
- Batilly : mail 4/05/2021
- Nibelle : mail 5.05/2021
- Gaubertin : mail 5.05.2021
- Nancray : mail 4.05.2021
- Saint Loup : mail du 6/05/2021
- Bordeaux : mail du 6/05/2021

Analyse des remarques des communes :

Commune d'AUGERVILLE-LA-RIVIERE (Courrier daté du 12 mai 2021 signé « Le conseil municipal d'Augerville-la-Rivière »)

AUGERVILLE-LA-RIVIERE

Synthèse de la remarque	Position du commissaire enquêteur
Rajout du lavoir des Terres de Beaudon sur le plan de zonage (EP n°03 du 03/03/2020).	A ajouter sur le plan de zonage
Replacer correctement les EPAUG11 et EPAUG12 sur le plan de zonage	Correction à apporter
Le lavoir, le hangar à bateau et certaines passerelles n'apparaissent toujours pas sur le dernier plan de zonage (EP n° 14 du 03/03/2020). Bien que situés en zone naturelle, il serait souhaitable que ces aménagements puissent faire l'objet de remise en état ou reconstruction.	Je n'ai pas visité ce lieu. Ajout de ces ouvrages si nécessaire en Elément de paysage (EP) en accord avec la mairie.

<p>La glacière et la cidrerie n'apparaissent toujours pas alors qu'ils sont bien sur le cadastre (EPn°15 du 03/03/2020).</p>	<p>Je n'ai pas visité ce lieu. Ajout de ces ouvrages si nécessaire en Elément de Paysage (EP) en accord avec la mairie</p>
<p>Rajout des emplacements réservés demandés en 03/2020 : Seul, l'élargissement du chemin à 4 m de large, traversant les bois a été rajouté (ERAUG05 02/2021). Il manque l'élargissement du chemin longeant la rivière, ainsi que dans sa continuité côté nord, la création du chemin le long de la rivière. De plus, nous avons demandé un emplacement réservé pour faire la jonction entre 2ER. La jonction a bien été rajoutée, mais l'un des 2 ER existants a été supprimé (ERAUG05 du 03/03/2020). Il faudrait donc le remettre.</p>	<p>J'ai noté une incohérence dans la liste des ER. Erreurs matérielles à corriger.</p>
<p>Suppression ERAUG07. Le projet a été réalisé, il faudrait donc supprimer cet ER et remettre la parcelle en zone Uc. La construction réalisée se trouve en limite de voirie. Il faudrait donc la déplacer légèrement sur le plan.</p>	<p>Correction à apporter</p>
<p>Il manque également une maison d'habitation et un local technique sur la parcelle du golf.</p>	<p>Le cadastre n'est pas à jour. Corriger autant que possible le fond de plan du PLUi</p>
<p>Nous contestons toujours, la définition d'un hameau donné par le Scot et repris dans le PLUi. En effet, ce dernier qualifie de "hameau" un regroupement de 15 habitations au minimum, alors que légalement, il suffit de 5 habitations. Les critères retenus par notre commune seront donc les critères légaux.</p>	<p>Voir mon analyse de l'observation n° 31 dans le tableau des analyses des observations.</p>
<p>Nous contestons toujours la perte de 5.5 hectares de terrain constructibles transformés essentiellement en zones naturelles. En effet, ces changements portent un énorme préjudice au développement de notre commune et à ses habitants, que ce soit en terme de recette fiscales attendues ou de perte de valeur des terrains et habitations, sans compter l'impossibilité de réaliser des projets déjà prévus de longue date. - Hameau des Genièvres : 21 000 m² - Hameau de Mongrippe : 5 000 m² - Hameau de la Gare : 18 000 m² - Le Bourg : 11 500 m²</p>	<p>Voir mon analyse de l'observation n° 31 dans le tableau des analyses des observations.</p>
<p>Projet Eco-hameau - Hameau de la Gare. Nous vous rappelons notamment, que notre projet de Eco-hameau, pourtant soutenu verbalement par Mme la Sous-Préfète de Pithiviers et les responsables de la DDT, ne pourra jamais voir le jour dans ces conditions. En effet, il était initialement prévu de construire 12 logements sur 1 surface de 1 hectare. Nous avons accepté de ne construire, dans un premier temps que 4 logements, mais à condition de conserver l'intégralité du terrain en zone constructible pour pouvoir aménager cette zone dans le futur. Or, plus de 6000m², sur la surface de 1 hectare doivent passer en zone AGRICOLE. Difficile dans ces conditions, de pouvoir construire 12 logements ...</p>	<p>Voir mon analyse de l'observation n° 31 dans le tableau des analyses des observations.</p>

<p>De plus, la délibération du Conseil Communautaire du 02/02/2021, ne nous ayant été transmise qu'en date du 06/05/2021 (comme il semblerait, à toutes les autres communes de la Com.Com), nous vous informons que la mise à l'affichage a été réalisée à cette date. Afin de ne pas commettre de vice de procédure, il nous semble essentiel de bien respecter le délai légal d'affichage de 1 mois, avant la poursuite des étapes suivantes.</p>	<p>Voir mon analyse de l'observation n° 31 dans le tableau des analyses des observations ci-après.</p>
---	--

La commune d'**AULNAY-LA-RIVIERE** a émis une réserve sur les zones A, N, Ni, Uj que j'ai traité en partie dans « le tableau d'analyse des observations » ci-après. J'ai également vérifié sur le plan de zonage la logique des tracés des différentes zones. Je n'ai pas décelé de singularités mais il est nécessaire que le dialogue entre la CCPG et ses prestataires se poursuivent afin de lever cette réserve.

2.2.2 AVIS DE LA MRAE

Il est rappelé que l'Avis de l'Autorité ne porte pas sur l'opportunité des projets qui lui sont soumis et n'est en tant que tel ni favorable ni défavorable. Celui-ci « porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document ».

Il est résumé ci-dessous les principaux éléments de l'avis délibéré de 10 pages de la MRAE et des éléments fournis en retour par la CCPG dans son mémoire de réponse :

Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLUi

L'autorité rappelle les 3 scénarios démographiques exposés : baisse (+0,36%/an), maintien de la tendance (+0,48%) et croissance retrouvée (+0,55%/an) et le choix de ce dernier scénario qui conduit à une augmentation de 475 habitants entre 2020 et 2032. La projection du nombre de logements qui en découle : + 25 logements par an (300 logements réalisés entre 2020 et 2032).

L'autorité environnementale recommande :

- *de mieux évaluer les objectifs de croissance de la population au regard de la situation démographique du territoire ; le cas échéant, de revoir les besoins en logements et en foncier qui en découlent ;*
- *d'intégrer une OAP pour la requalification des logements vacants dans le projet ;*
- *de retravailler la compatibilité du PLUi avec les documents cadres en ce qui concerne la préservation des terres agricoles.*

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Dans la justification de choix seront intégrées les analyses de l'évolution démographique récente. La requalification des logements vacants concerne surtout Puiseaux. Le PLH et le dispositif « Petites villes de demain » en cours d'élaboration intègrent ce sujet de manière précise, traitant aussi bien la vacance que la revitalisation du centre-bourg. La mobilisation des logements vacants est traitée dans le PLH. L'objectif du PLUi est de permettre la mobilisation de tous les logements existants, y compris les logements vacants.

Les principaux enjeux du territoire et leur prise en compte dans le projet de PLUi

La consommation d'espaces naturels et agricoles :

L'autorité rappelle le rôle prépondérant de l'agriculture sur ce territoire : 87 % de la surface totale, 7,4% pour les espaces boisés et environ 5% pour les espaces bâtis.

Elle regrette que l'aptitude agronomique des sols et que l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) ne soient pas renseignées et que la consommation des espaces agricoles soit traitée trop sommairement.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : En ce qui concerne la préservation des terres agricoles notamment celles à haut potentiel agronomique, l'évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU), la remarque de la MRAE sera examinée afin de consolider le dossier sur ce point. L'autorité environnementale recommandant de compléter l'analyse de l'occupation des sols et de la consommation d'espace (cartographie, répartition par classe d'occupation...), il est répondu qu'une actualisation sera effectuée à partir des dernières données disponibles.

La consommation foncière prévue de 22 hectares sur 12 ans, principalement programmée pour le développement de l'habitat se décomposant ainsi :

- 13,5 hectares sur le pôle structurant de PUISEAUX, dont 2,7 hectares prévus pour le déplacement d'une surface commerciale sur la commune de PUISEAUX.
- 8,5 hectares sur les communes rurales.

L'autorité souligne que si les objectifs du SCOT sont globalement respectés, ce projet de PLUi ne participera pas à la réduction de moitié de la consommation de ces espaces d'ici 2025 du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet, objectif n°5).

L'autorité environnementale recommande :

- *de compléter l'analyse de l'occupation des sols et de la consommation d'espace (cartographie, répartition par classe d'occupation...).*
- *de décliner dans le PLUi l'objectif régional de zéro artificialisation nette à l'horizon 2040*

Réponse du bureau d'études de la CCPG : S'agissant du premier point, Une actualisation sera effectuée à partir des dernières données disponibles. En ce qui concerne l'objectif de zéro artificialisation nette du SRADDET, la révision du SCoT apportera les dispositions nécessaires pour contribuer à cet objectif, engendrant alors la révision du PLUi, le SRADDET ayant été prescrit après les prescriptions du PLUi des Terres Puiseautines et du SCoT. Sur l'absence d'analyse sur l'activité agricole : Cette analyse pourra être effectuée dans le rapport de présentation

La biodiversité et les continuités écologiques :

Le projet de PLUi rappelle l'existence sur son territoire des zonages de protection ou d'inventaires liés à la biodiversité (7 ZNIEFF, un site Natura 2000, ainsi qu'un arrêté de protection de biotope) majoritairement dans la vallée de l'Essonne.

L'autorité a relevé que le projet de PLUi met en exergue la présence de milieux naturels (coteaux calcicoles, forêts alluviales dans la vallée de l'Essonne). Les éléments constituant la trame verte et bleue sont également bien décrits dans l'état initial à partir des travaux réalisés à l'échelle du Pays Beauce Gâtinais. Les inventaires de terrain sur la faune, la flore et les habitats naturels sont réalisés sur les zones de développement futur (1AU et 1AUx) faisant l'objet d'OAP.

L'orientation 3 du PADD qui prévoit la préservation et la valorisation des milieux naturels et des continuités écologiques est correctement déclinée dans les pièces du PLUi. Les principaux ensembles naturels (Natura 2000, APB, ZNIEFF) reçoivent un classement protecteur en zone naturelle déclinée en Ni, Nzh, Nce.

Le classement en « Espaces boisés classés » (EBC) est limité, d'une manière adaptée, aux petits boisements hors zones de coteaux fermés. En revanche, le classement en EBC des boisements inclus dans la ZNIEFF de type I « Pelouses de Grangermont » n'est pas pertinent pour l'autorité environnementale car insuffisamment protecteur pour les milieux spécifiques à cette zone.

Les zones à urbaniser présentent quant à elles des enjeux limités en termes de biodiversité.

Une zone humide a bien été identifiée au sein de l'OAP le Ponceau, à LA NEUVILLE-EN-ESSONNE et a reçu un classement « Ni ».

L'autorité environnementale constate la définition d'une OAP thématique « trame verte et bleue », dont les prescriptions et la prise en compte d'éléments ponctuels n'appellent pas d'objections pour l'autorité environnementale.

En résumé de la partie portant sur la biodiversité et les continuités écologiques, l'autorité environnementale recommande le retrait du classement en espace boisé classé (EBC) de boisements au sein du secteur correspondant à la ZNIEFF « Pelouses de Grangermont ».

<p>Réponse du bureau d'études de la CCPG : Il sera proposé aux élus de répondre favorablement à cette recommandation. En effet, bien que cette ZNIEFF soit actuellement majoritairement occupée par des jeunes boisements, il ne faut pas contraindre la possibilité du rétablissement de milieux ouverts (pelouses calcicoles) grâce au défrichement des entités boisées.</p>
--

Le patrimoine et les paysages.

Les unités paysagères, les entités du Gâtinais Ouest, la structure physique du territoire sont correctement décrits et analysés. L'autorité environnementale souligne cependant que la cartographie sur les entités du Gâtinais Ouest aurait gagné en lisibilité si le PLUi y avait été reporté.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : La demande d'amélioration de la lisibilité sera prise en compte

Les points et axes de vues à enjeux sur le territoire auraient mérités d'être cartographiés pour compléter la description du caractère ouvert de la Beauce. Les entrées de ville sont bien traitées.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Une carte de synthèse des enjeux du territoire, comprenant les enjeux du paysage est présentée dans la justification des choix (sous chapitre 1.1.3)

L'autorité souligne que les édifices classés et inscrits « monuments historiques » sont bien recensés mais aurait mérité d'être cartographiés. Elle rappelle que le site de la « Haute Vallée de l'Essonne » est classé au titre de la loi du 2 mai 1030.

L'autorité remarque que la prise en compte du patrimoine naturel et bâti, la dimension paysagère sont correctement pris en compte dans le PLUI au travers du PADD et du zonage réglementaire ainsi que par les OAP (sectorielles et thématique). Les zones tampons entre zones urbaines et zones naturelles ou agricoles ainsi que la protection de la ripisylve sont bien pris en compte.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Les éléments de valeur patrimoniale sont tous pris en compte dans la définition des orientations et des objectifs du PADD et dans la traduction réglementaire. Dont des zonages spécifiques tels que le Ap et Np ou encore le zonage Ua

Qualité de l'évaluation environnementale

L'autorité environnementale remarque que l'évaluation environnementale est approfondie sur les secteurs en développement mais que les impacts environnementaux sur les sous-secteurs de la zone N (Ng golf, Nl loisirs) sont insuffisamment évalués. La quarantaine d'indicateurs sont en général pertinents sauf certains dont le suivi opérationnel demande à être défini.

L'autorité environnementale recommande :

- *une évaluation approfondie des incidences sur les secteurs naturels dédiés au golf et aux loisirs ;*
- *de redéfinir des indicateurs plus pertinents en ce qui concerne les risques naturels ;*
- *de proposer des mesures correctrices en cas d'écart avec les objectifs du PADD.*

Réponse du bureau d'études de la CCPG : L'évaluation approfondie des incidences sera conduite en tenant compte de deux facteurs : a) Le golf existe déjà sur le territoire et il n'y a pas de nouveaux projets sur ce secteur b) Les activités de loisirs font l'objet de STECAL. Les prescriptions de ces dispositifs seront prises en compte dans l'évaluation. Par ailleurs, il est important de rappeler que des activités de loisirs existent déjà sur le site d'Aulnay-la-Rivière. La question des indicateurs et des éventuelles mesures correctrices en cas d'écart avec les objectifs du PADD sera traitée après l'enquête publique.

Au final, l'autorité environnementale qui estime que l'hypothèse de croissance démographique entre 2020 et 2032 est « possiblement » surestimée émet principalement les recommandations suivantes :

- *mieux évaluer les objectifs de croissance de la population au regard de la situation démographique du territoire et d'adapter en conséquence le PLUi ;*
- *décliner dans le PLUi l'objectif régional de zéro artificialisation nette à l'horizon 2040.*

Réponse du bureau d'études de la CCPG :

Dans la justification de choix seront intégrées les analyses de l'évolution démographique récente. Ces résultats permettent de conforter les objectifs de croissance. Objectifs qui s'appuient sur les données mais également sur la vision politique des élus sur le devenir de ce territoire. En ce qui concerne l'objectif de zéro artificialisation nette du SRADDET, la révision du SCoT apportera les dispositions nécessaires pour contribuer à cet objectif, engendrant alors la révision du PLUi

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte des réponses du prestataires de la CCPG qui répond point par point aux préconisations de l'Autorité Environnementale. Un travail de mise à jour du dossier est donc à prévoir à l'issue de l'enquête publique et après les nouvelles réunions avec les Personnes Publiques Associées.

2.3.3 AVIS DE L'ETAT – DDT

Par courrier en date du 11 mai 2021, la Préfète du Loiret a fait part à la Présidente de la Communauté Communes Pithiverais Gâtinais de son avis favorable sur le projet de PLUi, sous réserve de prendre en compte les prescriptions ci-après :

- *Interdiction de nouvelles constructions dans le secteur Ng (golf) et création de deux STECAL dans le secteur Nl sur les communes d'AULNAY-LA-RIVIERE et GRANGERMONT.*
- *D'exclure la possibilité d'ouverture et d'exploitation de carrière en zone A.*
- *En zone A, d'assujettir les possibilités de construire (alinéa 1 du règlement) à la nécessité de l'exploitation agricole, d'interdire la construction de silos hors exploitation agricole.*
- *En zone N, respect de l'article L 151-11-1 du code de l'urbanisme sur les conditions d'implantation des « constructions, aménagements et travaux à vocation d'équipement collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux qui ne peuvent pas être édifiés ailleurs.*
- *De modifier le règlement de la zone Uj en imposant une distance maximale entre les annexes ou abris et les habitations ou par rapport à la limite de zone dans laquelle se trouvent ces habitations.*

Réponse bureau d'études de la CCPG : Sur l'exploitation des carrières : Une vérification sera faite sur les cas cités afin bien adapter la définition du zonage. Sur les silos : Cette précision sera apportée au règlement écrit. Sur le respect de l'article L151-11-1 du code de l'urbanisme : Cette

question sera examinée afin de bien définir les dispositions réglementaires les plus adaptées. Sur le règlement de la zone Uj : Des dispositions de limitations des constructions seront précisées dans le règlement. Le cas échéant, le zonage Uj sera modifié.

Commentaire du commissaire enquêteur:

L'avis de l'Etat est assujéti à l'application des cinq prescriptions énoncées ci-dessus. Il s'agit donc pour la CCPG et ses prestataires de les prendre en compte et de tomber d'accord avec les services concernés sur les formulations réglementaires.

RECOMMANDATIONS ET OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT

Trois annexes sont jointes au courrier de la Préfète du Loiret en date du 11 mai 2021, qui apportent en complément des recommandations et observations de nature à améliorer la qualité du dossier, et en particulier

ANNEXE n°1

Cette annexe est une analyse du PLUi sur les aspects suivants :

- Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du PETR Pays de Beauce Gâtinais en Pithiverais : « le PLUi répond aux différents enjeux du territoire globalement compatibles aux objectifs fixés par le SCoT »

	SCoT (approuvé le 10/10/2019)	Projet PLUi des Terres Puiseautines
Nombre de logements sur 12 ans	387 (646 sur 20 ans) Puiseaux pôle principal	300 dont 60% à Puiseaux
Consommation foncière	30,96 hectares	

Compatibilité avec le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Commune du Pithiverais Gâtinais.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Pithiverais Gâtinais, adopté le 1^{er} avril 2021 pour 6 ans. Le rapport de présentation ne présente pas la compatibilité obligatoire du PLUi avec le PLH.

	PLH de la CC Pithiverais Gâtinais. 2021-2027	PLUi Terres Puiséautines 2020 - 2032
Croissance démographique	0,67%/an	0,55%/an
Nombre de logements	690	300 soit 175 en 2027
Sur Terres Puiséautines	173 (25%)	(au prorata)
Offre locative sociale	13 logements sur Puisieux et 4 sur Briarres – 30% financés en PLAI et 70% en PLUS	

Les services de l'état regrette que les objectifs du PLH en termes de logements sociaux ne soient pas traduits dans les OAP des communes concernées (Puisseux et Briarres) et demande que le rapport de présentation étaye les éléments du règlement ne s'opposant pas à l'orientation 5 (du PLH) sur la requalification des friches et des logements vacants.

Une OAP sur cette thématique aurait pu être prévue.

Réponse du bureau d'études : Pour le rappel des objectifs du PLH : Ce sera intégré dans la justification des choix. De même les éléments du règlement ne s'opposant pas à l'orientation 5 du PLH sur la requalification urbaine seront intégrés dans la justification des choix.
 Réponse du bureau d'études sur la traduction dans les OAP des objectifs du PLH : A étudier et à concerter avec les élus. Toutefois, nous rappelons que les enjeux d'habitat social concernent le pôle principal, où les principes de mixité sociale sont inscrits dans le programme des OAP.
 Les données sur la consommation foncière liée au logement sur la période 2004 – 2014 seront actualisées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les services de l'Etat soulignent l'obligation de compatibilité du PLUi avec le PLH approuvé, lequel prévoit 4 logements de type locatif social à Briarres (d'après l'avis de l'Etat). Ce point est à donc évoquer lors des réunions de mises au point du PLUi en concertation avec les services de l'Etat et la commune.

Consommation foncière :

Selon les informations figurant dans le projet de PLUi, la surface consommée pour l'habitat est estimée 2,4 ha en moyenne annuelle sur la période 2004/2014. Dans cette hypothèse, la consommation programmée par le PLUi serait de 1,7ha / an (-29 % par rapport à la période de référence). Les données 2004-2014 devront être actualisées avec les dernières données connues.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Les données sur la consommation foncière liée au logement sur la période 2004 – 2014 seront actualisées.

Les densités :

Les zones U (en particulier Ub) comportent des espaces non bâtis significatifs (Boësses, Grangermont, Puiseaux...) qui auraient mérité d'être identifiés en zone AU ou auraient dû faire l'objet d'OAP reprenant les densités de logements et les principes d'aménagement garantissant une bonne utilisation de l'espace.

Réponse du bureau d'études : Ces secteurs correspondent, en principe, à des unités foncières avec des habitations contiguës. Un nouvel examen sera effectué pour, soit étoffer la justification des choix dans le rapport de présentation, soit définir des OAP précisant les prescriptions d'aménagement

Les fonds de parcelles bâties situées dans les bourgs et hameaux (Uj) : Le règlement écrit pourrait reprendre la distance d'éloignement maximale permise pour les annexes des habitations situées en zones A et N (20 mètres des habitations au maximum ou des limites de zone dans laquelle se trouvent ces habitations).

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Cette remarque fera l'objet d'un examen des zones Uj. Cela pourra, soit intégrer des cas maintenus dans la justification des choix, soit intégrer des modifications dans le règlement.

Le programme de l'habitat de la CCPG, document de rang supérieur, s'est fixé comme objectif l'identification des gisements fonciers permettant la réalisation de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Bien que le PLH a fixé des objectifs pour satisfaire les besoins en terrains familiaux, il n'y aurait pas, à l'heure actuelle aucune demande supplémentaire de terrains familiaux sur l'ensemble de l'intercommunalité en général et sur le secteur des Terres Puiseautines en particulier. Quant au secteur déjà délimité, des dispositions spécifiques seront apportées au règlement.

Toutefois, les partie "Syndicats et contrats" (page 187 qui mentionne toujours le SIABR et le contrat global d'actions Essonne Amont 2014-2018) et "Assainissement collectif" (page 231 qui indique de graves dysfonctionnements pour la station d'épuration de Boësses alors que des travaux semblent avoir été menés afin de remettre la station en conformité) n'ont pas été mises à jour (p.187) .

Réponse du bureau d'études : Cette mise à jour sera réalisée.

Pièce 1.4: justification des choix Les modifications et compléments suivants mériteraient d'être insérés dans ce tome : p. 17 : reprendre 300 logements sur 12 ans et non 250. p. 19 : reformuler « processus long... » p.60 : il serait utile que toutes les communes soient représentées pour les cartes

justifiant les surfaces comptabilisées dans la consommation foncière, ainsi que les dents creuses non comptabilisées afin de visualiser ce qui a été déduit de l'enveloppe foncière du SCoT. p.61 : le tableau récapitulatif de la consommation foncière ne prend pas en compte le fait que l'objectif de croissance du PLUi est de 0,55 alors que celui du SCoT est de 0,72 % par an. L'application dans le PLUi de la « dent creuse » telle que définie dans le SCoT mérite d'être p.7explicitée afin de comprendre les éléments du tableau sur le bilan de la traduction réglementaire par rapport aux objectifs de consommation foncière - page 61.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Cette remarque sera examinée afin de déterminer comment consolider le dossier. Les corrections seront réalisées.

Le paragraphe 1.2 omet de mentionner le SAGE Nappe de Beauce : il est à compléter.

Réponse du bureau d'études de la CCPG : Ce sera complété.

Augerville-la-Rivière : précision pour les zones humides. Boësses : Le schéma de la délimitation de l'OAP ne correspond pas à celui du règlement graphique. Puiseaux : Harmoniser la forme OAP page 44 avec la page 47 et règlement graphique.

Réponse du bureau d'études : Les vérifications seront faites et les modifications introduites.

p. 21: l'article 8 concernant la desserte par les réseaux dans les zones urbaines mériterait d'être plus précis sur les objectifs quantitatifs de la maîtrise des eaux pluviales rejetées vers le réseau (ratio à l'hectare, pluie dimensionnant, etc.

Réponse du bureau d'études : Cette remarque sera examinée afin d'apporter les précisions éventuelles sur cet article.

Augerville-la-Rivière : ERAUG06 : quelle est la justification de cette voirie qui ne rejoint pas la zone 1AU sur le règlement graphique? Briarres : Renommer ERBRI02 dans la liste (2 fois ERBRI01) Ondreville-sur-Essonne : EROND03 : la création du chemin piéton ne se trouve pas entre l'école et la mairie mais entre la future zone d'habitat et l'école/mairie. Puiseaux : les emplacements réservés 01, 02 et 03 (création d'un cheminement piéton/cycles de 2m de largeur) sont de part et d'autre de la voirie. Est-il prévu de mettre celle-ci en sens unique pour des raisons de sécurité en raison de la faible largeur de la voie ? Une incohérence est décelée entre la page 53 des OAP et la page 6 des emplacements réservés sur l'ERPUI07 : aire de stationnement ou création d'une connexion douce (avec déplacement de la zone de stationnement).

Réponse du bureau d'études : ERAUG06 : Justification à apporter en concertation avec le porteur de l'ER Briarres : l'erreur sera corrigée EROD03 : La définition de l'ER sera corrigée Puiseaux : les précisions seront apportées aux ER soulignés L'incohérence décelée sera revue et corrigée

Il serait utile de préciser si tous les bâtiments identifiés sont bien en zone agricole (A).

Réponse du bureau d'études : Cette précision sera ajoutée à la liste.

Le risque d'inondation : Le projet de PLUi prend correctement en compte le PPRI de la vallée de l'Essonne. Il tient compte des inondations de 2016 qui ont affecté des secteurs bâtis et non bâtis,

non compris dans le PPRI. Les espaces soumis au risque d'inondation font l'objet pour les secteurs non classés en Nzh (zones humides), d'un classement indicé i (Ni et Ui).

Quelques petits écarts entre le zonage du PPRI et celui du PLUi sont relevés : Commune de Augerville-la-Rivière :

- Une zone de couleur Ciel du PPRi (zone urbanisée aléa faible) en Zone Ub (couleur rose) au PLU
- Une zone de couleur Ciel du PPRi (zone urbanisée aléa faible) en Zone Ua (couleur rouge) au PLU Commune d'Aulnay la Rivière :
- Une zone de couleur Orange du PPRi (zone non urbanisée aléa faible) en Zone Ua (couleur rouge) au PLU.

Réponse du bureau d'études : Les erreurs matérielles seront corrigées. En ce qui concerne les demandes sur les zones du PPRi, il est important de dire qu'il s'agit de SUP qui s'imposent au PLUi. Par ailleurs, un travail de délimitation des zones humides et d'identification des secteurs inondés lors des inondations de 2016 a été entrepris au cours de l'élaboration du dossier. Par conséquent, le choix de la collectivité est de ne pas reprendre les zones du PPRi qui s'imposent de toute façon en tant que servitude, et de mettre en valeur la qualité environnementale par des zones spécifiques où les constructions sont interdites.

Le statut de certains boisements reste à préciser : La zone boisée au sud d'Ondreville est classée Natura 2000 et ZNIEFF. Or elle est classée en zone agricole.

La partie Sud du territoire d'Ondreville-sur-Essonne est concernée par le site Natura 2000 "Vallée de l'Essonne et vallons voisins" ainsi que par une ZNIEFF de type 1 "Pelouses de Grangermont". Ils correspondent à de jeunes boisements. Ces périmètres de reconnaissance sont quasi-intégralement couverts par un zonage Nce (secteur naturel d'intérêt écologique). Toutefois, une vérification affinée permettra d'identifier les éventuels légers ajustements à réaliser.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le prestataire de la CCPG s'engage à corriger les erreurs ou manques du dossier. Les réponses aux préconisations doivent l'objet d'une information des services de l'Etat. Je note que comme dans l'avis de la chambre d'agriculture (voir ci-après), l'absence de définition de l'implantation des annexes en zone Uj est soulevée. Je préconise aussi que ce point soit pris en compte par l'indication d'une règle d'implantation limitant l'éparpillement ou les implantations éparées.

ANNEXE n°2 :

Cette annexe fournit à la CCPG des informations utiles sur la numérisation des PLUi, et précise :

- Les obligations de numérisation auxquelles les collectivités sont soumises ;
 - Les préconisations :Généralités
 - Conformité avec le standard CNIG
 - Rendus attendus
 - Insertion d'options en fonction du rôle souhaité du prestataire
- Les points de vigilance.

ANNEXE n° 3 :

Cette annexe fournit à la CCPG des informations utiles pour la poursuite de la procédure, relatives :

- A la composition du dossier d'enquête publique ;
- A l'association des personnes publique.

2.2.3 CDPENAF

La commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 22 avril 2021. Cette commission émet un avis favorable sous réserves de lever les points suivants :

Réserve 1 :

Pour le STECAL 1 à AULNAY-LA-RIVIERE, château de Rocheplatte, pour l'accueil de chevaux et le réaménagement des installations de loisirs : il est obligatoire de se conformer aux prescriptions du PPRI. Dans les zones inondables, les constructions ou installations admises sont strictement limitées. De ce fait, les STECAL situés dans ces zones inondables ne doivent pas attribuer de droits à emprise au sol.

Réserve 2 :

Pour le STECAL 2 à GRANGERMONT, Bel-Air, projet d'aménagements légers de type cabane pour l'abri de chevaux : Avis favorable sous réserve de limiter l'emprise au sol maximale à 50 m² au lieu des 80 m² initialement prévus.

Réponses du Bureau d'Etudes : Les secteurs concernés seront examinés pour se conformer au PPRI. L'emprise au sol sera limitée à la surface signalée.
--

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les réserves de la commission sont logiques et le prestataire de la CCPG y répond favorablement. Sans autres commentaires de ma part.

2.2.4 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Par courrier (11 pages) du 7 mai 2021, la Chambre émet un « avis favorable avec remarques et demandes » :

1) Les demandes de la chambre d'agriculture sur « la justification des choix »	Réponses du Bureau d'Etudes
<p>P26 du document de justification des choix, le potentiel de densification et de dents creuses n'est pas en adéquation avec ce qui est présenté dans le rapport de présentation comme nous l'avons remarqué précédemment. Il nous semble donc d'autant plus intéressant de disposer d'une cartographie des dents creuses et du potentiel de densification par commune pour visualiser ce travail d'identification. Nous demandons à ce que cette cartographie soit ajoutée d'autant que la définition des dents creuses intervient également dans le bilan de la consommation foncière et que le travail de cartographie demandé a été réalisé pour ce bilan</p>	<p>Cette demande sera examinée afin de déterminer la manière dont les informations disponibles au sein des ateliers avec les élus pourraient être intégrées au rapport de présentation</p>
<p>Nous demandons que pour le scénario retenu, les calculs soient repris de façon plus détaillée. On peut ainsi s'interroger sur le fait que les chiffres actualisés disponibles de la population n'aient pas été utilisés comme point de départ pour les projections démographiques 2018-2037. [...] Le choix de présentation très synthétique des résultats amène des questionnements sur les données de base utilisés</p>	<p>Le scénario retenu s'appuie à la fois en fonction des tendances connues, mais également des potentialités et des ambitions politiques des élus. Par ailleurs, ce scénario reste compatible avec le scénario du SCoT.</p>
2) Les demandes de la chambre d'agriculture sur le PADD	Réponses du Bureau d'Etudes
<p>Nous demandons à ce que les surfaces pour les équipements soient précisées. Ainsi p56 du document de justification, dans le récapitulatif des surfaces par zonage, il n'est pas fait de distinguer entre les surfaces à vocation d'habitat et celles à vocation d'équipement.</p>	<p>Est-ce une obligation de faire des distinctions de ces types de surfaces ? Cela n'est pas exigé par le SCoT. Par ailleurs, nous rappelons que la collectivité ne porte pas de projets d'équipements en extension, mais à l'intérieur du tissu bâti.</p>

<p>3) La demande de la chambre d'agriculture sur la partie OAP</p>	<p>Réponse du Bureau d'Etudes</p>
<p>Concernant l'OAP thématique, il conviendrait de revoir la rédaction de la partie "Maintenir et renforcer la trame verte en pas japonais". En effet, l'espacement des pas japonais constitué par des éléments naturels entre lesquels l'installation de nouveaux bâtiments agricoles est proscrite, n'est pas précisé. De même la liste des éléments naturels à considérer reste floue (les bosquets, réseau de haies etc.). Il y a donc un risque de voir interdire la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole sur une partie du territoire en fonction de l'interprétation qui sera faite des parcelles intercalées entre 2 éléments naturels. Par ailleurs, telle que formulée, cette prescription pourrait avoir l'effet inverse en décourageant les agriculteurs de planter des haies et en les incitant à faire disparaître les éléments naturels de crainte de voir entraver leurs projets de bâtiments à plus long terme. Nous demandons donc à ce que cette proposition soit amendée de telle sorte que l'interprétation ne laisse aucune ambiguïté. A minima, il pourrait être ajouté à cette formulation une réserve telle que "sauf si le pétitionnaire démontre que le bâtiment agricole ne peut être installé ailleurs."</p>	<p>Les éléments visés par cette OAP thématique sont l'ensemble des entités naturelles pouvant jouer un rôle de support pour le déplacement de la biodiversité locale. Sur le territoire, il s'agit quasi-exclusivement de bosquets auxquels s'ajoutent quelques haies. L'ensemble de ces éléments ont été identifiés dans la cartographie du schéma de l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue en tant que "réservoirs ou îlots de biodiversité". De plus, ces éléments sont inscrits en secteur Nce (secteur naturel d'intérêt écologique) au sein du règlement graphique du PLUi. Ainsi, l'identification des éléments naturels semblent facilitée. Au contraire, l'espacement des pas japonais n'est, en effet, pas précisé. Les possibilités d'échanges entre deux éléments naturels, support dans les continuités écologiques, dépend des capacités de dispersion des individus, très variables selon les espèces ou groupes taxonomiques (ex : importante pour l'avifaune, restreinte pour les amphibiens). Toutefois, afin faciliter l'appropriation de cette orientation, de cibler les secteurs ou couloirs les plus propices aux déplacements et de limiter les contraintes au développement de l'activité agricole, la cartographie de l'OAP thématique identifie également les corridors écologiques en pas japonais (double flèche en pointillée). Ainsi, les espaces concernés par une interdiction d'accueil de nouveaux bâtiments agricoles s'avèrent restreintes et tous les interstices entre éléments naturels insérés dans le parcellaire agricole ne sont pas concernés. En effet, dès lors que deux éléments naturels se sont révélés trop éloignés ou non connectés à un réservoir de biodiversité, ces derniers n'ont pas été identifiés dans l'OAP thématique Trame Verte et bleue. Néanmoins, une réflexion sur l'amélioration de la compréhension et l'application de cette orientation sera menée.</p>

<p>4) Les demandes de la chambre d'agriculture sur le règlement et les prescriptions</p>	<p>Réponses du Bureau d'Etudes</p>
<p>La possibilité de densification du hameau d'Echainvilliers à Aulnay la Rivière interroge dans la mesure où il reste une majorité de bâtiments agricoles en activité dans ce hameau. Cela pourrait induire des conflits de cohabitation bien que les espaces densifiables aient été localisés entre des habitations. A noter que dans le règlement de la zone UC, il est judicieux que soit rappelé que certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations et que le principe de réciprocité s'applique.</p>	<p>C'est justement parce que les dents creuses sont entre les habitations que la densification et la valorisation de ces secteurs ont été choisis de manière stratégique par les élus. Quant au rappel, ce sera vérifié et, si nécessaire, modifié</p>

Les CUMA sont autorisées en zone A. (...) les silos des coopératives agricoles, en raison de leurs l'importance de leur emprise et des déplacements qu'ils génèrent, doivent trouver leur place au sein des zones d'activités dédiées. Mais les ZA ne sont toujours pas compatibles avec leurs nuisances. Il peut donc être intégrée dans le projet de zonage, une zone A indicée pour certains silos avec un règlement spécifique (STECAL). Le règlement doit être modifié sur ce point.	Cette remarque sera examinée et une modification apportée pour les CUMA et pour les silos des coopératives agricoles. Cependant, il est à souligner qu'il n'y a pas eu de connaissances de projets de ce type sur le territoire. De ce fait, il semble, a priori, une meilleure option de ne pas créer des zones spécifiques pour les CUMA ou les silos
De même, la possibilité d'exploitation de carrière en zone A et N doit être retirée et un zonage spécifique délimité s'il existe un projet précis.	La modification demandée sera réalisée
Le zonage A doit être appliqué pour l'ensemble des bâtiments d'une exploitation, même les bâtiments d'habitation insérés dans l'enveloppe urbaine	La correction du zonage sera faite sur les bâtiments agricoles (cf. remarque n° 40)
En zone Uj, il n'est pas indiqué dans le règlement de distance d'implantation maximale des annexes, abris ou garages avec l'habitation. Nous demandons à ce qu'une distance maximale soit précisée en cohérence avec celle des zones A et N (20 m maximum) afin de réduire la profondeur d'implantation permise. En effet, certaines zones UJ sont très larges et sans distance maximale prescrite, il y a un risque de dispersion des bâtiments et d'amplification de l'étalement urbain	Des dispositions de limitations de constructions seront précisées dans le règlement. Le cas échéant, le zonage Uj sera modifié comme souligné sur une autre remarque
Nous demandons à ce qu'il soit complété avec une explication du projet (changement de destination des bâtiments agricoles) justifiant la demande et au mieux avec une photographie du site permettant d'en juger la pertinence.	Cette demande sera prise en compte et les précisions apportées

5) Les demandes de la chambre d'agriculture sur le zonage	Réponses du Bureau d'Etudes
Boësses : Demande que l'ensemble des bâtiments agricoles soit zoné en A, ce qui ne semble pas être le cas.	Une vérification sera faite et les zonages modifiés sur les bâtiments agricoles
Echilleuses : réduction du zonage Ap parcelles entre la rue des tilleuls et l'impasse Messidor	Une vérification sera faite en concertation avec la commune et la CCPG

6) Remarques de la chambre d'agriculture sur le diagnostic	Réponses du bureau d'études
Certaines données du document mériteraient d'être réactualisées avec les chiffres INSEE 2018 maintenant disponibles et les données SCOT du PETR approuvé.	Il s'agit d'une remarque d'opportunité, permettant de compter sur des données actualisées. Cependant les enjeux demeurent les mêmes pour le territoire, compte tenu du fait que les évolutions constatées lors de la préparation du support de présentation auprès de la CDPENAF restent dans les tendances constatées
Toutefois les chiffres des surfaces vouées à l'activité économique ne sont pas indiqués dans ce rapport.	La réponse à cette remarque est consultable dans le chapitre 7.1.1 du diagnostic territorial

Une représentation graphique par commune permettant de localiser les zones de densification aurait été nécessaire à la compréhension de la méthode. Il aurait été ainsi possible de visualiser les parcelles évaluées comme dents creuses.	Un travail détaillé conduit tout au long de la démarche a été conduit avec les élus et présenté également aux personnes publiques associées
On ne connaît pas effectivement la réduction par rapport à la consommation foncière des 10 dernières années, les chiffres dans les différents documents ne prenant en compte que la période 2004-2014.	L'analyse de la consommation foncière, à la demande de la préfecture, sera actualisée
Dans le rapport de présentation, il est indiqué une consommation de 26,6 ha pour l'habitat et de 12,3 ha pour l'activité économique (Puiseaux et Augerville). Il n'apparaît aucun autre bilan de consommation foncière pour ces dix dernières années.	Le bilan de consommation foncière pour l'habitat et pour les activités est abordé dans le chapitre 7.3 du diagnostic territorial
Il est à noter que le rapport de présentation présente des éléments du SCOT 2020 (p65) pour les chiffres de perspective démographique et l'armature urbaine mais ne reprend pas ceux du SCOT 2019.	Sans remarques particulières du groupement. Le choix du scénario de développement a été longuement débattu par les élus
Il aurait été attendu de voir présenté dans ce document le taux de croissance annuel des Terres Puiseautines des 10 dernières années afin d'appuyer les hypothèses retenues. Il semble que ce taux soit inférieur à celui de l'hypothèse la plus basse exposée dans le document.	Le rapport de présentation pourrait reprendre le dossier présenté à la CDPENAF et l'intégrer dans le rapport de présentation. Les résultats confortent le choix des élus

7) Remarques de la chambre d'agriculture sur la justification des choix	Réponses du bureau d'études
Bien que le diagnostic agricole ait été fourni dans les pièces pour avis, il aurait été appréciable que des éléments de celui-ci soient repris dans la présentation des enjeux prospectifs du territoire	Sans remarques particulières du groupement. Le PADD prend en compte les enjeux issus du diagnostic agricole
Il est indiqué p18 du document de justification des choix que les Terres Puiseautines compte 5% de logements vacants soit 190 logements en 2016 cependant il est question de 11% de vacance dans le rapport de présentation, pondéré à 6,5% par le bureau d'études avec une estimation de 239 logements vacants. Cet écart de 49 logements entre 2013 et 2016 interroge et demande à être précisé	La justification de choix reprend les résultats de l'étude détaillée conduite dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais. Comme dans le diagnostic territorial, la source DGFIP est reprise dans le PLH, suivie d'une vérification de toutes les adresses. Il montre encore plus d'écart entre les chiffres de l'INSEE et la réalité. Les interventions sur la vacance sont définies dans le PLH de la CCPG
Il aurait été attendu que le PLUI adapte au plus près sa consommation foncière à la population accueillie afin de réduire au maximum sa consommation de foncier agricole et naturel et de préparer les objectifs du zéro artificialisation.	Le SRADDET a été prescrit après la prescription du PLUi des Terres Puiseautines et du SCoT. La révision SCoT apportera les prescriptions nécessaires pour contribuer à cet objectif, qui engendra alors la révision du PLUi
L'objectif de réduction de 50% souhaité au niveau du SRADDET n'est cependant pas atteint puisqu'il s'agit d'une réduction de 43% par rapport à la période 2005-2015 et de seulement 28% pour l'habitat seul.	Le SRADDET a été prescrit après la prescription du PLUi des Terres Puiseautines et du SCoT. La révision SCoT apportera les prescriptions nécessaires pour contribuer à cet objectif, qui engendra alors la révision du PLUi

8) Remarques de la chambre d'agriculture sur le PADD	Réponses du bureau d'études
Le tableau de synthèse pour le calcul [besoins annuels en logement] est repris du document de justification des choix sans qu'il y ait plus de détail du calcul ce que nous regrettons	Le PADD est un document synthétique qui exprime le projet du territoire de la collectivité. Une note de pied de page pourra inviter le lecteur à consulter la justification des choix pour consulter les détails des calculs
Il n'y a aucune indication sur la répartition des nouveaux logements entre l'enveloppe urbaine et les zones en extension ce qui ne permet pas d'apprécier l'équilibre entre les 2 types d'urbanisation.	Le PADD est un document synthétique qui exprime le projet du territoire de la collectivité. Sur cette remarque, consulter le rapport de présentation
Dans l'orientation 3, la répartition de logements nouveaux en fonction de l'armature territoriale aurait pu être indiquée ainsi que les densités de logements appliquées en fonction de cette même armature.	C'est l'orientation n° 1 qui aborde le sujet de la répartition des logements selon l'armature urbaine.
Le PADD n'évoque pas le parcours résidentiel sur le territoire et ne donne pas d'orientation sur ce point bien qu'il soit indiqué qu'il faille favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat en particulier dans les zones ouvertes à l'urbanisation	La notion de parcours résidentiel correspond à un thème traité dans les programmes locaux d'habitat. Les enjeux de mixité sociale se retrouvent surtout sur le pôle du territoire (Puiseaux). C'est dans les extensions urbaines de cette commune que les OAP proposent des typologies de logements différents et avec une certaine densité, afin justement de traduire les orientations du PADD
Il n'apparaît cependant aucune donnée chiffrée sur les surfaces impliquées pour l'accueil d'activités économiques, à commencer par la surface dédiée au déplacement de supermarché.	Pour le SCoT, les surfaces en extension urbaine prescrites concernent aussi bien les espaces pour les activités et les espaces pour les activités. Le chapitre 2.2.2 de la justification des choix présente le bilan de surface, dont la surface consacrée à l'extension du supermarché
L'orientation 4 préconise de prévoir dans la traduction réglementaire, les possibilités d'amélioration et d'adaptation du parc de logements existants ce qui peut avoir un impact sur la vacance, ce qui peut être regretté	Cette orientation répond à son tour aux orientations et objectifs du PLH. Pour ce document, il s'agit de faire évoluer le parc existant, y compris le parc vacant, voire de le remettre sur le marché de l'habitat

9) Remarques de la chambre d'agriculture sur les OAP	Réponses du bureau d'études
Pour certaines OAP (Aulnay, Briarres, Neuville-sur-Essonnes, Orville, Puiseaux) même si la densité du SCOT est appliquée pour la partie habitat, elle ne l'est pas sur l'ensemble de la parcelle pourtant prélevée sur du foncier agricole et naturel. Lorsqu'une parcelle de 1.6ha est prélevée et que la densité n'est appliquée que sur 1ha, on peut s'interroger sur la comptabilité avec le SCOT concernant l'application des préconisations sur la densité. De même, les surfaces de stationnement incluses dans l'OAP ne devraient pas être retirées de la surface totale pour le calcul de densité.	Les surfaces consacrées aux habitations, ainsi que le nombre de logements à construire tiennent compte des objectifs du SCoT. Toutefois, les périmètres OAP sont plus généralement plus grands pour intégrer les enjeux paysagers et environnementaux. Un tableau de synthèse des surfaces et des densités pourra être ajouté au dossier. le cas échéant des modifications du programme pourraient être faites.
Pour des communes rurales, telle Aulnay la Rivière, on peut également s'interroger sur le fait que plus d'1/3 de la parcelle en extension prélevée sur du foncier agricole production contiguë à l'espace agricole, soit consacré au maintien d'un espace ouvert au nord du	A Aulnay c'est un choix de valorisation du site et du cadre de vie local. Pour atténuer l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement EP, la proximité des habitations au contact des terres agricoles : création d'une bande tampon en espace ouvert (jardins, espace vert) avec bordure végétalisée.

site. Une partie pourrait être conservée en zone A pour limiter le prélèvement de foncier agricole et naturel.	
La typologie et la mixité des logements ne sont évoquées que pour les OAP de Puiseaux, le parcours résidentiel n'est pas mis en avant dans les communes plus rurales. Toutefois cette recherche de mixité fait l'objet de l'article 2 du règlement de la zone AU.	Règlement de la zone 1AU - Article 2 (extrait du règlement page 90) : Une mixité des types et de taille de logements sera recherchée à l'intérieur de chaque programme de logements (individuels, collectifs, intermédiaires) afin de permettre à la population d'effectuer son parcours résidentiel sur la commune. Par ailleurs, les enjeux de mixité sociale sont plus forts dans le pôle Puiseaux, la commune la plus équipée en commerces et services dans ce territoire

10) Remarques de la chambre d'agriculture sur le règlement et les emplacements réservés.	Réponses du bureau d'études
Les constructions dans certains hameaux (zone UC) sont autorisées dans le règlement. Une urbanisation dans les hameaux, loin des équipements et services ne va pas dans le sens du développement durable et de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre	C'est aussi un choix de valorisation du patrimoine et du cadre de vis local. Pouvoir le faire n'est pas interdit dans le code de l'urbanisme
Pour les secteur Ng du Golf et NI pour le loisir, il conviendrait de déterminer des règles d'implantation, d'emprise et de hauteurs de construction et de préciser les projets de constructions nouvelles (Présentation des STECAL dans un document spécifique)	Précisions présentées à la CDPENAF sur les zone Ng (pas de nouvelles constructions, elles sont interdites) et des STECAL pour les NI
La synthèse des dispositions de la zone UX indiquant l'interdiction des habitations entre en contradiction avec le point 1.2 où il est indiqué que les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous condition.	Cela sera examiné et les erreurs possibles corrigées
L'ERAUG10 à Augerville pose question sur son impact pour l'activité agricole.	Une vérification sera faite, en concertation avec le porteur de l'espace réservé

11) Remarques de la chambre d'agriculture sur le zonage.	Réponses du bureau d'études
Interrogation sur la pertinence de secteur AP (Augerville-Dimancheville; NO Boësses; N d'Orville)	En principe, toutes les zones Ap ont été tracées en concertation avec les élus. Une vérification sera faite sur ce secteur et, si nécessaire, une proposition de modification présentée aux élus
Augerville : zone UE nord du bourg devrait être classée en zone AUE	Une vérification sera faite, en concertation avec la commune et la communauté de communes
Remise en cause de la zone 1AU au hameau à proximité de l'ancienne gare : "ce hameau ne correspond pas à la définition d'un hameau structuré et qu'il conviendrait de privilégier l'accueil de la population dans le bourg."	Une très longue concertation a été entamée avec les services de l'Etat concernant ce secteur. Le zonage adopté reporte les résultats de cette concertation
Boësses : qualification 1AU rue des Fosses n'apparaît pas.	Erreur matérielle qui sera corrigée

Boësses : zonage Uc en face de 3 bâtiments agricoles risque de faire naître un conflit lié à l'activité agricole suite à l'urbanisation de la parcelle en vis-à-vis.	Il n'y a pas de zone Uc dans cette commune. Précisions à apporter.
Bromeilles : La densification de ces hameaux ne semble donc pas nécessaire dans la mesure où ils n'offrent pas de service et sont éloignés du bourg : le zonage pourrait être revu pour un zonage en A.	C'est aussi un choix de valorisation du patrimoine et du cadre de vie local. Pouvoir le faire n'est pas interdit dans le code de l'urbanisme
Bromeilles : il est indiqué dans le RP p45 que sur la D423, la vue était à protéger mais il n'est rien indiqué dans le nord alors que le zonage AP y apparait également important	La justification sera ajoutée faite sur ce secteur ou le zonage modifié si cela s'avère plus pertinent
Echilleuses : la forme des ER (chemin de contournement) ainsi que les ERECH03,02 et 04 interroge au vue de leur forme	Une vérification sera faite en concertation avec le porteur de l'emplacement réservé
Grangermont : la zone UB apparait inclure des parcelles en dehors de la tache urbaine. Les parcelles cultivées, en particulier celle au nord, devraient donc être zonées en 1AU.	Ces secteurs correspondent, en principe, à des unités foncières avec des habitations contiguës. Un nouvel examen sera effectué pour, soit étoffer la justification des choix dans le rapport de présentation, soit définir des OAP précisant les prescriptions d'aménagement
Puiseaux : Il ne semble pas nécessaire de classer cette bande de terrain en AUX pour aménager des espaces végétalisés dans la mesure où il est prévu dans l'OAP des écrans végétaux en lisière des bâtiments. Il conviendrait de laisser cette bande de terrain et la zone Uj en A	L'aménagement des espaces verts en lisière fait partie des prescriptions à prendre en compte dans les OAP, aussi bien pour l'habitat-mixte que pour les activités. Il est préconisé de maintenir ce zonage pour illustrer la manière dont les pièces réglementaires s'articulent avec le PADD
Puiseaux : Une parcelle cultivée apparait dans la zone Ux. Se trouvant en extension urbaine, elle devrait être zonée en 1 AUX et être décomptée dans la consommation foncière.	La justification des zonages dans ce secteur a été faite dans le sous-chapitre 2.1.1. Il s'agit d'un déclassement des zonages fléchés pour l'activité économique (classement en zone A) et le maintien d'une possibilité de densification de la zone industrielle actuelle

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'analyse de la chambre d'agriculture est détaillée. Elle émet des « demandes » auxquelles il est apporté des réponses en général positives de correction de la part du prestataire de la CCPG.

Une poursuite du travail entre la CCPG et la Chambre d'Agriculture semble s'imposer pour les réponses nuancées ainsi qu'une information des élus sur les points modifiés.

2.2.5 Avis du PETR : Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) du pays BEAUCE-GÂTNAIS en PITHIVERAIS

Les demandes :

Demandes du PETR sur le Diagnostic	Réponses du bureau d'études
<p>Actualiser la partie concernant le SCoT (page 10), notamment le périmètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Certaines données ou figures utilisées dans le cadre du diagnostic ne sont pas datées. Par exemple, à la page 132, la carte, non datée, montre l'absence de bornes de rechargement, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. ▪ Certaines cartes ont des limites administratives obsolètes (pages 7 ou 174 entre autres). ▪ Le DOO du SCoT prescrit un taux de rétention foncière de 80 % maximum. Dans un souci de lisibilité des documents d'urbanisme, il serait préférable, sans être obligatoire, de reprendre ce taux. 	<p>Actualisations et précisions pourront être effectuées</p>

Les remarques :

Remarques du PETR sur le Diagnostic	Réponses du bureau d'études
<p>Le sujet du commerce reste sous-traité par rapport à l'enjeu qu'il représente sur le Puiseautin.</p>	<p>Sujet traité avec les élus : Les interventions en termes de commerces relevaient davantage de dispositifs qui ne font pas partie du droit des sols.</p>
<p>Corriger les erreurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Page 4 : Le PLU d'Ondreville-sur-Essonne a depuis été validé ▪ Page 4 (entre autres) : Corriger l'orthographe de Desmonts ▪ Page 33 : À modifier : « La densité se calcule en « habitant/hectare », mais également selon un rapport habitants/km2. » ▪ Page 39 : Corriger l'orthographe de Boësses ▪ Pages 55/56 : Nombres de ménages qui diffèrent d'une page à l'autre ▪ Page 59 : Oubli : « deux périodes 2004/2007 et 2007-2010 » ▪ Page 76 : Le graphique (et le tableau associé) comprend des totaux supérieurs à 100%. ▪ Page 172 : L'Essonne n'est pas rejointe par la Rimarde. Elle est formée à la suite de la confluence de la Rimarde et de l'Œuf. 	<p>Ces corrections seront réalisées</p>

Remarques du PETR sur le PADD	Réponses du bureau d'études
<p>La prescription 64 du SCoT demande la réalisation d'un diagnostic du réseau d'entreprises locales. Celui-ci ne semble pas avoir été réalisé ou n'a pas été inclus</p>	<p>Le tissu économique des Terres Puiseautines est concentré surtout sur la zone industrielle de Puiseaux. En dehors des artisans dont le siège social est à domicile et des commerces localisés en centre-bourg du pôle, il a été apparu aux élus qu'il est nécessaire de s'appuyer sur toutes les entreprises du secteur intercommunal. Cette remarque pourra être ajoutée au rapport de présentation.</p>
<p>La prescription 72, dédiée aux zones d'activités intermédiaires, catégorie dont fait partie celle de Puiseaux, prévoit de favoriser les déplacements en modes doux au sein de ces zones via un schéma interne. Or aucune mention n'est faite concernant le schéma et rien de concret ne ressort du PLUi.</p>	<p>La zone industrielle de Puiseaux nécessiterait un réaménagement des espaces publics (voiries, trottoirs) qui est en dehors des droits des sols. N'ayant pas de traduction réglementaire, il ne semble pas judicieux d'inclure des objectifs de ce type qui fragiliseraient l'ensemble du dossier PLUi</p>
<p>Le SCoT définit des objectifs de production de logements minimums pour les pôles structurants. Et de ces objectifs dépendent en partie la définition des enveloppes foncières. En prenant en compte une production de 300 logements sur 20 ans à Puiseaux, l'enveloppe foncière tombe à 0.94 ha/an, et non plus 1.26 ha/an. Dans un souci de compréhension et/ou de compatibilité avec les objectifs du SCoT, il serait préférable de recalculer ces éléments selon le nombre de logements prévus ou de revoir les objectifs de production de logements pour la commune de Puiseaux.</p>	<p>Cette remarque qui demande aux élus de la collectivité de revoir des objectifs fixés en fonction de leurs ambitions. Si l'objectif foncier est inférieur à celui du SCoT, il y a alors plus de sobriété dans la consommation foncière</p>
<p>Toutefois, les objectifs de production de logements de l'intercommunalité sont bien inférieurs à ceux établis dans le SCoT. Puiseaux est considéré comme un pôle structurant à conforter et dispose donc d'un objectif de production minimal afin de renforcer les possibilités d'accueil. Quand bien même l'armature urbaine du Pays ne sera que peu déséquilibrée, l'objectif du SCoT est de privilégier le développement des pôles structurants et non celui des communes rurales. Le choix de limiter la construction à 25 logements par an aura un impact sur l'enveloppe foncière déterminée dans le SCoT.</p>	<p>Pas de propositions particulières à faire par rapport à cette remarque. Le rapport de conformité n'impose pas l'adoption d'un objectif de façon exacte, surtout lorsque le choix en est inférieur</p>
<p>Il serait également apprécié d'avoir les objectifs de production de logements par commune dans le PADD (ainsi que la répartition de ceux-ci si possible : en extension, en densification ou sur les dents creuses).</p>	<p>Compte tenu de la taille et de la diversité des situations des communes rurales, il est très difficile de fixer un objectif par commune. C'est l'objectif du secteur qui doit être respecté par rapport au SCoT</p>

<p>Un (dernier) élément à souligner est l'absence d'objectifs, chiffrés ou non, en vue de favoriser la réalisation du parcours résidentiel des ménages. Pourtant, ce manque de diversité dans l'offre de logements est identifié comme une faiblesse dans le diagnostic du PLUi.</p>	<p>La notion de parcours résidentiel correspond à un thème traité dans les programmes locaux d'habitat. Les enjeux de mixité sociale se retrouvent surtout sur le pôle du territoire (Puiseaux). C'est dans les extensions urbaines de cette commune que les OAP proposent des typologies de logements différents et avec une certaine densité, afin justement de traduire les orientations du PADD</p>
<p>De plus, les éléments présents dans le tableau ci-dessus sont en partie erronés (colonne n°4 et par conséquent les colonnes n°5 et n°7). Le tableau suivant reprend les enveloppes foncières de la prescription 43 du DOO. Attention, le tableau reprend les enveloppes foncières annuelles définies dans le DOO sans les modifier.</p>	<p>Une vérification sera faite et, le cas échéant, les corrections introduites</p>
<p>La prescription 52 du SCoT requiert, pour les pôles structurants, le développement d'espaces de connexion entre les différents modes de transports. Quand bien même Puiseaux dispose d'une offre légère et irrégulière en termes de transports en commun pour le moment, une réflexion peut être engagée sur le sujet.</p>	<p>La Communauté de communes n'étant pas autorité organisatrice de transport, la question de la mobilité en transport en commun se pose en tant que politique publique en dehors des droits des sols. La contribution du PLUi est, dans ce contexte rural, est de favoriser les déplacements doux, d'où le choix de sites à urbaniser généralement proches des lieux de centralité ou de vie des communes</p>
<p>Le PADD indique « la consommation foncière visée par les élus est de 22 ha sur 12 ans, dont 13,5 ha sur le pôle structurant et 8,5 ha sur les communes rurales ». Les chiffres à la page 61 de la justification des choix sont différents.</p>	<p>Une vérification sera faite et, le cas échéant, les corrections introduites</p>
<p>Le tableau à la page 11 du PADD comporte des chiffres erronés. De manière plus globale, il faudrait reprendre les chiffres du DOO approuvé.</p>	<p>Une vérification sera faite et, le cas échéant, les corrections introduites</p>
<p>Cet extrait du PADD du SCoT fait référence à la prescription 45 du DOO du SCoT : « En ce qui concerne l'enveloppe foncière, le SCoT prescrit également : Maximum de 50% des surfaces consommées sous forme de renouvellement urbain (aménagement des dents creuses et du potentiel de densification) ; Au moins 50% des surfaces consommées sous forme d'extensions urbaines. » Une reformulation devrait être faite : la formulation actuelle implique une limite, or l'objectif du SCoT est de prioriser l'artificialisation des dents creuses. Dans le cas où une commune dispose de plus de dents creuses que la moitié de l'enveloppe foncière permise sur 20 ans, elle peut en disposer sans les comptabiliser dans l'enveloppe foncière allouée.</p>	<p>Une vérification sera faite et, le cas échéant, les corrections introduites</p>

Remarques du PETR sur les justifications des choix	Réponses du bureau d'études
<p>Dans la justification des choix, page 17, il est indiqué 25 logements/an, soit 250 logements d'ici 12 ans. Or le PADD n'indique pas l'objectif chiffré sur l'ensemble de la période mais un rythme de 25 logements/an. Dans l'évaluation environnementale, il est indiqué 300 logements sur 12 ans dont 180 à Puiseaux. Éclaircir ce point semble important.</p>	<p>Cette remarque sera examinée afin d'apporter les éclairages nécessaires</p>

Remarques du PETR sur les OAP	Réponses du bureau d'études
<p>Les densités sont plutôt faibles. Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les densités nettes des OAP situées sur les communes rurales s'élèvent à 12 ou 12.5 logements à l'hectare dans la grande majorité des cas. Si le PLUi reste compatible avec le SCoT sur le sujet des densités nettes, il semble que des efforts pourraient être faits afin de limiter la consommation foncière.</p>	<p>Les surfaces consacrées aux habitations, ainsi que le nombre de logements à construire tiennent compte des objectifs du SCoT. Toutefois, les périmètres OAP sont plus généralement plus grands pour intégrer les enjeux de paysagers et environnementaux. Un tableau de synthèse des surfaces et des densités pourra être ajouté au dossier. le cas échéant des modifications du programme pourraient être faites.</p>

Remarque du PETR sur les zonages et le règlement	Réponse du bureau d'études
<p>Les données liées aux bâtiments semblent antérieures à 2016. Quand bien même les bâtiments construits depuis paraissent être intégrés, il serait plus clair de pouvoir les visualiser.</p> <p>Indiquer les éventuelles difficultés à la densification des OAP sur les secteurs ruraux.</p> <p>Le règlement, dans les articles 1.2 des zonages N et A, inclut une condition dont l'effet limitera de manière importante le développement des aérogénérateurs (dits « grands éolien »). Or le territoire est déjà concerné par une zone VOLTAC et par un intérêt paysager fort, éléments présentant des contraintes suffisantes.</p>	<p>Les plans de zonage reprendront le dernier cadastre disponible. Dans ce cadre, il sera probable que des bâtiments n'apparaissent pas, comme cela a été le cas du dossier arrêté. Les difficultés de densification des secteurs ruraux seront ajoutées au rapport de présentation La volonté de la collectivité a été de mettre en avant le caractère patrimonial exceptionnel du territoire. Il est conseillé de maintenir les dispositions réglementaires sur ce sujet</p>

Avis du commissaire enquêteur :

Le PETR formule trois demandes de correction et de mise à jour du « Diagnostic » auxquelles il est répondu positivement. Les remarques nécessitent pour le moins des échanges afin de trouver un accord lorsque cela est nécessaire.

2.2.6 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)

Par courrier daté du 5 mai 2021, le CRPF émet deux remarques et joint une note générale sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Remarques du CRPF	Réponse du bureau d'études
La limitation des constructions à 10 mètres carrés par unité foncière pourrait empêcher la réalisation de bâtiments liés à l'exploitation forestière.	Cette remarque sera examinée et une proposition plus conforme avec les exploitations foncières précisées
Les surfaces des zones humides sont jugées trop importantes.	Ces zonages ont été délimités en fonction des différentes analyses effectuées dans le cadre de l'état initial de l'environnement. En particulier, le zonage spécifique "zones humides" (Nzh) se superpose au travail de caractérisation des zones humides du territoire mené dans le cadre des Contrats de rivière (Contrat Global d'Actions Essonne amont). Quelques ajustements à la marge ont été effectués suite aux retours des élus ou pour intégrer les plans d'eau au sein de ce zonage. Ils prennent également en compte la prescription 15 du SCoT qui préconise d'intégrer l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre des contrats de rivière.

Le commissaire enquêteur : Sans commentaire par rapport aux réponses du bureau d'études aux remarques du CRPF.

2.2.7 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du LOIRET

La CCI du LOIRET donne un avis favorable en soulignant certains points qui lui paraissent importants :

- L'axe 2 du PADD (tissu économique, agriculture, tourisme) ;
- Le choix du croissance démographique retenue ;
- Le renforcement du rôle de PUISEAUX (démographie, activités économiques) ;
- Une zone 1 Aux et une OAP pour encadrer la relocalisation de l'intermarché à PUISEAUX ;
- La consommation foncière prévue (22 hectares sur 12 ans) ;
- Travail jugé important sur les fiches industrielles et sur la vacance commerciale.

2.2.8 Avis du Conseil Départemental du LOIRET

Par courrier daté du 28 avril 2021, le conseil départemental demande si les plans d'alignement sur Puiseaux sont abrogés.

2.2.9 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Centre Val de Loire

Par courrier daté du 3 mars 2021, la CMA émet un avis favorable en soulignant qu'elle partage ses objectifs notamment :

- Conforter PUISEAUX en sa qualité de pôle économique ;
- Réserver l'espace nécessaire à l'accueil des entreprises non commerciales ;
- Maintenir les commerces de proximité ;

et attire l'attention de la communauté de communes sur la nécessité de réserver dans les zones d'activités des parcelles de moins de 300 m² pour les besoins des artisans.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La proposition de la CMA de réserver de petites parcelles pour les besoins des artisans mérite une attention particulière et une réponse de la CCPG à la CMA sur le dispositif qu'elle prévoit pour les artisans.

2.2.10 Avis GRT gaz

Par courrier daté du 11 mars 2021, GRT rappelle que le territoire est impacté par la traversée de réseaux de transport de gaz naturel sous haute-pression. GRT émet un ensemble de remarques sur les documents du projet de PLUi afin de compléter ceux-ci. GRT signale deux anomalies dans « l'état initial de l'environnement » qui sont donc à corriger, et joint trois fiches d'information et une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement des réseaux.

Il y a sept communes concernées par la traversée de réseaux de gaz haute pression : AULNAY-LA-RIVIERE, BRIARRES-SUR-ESSONNE, BROMEILLES, ECHILLEUSES, GRANGERMONT, LA NEUVILLE-SUR-ESSONNE, ONDREVILLE-SUR-ESSONNE.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Corrections importantes à apporter à la demande de GRT gaz et fiches d'information à joindre compte tenu de la dangerosité potentielle du transport de gaz sous haute pression.

2.3 MODALITES DE L'ENQUETE

2.3.1 Prise de connaissance du dossier – Préparation - Modalités de l'enquête

La prise de connaissance du dossier et la mise au point de l'organisation pratique ont fait l'objet de plusieurs rencontres et d'échanges téléphoniques et courriels avec des élus et Madame la responsable de l'urbanisme :

J'ai pu télécharger le dossier dès ma désignation. J'ai reçu un exemplaire papier le 9 juin.

- Le 19 mai au siège de la communauté avec Madame la responsable de l'Urbanisme.
- Le 27 mai au siège de la communauté avec Madame l'adjointe chargé de l'aménagement du territoire de la CCPG.
- Le 8 juin avec Monsieur le Maire d'AUGERVILLE-LA-RIVIERE et ses adjoints.
- Le 9 juin avec Madame la responsable de l'urbanisme, cette réunion a été suivie par la signature et les paraphes par mes soins des dossiers et des registres de l'enquête.
- Le 14 juin avec Monsieur le Maire de BOËSSES lors de la première permanence.
- Le 23 juin avec Madame le Maire et Monsieur l'adjoint de PUISEAUX.
- Le 3 juillet avec Monsieur le Maire d'ONDREVILLE lors de la permanence.
- Le 13 juillet matin avec Madame la Présidente de la CCPG.
- Le 13 juillet avec Monsieur le Maire et Madame l'adjointe de LA NEUVILLE-SUR-ESSONNE lors de la permanence.

Il a tout particulièrement été prêté attention :

- A favoriser la participation du public ;
- Assurer la complétude du dossier et sa clarté ;
- A la mise en avant des moyens de consultation électronique du dossier via le site <https://www.pithiveraisgatinais.fr/> et de recueil des observations par voie électronique (adresse courriel, registre électronique dédié) ou par courrier,
- Aux consignes propres à assurer la bonne tenue des registres et des dossiers d'enquête dans les mairies.
- Au respect des recommandations de précaution sanitaire liées au COVID ;

Une fiche d'« Aide à la tenue du Registre d'enquête » a été rédigée par mes soins et diffusée par la responsable de l'urbanisme aux trois communes concernées avant le début de l'enquête.

2.3.2 Décision d'ouverture de l'enquête

L'enquête unique « relative au projet de PLUi arrêté le 2 février 2021 en conseil communautaire, à l'abrogation de la carte communale de GRANGERMONT et à la modification du périmètre des abords de monuments historiques de PUISEAUX a été ouverte par arrêté de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Phithiverais Gâtinais(CCPG), en date du 25 mai 2021.

2.3.3 Visite des lieux

J'ai visité le territoire lors de mes rendez-vous et mes permanences notamment :

- Le 8 juin, le secteur d'AUGERVILLE-LA-RIVIERE, DIMANCHEVILLE et d'ORVILLE.
- Le 23 juin, après la permanence, PUISEAUX et notamment le parc Daumesnil en présence de Monsieur l'adjoint au maire.
- Le 14 juin, le secteur de BOËSSES, ECHILLEUSES.
- Le 3 juillet, le secteur de BRIARRES-SUR-ESSONNE.

J'ai poursuivi l'acquisition de la connaissance du territoire par la consultation de sites, de vues aériennes et par la consultation de diverses cartographies du territoire.

2.3.4 Dates de l'enquête

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du lundi 14 juin 2021 à 9h00 au Mardi 13 juillet à 17h00 aux heures d'ouverture des mairies.

2.3.5 Publication légale – Information du public

Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête a été affiché dans les délais réglementaires.

La période légale d'au moins quinze jours avant l'enquête a été respectée.

Les attestations d'affichage des communes concernées sont jointes en annexe.

(Les vérifications réalisées par mes soins sur les lieux de permanence m'a permis de constater le bon respect des consignes transmises par la CCPG).

Annonces légales par voie de presse

Une première parution de l'avis d'enquête a eu lieu plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, dans deux journaux agréés :

- Le Courrier du Loiret en date du jeudi 27 mai.
- La République du Centre en date du jeudi 27 mai.

Une seconde diffusion a eu lieu au cours des 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux :

- Le Courrier du Loiret en date du jeudi 17 juin.
- La République du Centre en date du jeudi 17 juin.

Ces annonces figuraient dans la rubrique « Annonces légales et administratives » des deux journaux.

Annonce par voie dématérialisée

L'annonce de l'enquête et l'affiche qui l'accompagne étaient visibles sur le site web de la CCPG, sur celui du PUISEAUX, dès l'affichage de l'avis d'enquête sur le terrain.

Complément de publicité de l'enquête publique :

En plus des affichages réglementaires, de la publication légale de l'avis dans deux journaux locaux, de la mise en ligne de l'avis sur les sites de la CCPG et de PUISEAUX, les informations des dates de l'enquête et de son objet ont été inscrites :

- Sur les panneaux lumineux de PUISEAUX.
- Sur les sites de BRIARRES-SUR-ESSONNE, d'ECHILLEUSES, de LA NEUVILLE SUR ESSONNE, d'ONDREVILLE-SUR-ESSONNE.
- Sur le réseau social FB de la CCPG.

2.3.6 Accès du Public aux informations durant l'enquête

Consultation du dossier d'enquête au format papier :

Le public a pu consulter le dossier sur papier dans les trois lieux d'enquête définis aux jours et heures d'ouverture habituels des mairies.

Je considère que la qualité d'ensemble des documents, la présence d'un sommaire, de pages de garde sur les différents documents et les deux volumes ainsi que la pagination permettaient une lecture et des recherches relativement aisées. En revanche, la recherche d'une parcelle sur les plans de zonage sur papier était rendue laborieuse par l'absence des noms des voies. La lisibilité des plans dématérialisés était meilleure que celle des plans papier, notamment pour visualiser les parcelles. Une aide pouvait être sollicitée auprès d'une personne à l'accueil ou au service d'urbanisme des mairies.

Les plans étaient clairement légendés et les différents zonages faciles à identifier.

Les registres sur papier permettaient au public de faire des dépôts aux mairies de BOËSSES, de PUISEAUX, de BRIARRES-SUR-ESSONNE.

Le public pouvait consulter et télécharger le dossier en version numérique, par internet sur le site web de la communauté de communes ou sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de PUISEAUX. Une copie des courriels et courriers a été jointes aux registres, les courriels ont été mis en ligne sur le site de la CCPG dans les meilleurs délais.

Après vérification, j'ai constaté que la composition du dossier dématérialisé était identique à celle du dossier sur papier.

Détail des permanences assurées par la commission d'enquête :

Quatre permanences permettant au public de consulter le dossier avec l'assistance du commissaire enquêteur et de faire part de leurs observations et propositions ont été prévues :

Dates	Lieux, mairie de :	Horaires permanences
Lundi 14 juin	BOËSSES	9h à 12h
Mercredi 23 juin	PUISEAUX	14h à 17 h
Samedi 3 juillet	BRIARRES-SUR- ESSONNE	9h à 12h
Mardi 13 juillet	PUISEAUX	14h à 17h

Les choix des lieux, des jours et des horaires de ces permanences ont été arrêtés en concertation avec la CCPG.

Le critère de la position géographique dans les différents secteurs du territoire, celui de l'importance de la population, celui des jours et heures d'ouvertures des mairies ont été combinés pour permettre une répartition des permanences facilitant la participation.

Une de ces permanences a été organisée un samedi matin afin de permettre à la population empêchée lors des jours ouvrés, de pouvoir rencontrer le commissaire enquêteur.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'accéder au lieu de consultation du dossier papier au poste informatique, à la permanence du commissaire enquêteur.

Les dossiers sur papier étaient disposés au rez-de-chaussée dans les mairies. Les permanences du commissaire enquêteur se tenaient également à rez-de-chaussée dans les mairies de BOËSSES et de PUISEAUX. La permanence se tenait au premier étage dans la mairie de BRIARRES compte tenu de l'exiguïté des locaux. Il était convenu avec l'accueil que je me déplace avec le dossier en cas de difficulté d'une personne.

Dispositions sanitaires pendant la pandémie covid 19

Les consignes du port d'un masque et le dispositif de désinfection des mains étaient en place. Les personnes affectées à l'accueil de chaque mairie organisaient les attentes lors des permanences et de la consultation du dossier. Elles rappelaient le cas échéant les conseils de distanciation sociale. Les lieux de permanence étaient suffisamment grands et aérés.

Je considère que l'accessibilité aux informations et aux possibilités de s'exprimer ou de s'informer étaient conformes à la réglementation et facilitées par l'organisation mise en place.

2.3.7 Relation comptable des observations du public et Analyse de la Participation

Au cours de cette enquête, j'ai constaté :

- 40 observations ou demandes d'information sur les registres sur papier,
- 29 courriers,
- 9 courriels.

Soit 78 au total et 61 une fois regroupés.

Certaines observations portant sur le même objet et étant formulées par les mêmes personnes mais sur des supports différents, il y a eu au cours de cette enquête **61 observations** ou demandes. Certaines contributions comportent plusieurs observations lesquelles ont été traitées séparément dans le tableau d'analyse.

J'ai reçu 45 personnes au cours des quatre permanences. Peu de personnes se sont déplacées, en dehors des permanences, pour consulter le dossier : moins de dix visites m'ont été signalées.

La consultation du dossier sur le site internet et le nombre de téléchargement n'ont pas pu être déterminés.

Les contributions se répartissent ainsi :

Nombre de contributions par ville

VILLES CONCERNEES	Nombres d'observations
Augerville-la-Rivière	4
Aulnay-la-Rivière	14
Boësses	5
Briarres-sur-Essonnes	3
Bromeilles	0
Desmots	2
Dimancheville	3
Echilleuses	9
Grangermont	1
La Neuville-sur-Essonnes	4
Ondreville-sur-Essonnes	6
Orville	4
Puiseaux	5
CCPG	1
TOTAL	61

Répartition par thèmes

Thème de la demande ou de l'observation	NOMBRE	%
Autres thématiques	2	3,3%
Demande relative aux éléments de paysage protégés	2	3,3%
Suppression ou déplacement d'emplacements réservés E.R.	3	4,9%
Erreurs matérielles à corriger	2	3,3%
Demande d'information	7	11,5%
Observation relative à une OAP sectorielle	3	4,9%
Observation sur le règlement	2	3,3%
Observation relative aux risques d'inondation	3	4,9%
Demande de modification de zonage Ap	4	6,6%
Autre changement de zonage	3	4,9%
Classement d'une parcelle en zone urbanisable d'habitation	24	39,3%
Classement d'une parcelle en zone d'équipement	3	4,9%
Demande concernant la zone Uj (jardin)	3	4,9%

2.3.8 Le procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis le 21 juillet 2021 et a fait l'objet d'une réunion avec la responsable de l'urbanisme de la communauté de communes, le même jour, en visioconférence compte tenu des conditions sanitaires (covid 19) et de la disponibilité de mes interlocuteurs en période estivale.

Cette réunion a été l'occasion d'échanger et de compléter mon information technique du dossier.

Les réponses à mes questions et des éléments techniques à chaque demande m'ont été apportés. Les réponses et commentaires sont relatés dans ce rapport en annexe. Le procès-verbal est mis en annexe de ce rapport.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

TABLEAU D'ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

N°	Auteur	Commune concernée	Réf. Cadastre	Synthèse de l'observation établie par le commissaire enquêteur
1	PIERRE Joël par courrier	BOËSSES	AC 124 et 132	<p>Ces parcelles, au lieu-dit Porte de Bourgogne, étaient auparavant en zone artisanale et dans le PLUi, en zone agricole.</p> <p>Le demandeur souhaite qu'elles soient classées de nouveau en "zone à bâtir" car elles sont contiguës à des maisons. Ces terrains entretenus par un agriculteur sont en jachère depuis les nouvelles lois sur l'agriculture.</p>
<p>Ces deux parcelles de superficies approximatives respectives 2 000 m² et 470 m² ne sont pas contiguës. Elles ont été classées au PLUi en zone agricole.</p> <p>Ce classement agricole m'apparaît comme logique car les rendre constructibles constituerait sans ambiguïté d'après moi une extension d'une urbanisation relativement récente. Cela est à présent fortement restreint par la législation, par le SCOT pour des raisons environnementales et de protection des terres agricoles.</p> <p>Le POS est caduc depuis le 1^{er} janvier 2021 et la réglementation d'un ancien document d'urbanisme ne confère pas de droits acquis. Le fait que ces terrains soient en jachère ne retire pas leurs caractères agricoles ou leurs qualités agronomiques.</p>				
2	CERTAIN Carole par registre, courrier, courriel	DIMANCHEVILLE	B 782	<p>Ce terrain est classé au PLUi, en grande partie, en zone N avec une prescription "d'élément de paysage surfacique". Auparavant il était classé au PLU communal en zone N, Uj et UAa pour le bâtiment.</p> <p>Le demandeur a un projet de petites constructions (cabanon, sanitaire, piscine) et se trouverait dans l'impossibilité de les réaliser.</p> <p>La propriétaire trouve ce classement trop restrictif alors que son terrain est déjà contraint par la présence d'un dispositif de traitement des eaux usées.</p> <p>Courrier, historique, 4 pièces jointes, courriel.</p>
<p>La parcelle B 782 est classée au projet de PLUi en zone N (Naturelle et forestière) y compris le bâtiment.</p> <p>Elle est également recouverte au projet de PLUi par une prescription « d'élément de paysage surfacique » qui oblige au respect du caractère paysager du site mais n'interdit pas les possibilités données par la zone N.</p> <p>Cet élément de paysage est référencé EPDIM02 page 30 du document 4-4 du PLUi « Liste des éléments de paysage ».</p> <p>Dans le PLU communal, cette grande parcelle est classée en zone N, en zone Uj autour du bâtiment et en zone UAa pour le bâtiment. Les contraintes sont donc accentuées dans le nouveau PLUi par rapport au PLU communal essentiellement par le classement en zone N de la partie bâtie et par l'élément de paysage surfacique. Le classement en zone N et Uj étant déjà restrictif dans le PLU communal.</p> <p>Le classement en zone N me semble logique puisque cette parcelle et son bâtiment sont disjoint du bourg et proche de la rivière Essonne. Une extension de l'urbanisation vers la rivière et ces corps</p>				

de bâtiment de caractère serait, à mon avis, inappropriée. Il convient de noter que le classement en N de la partie bâtie n'interdit pas son aménagement et son évolution (cf. page 124 du règlement §1.2).

De même, le règlement littéral de la zone N prévoit la possibilité de : « ...*construction de 2 annexes maximum ou d'extensions (véranda, abris de jardins, garage, piscines...) liées à des habitations existantes et disposant d'une surface de plancher existante d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve de l'emprise au sol créée* ».

Le même règlement en sa page 127 définit les possibilités d'implantation et de volumétrie des annexes schéma à l'appui.

La prescription d'élément de paysage surfacique a été prévue par la communauté de communes pour protéger le caractère des lieux (paysager et qualité environnementale) souci qui peut se comprendre au regard de la qualité du site de cette parcelle arborée, de la proximité de la rivière et de sa ripisylve. Cette prescription inquiète légitimement la propriétaire qui la considère comme une atteinte à ses possibilités d'aménagement.

3	NOUE Nadège – Luc, sur registre	BOËSSES	AC 73 et 79	Les demandeurs souhaitent que ces parcelles, au lieu-dit « Moulin à Vent » soient classées constructibles comme dans le POS. Pour la 73 ce serait une partie côté route de Beaune.
---	---------------------------------------	---------	----------------	--

Les parcelles AC 73 et 79 sont situées à la sortie du bourg de Boësses au sud au lieu-dit « Moulin à vent », rue de Beaune.

Sur ces parcelles se trouvent essentiellement des bâtiments agricoles. La parcelle AC 73 comprend un accès à des hangars agricoles situés en fond de parcelles.

L'urbanisation des dernières décennies s'est établie le long de la rue de Beaune d'une manière assez regrettable.

Le classement en zone urbanisable de ces deux parcelles au caractère indiscutablement agricole serait une aggravation d'un étalement urbain qui est proscrit aujourd'hui par la législation et rappelé par les services de l'Etat.

Je suis favorable au maintien du classement agricole au PLUi.

4	CHANLON Dominique – par courriel	ECHILLEUSES	I - 205	Le demandeur souhaite que son terrain, en vente depuis 2 ans, reste en zone constructible
---	--	-------------	---------	---

La parcelle I 205, d'une superficie de plus de 600 m², située 29 rue des Fossés Sud est classée au projet de PLUi en zone Uj, zone à vocation de potager ou d'agrément.

Les parcelles formant l'angle avec la rue du Château d'Eau sont également classées en Uj.

Ces terrains sont inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable d'Echilleuses situé au lieu-dit « Arpent de Chaud », servitude instituée par arrêté préfectoral du 3 mars 2005.

Il en résulte une obligation dans ce périmètre de raccorder les nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement.

Les capacités de traitement de la station d'épuration d'Echilleuses sont déjà dépassées (cf. annexe 5.1 du PLUi) et ne peuvent supporter d'autres branchements.

Ces raisons et l'obligation de restreindre l'urbanisation ont conduit la communauté de communes à un classement Uj. Je constate cette servitude et prends acte de ce classement qui en l'état semble incontournable.

5	CERTAIN Carole par courriel	DIMANCHEVILLE	BO 782	Ce courriel est à rapprocher de la demande formulée sur le registre et sur les documents remis le 14/06 lors de la permanence à BOËSSES par Mme CERTAIN Carole. (même objet que l'observation 2)
<p>La propriétaire par ce courriel complémentaire à sa déposition sur registre du 14 juin, appuie ses arguments qui vise à contester le classement en zone N dans le projet de PLUi complétée par une prescription d'élément de paysage surfacique. Le traitement de cette observation se trouve au n° 2 ci-avant.</p>				
6	BEAUVAIS René, par courrier	BOËSSES	AC 147, 148, 136, 137	Le demandeur souhaite que les parcelles référencées soient classées constructibles car elles sont viabilisées et actuellement en jachère.
<p>Cette demande concerne 4 parcelles situées au lieu-dit « Climat de Bluteau », rue des Fossés Est pour les deux premières et en arrière pour les 2 autres mais desservies par une voie parallèle à la rue des Fossés Est. Les parcelles AC 147 et 148 sont incluses dans la zone Ub (« Zone urbaine des extensions récentes et des secteurs d'urbanisation pavillonnaire), donc constructibles. A noter que l'alignement d'arbres rue des Fossés Est est inscrit comme élément de paysage à préserver. La parcelle AC 136 est incluse dans une zone N (Naturelle et forestière), la parcelle AC 137 est incluse dans la zone A (agricole). Ces deux parcelles ont donc une constructibilité très limitée. Je considère que le classement en zones N et A est dicté par l'obligation de restreindre l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles.</p>				
7	OCHRYM Mme et M (SCI ASCO), Sur registre et par courrier	AULNAY-LA- RIVIERE	AC 351, 353, 354	Parcelle située en "second rideau" dans le champ de protection du château. Les demandeurs souhaitent viabiliser ce terrain accessible par un passage perpendiculaire à la rue. Le terrain est en zone constructible au PLUi mais l'interrogation porte sur les possibilités réelles de construction compte tenu de sa situation en second rideau et de sa configuration. Les travaux de viabilisation entrepris ont été arrêtés.
<p>Ces personnes recherchent des informations sur les possibilités de construire des parcelles en second rideau par rapport à la rue de Rocheplatte. Les parcelles sont bien situées en zone Ub donc constructibles. Cependant la difficulté vient de l'interprétation du règlement du PLUi et des règles d'implantation qui prévoit une implantation obligatoire à l'alignement ou au maximum à 5 m en retrait ce qui semble exclure les lots en second rideau (lot arrière). Le règlement doit être plus explicite sur le cas de ces lots, également par rapport à la distance à respecter entre les constructions situées en premier rideau. Voir observation 61 ci-après.</p>				

8	SERGENT Philippe. Sur registre	AULNAY-LA- RIVIERE	72, r. de la Vallée. AD10 et AD11	Le propriétaire d'une parcelle à Aulnay-la-Rivière constate sur le projet de PLUi que la zone verte s'avance sur son terrain alors qu'il n'y a d'après lui que de l'herbe. Il conteste donc ce tracé et souhaiterait que sa parcelle soit classée en zone U
<p>Il s'agit de deux parcelles cadastrées AD 10 et AD 11, cette dernière étant en second rang par rapport à l'AD 10 et s'étendant jusqu'à la rivière Essonne. La zone N à vocation naturelle et forestière suit le tracé parcellaire.</p> <p>Il m'apparaît effectivement équitable que le trait de délimitation entre la zone N et la zone Ub soit rectiligne et que la zone N ne s'avance pas vers la rue.</p> <p>Je recommande donc une nouvelle expertise de ce tracé et si nécessaire une rectification.</p> <p>L'existence de la zone N puis de la zone Ni est en revanche, à mon avis, souhaitable afin d'éviter une densification mal venue en ce site proche de la rivière.</p>				
9	SERGENT Isabelle – Sur registre.	AULNAY-LA- RIVIERE	108, r de la Vallée. AD 132	La propriétaire de la parcelle conteste la zone Uj sur une partie de sa parcelle (les parcelles contiguës sont dans la même situation), trop contraignante pour réaliser un projet de construction. Considère un manque d'équité par rapport à des parcelles proches qui n'ont pas cette contrainte. Souhaite un classement en zone Ub.
<p>La parcelle située au 108, r. de la Vallée est cadastrée AD 132. Elle s'étend de la rue de la Vallée à la rivière Essonne soit plus de 200 m de longueur. Elle est classée au projet de PLUi en zone Ua (bâti ancien ou bâti originel) côté rue, puis en descendant vers la rivière, en zone Uj (jardin ou agrément), puis Ni (Naturelle inondable) et enfin en Nzh (zone humide).</p> <p>La propriétaire conteste le classement Uj dont le tracé et l'existence lui apparaissent inéquitable au regard de parcelles situées à proximité et classées en Ub et sans Uj.</p> <p>La volonté de la collectivité est d'interdire les constructions conséquentes en double rideau dans ce site proche de la rivière et donc en saillie possiblement disgracieuse dans la vallée par rapport aux bâtiments existants.</p> <p>Je souligne que la réalisation d'annexes est possible (cf règlement zone Uj § 1.2). L'iniquité évoquée par la propriétaire m'apparaît légitime puisque des parcelles vierges ou avec constructions plus récentes, en zone Ub, n'ont pas cette contrainte (parcelles AD 55, 59, 60 par exemple). Cela mérite pour le moins explications et argumentaires.</p> <p>Je recommande une nouvelle expertise de ce secteur tout en étant favorable à la limitation forte des bâtiments en saillie dans la vallée et à la densification.</p>				
10	BARBERON Benoit - sur registre	AULNAY-LA- RIVIERE	AD 200	Le propriétaire, 98, rue de la Vallée à Aulnay-la-Rivière, a constaté que son terrain est classé en zone agricole alors qu'il ne comporte pas de bâtiment agricole et souhaite que sa parcelle soit en zone U. La parcelle AD 67 (jardin) est dans la même situation.
<p>La parcelle AD 200 s'ouvre sur la rue de la Vallée par un passage perpendiculaire longeant un hangar agricole et desservant en second rideau une habitation. La parcelle voisine AD 201 est agricole.</p> <p>Cette situation doit conduire à examiner de nouveau le classement de cette parcelle et de l'AD 67 en considérant qu'il s'agit d'un secteur sensible du fait de la proximité de la rivière et de l'éloignement des fonds de parcelles par rapport à la desserte.</p>				

11	DELIGNY - BELOEIL (M- Mme) – sur registre et courrier	AUGERVILLE-LA- RIVIERE	C 1135	Les propriétaires d'un terrain classé dans l'ancien POS partiellement en zone constructible ont constaté que ce terrain est entièrement en zone N sur le PLUi. Ce classement interdit donc la réalisation d'un projet de gîte avec piscine, projet déjà dessiné. Ils considèrent qu'il existe une demande pour l'activité qu'il projette et regrette que cela soit interdit. Ils estiment que leur terrain ne fait pas partie des continuités écologiques. Un certificat d'urbanisme délivré en mars 2020 mentionne la possibilité d'un sursis à statuer. Dossier remis avec historique.
<p>La parcelle C 1135 est située à environ 170 m au Nord du hameau de Mongrippon et à environ 1,3 km du centre d'Augerville-la-Rivière (à vol d'oiseau). Elle est classée en zone N et une petite partie en zone Ni (inondable).</p> <p>La législation rappelée par les services de l'Etat incite très fortement voire interdit l'urbanisation d'une parcelle isolée.</p> <p>Le classement en zone N s'impose dans cet écart de la vallée de l'Essonne. Il me semble impossible de contrevenir à cette règle et de permettre la réalisation d'une habitation même pour une activité de gîte sur cette parcelle.</p>				
12	PACHOT James – sur registre	DESMONTS	1, r. des Saules	Le propriétaire à DESMONTS consulte le plan de zonage du PLUi et constate que son terrain est classé partiellement en zone Ua ce qui semble convenir. Il reviendra à une autre permanence ou contribuera par mail pour d'autres parcelles, appartenant à sa famille, à DESMONTS classées en agricole d'une manière contestable d'après lui.
<p>Demande d'information – Voir l'observation n° 44 qui correspond à une autre demande de cette personne pour d'autres parcelles.</p>				
13	PETIT Evelyne – sur registre	LA NEUVILLE- SUR-ESSONNE	8, impasse de Fréville	La propriétaire à La Neuville sur Essonne constate que sa parcelle est en zone U et que les parties proches de part et d'autre de la rivière sont bien classées en zone N ce qui semble lui convenir.
<p>Demande d'information sur une parcelle située en zone Ua. La zone Ua est bordée par une zone N</p>				
14	CATINAT - MERCIER (M - Mme) – sur registre	PUISEAUX	Parcelle AH 127	Les personnes vérifient que la parcelle située rue de Chicago est classée en zone constructible.
<p>Demande d'information sur une parcelle de la ville Sud située en zone Ub en bordure de voie.</p>				

15	PHILIPPEAU Nicole – sur registre et courrier	ECHILLEUSES	F 732 et 733	<p>La propriétaire a constaté que son terrain sur lequel ne se trouvent que des bâtiments agricoles fait l'objet au PLUi d'un emplacement réservé (ER) pour "chemin de contournement" ce qu'elle conteste.</p> <p>Elle joint un courrier et un plan figurant les chemins de pourtour d'Echilleuses établi après remembrement suivant une autre configuration, elle déplore le manque de dialogue lors de l'établissement de ce PLUi et s'interroge sur les raisons de cette configuration avec laquelle elle n'est pas d'accord.</p>
<p>Cette réclamation nécessite pour le moins un nouvel examen et une vérification de la pertinence du tracé et de l'importance en surface des emplacements réservés. La chambre d'agriculture s'interroge également dans son avis (voir avis des PPA) sur la forme des emplacements réservés 2,3 et 4.</p> <p>Le plan fourni par la propriétaire montre un tracé différent du chemin de contournement qui serait issu du remembrement.</p> <p>Le chemin de contournement passe en zone Ub dédiée principalement à l'habitation et Uj (potager et agrément) ce qui effectivement interroge.</p> <p>La communauté de communes m'informe que ces emplacements réservés pour chemin de contournement résultent de l'aménagement foncier (remembrement), il n'en demeure pas moins que les choix du PLUi nécessite explications et la contributrice affirme qu'il y a eu un manque dans ce domaine.</p> <p>Je préconise donc un réexamen de la pertinence de ces ER, de leur configuration et un dialogue avec la propriétaire.</p>				
16	AUGER Albert – Denise – sur registre	ORVILLE	A 498 et 499	<p>Ces parcelles étaient constructibles dans le précédent document d'urbanisme d'après M AUGER.</p> <p>La proximité des habitations rend ces parcelles inexploitable et le propriétaire souhaite qu'elles soient classées en zone constructible.</p>
<p>Ces deux parcelles sont constructibles au PLU communal d'Orville (AU et UB). Elles sont maintenant classées dans le projet de PLUi en zone Ap (Zone agricole à valeur patrimoniale ou paysagère, présentant des enjeux de préservation et de valorisation).</p> <p>Ces parcelles font partie d'un ensemble cultivé d'une soixantaine de mètres de largeur entre l'urbanisation récente et le golf et d'un peu plus de 45 mètres au niveau du cimetière qui est prévu d'être agrandi. L'argument de la difficulté d'exploitation ne me paraît pas recevable compte tenu de la configuration de cet ensemble.</p> <p>La législation en vigueur, reprise par le SCOT et rappelée par les services de l'Etat limite drastiquement les zones urbanisables en extension urbaine afin de préserver les terres agricoles et limiter l'impact environnemental de l'artificialisation des sols. L'ouverture sur l'étendue remarquable de la plaine agricole vers l'Est justifie à mon avis le classement en zone Ap.</p> <p>Ma position est que la préservation du caractère agricole de ces terres et l'arrêt de l'urbanisation à cet endroit se justifient.</p>				

17	LEMAITRE Pierre – Sur registre et courrier.	ECHILLEUSES	H 658	<p>Le propriétaire a constaté que cette parcelle est classée en zone Uj. Il n'est pas d'accord avec ce classement car d'après lui cet emplacement répond aux caractéristiques d'une "dent creuse urbaine".</p> <p>M. LEMAITRE demande que ce terrain soit classé en zone constructible comme dans le précédent document d'urbanisme. Il s'étonne que d'autres parcelles à proximité dans la même configuration soient, elles, restées constructibles.</p>
<p>Cette parcelle fait partie d'un ensemble de trois parcelles constituant une rupture du front bâti d'approximativement 36 m. Elle est, sur rue, bordée par un mur en pierre. Elle est en vis-à-vis d'une grande parcelle non bâtie et arborée.</p> <p>D'autres parcelles 652 et 778, quasiment dans la même configuration, sont classées en zone Ub. Le classement en zone Uj de la parcelle est donc pour ce propriétaire ressenti comme injuste. Je souhaite qu'il soit procédé à un nouvel examen de ce secteur de « l'Ouche au bègue », la préservation de l'entrée de ville m'apparaissant comme un argument insuffisamment convaincant.</p>				
18	Mme le Maire de Puiseaux et M. L'adjoint	PUISEAUX	Parc Dumesnil	<p>Le parc Dumesnil, précisément à l'angle des rues René Barthélémy et de la promenade du Parc, est classé en partie "élément surfacique de paysage".</p> <p>La municipalité a un projet de maison de santé qui peut être implanté à cet angle et dont l'emprise dépasserait sur cet élément surfacique de paysage.</p> <p>Les élus souhaitent donc que le projet de PLUi soit modifié afin de laisser les possibilités de réaliser leur projet, attendu par la population, en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France qui en a été informé.</p>
<p>Le parc Dumesnil (Saint Roch) est classé en zone Ue (équipement). Un « élément de paysage » EPPUI02 recouvre une grande partie de ce parc au titre d'un patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.</p> <p>La population a un besoin réel de maison de santé et la réalisation d'un tel équipement a été validée par l'Agence Régional de Santé m'expliquent mes interlocuteurs.</p> <p>Pour son implantation, la municipalité souhaite utiliser une partie du parc, à l'angle des rues René Barthélémy et de la promenade du Parc.</p> <p>L'EPPUI02 dans sa configuration actuelle empêcherait la réalisation de ce projet en ce lieu. Les premiers contacts avec l'Architecte des Bâtiments de France semblent positifs d'après mes interlocuteurs. Une autre implantation avait été pressentie dans d'anciens bâtiments agricoles, rue René Barthélémy, à l'architecture de caractère et typique du secteur. Après visite sur place je les juge très peu adaptés à une maison de santé dont la programmation fonctionnelle aurait vraisemblablement des difficultés à s'accorder avec la configuration de ces anciens bâtiments agricoles et conduirait très probablement à des coûts élevés.</p> <p>L'implantation dans le parc me paraît pertinente car très bien reliée avec la ville et disposant de possibilité de parking extérieur au parc. La question de l'atteinte aux plantations existantes et au caractère du lieu est le principal souci qui devrait être minimisée par un travail sur le paysagement et l'optimisation de l'emprise.</p>				

19	MERLET Denys – sur registre et courrier de 2019 sans plans.	AULNAY-LA- RIVIERE	ZL 13 Echainvilliers	M. MERLET souhaite un changement, au moins partiel, dans le zonage prévu "agricole" et qu'il souhaiterait constructible. Il a un projet de réhabilitation et d'extension pour une activité de gîte. Fourni un courrier daté de 2019 formulant déjà cette demande.
<p>La parcelle ZL 13 est une grande parcelle agricole dans le hameau qui comporte des bâtiments agricoles. Le propriétaire a déjà formulé sa demande par courrier en 2019 lors de la concertation (page 93 à 95 du bilan de concertation du dossier de PLUi).</p> <p>Sa demande porte sur la partie la plus étroite de sa parcelle, à priori peu exploitable et directement accessible depuis le hameau, « retirée de la PAC » et comportant un hangar démontable.</p> <p>Par ailleurs la chambre d'agriculture dans son avis s'interroge sur les conséquences de la densification du hameau d'Echainvilliers et rappelle que certains bâtiments et les habitations doivent respecter une certaine distance d'éloignement entre eux pour éviter les problèmes de cohabitation.</p> <p>La partie de la parcelle objet de la demande si elle était inscrite dans le zonage Uc ferait saillie dans le zonage agricole et jouxterait des parcelles agricoles.</p> <p>L'extension du zonage ne serait pas logique.</p> <p>En revanche le propriétaire agricole pourrait effectivement entrer en dialogue avec ses élus et le service d'urbanisme de la CCPG afin d'envisager la mutation en gîte de l'un de ses bâtiments dont il est propriétaire.</p> <p>Je préconise un réexamen attentif par le bureau d'étude du zonage de cette parcelle retirée de la PAC et des bâtiments pouvant changer de destination.</p>				
20	BROSSIER Gérard – par courriel	ECHILLEUSES	8, rue des Fosses Sud	Le propriétaire a sur cette parcelle une maison d'habitation, une étable et dans la même cour 2 hangars et une grange. Ces bâtiments sont classés en zone agricole. La demande porte sur la possibilité d'étendre et transformer la maison, l'étable et la grange laquelle doit pouvoir devenir un gîte rural. Demande donc la constructibilité de cet ensemble et non pas le zonage agricole.
<p>Le zonage agricole sur cette parcelle inclus dans l'enveloppe urbaine du bâti ancien peut être une erreur dans la mesure où le fichier de la chambre d'agriculture ne recenserait pas ces bâtiments. Je propose donc un nouvel examen et une correction.</p>				
21	DUPRE Claude et DUPRE Thierry – par courrier	AULNAY-LA- RIVIERE	ZF 240 et ZF 241 Les Friches	Ces parcelles de surfaces respectives 1,999 hectares et 0,664 hectare sont, au projet de PLUi, coupées en 2 zones : Les 2/3 sud en zone AU et le reste en zone agricole. Ces propriétaires demandent que la totalité soit classée en zone AU car la partie restante est difficilement exploitable (étroitesse). Sur le PLU la totalité était en zone "à lotir". La qualité agronomique n'est pas bonne comme la laisse présager la toponymie ("Les friches"). Courrier en R avec AR reçu le 1/7/21 par la CCPG à l'attention du commissaire enquêteur.
<p>Les collectivités sont très fortement incitées à limiter leur consommation foncière, les services de l'Etat le leur rappellent constamment à l'occasion de l'élaboration de documents d'urbanisme. Une urbanisation plus importante ne correspond donc pas du tout à la logique de la législation. La demande des propriétaires est compréhensible mais difficile à concilier avec les objectifs en termes de population et de limitation de l'étalement urbain. L'étroitesse de la partie résiduelle de l'ordre d'un hectare n'est pas un argument suffisamment convaincant.</p>				

22	MATHIEU Aline et Béatrice	AULNAY-LA-RIVIERE	104, rue de la Vallée	Demande d'information. Le classement prévu n'amène pas de demande particulière.
Demande d'information				
23	AUBOURG Jacques (famille, 4 personnes) – sur registre et courrier	BRIARRES-SUR-ESSONNE	Chemin des Parés D56-57-58	<p>Ce terrain d'environ 2 700 m² était classé en zone constructible UB au PLU actuel.</p> <p>Il est dans le projet de PLUi classé en zone N. Cette famille avait à terme un projet de pavillon individuel d'habitation principale.</p> <p>Elle s'estime lourdement lésée par ce classement qui leur apparaît discutable car le terrain peut être considéré d'après elle comme inclus dans l'espace urbain.</p> <p>Elle demande donc de revoir ce classement trop pénalisant à leurs yeux. Courrier remis lors de la permanence.</p>
<p>Cette demande est compréhensible mais la législation et les services de l'Etat incitent aujourd'hui très fortement à la limitation de l'étalement de l'urbanisation essentiellement pour des raisons environnementales. Il est difficile d'admettre que ces parcelles font partie de l'enveloppe urbaine même si des constructions ont, à une autre époque, été autorisées à un niveau quasi similaire par rapport à la rivière Essonne.</p> <p>Le changement pour un zonage urbain créerait des situations discriminantes pour d'autres parcelles également classées N ou Uj du secteur.</p>				
24	Madame PESTOUR – sur registre et courrier	ONDREVILLE	36, 38 rue de la Vallée de Fousserea u. OA 381 - 386-387	<p>L'observation concerne deux terrains très proches mais classés différemment Ni et Nzh. La propriétaire considère que ces deux terrains sont remblayés et devraient être classés de manière identique et demande donc de revoir les classements pour plus de cohérence car, d'après elle, leur altimétrie est la même ainsi que leur vulnérabilité aux risques d'inondation.</p> <p>Dossier remis lors de la permanence.</p>
<p>La propriétaire s'étonne d'un classement différencié de ces deux parcelles qui d'après elle ont des caractéristiques identiques.</p> <p>Je préconise une vérification notamment par rapport à la carte des inondations de 2016 afin d'uniformiser si nécessaire leur classement.</p>				
25	AUGER Albert	ORVILLE	498	<p>Ces parcelles sont classées en zone agricole mais la proximité des habitations et leur caractère enclavé dans le tissu urbain d'après les demandeurs rendent leur exploitation quasi impossible.</p> <p>Demandent donc instamment de revoir le classement prévu au PLUi vers un classement en zone U.</p>
Voir l'observation n° 16 ci-avant pour laquelle je donne mon avis.				
26	Consorts NOLLEAU Mme JAIRE - Mme JOUSSET	ORVILLE	500 et 502	Même demande que celle de M Albert AUGER mais pour des parcelles contiguës
Voir les observations n° 16 et 26 pour lesquelles je donne mon avis.				

27	MANGEANT Jean-Claude, Maire d'ONDREVILLE – sur registre et courrier	ONDREVILLE	ER près des tennis en bordure de l'Essonne	M. le Maire d'Ondreville remet un courrier qui concerne d'après lui une erreur matérielle dans le règlement. Pour la création d'un bassin tampon pour les eaux de ruissellement il est bien prévu un emplacement réservé (ER) au plan de zonage et dans la liste des ER mais le règlement interdit tout affouillement ou remblai ce qui est incompatible avec les travaux de cet ouvrage. Remet un courrier daté du 29/06/2021
Il apparaît nécessaire de rendre cohérent le règlement écrit et la prévision d'un emplacement réservé pour un bassin tampon.				
28	MANGEANT Jean-Claude – sur registre et courrier	ONDREVILLE	A 54 et A 602 en partie	Deux maisons sont classées en zone agricole alors que dans le PLU actuel elles étaient en zone U. Demande de revoir ce classement injuste et pénalisant. Observation à titre personnel. Remet un courrier daté du 3/07/2021
Un nouvel examen de ces parcelles doit permettre de déterminer si ces parcelles à un caractère agricole ou si de fait elle doit être rattachée à la zone Ua comme le laisse penser la description du demandeur : maison, cave, garage. Le classement agricole ne semble pas dans ce cas être adapté.				
29	PERRIN Alain, sur registre	PUISEAUX	Chemin de la Messe	Demande d'information sur la constructibilité d'une parcelle « en second rideau ». Avait déjà pris des informations auprès du service d'urbanisme de Puiseaux.
Demande d'information sur la constructibilité en second rideau et notamment la règle de la distance minimale à respecter avec les constructions de la parcelle sur rue. Voir également l'observation n° 61.				
30	BRECHELIER Michel	AULNAY-LA-RIVIERE	Les Friches, près du stade et du cimetière	Demande d'information sur un terrain placé en zone constructible. Emplacement réservé pour création de passage piétons.
Demande d'information				
31	CITRON Olivier et HURFIN Pierre-Yves (maire et 3ème Adjoint) – sur registre	AUGERVILLE-LA-RIVIERE	Sur la commune	Les représentants expriment leur mécontentement et leur incompréhension à cause de la perte de surfaces constructibles dans le projet de PLUi. Rappellent la problématique du Hameau de la gare et sa zone AU diminuée par rapport à la volonté communale exprimée. Me rappellent que des propriétaires en zone urbaine possèdent de grandes parcelles en zone U mais ne veulent pas diviser pour donner une possibilité de construire. Me remettent la délibération de refus de l'arrêt du PLUi qui regroupe les sujets litigieux et les erreurs matériels du PLUi. Me signalent une erreur dans la partie écrite du PLUi où il est noté Augerville-sur-Essonne au lieu de Augerville-la-Rivière.
Cette rencontre lors d'une permanence de l'enquête publique de M. le Maire et de M. l'adjoint au Maire, fait suite à un courrier du 12 mai 2021 signé par « le conseil municipal » adressé à la CCPG, d'une délibération en date 11 juin 2021 par laquelle le conseil municipal refuse l'arrêt du PLUi. La commune avait également exprimé son refus en 2020 lors du premier arrêt. Les points listés dans la délibération du conseil municipal du 8 juin 2021 sont :				
31-1 Des erreurs et des manques :				
<ul style="list-style-type: none"> - Ajout du lavoir des Terres de Beaudon sur le plan de zonage ; - Replacer correctement les EPAUG11 et EPAUG12 sur le plan de zonage ; 				

- Le lavoir, le hangar à bateau et certaines passerelles : Ces éléments n'apparaissent pas sur le dernier plan de zonage ;
- La glacière et la cidrerie n'apparaissent toujours pas sur le plan de zonage alors qu'ils sont sur le cadastre ;
- Ajout des ER demandés en mars 2020.
- Suppression de ERAUG07, la réserve pour la défense incendie a été réalisée ; Parcelle à inclure en zone Uc et placer correctement la construction ;
- Il manque une maison d'habitation et un local technique sur la parcelle du golf.

Ces sept premiers points, déjà signalés à la CCPG pour la plupart relèvent à mon avis davantage d'erreurs matérielles ou d'un décalage dans la mise au point du cadastre qui sert de fond aux plans de zonage que de désaccords importants.

Avant l'approbation du PLUi, une mise à niveau du dossier devra être effectuée et inclure ces éléments d'une manière ou d'une autre afin que le PLUi s'approche au mieux de la réalité souhaitée par la commune.

31-2 Définition d'un hameau :

- Un désaccord sur la définition d'un hameau donnée par le SCOT et repris dans le PLUi. La définition du SCOT et du PLUi considère qu'un hameau est un regroupement de 15 habitations au minimum alors que, d'après la commune, la définition légale est un regroupement à partir de 5 habitations.

Je n'ai pas trouvé de définition précise se basant uniquement sur un nombre-seuil d'habitations probablement parce que la notion de hameau dépend des traditions locales, de la proximité faible du bâti constituant ce groupe d'habitations, de distance par rapport au bourg, de la desserte de ce groupe d'habitation.

Le SCOT a donné une indication quantitative dans le but à mon avis d'aider aux choix et aux décisions, il convient de s'y référer sans en faire une règle intangible. Il s'agit d'un ordre de grandeur.

31-3 La perte de terrains constructibles :

La perte par la commune de 5,5 hectares de terrains constructibles transformés essentiellement en zone naturelle. Ces changements portent, d'après la commune, un énorme préjudice à son développement et à ses habitants, que ce soit en termes de recettes fiscales attendues, de perte de la valeur des terrains des habitations, sans compter l'impossibilité de réaliser des projets prévus de longue date :

- *Hameau des Genièvres : 21 000 m²*
- *Hameau de Mongrippe : 5 000 m²*
- *Hameau de la Gare : 18 000 m²*
- *Le Bourg : 11 500 m²*

La commune avait des projets d'extension pour répondre à l'attractivité de son territoire. L'étalement urbain est cependant combattu par la législation en vigueur et les POS ont été institués par la Loi d'Orientation Foncière de 1967, une autre époque, une autre vision de l'urbanisme et une autre sensibilité par rapport à l'environnement et à « l'urgence climatique ».

Une diminution de la constructibilité importante pour limiter la perte de terres agricoles ou naturelles est systématique lors d'un passage d'un POS à un PLUi et est constatée quasiment pour

toutes les communes rurales du territoire national. La densification des pôles urbains est à présent favorisée.

Dans ce contexte et à mon avis, les élus doivent se poser les questions suivantes et construire leur argumentaire de contestation autour de celles-ci : Notre commune a-t-elle été traitée d'une manière équitable et notamment par rapport à la répartition de la consommation foncière prévue par le SCOT ?

Notre territoire a-t-il une particularité qui mériterait d'échapper aux règles imposées ou tout au moins de s'en écarter un peu ?

Les règles pour déterminer le zonage urbain et les nouvelles zones à urbaniser (AU) ont-elles été appliquées d'une manière juste ?

Il est évident que les élus ont une bonne connaissance de leur commune et de ses enjeux et font face à des demandes et des pressions que je ne peux pas connaître aussi bien par l'analyse d'un dossier et à l'issue d'une enquête publique ou suite à mes entretiens.

Ces précautions étant rappelées, je n'ai pas remarqué de traitement discriminatoire au détriment d'Augerville-la-Rivière.

Par exemple, les prévisions du SCOT qui s'imposent obligatoirement à la com com sont retranscrites dans le document 1.4 du PLUi « Justification des choix » : Il y est indiqué pour Augerville-la-Rivière un écart de consommation foncière, dans le PLUi, par rapport à la prévision du SCOT de seulement 0,01 hectare. Cet écart est du même ordre pour les autres communes rurales du secteur avec des variations peu significatives.

Les hypothèses de croissance et les répartitions au niveau de la com com peuvent être contestées mais elles me paraissent être des choix conformes aux incitations des autorités nationales et à la législation (0,55% par an, 60% pour le pôle structurant et 40% pour les 12 communes rurales, 25 logements par an au global).

Je constate que les Personnes Publiques Associées (PPA), d'une manière générale ne soulignent pas de distorsions entre les communes ni d'écart trop important par rapport au SCOT mais qu'elles soulignent l'importance de la consommation foncière. Par exemple, l'Autorité Environnementale souligne dans son avis que « la consommation foncière totale retenue reste cependant particulièrement élevée » sur l'ensemble du territoire.

Sur la singularité du territoire d'Augerville-la-Rivière : Le nord du Loiret fait pleinement partie de la zone d'influence de l'Ile de France et la vallée de l'Essonne est attractive. La pandémie du covid 19 aurait accentué une tendance d'implantation de parisiens mais est-ce une tendance pérenne et faut-il y répondre par davantage d'urbanisation au détriment des zones agricoles ou naturelles ?

Le territoire est peu dense, très majoritairement pavillonnaire. Les données sur les logements vacants sont anciennes (14% du parc communal mais en 2013 (INSEE) ce qui était l'un des plus forts taux de la com com, 15 % de résidences secondaires). Faut-il laisser ouvrir l'implantation de population dont le lieu de travail serait parisien même si le télétravail se développe ?

La prudence n'est-elle pas de mise quitte à faire évoluer le PLUi dans les prochaines années, car les dérives en matière d'urbanisation mal contrôlées ont été nombreuses et ses conséquences néfastes hélas durables.

Le potentiel de densification dans le bourg est assez élevé.

Sur les délimitations du zonage dans le bourg, je ne vois pas d'anomalie flagrante dans les tracés par rapport au bâti existant.

Le lieu-dit des Genièvres constitué de quelques habitations sur de grandes parcelles ne se prêtent pas une extension d'urbanisation qui irait à contre-sens de la tendance actuelle.

Le pittoresque hameau de Montgrippon, groupement dense de maisons anciennes, est inséré dans une zone à caractère indiscutablement naturelle ou agricole et une extension par des maison contemporaines me paraît être très délicat.

31- 4 : Le projet d'Eco-hameau de la Gare :

- Sur le projet d'Eco-hameau : Hameau de la Gare : *« Nous vous rappelons notamment que ce projet d'Eco-hameau pourtant soutenu verbalement par Madame la sous-préfète de Pithiviers et les responsables de la DDT, ne pourra jamais voir le jour dans ces conditions. En effet, il était prévu initialement de construire 12 logements sur 1 hectare. Nous avons accepté de ne construire, dans un premier temps que 4 logements, mais à condition de conserver l'intégralité du terrain en zone constructible pour pouvoir aménager une zone dans le futur. Or, plus de 6 000 m² sur la surface de l'hectare doivent passer en zone AGRICOLE. Difficile dans ces conditions, de pouvoir construire 12 logements ... ».*

Ce regroupement de quelques maisons espacées qui s'est développé linéairement et assez récemment le long de la rue est typique d'un étalement urbain incontrôlé qui a gagné sur l'espace agricole.

La zone AU prévue aujourd'hui est discutable. La chambre d'agriculture dans ses remarques remet en cause cette zone AU qui s'insère d'après elle dans un groupement qui ne correspond pas à la définition d'un hameau.

La zone agricole entre les deux habitations a une largeur de près de 140 mètres ce qui ne peut pas justifier une difficulté d'exploitation agricole.

31-5 L'affichage de la délibération d'arrêt du PLUi :

- *« Sur l'affichage de la délibération du conseil communautaire du 02/02/2021 : « De plus la délibération du Conseil Communautaire du 02/02/2021, ne nous ayant été transmise qu'en date du 06/05/2021 (comme il semblerait, à toutes les autres communes de la Com Com), nous vous informons que la mise à l'affichage a été réalisée à cette date. Afin de ne pas commettre de vice de procédure, il nous semble essentiel de bien respecter le délai légal d'affichage de 1 mois, avant la poursuite des étapes suivantes ».*

Je note que l'article L 153 – 3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Elle est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie ».

Le PLUi des Terres Puiseautines a été arrêté le 2 février 2021. La délibération de cet arrêt a été transmise aux communes d'après Monsieur le Maire que le 6 mai 2021 et l'affichage a été effectué après cette date.

La durée d'affichage d'un mois n'est pas contestée mais son caractère tardif l'est.

La communauté de communes dans sa réponse affirme que ce retard ne fait pas grief dans le cadre de la procédure d'un PLUi.

32	COULON Jean-Marc – sur registre et courrier	BRIARRES-SUR-ESSONNE	481 - Francorville. Parcelles AE 77	La parcelle AE 77 a été classée en zone inondable mais n'a jamais été inondée d'après le demandeur. Souhaite que soit revu ce classement. La parcelle voisine 76 est plus basse alors qu'elle est classée N.
<p>La parcelle AE 77 est contiguë à la rive gauche de la rivière Essonne. Elle a été classée au PLUi en zone Ni (inondable).</p> <p>Le propriétaire rappelle que la parcelle qui l'entoure est classée A ou Nzh alors qu'elle est plus basse et que la cartographie de 2012, la parcelle 77 n'est pas classée inondable et une autorisation d'assainissement individuel par épandage a été délivré.</p> <p>Je constate que sur la cartographie du PPRI approuvé le 18 juin 2012, cette parcelle n'est pas classée en couleur orange. Je souhaite donc un nouvel examen de cette parcelle et une rectification si nécessaire.</p>				
33	COULON Jean-Marc	ONDREVILLE	Moulin situé près de la parcelle AE 77 mais sur Ondreville OA 324 – A025	Le moulin situé à côté de la parcelle AE 77, sur la commune d'Ondreville est en zone inondable. Le propriétaire souhaite faire un gîte et donc voudrait que des aménagements soient possibles. Il s'agit d'un bâtiment en pierre, de caractère, rarement inondé mais pour lequel n'est possible aucun aménagement du fait de son inondabilité. Souligne la demande de gîtes sur le secteur. Souhaite qu'une mutation du bâtiment soit possible.
<p>La demande concerne le moulin de Francorville qui est situé en limites des communes d'Aunay-la-Rivière, de Briarres-sur-Essonnes et d'Ondreville.</p> <p>Ses parcelles sont classées en zone N. Cet ensemble comprend deux corps de bâtiment formant un L, l'un, le long de l'Essonne est l'ancien moulin transformé en habitation, l'autre, un bâtiment de dépendances.</p> <p>Le propriétaire s'est vu refuser une autorisation de réaménager ces bâtiments à des fins touristiques. Le moulin est au PLUi un élément de paysage « patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ».</p> <p>D'après le propriétaire le risque d'inondation est faible et propose de remblayer la cour par sécurité.</p> <p>Je constate que ces parcelles sont classées au PPRI approuvé le 18 juin 2012 en zone orange. Là encore je suggère un nouvel examen des possibilités d'aménagement en gîte ou chambres d'hôtes. L'inondabilité de ces parcelles existe, les inondations rares d'après le propriétaire. Le moulin existe depuis le 17-ème siècle.</p> <p>L'ensemble est remarquable et pourrait être entretenu et mis en valeur par sa mutation touristique si les conditions juridiques et techniques le permettent, le zonage N permettant des évolutions du bâti mais le zonage orange du PPRI est effectivement très restrictif.</p>				

34	BUICHE Séverine – sur registre	ORVILLE	11, route de Puiseaux. ZE 16	<p>La parcelle ZE 16 a été découpée en zone N et en zone U. La partie près de la rue étant constructible. A quelle distance se situe la limite de zones ? Quelle est la logique qui a présidée à fixer cette limite de zones ?</p> <p>Sa maison est contiguë (en limite séparative) à une parcelle ZE 15 en zone N. Madame BUICHE souhaiterait acquérir cette parcelle et agrandir sa maison (extension en dur).</p> <p>Quelles seraient les possibilités sachant que la zone N permet de petites extensions et que son habitation est en zone constructible.</p>
<p>La parcelle ZE 16 est classée au PLUi en zone Ub et en zone N sur le fond. Le zonage Ub s'étend sur une distance supérieure à 90 mètres environ sur cette parcelle de l'ordre de 240 mètres de longueur.</p> <p>Le zonage N permettant également la réalisation d'annexes d'après le règlement.</p> <p>La propriétaire souhaiterait acquérir la parcelle voisine ZE 15 d'une configuration similaire à la sienne mais classée au PLUi entièrement en zone N et ne comportant a priori aucun bâtiment. Son interrogation se porte, au cas où ce projet d'acquisition se concrétiserait, sur les possibilités d'étendre son habitation située proche de la mitoyenneté actuelle (environ 3 m d'après géoportail). Le règlement de la zone N permet <i>la construction de 2 annexes maximum ou d'extensions (véranda, abris de jardins, garage, piscines...) liées à des habitations existantes et disposant d'une surface de plancher existante d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve de l'emprise au sol créée</i> (cf. p 124 du règlement).</p> <p>L'habitation actuelle peut être prolongée dans les limites de la zone Ub (cf règlement du PLUi p 40 §3.3.1 et 2).</p>				
35	RIDOUX Muriel représentant l'indivision RIDOUX – sur registre	LA NEUVILLE- SUR-ESSONNE	ZM 14, ZM 15, 126, 347	<p>Les parcelles sont classées en zone agricole alors que d'après M RIDOUX elles pourraient être considérées enclavées en zone U (dent creuse urbaine).</p> <p>Sur la parcelle 347 il y a une habitation (bâtiment en T). Demande le changement de zonage pour les parcelles 126 et 347 ce n'est plus une exploitation agricole.</p>
<p>Les parcelles 346 et 347, bâties, constituent une enclave dans la zone urbaine Ub du PLUi. Si ces parcelles ne sont plus le siège d'une exploitation, il peut être envisagé à mon avis de les traiter comme les parcelles environnantes, en zone Ub.</p> <p>La parcelle ZM 126, au Nord, ne comporte aucun bâtiment, elle est contiguë à un zonage Uj lequel est prolongé par le zonage Ni et Nzh. La législation restreint fortement aujourd'hui les extensions d'urbanisation de cette sorte.</p> <p>Dans ces conditions et constatant que le zonage en Ub des parcelles 14 et 15 peut être considéré déjà comme un étalement urbain, le classement en zone agricole me semble logique pour cette parcelle 126.</p>				

36	FROGER Isabelle	BRIARRES-SUR- ESSONNE – par courriel	ZK 046 Lieu-dit l'Evangile	<p>Cette parcelle est concernée par un emplacement réservé ERBRI02 dans le projet de PLUi pour une surface de plus de 1000 m². Madame FROGER déplore le manque de concertation et d'information avant cette décision prise unilatéralement d'après elle.</p> <p>Elle s'interroge sur le bien-fondé, la pertinence du pré-verdissement pour une haie bocagère, de son implantation sur sa parcelle et non pas sur la parcelle communale qui, elle, est incluse dans une zone AU. Pourquoi sa parcelle n'est-elle pas dans la zone AU alors que la viabilisation sera réalisée à proximité ? la demande porte également sur la durée de validité d'un PLUi.</p>
<p>La propriétaire conteste l'emplacement réservé ERBRI02 sur sa parcelle ZK 46. Cet emplacement réservé est destiné à « Un pré-verdissement pour une haie bocagère ». Elle propose que la zone AU englobe sa propriété.</p> <p>Au PLU communal en vigueur, cette parcelle était classée en zone AUI « zone qui prend appui sur une activité préexistante et destiné à l'accueil d'activités artisanales ». La parcelle ZK 46 comportait déjà un emplacement réservé de la même configuration. Elle est à présent classée zone N.</p> <p>La zone AU du PLUi qui fait l'objet d'une OAP « du Bourg Ouest » (page 13 du document 3) comporte dans son schéma d'aménagement d'une protection d'un cône de vue et du maintien d'un espace ouvert pour protection des vues. Alors que le terrain n'a pas de déclivité particulière, n'y a-t-il pas contradiction entre cet emplacement réservé pour une haie bocagère et la préservation des vues ?</p> <p>La collectivité ne souhaite pas étendre la zone urbanisable plus que nécessaire ce qui est compréhensible puisqu'elle est contrainte de limiter sa consommation foncière.</p> <p>Je préconise qu'un nouvel examen soit mené afin de déterminer le bénéfice réel pour l'intérêt général de l'emplacement réservé pour la future haie à cet endroit.</p>				
37	FICHELSON Serge GUESNU Martine SCI Fignes – par courriel	DIMANCHEVILLE	B122 et 743	<p>Contestation d'une partie du zonage proposé au PLUi classée en zone naturelle. Courrier déposé à Puiseaux le 8 juillet 2021.</p>
<p>Les parcelles 122 et 743 sont classées au projet de PLUi en zone N avec une prescription d'élément de paysage surfacique (EPDIM02) au titre de la protection du patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (Moulin, mairie, placette et espaces publics entre la mairie et le moulin).</p> <p>Il y a également, à proximité le lavoir et son chemin d'accès, le déversoir.</p> <p>La zone N ne signifie pas que toute construction soit interdite. On peut se référer à l'article 1.2 du règlement de cette zone page 124) qui prévoit des possibilités d'aménagement, la réfection et l'évolution des constructions de logements existants régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi. Des annexes sont également possibles.</p> <p>Dans un contexte d'arrêt de l'étalement urbain fortement incité par la législation et dans un souci de protection de ce site, la collectivité a fait le choix de la zone N qui me semble logique.</p> <p>Le classement en zone Ub pourrait permettre en théorie la division des grandes parcelles et la réalisation de plusieurs logements voire d'un lotissement ce qui serait très discutables compte tenu du caractère des lieux et la présence du moulin.</p> <p>La prescription d'élément de paysage ajoute une contrainte de protection du site mais les règles de la zone N s'appliquent.</p>				

38	AUGÉ Hugo – sur registre	AUGERVILLE-LA- RIVIERE	ZD1 et 2 lieu-dit "La Gare"	<p>M. AUGÉ demande que ses parcelles classées en zone agricole au projet de PLUi et comprises entre deux zones d'habitation soient classées en zone constructible, ce serait logique, d'après lui, compte tenu de la faible largeur exploitable et de l'obligation de respecter une Zone de Non Traitement (ZNT). Il y a une difficulté importante pour cultiver et pour effectuer des manœuvres (côté route) possiblement dangereuses.</p>
<p>Les parcelles agricoles ZD 1 et ZD 2 sont situées dans le hameau de la Gare. Elles bordent la rue du Hameau sur une longueur de plus de 90 mètres environ. Délimitées côté rue, à l'Ouest, par une parcelle bâtie et située dans le projet de PLUi en Uc et à l'Est par un chemin agricole. A l'opposé de la rue, il y a également deux parcelles d'habitation et une zone Uc au PLUi. Si on peut comprendre la demande, celle-ci repose sur une logique d'urbanisme qui n'a plus cours aujourd'hui et d'après moi, le classement de ces parcelles côté rue en zone Uc constituerait sans équivoque un étalement urbain. Ce type d'extension, surtout dans un hameau, est fortement dissuadée par la législation. J'estime qu'il serait difficile de répondre positivement à la demande du propriétaire, la largeur de 90 mètres sur rue, même avec une ZNT, ne semble pas constituer une difficulté majeure pour une exploitation agricole.</p>				
39	SCHMITT Aline, Présidente association Théâtre des Minuits – Par courriel.	LA NEUVILLE- SUR-ESSONNE	Théâtre des Minuits OA 198 ; Grand Jardin et ruines Château	<p>Madame SCHMITT, au nom de son association, demande un changement du zonage des parcelles sur lesquelles se trouve le théâtre, de Ua en Ue afin de rendre le classement cohérent avec l'activité d'intérêt collectif et services publics. Le fond du jardin est classé au projet de PLUi en zone Np. Mme SCHMITT souligne que le grand jardin est ouvert au public, labellisé route de la Rose. La restauration des ruines du château, chantier de bénévoles, seront accessibles à terme à tous publics. Elle décrit les activités à caractère public du théâtre et précise qu'un projet d'extension pour une nouvelle salle est lancé.</p>
<p>La parcelle sur laquelle se trouve le théâtre des Minuits est située au cœur du bourg. L'espace scénique est une ancienne grange (16 et 17^{ème} s.) réhabilitée par l'association et ouverte au public. A l'arrière par rapport à la rue, il y a le grand jardin d'environ un hectare ouvert au public (parcelle 465) et les ruines du château des deux tours (13 et 15-ème s.) inscrit à l'inventaire des MH en cours de restauration (chantier de bénévoles). Au projet de PLUi, la parcelle est classée Ua sur plus de 60 mètres de puis la rue puis le Grand jardin reçoit un classement Np (Zone naturelle et forestière à valeur patrimoniale ou paysagère) ce qui est logique. Les ruines du Prieuré reçoivent une prescription d'élément de paysage (EPNEU10). La zone Ue est le classement souhaité par l'association le Théâtre des Minuits (Ue zone dédiée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics) plus adaptée, selon elle que la zone Ua caractéristique du bâti ancien ou originel. Je remarque que la zone Ue présente un peu moins de contraintes que la zone Ua qui est plus soucieuse du respect des typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...). Pour la zone Ue : pas de hauteur limitée, peu de règles sur l'implantation des bâtiments). Je note que la zone Ua permet l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics avec des contraintes allégées (sur la hauteur maximale non imposée par exemple) et que les salles d'art et de spectacles sont autorisées « sous condition » comme pour la zone Ue.</p>				

Je considère que le tracé de la zone Ua sur plus de 60 mètres depuis la rue permet une implantation d'une nouvelle salle sans difficultés excessives. Je note d'ailleurs que cette zone Ua empiète assez significativement sur le jardin.
 La zone Ue permettrait des gestes architecturaux plus affirmée alors que la zone Ua défend davantage l'intégration dans l'architecture environnante.
 Les deux zonages permettent, à mon avis - mais une vérification plus précise pourrait être réalisée - de mettre en œuvre sans problème la programmation fonctionnelle d'une salle de spectacle et ce constat me paraît le plus important en ce qui me concerne, au-delà de la reconnaissance de l'intérêt collectif des activités de l'association qui n'est certainement plus à démontrer.

40	CHESNOY Raymonde	ECHILLEUSES	ZA 124, rue des Fossés Sud	<p>Par courriel avec pièces jointes, il est demandé un changement partiel du zonage de la parcelle ZA 124 car le zonage Ap, totalement inconstructible, n'est pas adapté d'après le demandeur qui rappelle que la parcelle est en bordure de voie et totalement viabilisée, laquelle rue comporte déjà des habitations. M.CHESNOY avait déjà formulé cette demande. Mme CHESNOY souligne que la vue depuis la rue est sans intérêt, ni patrimonial, ni visuel, description littérale, photos et extrait de plan cadastral à l'appui.</p> <p>Il y a une proximité avec le bourg. Le classement en zone Ub serait logique d'après la propriétaire qui constate que certaines zones furent urbanisées alors qu'il n'existait pas de réseaux publics les desservant.</p>
----	---------------------	-------------	-------------------------------------	--

La parcelle ZA 124 est située au Sud du bourg et est classée au projet de PLUi en zone Ap (zone agricole à valeur patrimoniale ou paysagère, présentant des enjeux de préservation et de valorisation). Quelques habitations ont été édifiées sur ce côté de la rue des Fossés Sud amorçant une extension urbaine. Elle est desservie par les réseaux publics.
 La demande des propriétaires peut se comprendre mais la législation est à présent extrêmement dissuasive pour tout étalement urbain et nous sommes, à mon avis, dans ce cas sans ambiguïté. De plus la commune connaît des difficultés avec sa station d'épuration qui est à la limite de la saturation même si la raison première de ce classement est bien la préservation des terres agricoles et la limitation de l'urbanisation imposée par la loi, reprise par le SCOT et rappelée par les services de l'Etat.
 Le classement en zone Ap est un choix de la collectivité qui propose donc de rendre cette zone inconstructible même aux bâtiments agricoles et donc de ne la réserver qu'aux cultures. Je ne conteste pas ce choix qui s'explique par la proximité visuelle du bourg et la volonté de préserver cet espace libre. La chambre d'agriculture n'a pas émis de réserve sur cette zone Ap.

41	PIERRESTIGER Charles – par courriel	ONDREVILLE	Parcelle OE 297	<p>M. PIERRESTIGER demande un changement de zonage de manière à ce que cette parcelle soit constructible. Elle est classée "d'intérêt paysagé". Avec ce courriel sont jointes 3 photos et un courrier descriptif et avec argumentaire.</p>
----	---	------------	--------------------	--

La parcelle E 297 est classée en zone Np (zone naturelle et forestière à valeur patrimoniale ou paysagère). Elle jouxte la zone Ua.
 La collectivité souhaite préserver un espace non bâti à l'entrée Ouest du bourg et privilégier un développement de l'urbanisation sur un autre secteur plus approprié (urbanisation récente plus importante, desserte, foncier plus adapté au développement).
 Ce choix répond à la logique de préserver la vue à l'entrée du bourg vers l'église et le centre. Ce classement existait déjà dans le PLU communal en vigueur et approuvé en décembre 2017 et donc le propriétaire aurait dû en être informé par l'agence lorsqu'il l'a acquis en 2018 (cf son courriel).

42	PETROT Pierre, Maire – sur registre	BOËSSES	Z20 - ZX27	Monsieur le Maire demande que les terrains communaux référencés ci-avant passent d'un zonage agricole à un zonage Ue (équipement) afin d'y installer des équipements collectifs.
Difficulté à localiser ces terrains agricoles en friche mais le règlement de la zone agricole permet déjà « les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ».				
43	PETROT Pierre, Maire – sur registre	BOËSSES	AB507 et 667	Monsieur le Maire demande que les terrains référencés ci-avant que la commune envisage d'acquérir, situés en limite avec la salle polyvalente soient classés en zone Ue car ils seraient dédiés à des installations d'intérêt collectif (city stade, terrain de boules, jeux d'enfants).
Ces terrains situés au sud du bourg, mitoyens à la parcelle de la salle polyvalente sont classés au PLUi en zone Ap. Ils ont une superficie respectivement de 485 m ² et de 1440 m ² (environ). Ces terrains agricoles ne semblent pas exploitables facilement – surtout la parcelle 507 – Une division de la parcelle 667 (au niveau du prolongement de la limite Sud de la parcelle 504) ne ménagerait-elle pas une surface suffisante ? ce qui laisserait une parcelle agricole plus fonctionnelle en considérant que le terrain de la salle polyvalente semble sous utilisé. Il y a en tout cas du sens à changer le zonage pour la partie qui sera acquise.				
44	PACHOT James – sur registre et courrier	DESMONTS	D 13,14,15	M PACHOT qui remet un courrier explicatif et 2 plans parcellaires agit pour une personne de sa famille en impossibilité de le faire. Il estime que la répartition entre zonages A et U est inéquitable pour certaines parcelles. Les parcelles D 13, 14, 15 sont d'après lui inexploitable pour l'agriculture et constituent une "dent creuse". urbaine. La viabilisation est proche et l'entité formée par ces terrains borde le chemin communal 3. Demande qu'une situation qui lui semblerait équitable soit rétablie.
Ces trois parcelles sont situées rue Basse, à l'Ouest du bourg. La parcelle D 13 a une façade, d'environ sept mètres sur la route de Fontainebleau. Elles ont reçu un zonage agricole sur le PLUi. La logique de ce choix est la présence d'un hangar de stockage de matériels agricoles sur la parcelle D 16 à l'angle de la rue et de la route de Fontainebleau dont la cohabitation avec la zone d'habitation pourrait poser problème. Les parcelles D14 et D 15 peuvent être considérer comme hors de la zone d'extension de l'urbanisation récente et la présence d'un bâtiment agricole en vis-à-vis n'incite pas à la classer en Ub. S'agissant d'autres parcelles du secteur pour lesquelles le contributeur estime qu'il y a des classements en zone constructible discutables et injustes, je constate que le tracé de la zone Ub recouvre les parcelles déjà construites en habitation ou incluses entre deux parcelles construites. Je ne remarque pas de tracé illogique à part de petites parcelles comme la D 265 qui auraient éventuellement pu être classées en zone N. A noter que le fond de plan du PLUi n'indique pas l'existence d'un bâtiment sur la parcelle D 267. Je suggère un nouvel examen par le bureau d'étude pour ajuster les tracé des zonage si nécessaire en fonction des informations apporter par le contributeur.				

45	M et Mme OCHRYM	AULNAY-LA-RIVIERE	AC 351, 353, 354	M et Mme OCHRYM (SCI ASCO) demandent des informations sur la constructibilité d'un terrain « en second rideau » qu'ils envisagent de desservir par la réalisation d'un passage. Ces personnes sont déjà venues lors de la permanence du 23 juin. Ils présentent à présent un plan de géomètre montrant un projet de division en 3 lots (passage commun desservant 2 lots). Je leur conseille d'engager les démarches pour déterminer la constructibilité et l'autorisation de division (demande de certificat d'urbanisme) ce qu'ils vont faire en liaison avec leur géomètre.
<p>Cette demande a été traitée à l'observation n° 7.</p> <p>Ces personnes sont conseillées par un géomètre expert et présentent un plan parcellaire avec un projet de division qui montre une possibilité de division en deux lots en second rang et un lot servant d'accès à ces lots et perpendiculaire à la rue. Il est conseillé de déterminer la constructibilité et d'obtenir l'autorisation de diviser avant de poursuivre la viabilisation et éventuellement de mettre en vente ces lots à construire.</p> <p>Le règlement doit être clarifié au sujet de ces lots en double rideau (voir observation n° 61).</p>				
46	BONLEU Elisabeth	AULNAY-LA-RIVIERE	Echainvilliers ZL 17	<p>Madame BONLEU constate que le terrain dont elle est propriétaire avec son époux est concerné par 3 emplacements réservés : ERAUL11, ERAUL12, ERAUL13. Elle n'est pas opposée à l'ER 11 pour un bassin d'infiltration si cet ouvrage se réalise selon les prévisions dont elle a eu connaissance. Pour ER 12 qui est un projet d'élargissement de la voirie, Mme BONLEU y est opposée dans la mesure où d'après elle le problème d'étroitesse provenait de la circulation de ses propres engins agricoles.</p> <p>Maintenant en retraite, ce couple d'exploitants agricoles a cédé des bâtiments à un repreneur qui a mis en vente le corps de ferme pour de l'habitation.</p> <p>Mme BONLEU est également opposée à ER13 pour un projet de stationnement de 62 m² alors que la commune est d'après elle propriétaire d'une petite parcelle à proximité (AI 37) de forme triangulaire qui pourrait convenir.</p>
<p>Les explications de la propriétaire méritent une suite et donc un examen attentif. Il y a une ouverture à l'urbanisation dans le hameau d'Echainvilliers dans lequel se trouvent de nombreux bâtiments agricoles.</p> <p>La cohabitation, comme le souligne la chambre d'agriculture dans son avis, risque de rester compliquée même si la propriétaire me précise qu'elle et son époux prennent leur retraite d'exploitants agricoles et que, de ce fait, la circulation des engins agricole diminuera.</p> <p>La rue des Ormes semble avoir une largeur de 5 à 7 mètres et les difficultés de croisement de deux véhicules sont certainement réelles voire impossible avec un engin agricole. La prescription d'un élargissement à cet endroit sur une parcelle agricole classée à présent au PLUi en zone urbaine ne me choque pas.</p> <p>L'utilisation de la parcelle triangulaire où se trouve aujourd'hui un banc ne me semble pas très adaptée au stationnement public par sa forme et par son utilisation actuelle (banc, arbre, proximité de l'habitation).</p> <p>N'est-il pas possible de choisir un autre emplacement pour le stationnement dans ce hameau où les distances ne sont pas très importantes ? ou de cumuler les deux fonctions, stationnement et infiltration, sur l'ERAUL11 ?</p>				

47	LEBEGUE Michèle	ECHILLEUSES	I 198 - 199 rue du Château	<p>Madame LEBEGUE (orthographe incertaine) qui représente ses filles propriétaires de parcelles qui forment un ensemble d'environ 3 400 m² constate un classement en zone naturelle alors qu'elles étaient incluses en zone urbaine sur le document d'urbanisme réglementaire précédent.</p> <p>Ce zonage N ne lui convient pas car ces terrains sont bordés à l'ouest et au nord par la zone constructible. Sur ces terrains occupés aujourd'hui par un verger, il y avait en façade un bâtiment agricole et ils étaient donc desservis par des réseaux publics ce qui plaide, d'après elle, à un retour en zone constructible.</p>
<p>Ces deux parcelles se situent près de l'angle des rues des Fossés Sud et du Château d'Eau, au sud du bourg. Elles ont été classées en zone Uj pour la I 198 et N et Uj pour la I 199.</p> <p>Ce classement s'explique d'une part, par le fait que les extensions d'urbanisation sont très fortement dissuadées par la législation actuelle. Le SCOT, avec lequel les PLUi doivent être compatibles, reprennent cette obligation et les services de l'Etat la rappellent.</p> <p>D'autre part, ces parcelles se trouvent dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de « l'Arpent Chaud » avec obligation aux nouvelles habitations de se raccorder à l'assainissement collectif (servitude instituée par arrêté préfectoral du 3 mars 2005). La station d'épuration d'Echilleuses étant en limite de capacité, les nouveaux branchements sont quasiment proscrits (cf. annexe 5.1 du PLUi).</p> <p>Les terrains sont utilisés en verger et un classement en zone U (urbaine) constituerait une extension nouvelle même si dans un passé relativement proche quelques habitations sont venues s'installer le long de cette rue et que la parcelle en question était dotée d'un bâtiment.</p>				
48	CHAVANNEAU Madame	PUISEAUX	ZM 99 "Pierre au Pou"	<p>Mme CHAVANNEAU est propriétaire d'un terrain qui était classé au POS en zone NAA, constructible. Il avait été choisi pour recevoir l'Intermarché qui se trouve dans l'obligation d'être relocalisé car actuellement situé dans la zone de dangerosité d'un site "Seveso".</p> <p>D'après Mme CHAVANNEAU, l'action de riverains organisés en association qui refusent l'implantation de cette surface commerciale à cause des nuisances qu'elle engendrerait, aurait conduit les autorités à choisir un autre site d'implantation.</p> <p>Mme CHAVANNEAU considère donc que les nuisances potentielles reconnues à une exploitation commerciale sur ce site devraient conférer, suivant les mêmes considérations, des réserves pour une exploitation agricole du site.</p> <p>Sa fille, exploitante agricole, confirme cette difficulté car elle connaît régulièrement des problèmes lors d'épandages, de traitements, d'utilisation d'engins et d'outils. Le classement agricole au projet de PLUi est donc contesté par les demandeurs qui demandent un retour à un classement en zone urbaine et s'estiment victimes d'un "Deux poids, deux mesures".</p>
<p>Cette parcelle agricole, située au Sud de Puiseaux, au lieu-dit « La Pierre au Pou » avait été pressentie pour l'implantation d'une surface commerciale. Le POS communal est caduc depuis le 31 décembre 2020.</p> <p>Sur le projet de PLUi un autre site agricole, également bordé d'habitations, a été choisi, également au Sud de la ville, à environ 700 m de distance.</p> <p>Les propriétaires au lieu-dit « Pierre au Pou » estiment que l'exploitation agricole de ce terrain est compliquée du fait de la présence d'habitations. La pression d'une association locale de riverains opposée à l'implantation de la zone commerciale aurait motivé la décision de changer de site d'implantation de la surface commerciale.</p> <p>Il m'est impossible de déterminer le site susceptible de provoquer le moins de nuisances ou desservi avec le moins de gêne.</p>				

<p>Dans les deux cas, l'urbanisation s'étend en périphérie sur des terres agricoles. Sur le nouveau site, les habitations semblent un peu plus éloignées du fait de la présence de jardins. Sur le site initial, la présence d'une entreprise de transport provoque déjà probablement un certain niveau de nuisance sur le quartier.</p> <p>Le critère de la difficulté d'exploiter les terres agricoles semble s'appliquer aux deux sites. Il me paraît important que les élus et urbanistes puissent expliquer en toute transparence les critères qui ont conduit à ce choix.</p>				
49	RIVIERE William, Maire de la Neuville- sur-Essonne, et Madame RIVAULT Corinne – sur registre	LA NEUVILLE- SUR-ESSONNE		<p>Monsieur le Maire et Madame l'adjointe au Maire font part d'imperfections qui relèvent davantage d'erreurs matérielles à corriger avant l'approbation : Correction d'une faute d'orthographe au nom d'un lieu-dit "Macheron" sans s, la mise à jour du plan de zonage sur lequel ne figurent pas des constructions existantes en zone A 148 et A 156, des zones boisées qui ne sont pas représentées dans le clos de la Croix-Saint-Jacques, le Pertuis et la Marquette.</p>
<p>Ces erreurs matérielles ou manques signalés par Monsieur le Maire et Madame l'adjointe devraient pouvoir être corrigés avant approbation finale du PLUi. Il est vrai que le décalage entre la réalité des réalisations et la mise à jour du cadastre empêche également les plans du PLUi d'être à jour.</p> <p>Il me semble important que les Maires qui ont une bonne connaissance de leur commune vérifient que le choix du zonage n'a pas été fait sur la base d'un cadastre obsolète.</p>				
50	M et Mme BRIGAULT Michel – Sur registre et courrier	ECHILLEUSES	ZL 50	<p>M et Mme BRIGAULT remettent un courrier explicatif avec plans par lequel ils demandent que leur parcelle soit classée en zone U et non pas A dans le prolongement des parcelles voisines et également au même niveau que la parcelle opposée par rapport à la rue.</p>
<p>Cette parcelle, en bout d'agglomération rue de Rogny, n'est pas bâtie. La parcelle mitoyenne et celle en face sont déjà construites.</p> <p>La législation et les services de l'Etat limitent drastiquement toute extension urbaine. Il est donc logique dans ce contexte que cette parcelle soit classée agricole. Elle est déjà classée agricole dans le PLU communal en vigueur.</p>				

51	M et Mme BRIGAULT Michel – sur registre et courrier	ECHILLEUSES	ZV 2, 3, 4, 5	<p>M. et Mme BRIGAULT sur le même courrier (voir ci-dessus) demandent que les parcelles ZV 2, 3, 4, 5 soient classées en zone A et non pas en Ap.</p> <p>Ils se réfèrent à ce qu'ils considèrent comme un engagement du maire en 2019 lors d'une réunion liée au remembrement. Ce classement Ap, s'il était maintenu interdirait à leur fils de réaliser un hangar agricole.</p> <p>Ils trouvent surprenant ce classement Ap car ces parcelles jouxtent une emprise pour une station d'épuration. Ils s'étonnent que les parcelles situées à gauche (en quittant Echilleuses) de la D 28 (route de Puisseaux) soient en zone A alors que les leurs sont en Ap.</p>
<p>Cette demande reflète une incompréhension de l'auteur face au tracé de la zone Ap (Zone agricole à valeur patrimoniale ou paysagère, présentant des enjeux de préservation et de valorisation) dans laquelle aucune construction n'est permise.</p> <p>Je note que la chambre d'agriculture demande la diminution d'une zone Ap située entre la rue des Tilleuls et la sente Messidor, et donc pas celle qui est concernée dans cette observation.</p> <p>« L'encoche » dans le zonage Ap, dans la parcelle ZV 5, résulterait d'un dialogue avec la mairie et le propriétaire pour permettre l'édification d'un bâtiment agricole.</p> <p>Je note également que la station d'épuration d'Echilleuses est de type « filtres plantés de roseaux », qu'elle est arborée et n'a pas un impact assez discret sur le paysage.</p> <p>Dans ces conditions je considère que le dialogue entre l'auteur de cette demande et la municipalité a été peut-être insuffisant et devrait éventuellement se poursuivre afin d'arriver à un bon niveau de compréhension de la logique qui a sous-tendu aux tracés de la zone Ap notamment la volonté de laisser des terres libres de bâtiments à l'entrée de la ville et donc de préserver la visibilité sur le bourg et éventuellement depuis certains points du bourg, ce qui est important et incontournable.</p>				
52	PRUDHOMME Claude – par registre et courrier	AUGERVILLE-LA-RIVIERE	C 34 et ZB 44 Hameau de Montgrippon	<p>M. PRUDHOMME remet un courrier et un dossier concernant les emplacements réservés ERAUG03 et ERAUG05 dans le hameau de Montgrippon qui sont des emplacements réservés pour la création d'un chemin de randonnée de trois mètres de largeur (ERAUG03) et pour l'élargissement à deux mètres de largeur d'un chemin existant (ERAUG05).</p> <p>Le premier traverse dans le sens de la longueur sa propriété qu'il ampute de 560 m², le second emprunte un passage dont il sera prochainement propriétaire officiel, au sein du hameau en milieu bâti. Il y a une incohérence entre le plan de zonage et la liste des emplacements réservés de la partie réglementaire et sa cartographie, donc à clarifier.</p> <p>Concernant l'ERAUG05 qui longe sa propriété, M. PRUDHOMME informe qu'il en deviendrait prochainement propriétaire officiel par application de la prescription trentenaire. Il s'opposera à la réalisation des deux projets et propose des variantes qui épargnent sa propriété.</p>
<p>Je note, comme l'auteur de cette observation, une incohérence entre la liste des « emplacements réservés » (ER) page 1 du document 4.3 et les plans détaillés dans le même document du PLUi. L'ERAUG 5 désigne sur le plan de zonage un autre emplacement que celui traversant une propriété privée du hameau de Montgrippon. L'ER du hameau n'apparaît pas sur le plan de zonage à cause de son étroitesse d'après la CCPG.</p> <p>Le courrier signé du conseil municipal du 12 mai 2021 qui fait notamment référence à un compte rendu de réunion de travail avec la CCPG du 3 mars 2020, la délibération du 11 juin 2021 mentionnent cet ER et la volonté de la commune qu'il soit prévu.</p>				

L'auteur de l'observation est concerné par deux emplacements réservés pour un chemin randonné sur les parcelles C 34 (surface ER = 59 m²) dans le bâti du hameau, et ZB 44 (3 m sur 186 m soit une surface d'environ 560 m²).

L'auteur explique qu'il n'est pas pleinement propriétaire de la parcelle C34 mais en cours d'acquisition par prescription trentenaire, sa famille occupant depuis 1967 cette surface fermée en prolongement de sa cour où se trouve son habitation, les propriétaires étant introuvables depuis plus de 50 ans.

L'auteur de la contribution s'estime très pénalisé, refuse ces ER et propose deux variantes qui d'après lui seraient plus aisées à mettre en œuvre.

Je constate que la propriété ZB 44 est concernée par près de 8,5% de sa superficie par l'ER. Pour la petite parcelle dans le hameau, l'auteur n'en est pas encore propriétaire mais son opposition peut se comprendre.

Je constate que le chemin de Montgrippon qui débouche dans le hameau de Montgrippon et qui chemine dans la zone boisée dans un sens Nord-Sud n'est pas très éloignée de ce projet de chemin qui serait parallèle à l'existant (espacé d'un peu plus d'une centaine de mètres environ). Je constate également qu'une zone classée naturelle au PLUi sur la parcelle existe ZB 49 qui longe la D25. Un aménagement sécurisé, sur un peu plus de 200 m au bord de la D 25, en empiétant sur cette parcelle ZB 49 est-il possible ?

Je préconise donc qu'un nouvel examen de ce projet de chemin soit mené et qu'un dialogue avec le ou les propriétaires concernés soit poursuivi à la lumière des oppositions prévisibles, des variantes, de la fréquentation prévisible par les randonneurs, des points de vues qu'offrent ce futur itinéraire et les variantes, de l'intérêt d'un passage dans le bâti du hameau sur moins de 30 mètres, du coût des acquisitions et des aménagements ...

53	NAUDIN Adrien	PUISEAUX	16, chemin latéral. AI 9 et 134.	M NAUDIN constate que sa propriété est incluse en grande partie dans la zone 1AU faisant l'objet de l'OAP "Route de Malesherbes" qui prévoit sur l'emprise de son terrain un espace vert. M. NAUDIN a le projet de réaliser un hangar nécessaire à l'activité de son entreprise de maçonnerie. Ce projet semble donc incompatible avec les dispositions de l'OAP. Il s'interroge donc sur ce qu'il doit faire pour mener à bien son projet indispensable à son entreprise.
----	---------------	----------	----------------------------------	--

Le tracé de l'espace vert de l'OAP concerne les parcelles AI 3, 4, 133, 134, 10. L'auteur de l'observation est propriétaire de la parcelle AI 9 et a priori de l'AI 134. Son projet de hangar serait donc concerné par l'OAP.

A noter que sur le plan de zonage de Puiseaux, le tracé de la zone 1 AU s'étend jusqu'au chemin Latéral en emprise totale de la parcelle AI 10 mais que l'OAP n'englobe pas la totalité de cette parcelle : Erreur matérielle à corriger a priori ?

Il est bien sûr important qu'un artisan qui souhaite développer son activité de maçonnerie soit bien informé par la commune - voire accompagnée vers une solution alternative - de toutes les possibilités et les contraintes dues à ce tracé de l'OAP.

54	LEVY Véronique, Maire d'AULNAY-LA- RIVIERE – par courrier	AULNAY-LA- RIVIERE	Diverses demandes	Courrier daté du 12/07/2021. Voir également les demandes des propriétaires concernés déposées lors de l'enquête publique. Madame le Maire rappelle dans son courrier les demandes de propriétaires : Celle de M. Gilles BARBERON (AC 251 classée en Uj), le conseil municipal souhaite le classement en Ub. Celle de M. Jean-Marc COULON (AE 73 et 77) classées en Ni qui demande un classement en A et N, le classement Ni ne se justifiant pas d'après le demandeur. La parcelle de Monsieur SERGENT (AD 11) pour laquelle l'alignement avec le trait des parcelles AD 161 et AD 166, est souhaité.
Madame le Maire précise qu'elle est favorable aux demandes exprimées les administrés qu'elle cite. Ces demandes ont été traitées aux n°57 (M. BARBERON) – 32 et 33 (M. COULON) – 8 (M. SERGENT).				
55	LEVY Véronique, Maire d'AULNAY-LA- RIVIERE – par courrier	AULNAY-LA- RIVIERE	Diverses parcelles	Dans le même courrier, Madame le Maire relève des classements de parcelles qui, d'après elle et le conseil municipal, sont des erreurs. Il s'agit des parcelles : AD 200, AD 201, AD 65, AD 67 qui sont classées en A alors que seule AD 201 devrait l'être, les autres auraient dû, selon les représentants de la ville, être classées en Ub.
Pour cet ensemble de 4 parcelles classées agricoles, seule la parcelle AD 201 serait occupée par une activité agricole. Je préconise donc un nouvel examen de cette zone pour envisager un changement de zonage. Voir ma remarque pour l'observation n° 10.				
56	LEVY Véronique, Maire d'AULNAY-LA- RIVIERE – par courrier	AULNAY-LA- RIVIERE	Demande de caractère général : Classemen t en Ap	Dans le même courrier, Madame le Maire informe que le conseil municipal souhaite que les parcelles qui étaient classées en Nd au POS soient classées en Ap au PLUi. Ce classement étant protecteur de l'environnement pour ces parcelles entourées de bois protégés à l'ouest, "La Montagne des Justices", la Butte aux Lapins, espaces Natura 2000, Gestion et restauration des sites (Contrat européen).
Les bois au Nord d'Aulnay-la-Rivière sont classés au PLUi en zonage Nce (zone naturelle et forestière correspondant aux continuités écologiques). Ils sont inclus dans un zonage agricole. Le PLUi comporte une OAP thématique « Trame verte et bleue du Puiseautin » qui donne des orientations visant à préserver les corridors écologiques linéaires et à maintenir et renforcer la trame verte en pas japonais. Cette OAP rappelle que les espaces agricoles participent aux continuités écologiques et dans cette logique proscrit l'installation de nouveaux bâtiments agricoles dans les continuités écologiques agricoles (entre les pas japonais). La chambre d'agriculture, dans son avis du 7 mai 2021, n'est pas opposée à ce principe mais demande que les espaces agricoles faisant partie d'une continuité écologique soient mieux définis. Le conseil municipal souhaite que certains de ces espaces soient classés en zonage Ap (à valeur patrimoniale et paysagère). A mon avis cette demande est pertinente et y répondre permettrait de lever l'imprécision et ses risques évoqués par la chambre d'agriculture. A examiner par le cabinet conseil notamment.				

57	BARBERON Gilles – par courrier	AULNAY-LA- RIVIERE	AC 251	<p>Ce courrier adressé au Maire m'a été transmis.</p> <p>Il concerne le classement Uj de la parcelle de M BARBERON Gilles qui est contesté car le demandeur considère que son unité foncière est enclavée de fait dans des zonages Ua et Ub.</p> <p>Ce classement ne correspondrait pas à la réalité et constituerait une situation inéquitable dans le quartier où elle est située.</p>
<p>Cette parcelle, d'une vingtaine de mètres de profondeur sur environ 44 mètres a été classée Uj, semble-t-il, car elle est vierge de construction et plantée d'arbres.</p> <p>Sa situation dans le bourg en prolongement du tissu urbain ancien peut faire douter de la pertinence du classement Uj à moins que des arbres remarquables ou d'autres considérations le justifient.</p> <p>Le classement Uj est donc à mieux justifier.</p>				
58	MANGEANT Jean-Claude, Maire d'ONDREVILLE – par courrier	ONDREVILLE	A 48, 655, 668 et ZA 87	<p>Monsieur le Maire dans ce courrier, informe de ce qu'il considère des erreurs de classement pour des constructions récentes, sur les parcelles référencées, classés en Ua, un classement Ub serait adapté.</p>
<p>A moins que ces parcelles et leur bâti ne répondent pas aux critères qui différencient la zone Ub de la zone Ua, la correction est à apporter.</p>				
59	GILLET Pascal – par courriel	GRANGERMONT	Parcelle agricole au Sud du bourg	<p>Monsieur Pascal GILLET propose de modifier la zone Ap en diminution de 15 m afin de pouvoir réaliser un hangar ce qui d'après lui n'aurait aucune conséquence sur la préservation du paysage.</p> <p>La parcelle de M GILLET subit d'autres contraintes comme le passage d'une ligne électrique enterrée, l'obligation de proximité de la défense incendie. La demande est assortie d'un plan annoté précis et d'une photo.</p>
<p>Une légère rotation du projet de bâtiment permettrait d'échapper à la contrainte du zonage Ap mais l'intention de mettre des panneaux photovoltaïques et donc d'orienter le toit vers le sud est recevable à mon avis.</p>				
60	MORAWSKI Yoan – par courriel	ECHILLEUSES	ZA 258. au 12 route de Grangerm ont	<p>M MORAWSKI se trouve dans l'impossibilité de construire un abri de jardin à cause du classement Ap. Il demande par conséquent un changement en "zone jardin" pour réaliser un abri de jardin.</p>
<p>La parcelle ayant pour adresse 12 route de Grangermont a pour référence cadastrale ZA 258.</p> <p>Elle est classée en zone Ub (sur environ 30 m depuis l'alignement sur rue) et Uj sur le fond de parcelle.</p> <p>La zone Uj permet la réalisation d'un cabanon de jardin mais d'une emprise au sol maximale de 15 m² (2 par parcelle). La réalisation d'un garage est également possible (voir règlement, pièce 4.2 du PLUi §1.2 page 73).</p> <p>La parcelle voisine, ZN 33 est classée, en partie, dans le zonage Ap et la partie en angle avec la sente Messor en Uj.</p>				

61	DAUVILLIERS Delmira, Présidente de la CCPG – par courrier	CCPG	Concerne deux points du règlement	Par ce courrier la CCPG m'informe de deux précisions souhaitées dans le règlement écrit : -Que dans les dispositions générales soit précisé que, conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. -Dans l'article 3.3.2 de la zone Ub, au niveau de l'alinéa qui traite des dispositions particulières pour les bâtiments en second rideau, soit indiqué « une distance d'au moins 1,5 fois la hauteur de la construction.
Le premier point est un rappel de l'article L 152 – 3 du code de l'urbanisme. Le second point est une précision car la formulation actuelle du règlement de la zone Ub n'indique pas qu'il s'agit d'une distance minimale.				
Je suis favorable à ces deux ajouts.				

Rapport établi le 11 août 2021, par le commissaire enquêteur,



Daniel MELCZER

ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUi)
DU SECTEUR DES TERRES PUISEAUTINES
ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE GRANGERMONT
MODIFICATION DU P.D.A. DE MONUMENTS HISTORIQUES DE PUISEAUX

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 JUIN 2021 AU 13 JUILLET 2021

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREAMBULE :

L'analyse du dossier, le déroulement de l'enquête, les analyses des observations du publics et des élus se trouvent dans la partie « RAPPORT ».

- Par décision du Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 12 mai 2021 Monsieur Daniel MELCZER, commissaire enquêteur a été désigné pour conduire l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Terres Puiseautines et l'abrogation de la carte communale de GRANGERMONT et à la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de PUISEAUX.
- Le PLUi avait été prescrit en décembre 2015. Un premier arrêt du projet a été voté en février 2020. Le refus de deux communes a conduit la CCPG à poursuivre la mise au point du projet.
- L'arrêt du projet du présent PLUi a été voté par le conseil communautaire de la CCPG le 2 février 2021.
- Par arrêté N° SG 2021-13 du 21 mai 2021 la Présidente de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais (CCPG) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

LE PORTEUR DU PROJET :

- La Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais été créée suite à la fusion de la Communauté de Communes du Beaunois, de la Communauté de Communes des Terres Puiseautines et avec extension du périmètre à la Communes Nouvelle « Le Malesherbois » (Arrêté préfectoral du 1er décembre 2016 modifié le 16 décembre 2016 avec date d'effet le 1er janvier 2017).
- Elle regroupe 32 communes et détient notamment la compétence « aménagement de l'espace » sur son territoire et donc celle d'élaborer les PLUi.
- Le porteur de projet s'est fait assister, pour l'élaboration de ce projet, par le cabinet conseil ASTYM et par l'architecte Alain GAUTRON.

LE SECTEUR DES TERRES PUISEAUTINES :

Le secteur des Terres Puiseautines ou secteur Puiseautin est constitué de treize communes. Il est inclus dans le territoire de la CCPG qui lui en comprend 32.

- Population : 7 323 habitants
- Territoire majoritairement rural et agricole.

- Une superficie de 12 197 hectares dont 10 566 hectares agricoles et 929 hectares de bois.
- Pôle structurant : PUISEAUX, 3 475 habitants. Cette ville est le principal pôle économique du secteur.
- Les populations des 12 autres communes varient entre 123 habitants et 556, elles ont été identifiées comme « rurales ».
- Le secteur des Terres Puiseautines, au Nord du Loiret, jouxte la Seine-et-Marne et l'Essonne, il est dans la zone d'influence de Paris et de sa région.
- Les communes du Puiseautin concentrent peu d'emplois. 37% des actifs du secteur ont un emploi hors de la région Centre-Val de Loire, essentiellement en Ile de France. 40% des actifs ont un emploi dans une commune située hors des Terres Puiseautines.
- Les caractéristiques physiques et les composantes paysagères organisent le territoire en deux ensembles :
 - Les alentours de la vallée de l'Essonne et de ses affluents où se trouvent : Augerville-la-Rivière, Orville, Dimancheville, Briarres-sur-Essonne, Ondreville-sur-Essonne, Aulnay-la-Rivière et la Neuville-sur-Essonne.
 - Un plateau agricole où sont situées : Puiseaux, Desmonts, Bromeilles, Grangermont, Echilleuses, Boësses.

LES COMMUNES MEMBRES :

Villes	Population	Document d'urbanisme en vigueur
Augerville-la-Rivière	238	RNU - POS caduc au 1/1/2021
Aulnay-la-Rivière	515	RNU - POS caduc au 1/1/2021
Boësses	397	RNU - POS caduc au 1/1/2021
Briarres-sur-Essonne	556	PLU
Bromeilles	332	RNU - POS caduc au 1/1/2021
Desmonts	177	RNU - POS caduc au 1/1/2021
Dimancheville	117	PLU
Echilleuses	403	PLU
Grangermont	196	Carte communale
La Neuville-sur-Essonne	386	PLU
Ondreville-sur-Essonne	408	PLU
Orville	123	PLU
Puiseaux	3475	RNU - POS caduc au 1/1/2021
TOTAL	7323	

LES PRINCIPALES ETAPES ET DELIBERATIONS

- La carte communale de la commune de GRANGERMONT approuvée par arrêté préfectoral du 5 janvier 2008.
- La délibération du conseil communautaire des Terres Puiseautines du 15 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du PLUi sur le territoire communautaire : objectifs poursuivis et modalités de concertation.
- L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2016 modifié le 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté de Communes du Beaunois, de la Communauté de Communes des Terres Puiseautines avec extension du périmètre à la Communes Nouvelle « Le Malesherbois » et création de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais prenant effet à compter du 1er janvier 2017.
- La délibération n°2020-11 du 12 février 2020 donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques inscrits et classés de la commune de Puiseaux ainsi que la délibération n° 2021-07 du 2 février 2021, à l'unanimité, un avis favorable au périmètre délimité des abords autour des monuments historiques inscrits et classés de la commune de Puiseaux, proposé par l'architecte des bâtiments de France.
- La délibération n° 2020-10 du 12 février 2020 du conseil communautaire de la CCPG tirant une première fois le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi des Terres Puiseautines.
- La délibération n°2021-05 du 2 février 2021 du conseil communautaire de la CCPG tirant à l'unanimité le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI des Terres Puiseautines ;
- La délibération 2021-06 du 2 février 2021 décidant à l'unanimité, de soumettre le dossier d'abrogation de la carte communale de Grangermont à enquête publique unique, avec le projet de PLUi des Terres Puiseautines arrêté.
- Les avis des communes membres sur le dossier de PLUI arrêté en 2020 et sur le dossier de PLUI arrêté en 2021 ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de PLUi arrêté en 2021 analysés dans le présent rapport ;
- La décision n°E21000055/45 en date du 12 mai 2021 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur M. Daniel MELCZER.
- L'arrêté N° SG 2021-13 du 21 mai 2021 de la Présidente de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais portant ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire des Terres Puiseautines, sur l'abrogation de la carte communale de GRANDGERMONT et sur la modification du périmètre des abords de monuments historiques de PUISEAUX ;

LA CONCERTATION

Une organisation a été mise en place. Des concertations et des travaux en commun ont été organisés entre 2016 et 2021 :

- Avec les communes membres
- Avec les personnes publiques associées
- Avec les habitants et les acteurs locaux
- La mise en place de registres, la mise en ligne du dossier sur le site internet de la Com Com, la possibilité d'écrire des observations par le « compte citoyen de la CCPG ».
- Des actions de sensibilisation et d'information au travers des médias.
- Trois séries de réunions publiques.
- Une concertation destinée aux exploitants agricoles.
- Des échanges avec des Personnes Publiques Associées.
- La collaboration d'élus : ateliers thématiques.
- L'association au projet des milieux professionnels et associatifs.
- Des articles dans les journaux locaux, des documents téléchargeables depuis le site internet de la CCPG, des registres d'observations, Un bilan de la concertation soumis à délibération.

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION CONCERNANT CE SECTEUR

Notamment :

- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du PETR du Pays Beauce-Gâtinais en Pithiverais approuvé le 10 octobre 2019.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce.
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Seine-Normandie.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires) a été adopté le 19 décembre 2019. Le PLUi devra prendre en compte les orientations du SRADDET.

→ Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes CCPG) a été adopté le 30 mars 2021 et il est rappelé que le PLUi (2020 – 2032) doit être compatible avec le PLH 2021 – 2027.

→ J'ai noté que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Beauce-Gâtinais en Pithiverais a émis un avis favorable avec préconisations au PLUi et a remarqué sa compatibilité avec les orientations du SCoT.

→ J'ai remarqué que PLUi prend correctement en compte le PPRI de la vallée de l'Essonne et tient compte des inondations de 2016 qui ont affecté des secteurs bâtis et non bâtis, non compris dans le PPRI. Les espaces soumis au risque d'inondation font l'objet pour les secteurs non classés en Nzh (zones humides), d'un classement indicé i (Ni et Ui).

→ J'ai remarqué que le PLUI limite les zones constructible lorsqu'une station d'épuration n'a pas la capacité suffisante suivant les impositions du SAGE.

LE PLUI DES TERRES PUISEAUTINES

J'ai bien compris la méthodologie d'élaboration de ce PLUi et les orientations générales, elles-mêmes déclinées en axes, définies dans le PADD :

- Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.
- Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.
- Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

A la lecture de l'ensemble du dossier d'enquête, j'ai pris acte notamment :

- Des hypothèses, choisies par les élues, de croissance démographique de la population de 0,55 % par an inférieure aux données du SCOT 0,72% par an, mais supérieure à la tendance actuelle de 0,48%, également inférieure à la croissance de la période 1999 – 2014.
- De la prévision du nombre de logements à créer, 25 par an (300 logements sur 12 ans), et de leur répartition entre communes qualifiées de rurales et le pôle structurant de Puiseaux qui accueillera 60% de la population nouvelle. Cette prévision est ajustée au scénario de croissance démographique et donc inférieure à l'objectif du SCoT.
- Du nombre estimé de logements vacants : 5% (inférieur aux chiffres de l'INSEE) et du nombre assez fort de résidences secondaires.
- De la consommation de 22 hectares de foncier pour l'habitat sur 12 ans dont 13,5 à Puiseaux et 8,5 sur les autres communes.
- La priorité de mobilisation des « dents creuses urbaines » (9,4 hectares) et l'identification de foncier mobilisable en centres urbains (2,9 hectares).
- L'ajustement de la surface d'activités de Puiseaux à près de 62 hectares à l'Ouest de Puiseaux.
- Des remarques du PETR et des préconisations de l'autorité environnementale, des réserves de l'Etat et de ses préconisations, des demandes et remarques de la Chambre d'Agriculture et en général de toutes les remarques, préconisations, réserves, question des Personnes Publiques Associées.
- Des enjeux, des atouts et des faiblesses du territoire exprimés dans le document « Justification des choix ».

J'ai également analysé toutes les OAP sectorielles qui en général restent assez proches des bourgs et dont la composante paysagère est bien traitée.

- L'OAP thématique « trame verte et bleue » qui est une déclinaison de l'orientation générale n°3 du PADD qui vise à préserver et à valoriser les milieux et corridors écologiques.

- J'ai noté particulièrement dans le règlement graphique la présence du zonage Ap afin de protéger les secteurs agricoles à valeur patrimoniale ou paysagère de toute construction, du zonage Uj qui permet la valorisation du cadre de vie ;
- La volonté de limiter tout étalement urbain et de favoriser le développement sur le pôle structurant Puiseaux.

J'ai également étudié les « éléments de paysage » de ce PLUi, ponctuels ou surfaciques, et les motifs qui ont conduits à les prévoir ainsi que les conséquences en termes de constructibilité pour les propriétaires concernés.

L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE GRANGERMONT

Ce document approuvé par le Préfet le 25 janvier 2008 est à présent en décalage par rapport aux législations plus récentes en matière d'urbanisme et d'environnement, par exemple : la loi ENE en 2010, la loi ALUR en 2014, la loi ELAN en 2018.

Cette carte communale n'est plus compatible avec les documents supra communautaires.

Elle ne comporte que deux zones : une zone constructible et une zone non constructible. Elle ne permet pas de :

- Préserver les cônes de vue en entrée de commune,
- Préserver le cadre bâti traditionnel,
- Maintenir des secteurs de jardins
- Définir des zones d'équipements collectifs
- Préserver les boisements ou les corridors écologiques.

LA MODIFICATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES DE PUISEAUX

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) est une servitude d'utilité publique qui concerne les Monuments Historiques propriétés de PUISEAUX et leur environnement :

- L'église Notre Dame (13^{ème} s.) classée MH en 1862.
- La halle (15^{ème} – 19^{ème} s.) classée à l'Inventaire Supplémentaire des MH le 17 février 1987.
- La croix du cimetière (12^{ème} s.) classée MH le 20 décembre 1907.
-

Les informations concernant la modification étaient données dans le dossier d'enquête publique. L'Architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable à ce projet et précise dans ce courrier que « cette servitude d'utilité publique se superposera à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) de la commune qui continuera de produire ses effets en présence du PDA. Seules les parties résiduelles des rayons de 500 m au-delà de la ZPPAU seront supprimées ».

Cette modification est de nature à préciser et à rendre plus cohérente la protection des trois monuments historiques qui forment un ensemble avec les espaces qui les entourent dans lesquels des contraintes architecturales de sauvegarde, de protection, d'intégration sont éventuellement

imposées, lors des instructions des autorisations de construire, par l'architecte des bâtiments de France et les services concernées.

Les délais d'instruction des demandes d'autorisation de construire tiennent compte notamment de la consultation des services de l'architecte des bâtiments de France et sont donc allongés.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée sur 30 jours consécutifs du 14 juin au 13 juillet 2021 inclus.

La publicité de cette enquête a été assurée par des annonces légales sur deux journaux locaux (Le courrier du Loiret et la République du Centre) plus de quinze jours avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine suivant l'ouverture de l'enquête.

Des affiches ont été apposées, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur des panneaux d'affichage du siège de la CCPG, de la mairie de Puiseaux, des lieux de permanence et des autres mairies du secteur Puiseautin.

Les informations des dates de l'enquête et de son objet ont été inscrites :

- Sur les panneaux lumineux de PUISEAUX.
- Sur les sites de BRIARRES-SUR-ESSONNE, d'ECHILLEUSES, de LA NEUVILLE SUR ESSONNE, d'ONDREVILLE-SUR-ESSONNE.
- Sur le réseau social FB de la CCPG.

Un dossier sur papier consultable par le public et un registre pour s'exprimer par écrit étaient disposés dans trois lieux répartis sur le territoire de la CCPG : Boësses, Briarres-sur-Essonne, Puiseaux.

Un poste informatique était accessible à tous pendant les heures d'ouverture des bureaux à Puiseaux.

Le dossier dématérialisé, identique au dossier sur papier, était consultable et téléchargeable pendant au moins toute la durée de l'enquête.

Quatre permanences du commissaire enquêteur se sont tenues :

Dates	Lieux, mairie de :	Horaires permanences
Lundi 14 juin	BOËSSES	9h à 12h
Mercredi 23 juin	PUISEAUX	14h à 17 h
Samedi 3 juillet	BRIARRES-SUR-ESSONNE	9h à 12h
Mardi 13 juillet	PUISEAUX	14h à 17h

Toute personne pouvait me rencontrer lors d'une permanence.

Le public pouvait s'exprimer par écrit par l'intermédiaire des registres d'observations, par courrier ou par courriel sur une adresse mail dédiée.

Les contributions, sur courriel étaient mises en ligne sur le site internet de la CCBL dans les meilleurs délais ; Des copies papier de toutes les observations étaient disposées avec les registres des trois mairies de consultation.

L'enquête publique a été close par moi-même le 13 juillet 2021 après la dernière permanence.

→Aucun incident ne m'a été signalé lors de cette enquête publique.

LES OBSERVATIONS

J'ai pris en compte toutes les observations et je les ai analysées dans la partie rapport.

Le 21 juillet 2021, J'ai remis un procès-verbal de synthèse des observations au représentant du porteur de projet lors d'une réunion en visio-conférence. J'ai demandé que des informations me soient éventuellement données pour chaque observation ainsi que la position technique de la CCPG sur chacune. Le procès-verbal et les réponses techniques de la CCPG sont joints à mon rapport et à mes conclusions.

Le représentant du porteur de projet a transmis ses informations et positions rapidement dans les jours qui ont suivi le procès-verbal.

L'enquête publique a donné lieu à **61 observations** dont la répartition suivant les communes concernées est indiquée dans le rapport.

La participation a été correcte si l'on considère l'ensemble des supports mis à disposition pour s'exprimer. J'ai notamment reçu plus de 45 personnes lors des quatre permanences pour des demandes d'information ou des requêtes.

LES SUJETS LE PLUS SOUVENT ABORDES PAR LES CONTRIBUTEURS

- Demande de classement d'une parcelle en zone urbanisable alors que celle-ci est classée en zone agricole ou naturelle au PLUi : plus de 39%.
- Demande de modification du zonage Ap : 6,6%
- Modification d'un emplacement réservé : 4,9%
- Modification du zonage Uj : 4,9%
- Modification d'une OAP : 4,9%

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Personnes Publiques Associées	Avis - Réserves - Remarques – Recommandations
Autorité Environnementale (MRAE)	Préconisations et remarques
Etat	Favorables avec réserves et préconisations
Chambre d’agriculture	Favorable avec demandes et remarques
Pôle Equilibre Territorial et Rural (PETR)	Favorable avec préconisations et remarques
CDPENAF	Favorable avec réserves
Chambre du Commerce et de l’Industrie	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l’Artisanat	Avis favorable, une préconisation
Conseil Départemental	Pas d’observation, une question.
Centre Régional de la Propriété Forestière	Une remarque, des préconisations
Gaz Réseau Transport	Remarques
Architecte des Bâtiments de France (sur PDA)	Favorable avec précisions apportées.

J’ai analysé dans mon rapport tous les avis des Personnes Publiques Associées indiqués dans ce tableau ainsi que les réponses de la CCPG, lequel a été joint au dossier d’enquête publique.

AVIS DES COMMUNES

La CCPG a sollicité par courrier daté du 8 février 2021 l’avis des 13 communes des Terres Puiseautines sur le projet de PLUI arrêté le 2 février 2021 :

Augerville-la-Rivière	Courrier de remarques du 12 mai 2021. Délibération en date du 11 juin 2021 de refus d’arrêter le PLUi.
Aulnay-la-Rivière	Délibération du 8 avril 2021, avis favorable avec une réserve sur les zonages A, N, Ni, Uj.
Boësses	Pas de délibération fournie
Briarres-sur-Essonne	Pas de délibération, mail du 4 mai 2021
Bromeilles	Pas de délibération fournie
Desmonts	Délibération du 17 mai 2021, avis favorable
Dimancheville	Pas de délibération fournie
Echilleuses	Délibération du 22 février 2021, avis favorable
Grangermont	Délibération du 12 avril 2021, avis favorable

La Neuville-sur-Essonne	Délibération du 24 février 2021, avis favorable
Ondreville-sur-Essonne	Délibération du 9 avril 2021, avis favorable
Orville	Délibération du 26 mars 2021, avis favorable
Puiseaux	Pas de délibération fournie

Avis des communes hors secteur des Terres Puiseautines

Auxy	Délibération du 16 février 2021, avis favorable
Le Malesherbois	Délibération du 11 mai 2021, avis favorable
Barville-en-Gâtinais	Délibération du 1 ^{er} avril 2021, avis favorable
Chambon-la-Forêt	Délibération du 17 février 2021, avis favorable
Courcelles-le-Roi	Délibération du 2 mars 2021, avis favorable
Egry	Délibération du 17 février 2021, avis favorable
Lorcy	Délibération du 21 mai 2021, avis favorable

Les communes consultées se trouvant hors secteur des Terres Puiseautines qui ont informé la CCPG qu'elles ne délibéreront pas sont :

- Juranville : mail 4/05/2021
- Batilly : mail 4/05/2021
- Nibelle : mail 5.05/2021
- Gaubertin : mail 5.05.2021
- Nancray : mail 4.05.2021
- Saint Loup : mail du 6/05/2021
- Bordeaux : mail du 6/05/2021

J'ai analysé tous les motifs de refus de la commune d'Augerville-la-Rivière et le courrier de la commune d'Aulnay-la-Rivière, ainsi que le tracé des zonages de cette commune.

LES SUJETS ABORDES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Des sujets sont particulièrement mis en avant par les PPA que j'ai relevé notamment :

La biodiversité :

Les services de l'Etat considère que le PLUi des Terres Puiseautines est en accord avec les enjeux biodiversité.

L'autorité environnementale rappelle que le PLUi est concerné par des zonages de protection ou d'inventaires liés à la biodiversité (sept Znieff, un site Natura 2000, et un arrêté de protection de biotope) qui se concentrent principalement dans la vallée de l'Essonne. Il met également en exergue la présence de milieux naturels (coteaux calcicoles, forêts alluviales dans la vallée de l'Essonne). L'autorité note que les éléments constituant la trame verte et bleue sont correctement restitués dans l'état initial à partir des travaux réalisés à l'échelle du Pays Beauce Gâtinais. Des inventaires de terrain relatifs à la faune, la flore et les habitats naturels ont été réalisés sur les secteurs de développement futur (1AU et 1AUx) faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'orientation 3 du PADD prévoit la préservation et la valorisation des milieux naturels et des continuités écologiques et est convenablement déclinée dans le PLUi.

L'hypothèse de croissance démographique

L'autorité environnementale la juge possiblement surestimée au regard de la tendance actuelle. Le PETR constate qu'elle est inférieure à celle du Scot mais souligne les temporalités différentes des documents de planification et les possibilités d'ajustements.

La consommation foncière forte :

L'autorité environnementale juge la consommation foncière totale retenue particulièrement élevée.

Si la population à accueillir est inférieure aux objectifs du SCoT, la consommation foncière ramenée à la croissance démographique, est en proportion, supérieure.

La vacance de logements :

Le taux de vacances de logements de 5% du parc de logements (vacances supérieures à 2 ans) a semblé discutable, les chiffres de l'INSEE étant supérieurs. La part de production de logements par résorption de logements vacants est jugée mal définie. La communauté de communes répond que la résorption de la vacance et de la rénovation des logements sont traitées précisément dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2021 – 2027, adopté en 2021. Le PLUi doit être compatible avec le PLH.

L'artificialisation des sols :

L'autorité environnementale rappelle l'objectif inscrit dans le SRADDET approuvé en 2019 de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2040. La CCPG répond que le SRADDET ayant été prescrit après la prescription du PLUi des Terres Puiseautines et du SCoT. La révision SCoT apportera les dispositions nécessaires pour contribuer à cet objectif, qui engendra alors la révision du PLUi.

Le paysage et le patrimoine

D'après l'autorité environnementale, la préservation du patrimoine naturel et bâti fait l'objet d'une orientation du PADD qui est déclinée dans les autres orientations du PLUi lequel entend valoriser les composantes naturelles patrimoniales, préserver les espaces agricoles du mitage ou encore « les points de vue remarquables ». Le zonage réglementaire prend globalement bien en compte la question paysagère et patrimoniale par les zonages Ap et Np.

Des erreurs à corriger :

J'ai noté dans le PLUi, comme l'ont fait certaines PPA et certaines communes, des erreurs matérielles, des imprécisions, des incohérences qui ont été identifiées et qui devront être corrigées avant l'approbation du document.

SYNTHESE

→Je constate que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et à l'arrêté d'ouverture et à mes recommandations. Le niveau d'information pour la faire connaître à la population concernée a été réglementaire et correct. Le public pouvait s'exprimer par écrit sur les registres, par courrier et par courriel. Je me suis tenu à la disposition du public lors de mes permanences pour écouter leurs requêtes et les retranscrire ;

→J'estime que le dossier soumis à l'enquête publique était structuré et j'ai veillé à ce que sa composition soit conforme à la réglementation et puisse faciliter son appréhension. Le dossier dématérialisé était assez aisément accessible, consultable et téléchargeable. Un poste informatique était accessible au public et les personnes à l'accueil des mairies pouvaient aider ;

→Après avoir analysé l'ensemble des pièces du dossier du projet de PLUi et analysé toutes les observations du public et toutes les réserves, remarques ou observations des communes membres ;

→J'ai donné ma position sur chacune des observations du public dans le rapport de la commission d'enquête publique. J'ai demandé pour quelques observations une nouvelle évaluation technique et j'ai fait des recommandations.

→J'ai analysé tous les avis des Personnes publiques Associées ou des organismes consultés ainsi que celui de l'Autorité environnementale (MRAE).

→J'ai rencontré des élus porteurs du projet ou des communes membres ;

→S'agissant des avis de l'Etat, de l'Autorité Environnementale, de la Chambre d'Agriculture, du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural et des autres PPA, si les avis sont favorables ou réputés favorables, des réserves sont à lever et les recommandations, demandes, remarques ou observations sont nombreuses et à traiter par la CCPG avec la plus grande attention.

→L'Etat a en particulier émis cinq réserves.

→La communauté de communes doit donc établir rapidement un dialogue avec toutes les Personnes Publiques ou organismes qui ont émis des réserves et des recommandations pour déterminer la manière de les intégrer au dossier, sous quelle forme, suivant quelles procédures, et, le cas échéant à quelle hauteur.

J'ai bien remarqué en particulier :

→ Les réserves de Monsieur le Maire d'Augerville-la-Rivière que j'ai rencontré. J'ai particulièrement étudié le hameau de la Gare situé dans sa commune, je l'ai visité, visionné sur des cartographies et des photos aériennes.

Après avoir considéré et évalué tous les éléments positifs et négatifs, Je n'émet pas de réserve sur l'extension limitée de l'urbanisation dans ce hameau telle qu'elle est prévue au PLUi.

→ Les objectifs du PLH de la communauté de communes adopté récemment. Bien que les temporalités des deux documents 6 ans pour le PLH communautaire et 12 ans pour le PLUi soient différentes, je n'ai pas constaté de divergences significatives à l'examen de la compatibilité des objectifs du PLUi et de ceux du PLH.

→ La volonté de la CCPG de répondre aux orientations du SCoT et aux exigences de la législation en matière de limitation de la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles, de lutte contre l'étalement urbain.

→ Des orientations prises pour préserver les paysages, le patrimoine bâti ou naturel, la biodiversité.

→ L'objectif de produire un PLUi global sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes dans les prochaines années ce qui sera l'occasion de prendre en compte les objectifs du SRADDET du Centre Val de Loire.

→ Je précise qu'il n'est pas dans mon rôle de mettre une réserve déjà formulée par une Personne Publique Associée.

CONCLUSIONS :

Sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Terres Puiseautines :

Mes avis et préconisations se trouvent dans le rapport, dans le tableau d'analyse des observations de la page 55 à la page 81. Il ne s'agit pas de réserves mais de recommandations.

Je donne **un avis favorable au projet de PLUi des Terres Puiseautines**

Le 12 août 2021,
Le commissaire enquêteur, Daniel Melczer



Sur l'abrogation de la carte communale de Grangermont,

Je constate notamment le décalage des orientations de la carte communale de Grangermont par rapport à la législation en vigueur et son incompatibilité importante avec les documents supra-communautaires en cours.

Je donne par conséquent **un avis favorable** à son abrogation.

Le commissaire enquêteur



Daniel Melczer

Sur la modification du Périmètre des Abords des monuments historiques de PUISEAUX

J'estime que les modifications du Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques de Puiseaux apporteront de la précision et de la cohérence à la sauvegarde et à la mise en valeur de ces ensembles constitués des monuments classés et des espaces environnants. J'ai noté également l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Je donne **un avis favorable** à ce Périmètre des Abords des Monuments Historiques pour :

- L'église Notre Dame (13^{ème} s.) classée MH en 1862.
- La halle (15^{ème} – 19^{ème} s.) classée à l'Inventaire Supplémentaire des MH le 17 février 1987.
- La croix du cimetière (12^{ème} s.) classée MH le 20 décembre 1907.

Le 12 août 2021,

Daniel MELCZER, Commissaire enquêteur



Pièces annexées au rapport et à ses conclusions :

1. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis.
2. Les certificats d'affichages des maires du territoire.
3. Les publications légales dans la presse locale.
4. Le procès-verbal de synthèse.
5. Les éléments de réponse apportés par la CCPG.