

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES TERRES PUISEAUTINES

## PIECE 1.4 : JUSTIFICATION DES CHOIX

---

Prescrit le 15 Décembre 2015  
Approuvé par le conseil communautaire le 14 décembre 2021



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
UN DEUXIEME ARRET DU PROJET DE PLUI DES TERRES PUISEAUTINES.....	5
<b>1       LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD.....</b>	<b>7</b>
1.1   RAPPEL DES ENJEUX PROSPECTIFS DU TERRITOIRE .....	8
1.2   CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT, D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS.....	12
1.3   LES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DE LA SYNTHESE PROSPECTIVE DU DIAGNOSTIC .....	24
<b>2       LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</b>	<b>32</b>
2.1   LA JUSTIFICATION DU CHOIX DES ZONAGES.....	33
2.2   BILAN DES SURFACES DU PLUI ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....	53
<b>3       INDICATEURS DE SUIVI DU PLUI .....</b>	<b>65</b>
3.1   INDICATEURS DE CONTEXTE ET D'HABITAT .....	66
3.2   INDICATEURS DE SUIVI DU FONCIER .....	67

# PREAMBULE

## Un deuxième arrêt du projet de PLUi des Terres Puiseautines suivi d'une enquête publique

---

Prescrit le 15 décembre 2015 et après avoir mis en place l'ingénierie technique pour sa réalisation, le PLUi des Terres Puiseautines a été le fruit de quatre années de réflexion, de collaboration entre élus et personnes publiques associées et de concertation avec la population. Il a été arrêté par le Conseil communautaire de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais (CCPG) le 12 février 2020.

Dans la suite de la procédure, le dossier de PLUi a été envoyé aux communes pour délibération. Les PV des délibérations communales ont été réceptionnés par l'intercommunalité entre les mois de mars et d'octobre 2020, période de délibération relativement longue due au contexte de crise sanitaire et de report des élections municipales. Le bilan des délibérations communales est le suivant :

- 10 délibérations comportent un avis favorable du dossier, en particulier du PADD et des pièces concernant sa traduction réglementaire ;
- 1 délibération favorable, avec réserves ;
- 2 délibérations avec refus portant sur la traduction réglementaire du PADD, en particulier sur le zonage.

Les points invoqués pour les refus des pièces réglementaires sont les suivants :

- Commune d'Augerville-la-Rivière :
  - Désaccord des zonages prévus dans certains hameaux et demande de les classer en zone U au lieu du zonage A ou U portant sur l'habitat dispersé ;
- Commune d'Ondreville-sur-Essonne :
  - Demande de modification des zonages sur certains secteurs

L'avis favorable avec réserves a été délibéré par la commune de Grangermont. Le conseil communal exprime le souhait que le plan de zonage prenne en compte l'aménagement foncier réalisé en 2019.

Conformément à l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes décide d'engager un processus de concertation avec les communes ayant délibéré avec un avis défavorable et un avis favorable avec réserves, afin d'effectuer un nouvel arrêt du dossier.

Parallèlement, une consultation plus élargie a été ouverte à l'ensemble de communes du territoire couvert par le PLUi, laissant la possibilité aux nouvelles équipes d'élus communaux d'exprimer leur avis avant le deuxième arrêt. Après avoir examiné toutes les demandes et retravaillé les pièces, une réunion de présentation des modifications a été conduite auprès des élus et des personnes publiques associées.

Les modifications apportées aux pièces réglementaires sont les suivantes :

- Dans les plans de zonage :
  - Des changements d'affectation, généralement sur des secteurs de petite taille, tels que :
    - Secteurs en zone Nzh deviennent des N ou de Uj
    - Secteurs en zone A devenant AP
    - Secteurs en zone Ap devenant A, N, Nzh ou Uj
    - Secteurs en N devenant Ni ou A ;
  - Une extension d'une zone Ap sur la commune d'Echilleuses ;
  - Des ajustements du plan de zonage en tenant compte du découpage parcellaire issu de l'aménagement foncier de 2019 ;

- Une extension d'un emplacement réservé sur la commune d'Ondreville-sur-Essonne ;
- Ajout d'un élément de paysage sur la liste des prescriptions concernant les éléments de préservation et de valorisation du paysage ;
- Modification de certaines règles de la pièce écrite visant une meilleure lisibilité.

Il est à souligner qu'aucune de ces modifications ne remettent pas en cause l'équilibre des orientations et objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables. Cela rendu possible le deuxième arrêt par le conseil communautaire du 2 février 2021. Dans la suite de cet arrêt, le dossier a été envoyé à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) pour collecter leurs avis, y compris le passage devant la Commission Départemental Pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CDPENAF). Puis, il s'en suivi le processus de concertation publique qui s'est déroulée entre le 14 juin et le 13 juillet 2021. Le rapport du commissaire enquêteur a été rendu le 12 août 2021 à la communauté des communes.

Après la remise du rapport par le commissaire enquêteur, la communauté de communes et les élus du Puiseautin ont entamé un examen approfondi des avis et des demandes faites au cours de l'enquête, en s'appuyant sur le rapport dudit commissaire. Des échanges avec les élus concernés et une réunion de travail ont permis de se positionner sur l'ensemble de réserves, demandes issues des avis des PPA, ainsi que la totalité des cas exprimés au cours de l'enquête publique.

# 1 LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## 1.1 Rappel des enjeux prospectifs du territoire

---

### 1.1.1 Diagnostic territorial

#### Patrimoine, morphologie, entrée de ville

- L'affaiblissement du caractère des villages traditionnels ruraux et risque d'étalements urbains monofonctionnels.
- La mise en valeur et la transmission du patrimoine territorial dont l'hyper centre de Puiseaux.
- Reconnaissance d'une architecture qui décline l'identité des Terres Puiseautines.
- Un double enjeu sécuritaire et symbolique pour les entrées de village.
- Rues et places de village évoluent dans leurs usages : lieux d'accueil pour les visiteurs, sites patrimoniaux traversés par les déplacements réguliers des nouveaux habitants.

#### Etude sociodémographique

- Le renforcement de l'armature urbaine territoriale.
- L'accompagnement des ménages fragiles et du vieillissement de la population.

#### Dynamiques de l'habitat

- La diversité de l'offre de logements dans le parc privé et le parc social pour répondre à la diversité de la demande.
- La qualité des logements existants.
- La dynamique du marché foncier et immobilier.

#### Déplacements et mobilité

- Le développement d'une offre alternative à l'automobile souple, abordable et adaptée aux besoins quotidiens des habitants des Terres Puiseautines, couplée à une offre plus importante de modes doux et de covoiturage.
- Le maintien d'une offre d'emploi, de commerce et de service de proximité pour limiter les déplacements routiers.
- La limitation et la régulation des conflits d'usages entre stationnement, circulation routière (automobiles, cars, engins agricoles) et circulation douce.
- La prise en compte des besoins en mobilité des personnes âgées, dans un contexte de vieillissement de la population, ou ne pouvant utiliser un véhicule.

#### Dynamique économique

- Le maintien d'une offre commerciale et de services de proximité et ambulante dans les villages des Terres Puiseautines et le développement d'une offre intermédiaire à Puiseaux.
- La dynamique, la rotation des commerces et le traitement des friches industrielles et commerciales.
- Le maintien d'une dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment pour les jeunes.

#### Occupation de l'espace, urbanisme et enjeux fonciers

- Maîtrise du foncier disponible.
- La possibilité de recyclage des friches.

## 1.1.2 Etat initial de l'environnement

### Cadre physique

- Le changement climatique va avoir des incidences multiples en termes notamment de risques naturels (inondation, aléa retrait gonflement des argiles), de conséquences sanitaires (canicule), de qualité des eaux... L'enjeu du PLUi est de contribuer à réduire la contribution du territoire au changement climatique et de s'adapter aux incidences prévisibles.
- Les secteurs de forte pente, outre leur rôle paysager parfois avéré, sont des zones qui ponctuellement peuvent être exposées à l'érosion. L'enjeu est de préserver s'il y a lieu la qualité paysagère et limiter, si besoin, les phénomènes érosifs.
- La préservation des gisements du territoire pour rendre possible l'inversion du déficit en granulats de la zone.
- La préservation de la qualité des eaux superficielles passe par la maîtrise de la qualité et de la quantité des rejets des eaux de ruissellement ainsi que du dimensionnement et du bon fonctionnement des stations d'épuration et, dans une moindre mesure, du bon fonctionnement des assainissements individuels.
- La non contribution à la dégradation de la ressource en eau souterraine tant au niveau qualitatif (au niveau notamment des périmètres de protection) que quantitatif (dispositifs de réduction de la consommation d'eau potable).

### Cadre biologique

- La préservation des milieux naturels présents sur le territoire doit être poursuivie au travers des actions menées dans le cadre de l'animation du site Natura 2000, par les acteurs actuellement actifs ainsi que dans le projet de développement de la Communauté de Communes.
- Le maintien, voire la restauration des continuités écologiques, passent par la préservation des milieux naturels mais également par leur création notamment au niveau des zones de cultures souvent dépourvues d'éléments supports de continuité.

### Risques majeurs

- La prise en compte sur Boësses de la présence de cavités souterraines dans le bourg et ses abords constitue une mesure de préservation des biens et des personnes pour les constructions à venir.
- La préservation des biens à venir et des futurs habitants par rapport au risque inondation, en prenant en compte les zones inondées en 2016 non signalées comme inondables par le PPRi.
- La préservation des biens à venir et des futurs habitants par rapport au risque inondation par ruissellement sur Puiseaux doit être prise en compte dans le cadre du PLUi.
- La prise en compte du risque lié au site SEVESO s'impose à minima.

### Pollutions et nuisances

- La préservation de la santé des personnes et la non dégradation de la qualité des eaux souterraines dépendent de la connaissance des anciens sites potentiellement pollués et de la mise en place de mesures de préservation telle la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution.
- Le cadre de vie des futurs habitants dépend de la totale prise en compte des nuisances (bruit, poussières, odeurs...) liées à des installations répertoriées (ICPE soumise à autorisation et enregistrement) mais également connues des élus et non répertoriées (silos, séchoirs...).
- L'enjeu de limitation de l'exposition des futurs habitants aux pollutions atmosphériques se joue au travers du positionnement des zones d'habitat vis-à-vis des zones d'activités, des axes routiers et ceci en fonction des vents dominants. Le recours à la végétalisation peut améliorer le "piégeage" des polluants atmosphériques (poussières).

- Même si le territoire émet peu de Gaz à Effet de Serre, toute contribution à leur limitation s'avère bénéfique. Il est possible de mettre en œuvre des mesures de réduction des émissions de GES par des mesures transversales (formes urbaines, constructions bio climatiques, recours aux EnR). Des mesures d'accompagnement des émissions, pour partie liées à l'adaptation au changement climatique, sont également souhaitables (atténuation des îlots de chaleur, maintien des puits de carbone assurés par les espaces naturels, agricoles et forestiers).

## Déchets

Le SITOMAP Pithiviers porte sur un territoire beaucoup plus large que celui des Terres Puiseautines.

- En termes d'enjeux, la réduction des déchets traités par le SITOMAP passe notamment par le développement du compostage individuel ou d'autres mesures déjà développées sur d'autres territoires et qui ne relèvent pas du PLUi (distribution de poules pondeuses).

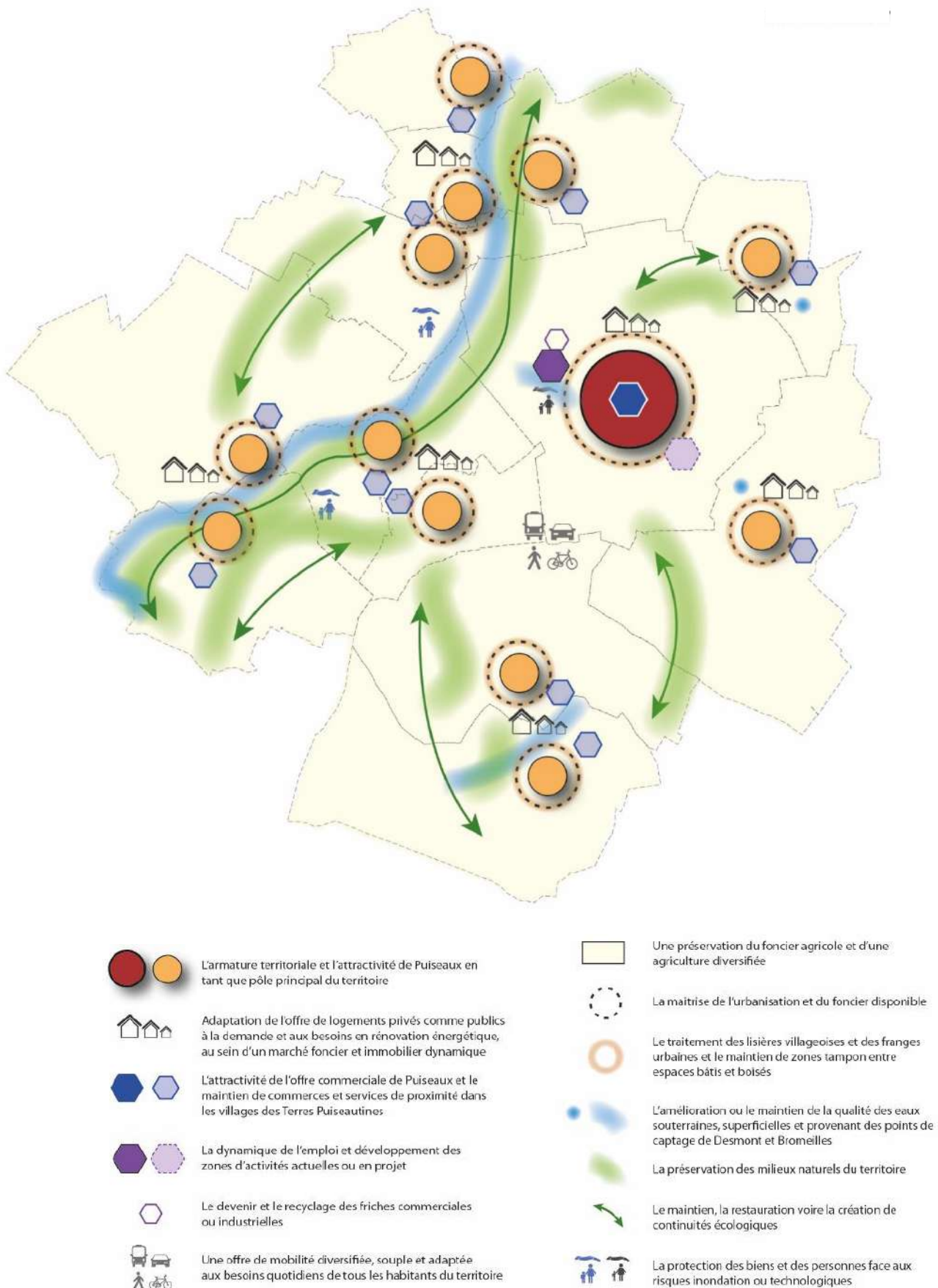
## Gestion de l'eau

- La prise en compte du SAGE qui s'impose au PLUi a des incidences non négligeables.
- Ainsi l'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte de la disponibilité de la ressource en eau, de la capacité des stations d'épuration et de leur bon fonctionnement, de la gestion des eaux de ruissellement.
- Le PLUi devra assurer la protection des zones humides, la prévention et la gestion des risques de ruissellement et d'inondation et prendre en compte des études BAC.
- L'amélioration ou la non détérioration de la qualité des eaux de surfaces et souterraines passent notamment par les études liées aux Schémas d'Assainissement Pluvial communaux qui pourront être déclinées au niveau du PLUi (emplacements réservés).

## Les énergies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables permet notamment de limiter la production de Gaz à Effet de Serre et donc de concourir à limiter le réchauffement climatique. Les énergies renouvelables peuvent se développer aussi bien au niveau de projets conséquents (champ éolien, centrale photovoltaïque au sol) mais également au niveau individuel.

### 1.1.3 Synthèse cartographique des enjeux



## 1.2 Choix d'un scénario de développement, d'évolution démographique et besoins en logements

### 1.2.1 Méthodologie et vision du développement des Terres Puisseautines

Le séminaire « Scénario de développement », organisé le 7 février 2017 avec les élus des 13 communes du territoire des Terres Puisseautines, a permis d'échanger sur les questions concernant le développement des Terres Puisseautines pour les 12 années à venir. L'analyse et les choix retenus sont donc issus d'un important travail collaboratif de la part des élus qui ont pu échanger au sein de groupes de travail sur toutes les thématiques liées à l'avenir des Terres Puisseautines.

Ce premier travail a été complété par un deuxième séminaire intitulé « Vivre en Terres Puisseautines », au cours duquel les élus et acteurs de l'aménagement ont dialogué en groupe de travail à partir de 4 thèmes principaux : l'habitat, le foncier et les mobilités pour un premier groupe, l'économie, le tourisme et les mobilités (et plus particulièrement la question des déplacements domicile-travail et destination des pôles de commerces et services) pour un deuxième groupe, le patrimoine et les paysages pour un troisième groupe et les questions environnementales pour un quatrième groupe.

Les élus des Terres Puisseautines ont ainsi fait émerger, lors des échanges, quelques principes directeurs du projet de territoire :

- Un pôle économique attractif et équilibré, qui vise à la fois à renforcer Puisseaux en tant que pôle économique et à maintenir les commerces et services des communes rurales ;
- Une mise en valeur du potentiel touristique, par le développement d'une offre d'hébergement, de liaisons douces, d'une mise en valeur du patrimoine local ;
- Une urbanisation raisonnée qui concilie attractivité et identité rurale ;
- Une préservation du patrimoine naturel, notamment en Vallée de l'Essonne ;
- Le maintien de l'activité agricole et l'accompagnement des pratiques agricoles de demain ;
- Un positionnement central et stratégique des Terres Puisseautines au sein de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais et un renforcement du pôle de Puisseaux.



A partir de ces principes et des données issues du diagnostic du territoire, trois scénarios de croissance démographique ont été proposés et débattus par les élus. Chacun de ces scénarios démographiques est mis au regard des besoins en habitat, en foncier et des projets qui ont été exprimés ou portés par les élus.

## 1.2.2 Présentation des scénarios de développement

Les trois scénarios de développement démographiques ont été définis à la fois à partir des données issues du diagnostic de territoire et les projections issues du modèle OMPHALE de l'INSEE, qui reposent notamment sur 3 variables : le taux de fécondité, le solde migratoire et l'espérance de vie. Il est à noter néanmoins que, par nécessité statistique, les projections OMPHALE ont été réalisées à l'échelle du périmètre SCOT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. Même si ces projections sont disponibles pour l'horizon 2037, l'horizon 2032 (soit 12 ans) apparaît plus cohérent pour le PLUI.

En termes de démographie, les Terres Puisseautines évoluent un peu différemment du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. Le poids des Terres Puisseautines au sein du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais a par exemple diminué depuis 2007, en raison de la relative stabilisation de la population du territoire, alors que, dans le même temps, la population du périmètre SCoT a eu tendance à se développer plus rapidement.

Territoires	Taux de variation annuels de la population					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2014
Terres Puisseautines	0,43%	1,07%	1,58%	0,83%	1,07%	0,48%
Périmètre SCoT	0,69%	0,65%	0,94%	0,64%	0,77%	0,70%

L'analyse des évolutions démographiques sur des grandes périodes fait apparaître des dynamiques spécifiques dans chaque périmètre. Le territoire des Terres Puisseautines a connu un rythme annuel de croissance de sa population supérieur à celui du SCoT entre 1975 et 2006. Il ralenti de manière significative son rythme entre 2006 et 2014 (similaire à celui des années 1968-1975), tandis que le périmètre SCoT affiche un rythme plus stable depuis 1999.

### Positionnement des élus des Terres Puisseautines par rapport aux scénarios démographiques

L'analyse des projections de l'INSEE et du rythme actuel de croissance démographique des Terres Puisseautines ont conduit à l'élaboration de 3 scénarios qui s'ajoutent au rythme de croissance prévu par le SCoT. Au final, 4 scénarios démographiques ont été présentés aux élus :

1. Scénario SCoT adopté :                   taux de croissance annuel de 0,72 %
2. Croissance retrouvée :                   taux de croissance annuel de 0,55 %
3. Maintien de la tendance actuelle :   taux de croissance annuel de 0,48 %
4. Ralentissement démographique :   taux de croissance annuel de 0,36 %

### *Premier positionnement par rapport au scénario adopté dans le SCoT*

Comme il est montré précédemment, les Terres Puisseautines ont connu une croissance annuelle de sa population entre 2006 et 2014 de 0,48 %. Par ailleurs, même si des signes de reprise du marché immobilier sont constatés depuis 2014, le marché reste modéré. Il devient important pour les élus de renforcer l'attractivité du territoire pour maintenir, voire activer la croissance démographique du territoire.

En cohérence avec les dynamiques démographiques observées depuis la fin des années 1990 et les projections démographiques OMPHALE sur le périmètre du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiverais, ont été également étudiés deux autres scénarios « hauts », oscillant entre +0,60 % et +0,73 % de croissance par an.

Les élus ont décidé d'adopter une temporalité de 12 ans pour le PLUi afin de la corréliser avec la durée de son premier Programme Local d'Habitat (PLH) dont la mise en œuvre est prévue en 2020. En tant qu'outil de programmation, le PLH a une durée de 6 ans. L'horizon de développement du PLUi est ainsi fixé à l'année 2032.

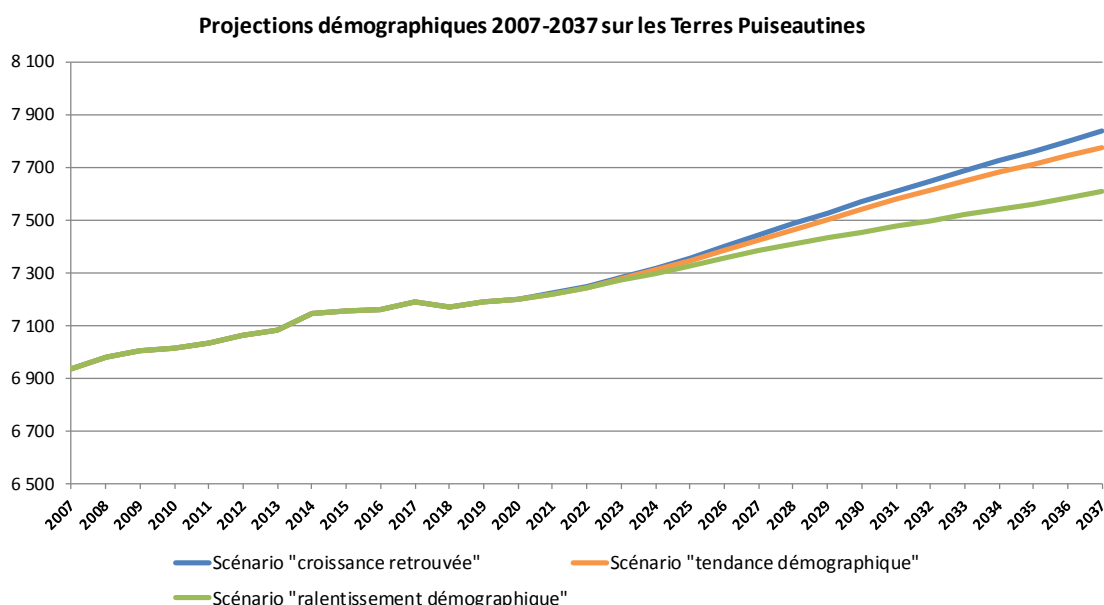
Il a semblé à la majorité des élus du territoire que le scénario du SCoT est supérieur aux possibilités actuelles de dynamisation du territoire. Il n'est donc pas adopté comme scénario du développement.

Grâce au PLUi et à la mise en œuvre du prochain PLH et des politiques de développement économique à l'échelle de la Communauté de Communes Pithiverais Gâtinais, le secteur des Terres Puiseautines pourra conforter son processus de développement.

Le scénario de 0,72% de croissance annuelle de la population du SCoT n'est donc pas adopté sur le secteur intercommunal des Terres Puiseautines.

## Présentation des scénarios démographiques à partir des projections de l'INSEE

Les projections du modèle Omphale de l'INSEE ont été ajustées aux résultats connus du recensement jusqu'en 2017. Cet ajustement induit un affaiblissement de la tendance projetée par l'INSEE car le territoire a connu une baisse du rythme de croissance au cours des dernières années : 0,37 % par an entre 2007 et 2017, contre 1,02 % entre 1999 et 2007.

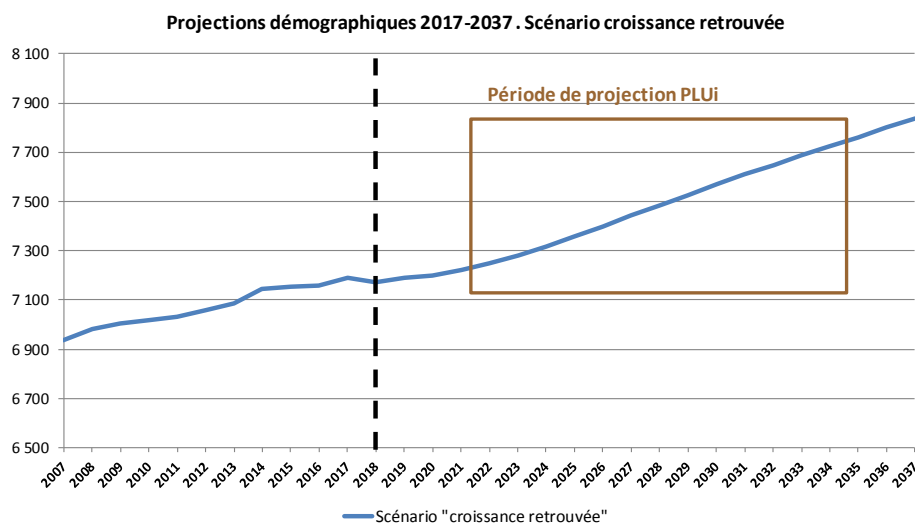


Source : INSEE et projections OMPHALE

### 1) Scénario de la croissance retrouvée

Le premier scénario démographique prévoit une croissance un peu plus importante que celle observée récemment (+0,55 % par an contre 0,38 % aujourd'hui) dans les Terres Puiseautines. Le territoire

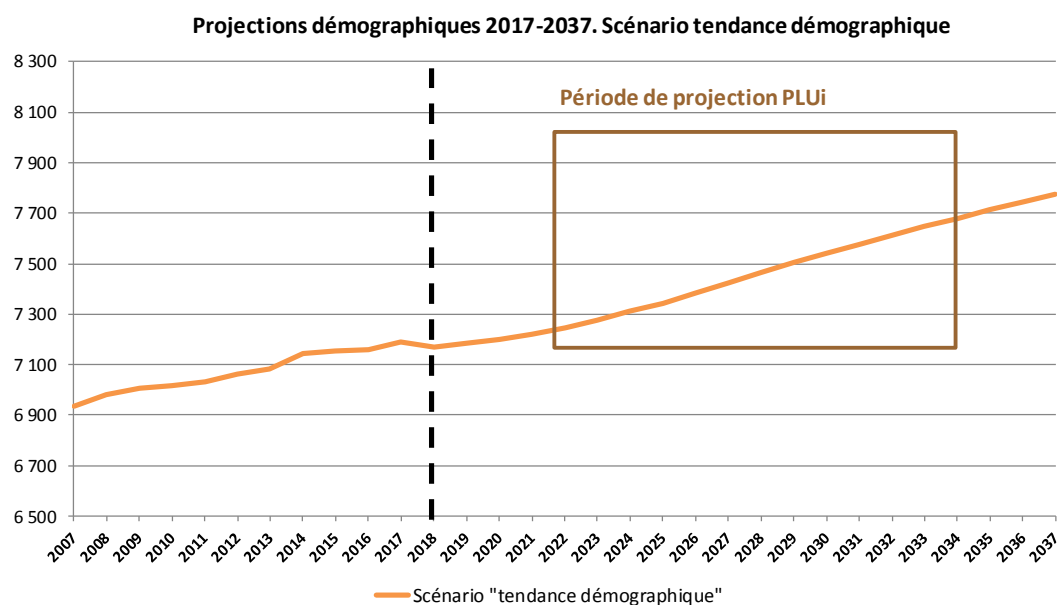
compterait ainsi environ 7 724 habitants en 2034, soit environ 475 nouveaux habitants par rapport aux estimations de 2022. Ce scénario prévoit ainsi un renforcement de la place des Terres Puiseautines au sein du périmètre SCoT et de son attractivité vis-à-vis de nouveaux arrivants en provenance notamment de région parisienne et du Nord-Loiret.



Source : INSEE et projections OMPHALE

## 2) Scénario de maintien de la tendance démographique

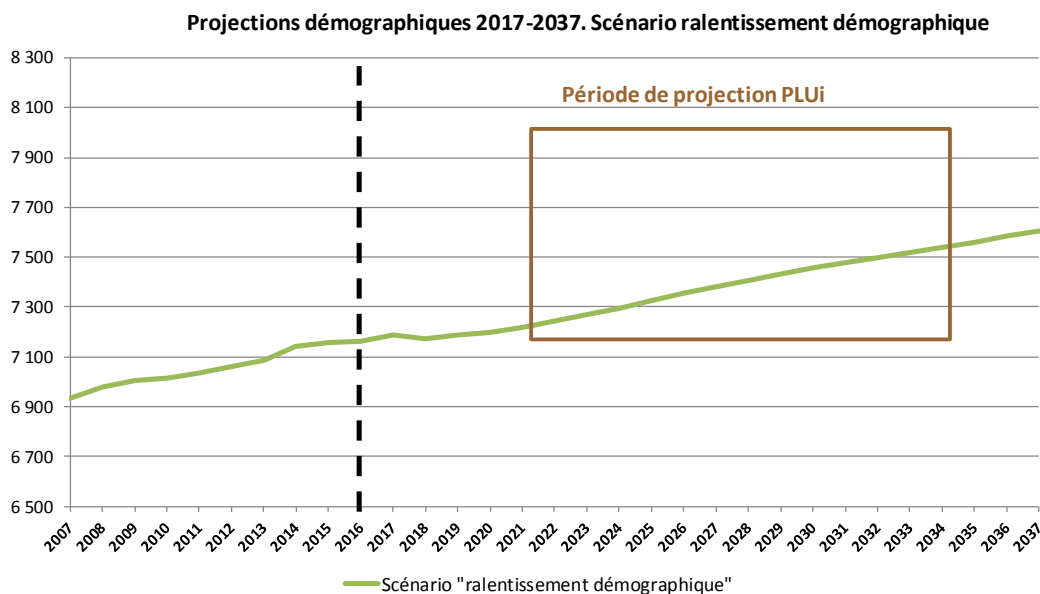
Ce deuxième scénario démographique s’appuie sur une amélioration de la croissance récente, dans un rythme visant une croissance qui maintienne le rythme connu entre 2006 et 2015, soit 0,48 %. La population des Terres Puiseautines atteindrait alors 7 680 habitants en 2032, soit environ 435 de plus qu’en 2020. Ce scénario tendrait ainsi à conforter la croissance démographique actuelle du territoire, en gardant un rythme compatible avec la volonté d’une urbanisation raisonnée qui cherche à développer les Terres Puiseautines de manière modérée.



Source : INSEE et projections OMPHALE

### 3) Scénario du ralentissement démographique

Le troisième scénario démographique confirme et maintient le ralentissement connu entre 2013 et 2017, soit 0,38 % annuel. La croissance de la population baisserait ainsi pour atteindre en moyenne 0,36 % par an. La population des Terres Puisseautines atteindrait ainsi environ 7 539 habitants en 2034, soit 295 de plus qu'en 2022.



Source : INSEE et projections OMPHALE

## Les besoins en termes de logements

### Méthodologie

Les besoins en logements sont estimés à partir de deux variables :

- Les besoins liés au « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements nécessaire pour que le territoire puisse maintenir sa population actuelle ;
- Les besoins liés à la croissance démographique estimée.

Le point mort détermine les besoins en logements a minima pour maintenir une population constante. Il ne prend donc en compte que les évolutions sociologiques de la population et les évolutions structurelles du parc de logements. Il résulte de l'addition des besoins issus de 3 critères :

- Le desserrement des ménages, principal facteur d'évolution des besoins. Pour les Terres Puisseautines, le desserrement annuel moyen depuis 2006 (- 0,0029) a été retenu.
- Le renouvellement du parc, qui prend en compte les démolitions ou changements d'usage des logements. Le taux retenu est celui observé sur la période 2007-2013, à savoir 0,03 %.
- La fluidité du parc, qui correspond aux besoins liés à la compensation de la vacance et des résidences secondaires. Dans le cas des Terres Puisseautines, un taux de fluidité en baisse a été retenu, dans la mesure où le nombre de résidences secondaires diminue et que les politiques du logement visent à réduire la part des logements vacants (une baisse de 8 % pour les logements vacants et de 6,5 % pour les résidences secondaires).

Il est à noter que les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique doivent également prendre en compte les besoins issus du point mort.

**Les besoins en logements liés au scénario de la croissance retrouvée**

Dans le cas du scénario de la croissance retrouvée, les besoins annuels en logements sont estimés à 25 logements par an, soit 300 logements d'ici 12 ans. Ces besoins sont principalement liés à l'évolution démographique, hors desserrement des ménages (17 logements par an) tandis que les besoins liés au point mort sont estimés à 8 logements par an.

	<b>Scénario de la croissance retrouvée</b>
Population prévue en 2034	7 649
Taux annuel de croissance	0,55%
Besoins annuels liés à l'évolution démographique hors desserrement	17
Besoins liés au desserrement des ménages	4
Besoins liés à la fluidité du parc	3
Besoins liés au renouvellement du parc	1
<b>TOTAL DES BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS</b>	<b>25</b>

**Les besoins en logements liés au scénario du maintien de la tendance démographique**

Dans le cas du scénario du maintien de la tendance démographique, les besoins annuels en logements sont estimés à 23 logements par an, soit 230 logements nouveaux d'ici 12 ans. Ces besoins sont principalement liés à l'évolution démographique, hors desserrement des ménages (15 logements par an) tandis que les besoins liés au point mort sont estimés à 8 logements par an.

	<b>Scénario de la tendance démographique</b>
Population prévue en 2032	7 614
Taux annuel de croissance	0,48%
Besoins annuels liés à l'évolution démographique hors desserrement	15
Besoins liés au desserrement des ménages	4
Besoins liés à la fluidité du parc	3
Besoins liés au renouvellement du parc	1
<b>TOTAL DES BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS</b>	<b>23</b>

**Les besoins en logements liés au scénario du ralentissement démographique**

Dans le cas du scénario du ralentissement démographique, les besoins annuels en logements sont estimés à 18 logements par an, soit 180 logements nouveaux d'ici 12 ans. Ces besoins sont principalement liés à l'évolution démographique, hors desserrement des ménages (11 logements par an) tandis que les besoins liés au point mort sont estimés à 7 logements par an.

	<b>Scénario du ralentissement démographique</b>
Population prévue en 2032	7 498
Taux annuel de croissance	0,36 %
Besoins annuels liés à l'évolution démographique hors desserrement	11
Besoins liés au desserrement des ménages	4
Besoins liés à la fluidité du parc	2
Besoins liés au renouvellement du parc	1
<b>TOTAL DES BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS</b>	<b>18</b>

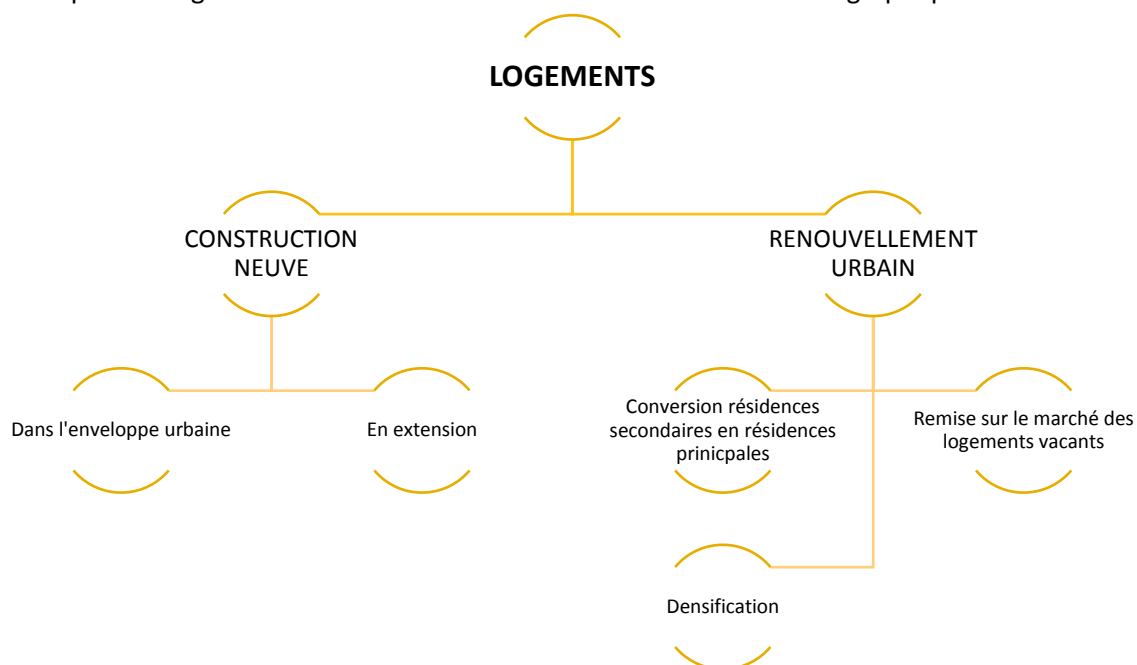
Pour rappel, à titre de comparaison, les derniers chiffres de la construction neuve font état de 14 logements neufs construits à l'échelle du territoire en 2016.

La construction de logements neufs entre 2007 et 2016

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Terres Puiseautines</b>	31	21	32	20	14	22	13	2	4	14

Source : Sit@del2 – résultats en date réelle, 2016

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour répondre aux objectifs de logements nouveaux. Le principal levier reste la construction de logements neufs, au sein de l'enveloppe urbaine et/ou en extension. D'autres solutions pourront compléter la construction neuve, notamment la rénovation et la remise sur le marché de logements vacants. En effet, les Terres Puiseautines comptent environ 5 % de logements vacants soit 190 logements<sup>1</sup> (dont 96 sont localisés à Puiseaux). Le territoire compte également un parc de résidences secondaires non négligeable (346 logements soit 9 % du parc selon l'INSEE), des résidences qui pourraient être transformées en résidences principales. La densification, la division de grands logements peuvent également contribuer aux besoins liés au scénario démographique choisi.



Il est néanmoins à noter que le renouvellement urbain (remise sur le marché de logements vacants et de résidences secondaires, densification...) est un processus lent qui s'inscrit dans le temps long.

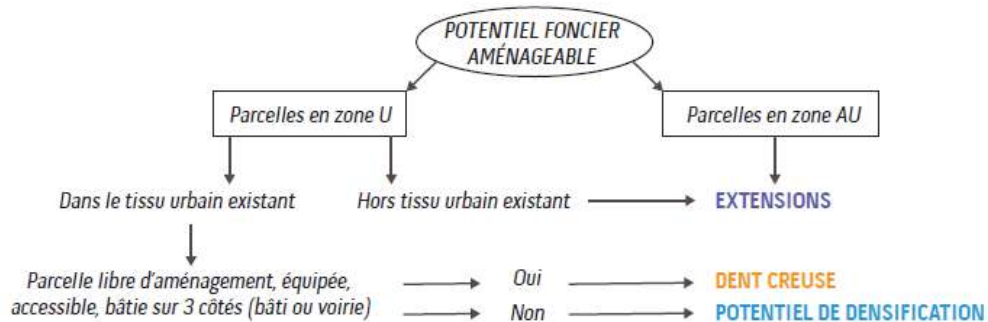
## Le foncier à vocation habitat

Le rythme de constructions nécessaires à la croissance démographique du scénario de la croissance retrouvée nécessite de disposer d'une enveloppe foncière mobilisable suffisante. Ce foncier mobilisable peut prendre différentes formes : renouvellement urbain, densification du tissu urbain par l'aménagement des dents creuses ou du potentiel de densification ou encore urbanisation de terrains en extension.

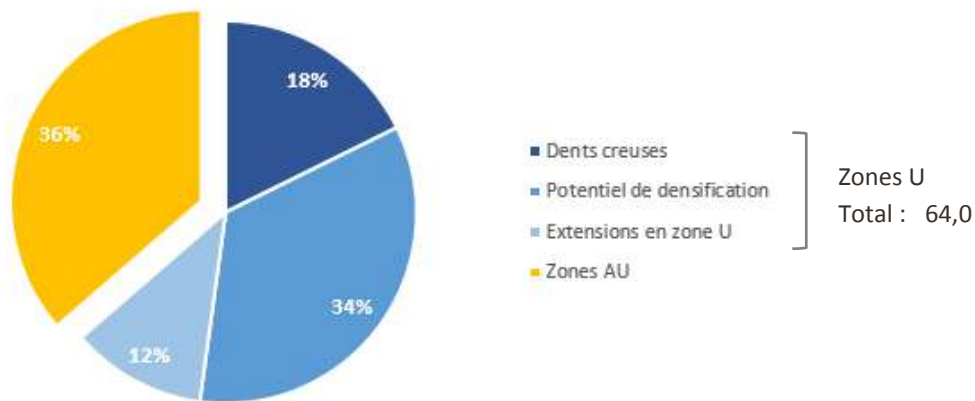
En matière d'habitat, le recensement des disponibilités foncières en zones U et AU, réalisé conjointement avec les élus des communes des Terres Puiseautines, nous révèle que l'enveloppe foncière disponible

<sup>1</sup> Source : relevés DGFIP 2016 de la vacance de plus de 2 ans, actualisés par des relevés de terrain ASTYM et des inventaires communaux des logements vacants réalisés en 2016.

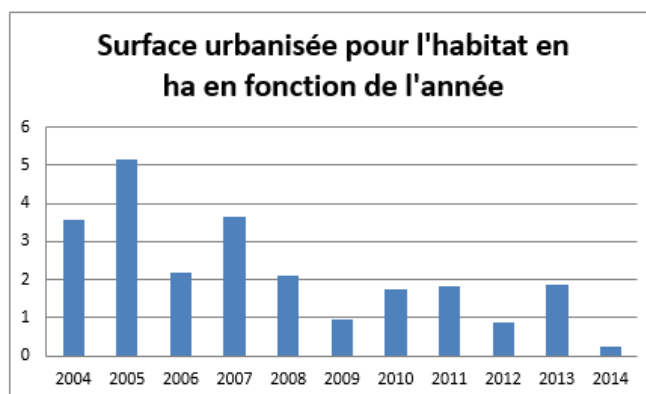
totale s'élève à 132 hectares environ. Les Terres Puisseautines comptent ainsi un total d'environ 20 hectares de dents creuses aménageables ainsi qu'une quarantaine d'hectares de terrains potentiellement densifiables. La loi ALUR encourage en effet, en parallèle de l'aménagement des dents creuses, la densification de parcelles déjà construites ou aménagées. Ce potentiel de densification peut prendre des formes multiples : friches (bâties ou non), parcelles boisées ou jardinées, partie d'une parcelle ou jardin d'un particulier...



### Répartition du foncier disponible dans les documents d'urbanisme opposables des Terres Puisseautines



Au total, entre 2004 et 2014, les communes des Terres Puisseautines ont consommé près de 27 hectares pour construire des logements individuels ou collectifs. Cela représente un rythme moyen annuel d'environ 2,6 hectares par an. Après quelques pics de consommation enregistrés entre 2004 et 2007, la tendance récente est à la modération de la consommation foncière, avec un rythme de consommation pour l'habitat qui oscille entre 0,5 et 2 hectares par an entre 2009 et 2014. Les élus des Terres Puisseautines ont d'ailleurs manifesté leur volonté de modérer la consommation d'espace, notamment par l'aménagement prioritaire des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.



Source : Chambre d'Agriculture du Loiret

**Gisements fonciers bruts, mobilisables et potentiel en logement**

Sont présentés ici les gisements fonciers identifiés en dents creuses et en densification sur l'ensemble du territoire en partant des définitions retenues dans le SCoT du Pays Pithiverais Gâtinais, à savoir<sup>2</sup> :

Le SCoT entend par « **dent creuse** » un espace contigu non bâti, au sein des taches urbaines :

- compris dans une zone urbanisée ou équipée,
- libre d'aménagements (les jardins sont donc exclus),
- accessible par une voie publique,
- ne pouvant être jugé inconstructible (zone de risque, terrain trop pentu, mal configuré...),
- d'une taille supérieure à 200 m<sup>2</sup> dans les pôles urbains, à 300 m<sup>2</sup> dans les pôles structurants et espaces périurbains, 400 m<sup>2</sup> pour les espaces ruraux.

La densification parcellaire correspond aux parcelles présentant un potentiel de construction de nouvelles habitations en son sein. La construction de nouveaux logements à partir des habitations existantes n'est pas prise en compte dans l'analyse.

**Foncier mobilisable par commune et potentiel en logements**

Commune	Dents creuses : surface (ha) et potentiel de logements			Potentiel de densification : surface (ha) et potentiel de logements			Total	
	Dents creuses	Dents creuses pondérées*	Potentiel logements	Potentiel de densification	Potentiel de densification pondéré*	Potentiel logements	Surfaces pondérées	Potentiel logements
Augerville-la-Rivière	0,2	0,1	2	0,8	0,2	2	0,3	4
Aulnay-la-Rivière	1,7	1,2	14	1,9	0,4	4	1,5	18
Boësses	2,1	1,4	17	2,2	0,4	5	1,9	23
Briarres-sur-Essonne	0,7	0,5	6	1,4	0,3	3	0,8	10
Bromeilles	1,3	0,9	11	0,2	0,0	0	1,0	12
Desmonts	0,4	0,3	3	0,2	0,0	1	0,3	4
Dimancheville	0,6	0,4	5	0,3	0,1	1	0,5	6
Echilleuses	0,1	0,0	1	0,5	0,1	1	0,1	2
Grangermont	1,9	1,3	16	0,3	0,1	1	1,4	17
La Neuville-sur-Essonne	1,3	0,9	11	0,9	0,2	2	1,1	13
Ondreville-sur-Essonne	1,0	0,7	8	1,1	0,2	3	0,9	11
Orville	0,0	0,0	0	0,2	0,0	0	0,0	0
Puiseaux	2,1	1,5	27	4,4	0,9	16	2,4	43
<b>TERRES PUISEAUTINES</b>	<b>13,4</b>	<b>9,4</b>	<b>121</b>	<b>14,3</b>	<b>2,9</b>	<b>40</b>	<b>12,2</b>	<b>161</b>

\* pondération de 30 % pour les dents creuses et 80 % pour le potentiel de densification pour la prise en compte de la rétention foncière.

**Foncier mobilisable par secteur et potentiel en logements**

Commune	Dents creuses : surface (ha) et potentiel de logements			Potentiel de densification : surface (ha) et potentiel de logements			Total	
	Dents creuses	Dents creuses pondérées*	Potentiel logements	Potentiel de densification	Potentiel de densification pondéré*	Potentiel logements	Surfaces pondérées	Potentiel logements
Pôle structurant	2,1	1,5	27	4,4	0,9	16	2,4	43
Communes rurales	11,2	7,9	94	9,9	2,0	24	9,9	118
<b>Terres Puiseautines</b>	<b>13,4</b>	<b>9,4</b>	<b>121</b>	<b>14,3</b>	<b>2,9</b>	<b>40</b>	<b>12,2</b>	<b>161</b>

<sup>2</sup> SCoT PETR Beaux Gâtinais en Pithiverais. « SCoT. DOO ». Prescriptions 45 et 46

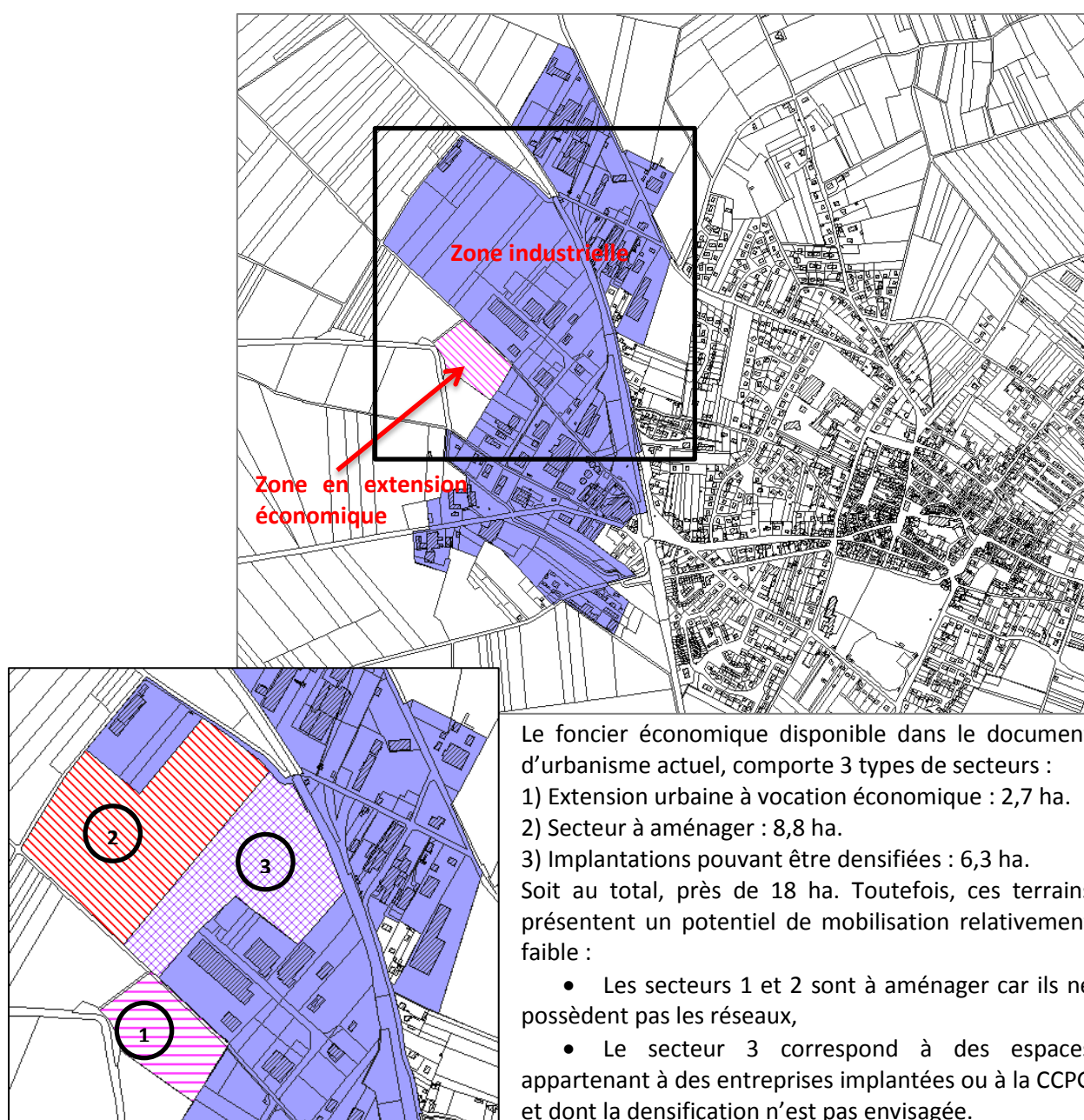
Après l'application des pondérations, le pôle structurant (Puisseaux), comprend 16 % des surfaces en dents creuses et 30 % du potentiel de densification. En termes de potentiel de logement, il atteint 26 % de l'ensemble.

Par rapport à la détermination des objectifs de modération de la consommation foncière, le territoire dispose de 9,4 ha en dents creuses, dont 1,5 ha sur Puiseaux et 7,9 sur les communes rurales. Cette surface est à déduire de l'enveloppe foncière déterminée par le SCoT.

## Le foncier à vocation économique

### Le foncier économique disponible dans les documents d'urbanisme en vigueur

Le foncier économique est concentré sur le pôle structurant, dans la zone industrielle de Puiseaux. Classé en zone Ui dans le document d'urbanisme actuel, ce zonage concerne environ 76 ha. Par ailleurs, un secteur est classé en extension urbaine à proximité, avec une surface de 2,7 ha environ.



très peu de chances à être mobilisable en densification, tandis que les autres terrains sont plutôt des extensions (11,5 ha). Ces extensions sont à réexaminer en fonction des objectifs de développement économique de l'intercommunalité et de la confirmation du projet d'aménagement de la voirie Ouest de la commune.

### 1.2.3 Quel scénario choisi pour le développement des Terres Puiseautines ?

L'atelier de travail avec les élus des Terres Puiseautines sur la thématique du scénario de développement du territoire a fait apparaître de nombreux points de convergence :

- Puiseaux fait figure de pôle principal du territoire, autant sur le plan urbain qu'économique. Ce pôle est donc à renforcer, grâce à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles notamment) et à une part significative de l'urbanisation nouvelle.
- Une préférence a été affichée par les élus pour un développement raisonné du territoire, avec un accroissement démographique mesuré, comparable aux chiffres actuels. L'urbanisation future sera davantage raisonnée et orientée vers le renouvellement urbain et l'aménagement prioritaire des dents creuses plutôt que l'extension.
- La qualité environnementale des Terres Puiseautines est l'une des préoccupations majeures pour l'avenir du territoire, soulignant un besoin de préserver le patrimoine naturel du territoire sans pour autant le sanctuariser.
- Le territoire dispose d'un potentiel de développement touristique qu'il est possible de mettre en valeur, notamment en s'appuyant sur les richesses du patrimoine architectural et naturel des Terres Puiseautines.

#### Quels projets pour l'avenir des Terres Puiseautines à l'échelle temporelle du PLUi ?

Les ateliers thématiques, qui ont réuni différents acteurs de l'aménagement des Terres Puiseautines, ont permis d'approfondir les points de convergence cités précédemment. Des projets ont ainsi émergé au cours des travaux des élus. Ces projets permettent notamment d'appuyer le choix des élus pour un maintien de la dynamique démographique actuelle.

**En matière économique**, la volonté est de renforcer le pôle de Puiseaux en tant que pôle économique des Terres Puiseautines, notamment grâce au renforcement de la zone industrielle de Puiseaux. Cette zone, présentant actuellement des problèmes d'accessibilité routière pour les poids-lourds, devra d'abord étudier la possibilité d'aménager un contournement routier qui, à terme, éviterait à ce type de véhicule la traversée du centre-ville et le passage par le pont routier de la voie ferrée (dont la hauteur limitée ne permet pas le passage des poids-lourds). Cet aménagement routier permettra de faciliter l'accès à de nouveaux terrains présentant une vocation économique sur la partie sud et ouest de la zone industrielle.

Une autre zone d'activités est également en projet, au sud-est de Puiseaux, notamment pour accueillir le nouveau site Intermarché.

Les élus des Terres Puiseautines ont également exprimé le souhait d'une véritable politique de mise en tourisme du patrimoine architectural et naturel du territoire. Ce projet touristique vise notamment à :

- Préserver, sans pour autant sanctuariser, la Vallée de l'Essonne et son patrimoine naturel remarquable mais aussi le patrimoine architectural de l'ensemble du territoire.
- Augmenter l'offre d'hébergement de services à destination des touristes (restauration, gîtes, chambres d'hôtes...)
- Favoriser les liaisons douces et réhabiliter l'ancienne voie ferrée qui traverse l'ensemble de la nouvelle Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, de Malesherbes à Auxy en passant du nord au sud des Terres Puiseautines. Les représentants de la SNCF, propriétaire actuelle des

voies, lors de l'atelier thématique, se sont déclarés ouverts au principe d'une voie verte et d'un transfert de gestion à l'intercommunalité.

La protection de l'environnement et du cadre de vie des Terres Puiseautines est également au cœur des préoccupations des élus qui souhaitent notamment protéger la Vallée de l'Essonne grâce à une trame verte et bleue.

### Le scénario choisi par les élus

Compte tenu de l'armature urbaine du territoire, des enjeux environnementaux, des projets identifiés, ainsi que des capacités et des potentialités d'accueil de nouveaux ménages par la construction de nouveaux logements, les élus ont retenu, après deux séances d'échange et de débats :

**Le scénario démographique de la croissance retrouvée, soit 0,55 % par an.**

Les besoins en logement qui en découlent sont donc :

	<b>Scénario de la croissance retrouvée</b>
Population prévue en 2032	7 852
Taux annuel de croissance	0,55 %
Besoins annuels liés à l'évolution démographique hors desserrement	17
Besoins liés au desserrement des ménages	4
Besoins liés à la fluidité du parc	3
Besoins liés au renouvellement du parc	1
<b>TOTAL DES BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS</b>	<b>25</b>

## 1.3 Les orientations du PADD au regard de la synthèse prospective du diagnostic

---

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres Puiseautines a été le moment de construire, en concertation avec les acteurs, un projet de territoire. De ce fait, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) répond de manière transversale à chacun des enjeux soulevés dans la synthèse du diagnostic.

Les élus de l'agglomération ont retenu 13 objectifs pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, regroupés en 4 orientations :

- Orientation 1 : Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines
- Orientation 2 : renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines
- Orientation 3 : préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique
- Orientation 4 : favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé

Sont présentés ci-dessous les aspects qui justifient les orientations du PADD au regard de la synthèse prospective du diagnostic.

### 1.3.1 Orientation 1 : Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines

Au cours des dernières années, le territoire a connu un ralentissement de sa croissance démographique, malgré les atouts qu'il présente en termes de cadre de vie et de l'existence d'un pôle structurant. Or, la dynamique démographique du Puiseautin dépend de l'attractivité de Puiseaux et des possibilités de maintenir, voire renforcer son attractivité.

Compte tenu des perspectives de croissance et des potentialités existantes en tant que terre d'accueil, les élus visent une valorisation du territoire et un renforcement du pôle structurant sur le plan démographique et économique, de sorte à en faire bénéficier les communes rurales du territoire intercommunal des Terres Puiseautines.

Cette orientation vise à répondre aux enjeux suivants :

#### Patrimoine, morphologie, entrée de ville :

- L'affaiblissement du caractère des villages traditionnels ruraux et risque d'étalements urbains monofonctionnels.
- La mise en valeur et la transmission du patrimoine territorial dont l'hyper centre de Puiseaux.
- Reconnaissance d'une architecture qui décline l'identité des Terres Puiseautines.
- Un double enjeu sécuritaire et symbolique pour les entrées de village.
- Rues et places de village évoluent dans leurs usages : lieux d'accueil pour les visiteurs, sites patrimoniaux traversés par les déplacements réguliers des nouveaux habitants.

#### Evolution sociodémographique :

- Le renforcement de l'armature urbaine territoriale.
- L'accompagnement des ménages fragiles et du vieillissement de la population.

#### Dynamiques de l'habitat :

- La qualité des logements existants.
- La dynamique du marché foncier et immobilier.

Dynamique économique :

- Le maintien d'une offre commerciale et de services de proximité et ambulante dans les villages des Terres Puiseautines et le développement d'une offre intermédiaire à Puiseaux.
- La dynamique, la rotation des commerces et le traitement des friches industrielles et commerciales.
- Le maintien d'une dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment pour les jeunes.

Déplacements et mobilité :

- Le maintien d'une offre d'emploi, de commerce et de service de proximité pour limiter les déplacements routiers.
- La dynamique, la rotation des commerces et le traitement des friches industrielles et commerciales.

Objectifs du PADD	Constat issu du diagnostic / ce qui est visé pour répondre à l'objectif
<p><b>1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité</b></p>	<p><b>Constats :</b></p> <p>Il s'agit d'un territoire dont la croissance a ralenti au cours des dernières années alors qu'il possède des atouts importants pour renforcer sa croissance et revenir à un rythme plus soutenu. La clef de l'attractivité du territoire se trouve dans la capacité du pôle structurant (Puiseaux) à maintenir, voire renforcer son rôle au sein de l'armature urbaine. Par conséquent, les principaux projets économiques et générateurs d'emploi devraient avoir lieu sur cette commune, afin de renforcer sa fonction économique et générer des emplois. Ce renforcement de l'attractivité est également à faire en termes d'accueil de nouveaux ménages, de renforcement des équipements, ainsi que du tissu commercial et des services.</p> <p>Par ailleurs, les autres communes, à caractère plus rural et de taille plus réduite que celle du pôle, souhaitent préserver leur degré d'attractivité en fonction de leurs capacités d'accueil et des enjeux paysagers et environnementaux qu'elles possèdent. Pour ce faire, elles s'appuieront sur l'existence de ce pôle structurant renforcé.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Conforter le rôle de Puiseaux en tant que pôle principal pour l'accueil des nouveaux habitants et des entreprises</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La commune de Puiseaux accueillera au moins 60 % des nouveaux habitants des Terres Puiseautines et la majeure partie des logements nouveaux.</li> <li>○ Afin de maintenir et développer l'attractivité économique et l'emploi des Terres Puiseautines, Puiseaux accueillera également la majorité des activités économiques nouvelles, notamment dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat au sein de la zone industrielle existante.</li> </ul> </li> <li>• <u>Valoriser le caractère rural et le dynamisme des villages au sein de l'armature urbaine des Terres Puiseautines.</u> Dans ces villages, il s'agit principalement de privilégier la qualité de vie des habitants et le maintien des commerces et services existants nécessaires au maintien et à l'accueil des populations nouvelles. La volonté est de concentrer le développement urbain et l'accueil de populations nouvelles au sein du pôle structurant afin de concilier identité, qualité de vie et dynamisme des communes rurales.</li> </ul>

Objectifs du PADD	Constat issu du diagnostic / ce qui est visé pour répondre à l'objectif																
<p><b>2. Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs</b></p>	<p><b>Constats :</b></p> <p>Tel que cela a été mentionné dans l'objectif précédent, les communes des Terres Puiseautines visent un renforcement de l'attractivité pour augmenter le rythme de croissance de la population. Le Puiseautin compte tirer parti de sa localisation en lisière de la région Ile de France et au sein de secteur du Pithiverais Gâtinais. Le scénario retenu implique des besoins annuels moyens de 25 logements dont 17 liés à la croissance démographique hors desserrement. Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.</u> Pour ce faire, 60 % de la production des logements seront orientés vers le pôle structurant. Cette concentration de logements sur Puiseaux, où la densité est prescrite par le SCoT et reprise dans le PLUI, est plus élevée que dans les communes rurales.</li> <li>• <u>Aménager de manière prioritaire les enveloppes urbaines, en particulier celles des bourgs.</u> Il s'agit ainsi à la fois de densifier autant que possible les bourgs et d'augmenter leur densité, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et de la qualité du paysage.</li> <li>• <u>Renforcer l'armature territoriale</u> en termes d'interactions entre les communes, de mobilités et de développement numérique.</li> </ul> <p>En ce qui concerne la consommation foncière, les objectifs en termes de modération sont fixés de la façon suivante :</p> <p><b>1) Reprise du potentiel mobilisable en renouvellement urbain :</b></p> <p>Le potentiel de dents creuses est pondéré selon les prescriptions du SCoT, soit 30 % :</p> <table border="1" data-bbox="416 1167 1433 1424"> <thead> <tr> <th></th> <th>Dents creuses</th> <th>Taux de pondération du SCoT</th> <th>Potentiel mobilisable en RU après pondération</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pôle structurant</td> <td>2,1</td> <td>30 %</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Communes rurales</td> <td>12,2</td> <td>30 %</td> <td>7,9</td> </tr> <tr> <td>Terres Puiseautines</td> <td>13,4</td> <td>30 %</td> <td>9,4</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2) Prise en compte de la progression de l'enveloppe de la tache urbaine selon le SCoT :</b></p> <p>La disponibilité de 9,4 ha dans les dents creuses est réduite de l'enveloppe foncière déterminée par le SCoT : 31,1 ha sur 12 ans, dont 14,8 sur le pôle structurant et 16,3 sur les communes rurales.</p> <p><b>3) Objectif fixé dans le cadre du PADD :</b></p> <p>Par rapport à la tache urbaine, la consommation foncière est de 22 ha sur 12 ans, objectif retenu par les élus. Le rythme annuel est de 1,8 ha.</p> <p><b>4) Valeur de la consommation foncière par rapport aux 10 années mesurées précédemment :</b></p> <p>La consommation foncière a été de 2,4 ha/an sur la période 2004-2014. Par rapport à la période des 10 années mesurées précédemment, la modération de la consommation foncière attendue est de 29 % de moins que sur la période précédente.</p>		Dents creuses	Taux de pondération du SCoT	Potentiel mobilisable en RU après pondération	Pôle structurant	2,1	30 %	1,5	Communes rurales	12,2	30 %	7,9	Terres Puiseautines	13,4	30 %	9,4
	Dents creuses	Taux de pondération du SCoT	Potentiel mobilisable en RU après pondération														
Pôle structurant	2,1	30 %	1,5														
Communes rurales	12,2	30 %	7,9														
Terres Puiseautines	13,4	30 %	9,4														

## 1.3.2 Orientation 2 : renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines

L'économie est l'une des composantes essentielles de l'attractivité des Terres Puiseautines. Ce dynamisme économique passe notamment par le renforcement de la filière industrielle et artisanale, concentrée dans la zone industrielle de Puiseaux, un accompagnement de la filière agricole ou encore le développement de l'activité touristique.

Cette orientation vise à répondre aux enjeux suivants :

### Dynamique économique :

- Le maintien d'une offre commerciale et de services de proximité et ambulante dans les villages des Terres Puiseautines et le développement d'une offre intermédiaire à Puiseaux.
- La dynamique, la rotation des commerces et le traitement des friches industrielles et commerciales.
- Le maintien d'une dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment pour les jeunes.

### Déplacements et mobilité :

- Le maintien d'une offre d'emploi, de commerce et de service de proximité pour limiter les déplacements routiers.

Objectifs du PADD	Constat issu du diagnostic / ce qui est visé pour répondre à l'objectif
<p><b>1. Développer le tissu économique des Terres Puiseautines grâce à une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises comme des habitants</b></p>	<p><b>Constats :</b></p> <p>Renouer avec le développement économique, augmenter l'attractivité du territoire et le préparer pour mieux répondre aux besoins issus des parcours résidentiels des habitants actuels et futurs, tels sont les ambitions des élus, tout en adoptant une démarche de préservation du paysage, des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Le tissu économique repose sur une offre développée de commerces, services et artisanat de proximité. Par ailleurs, il existe une zone d'activité relativement dynamique et une couverture des réseaux mobiles assez bonne malgré quelques zones blanches persistantes. Toutefois, les atouts sont relativement fragiles : les habitudes d'achat de la population changent, les commerces deviennent plus vulnérables et le potentiel touristique ne parvient pas à s'articuler sur le territoire et à accéder à une offre d'hébergement plus conséquent.</p> <p>Enfin, l'activité agricole demeure fortement présente et active sur le territoire.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Conforter Puiseaux en tant que pôle d'emplois et d'accueil d'activités économiques, en particulier industrielles et artisanales</u>, par la valorisation de la zone industrielle, laquelle possède une vocation économique pour accueillir des entreprises productives à caractère exogène.</li> <li>• <u>Maintenir une offre de commerces, services de proximité et d'entreprises artisanales attractives dans les villages des Terres Puiseautines</u> en facilitant le développement des commerces et services dans les bourgs, ainsi que le maintien des entreprises artisanales dans le tissu bâti, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des habitations voisines.</li> <li>• <u>Maîtriser l'offre foncière consacrée au développement économique et commercial</u>, en confortant la zone industrielle de Puiseaux et en prévoyant un site pour le déplacement du supermarché.</li> </ul>

Objectifs du PADD	Constat issu du diagnostic / ce qui est visé pour répondre à l'objectif
<b>2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines</b>	<p><b>Constats :</b></p> <p>Les Terres Puiseautines se situent dans un secteur où l'agriculture est très présente en tant qu'activité économique et en tant que marqueur du paysage. Elle représente plus de 4/5 des modes d'occupation de l'espace. Il convient donc de garantir sa présence et ses modes d'exploitation.</p> <p>Il existe également sur le territoire un potentiel de développement et de mise en valeur touristique, s'appuyant notamment sur les richesses naturelles, paysagères et architecturales des villages du plateau et de la Vallée de l'Essonne.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Soutenir et promouvoir une agriculture locale,</u></li> <li>• <u>Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire, notamment par la mise en place d'une offre d'hébergement adaptée,</u></li> <li>• <u>Faire des richesses environnementales une source de valorisation contribuant à la renommée du territoire puiseautin.</u></li> </ul>

### 1.3.3 Orientation 3 : préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique

Le Puiseautin présente une diversité de paysages et de patrimoine constituant un cadre de vie exceptionnel. Les rivières et petits ruisseaux jouent un grand rôle dans la perception des entités paysagères dont les vallées de l'Essonne, de L'œuf et de la Rimarde qui constituent un espace de pénétration dans le Loiret et qui vient s'interposer entre l'espace agricole de la Beauce et la proximité du plateau du Gâtinais. La présence des multiples ouvrages le long des vallées (moulins, lavoirs, vannes, etc.) égaye les grands ensembles patrimoniaux tels que les châteaux sur la vallée de l'Essonne, tandis que les buttes révèlent des villages patrimoniaux dans les limites du Gâtinais, ainsi que les éléments patrimoniaux de Puiseaux, ce sont autant d'éléments du paysage et du patrimoine qui sont à préserver et mettre en valeur.

Cette orientation vise à répondre aux enjeux suivants :

#### Patrimoine, morphologie, entrée de ville :

- L'affaiblissement du caractère des villages traditionnels ruraux et risque d'étalements urbains monofonctionnels.
- La mise en valeur et la transmission du patrimoine territorial dont l'hyper centre de Puiseaux.
- Reconnaissance d'une architecture qui décline l'identité des Terres Puiseautines.
- Un double enjeu sécuritaire et symbolique pour les entrées de village.
- Rues et places de village évoluent dans leurs usages : lieux d'accueil pour les visiteurs, sites patrimoniaux traversés par les déplacements réguliers des nouveaux habitants.

#### Cadre physique :

- Le changement climatique va avoir des incidences multiples en termes notamment de risques naturels (inondation, aléa retrait gonflement des argiles), de conséquences sanitaires (canicule), de qualité des eaux... L'enjeu du PLUi est de contribuer à réduire la contribution du territoire au changement climatique et de s'adapter aux incidences prévisibles.
- Les secteurs de forte pente, outre leur rôle paysager parfois avéré, sont des zones qui

ponctuellement peuvent être exposées à l'érosion. L'enjeu est de préserver s'il y a lieu la qualité paysagère et limiter, si besoin, les phénomènes érosifs.

- La préservation des gisements du territoire pour rendre possible l'inversion du déficit en granulats de la zone s'avère nécessaire.
- La préservation de la qualité des eaux superficielles passe par la maîtrise de la qualité et de la quantité des rejets des eaux de ruissellement ainsi que du dimensionnement et du bon fonctionnement des stations d'épuration et dans une moindre mesure du bon fonctionnement des assainissements individuels.
- La non contribution à la dégradation de la ressource en eau souterraine tant au niveau qualitatif (au niveau notamment des périmètres de protection) que quantitatif (dispositifs de réduction de la consommation d'eau potable).

#### Cadre biologique :

- La préservation des milieux naturels présents sur le territoire doit être poursuivie au travers des actions menées dans le cadre de l'animation du site Natura 2000, par les acteurs actuellement actifs ainsi que dans le projet de développement de la Communauté de Communes.
- Le maintien, voire la restauration des continuités écologiques, passent par la préservation des milieux naturels mais également par leur création notamment au niveau des zones de cultures souvent dépourvues d'éléments supports de continuité.

Objectifs du PADD	Constat issu du diagnostic / ce qui est visé pour répondre à l'objectif
<b>1. Préserver les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau</b>	<p><b>Constats :</b></p> <p>L'Essonne est une rivière remarquablement régulière. Elle présente la particularité d'être un cours d'eau dont le débit est principalement alimenté par les nappes phréatiques. La rivière Essonne ne se forme pas à partir d'une ou plusieurs sources mais à partir de l'affleurement des eaux souterraines de la nappe des calcaires de Beauce. Elle naît de la confluence à La Neuville-sur-Essonne de l'Œuf, qui prend sa source près de Chilleurs-aux-Bois, avec la Rimarde dont la source se situe près de Nibelle. Comme il a été soulevé précédemment, la présence de l'eau marque le paysage et est à l'origine d'un patrimoine local remarquable. Elle constitue l'axe principal de la trame verte et bleue du territoire.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Protéger et gérer de manière durable la richesse environnementale et les continuités écologiques des Terres Puiseautines.</u> La protection et valorisation des zones humides, le maintien des éléments boisés, la préservation des pelouses calcicoles d'intérêt écologique et de tous les éléments naturels intéressants pour la biodiversité dans le tissu bâti, ce sont autant d'aspects que le PLUi doit prendre en compte dans sa traduction réglementaire.</li> <li>• <u>Maintenir, voire améliorer la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines.</u> Ceci se traduit par la limitation des apports d'eau de ruissellement, la préservation des réservoirs et corridors de la trame bleue, une contribution à la limitation des risques dus aux assainissements individuels déficients.</li> </ul>
<b>2. S'engager dans la transition énergétique</b>	<p><b>Constats :</b></p> <p>Le Puiseautin fait partie d'un territoire qui dispose d'un important potentiel de développement des énergies renouvelables. C'est un producteur de paille dont l'usage reste encore modeste en termes d'installations ou de projets de chaufferie, une des sources de la production de la biomasse énergétique.</p>

	<p>Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la contribution au réchauffement climatique et les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES),</li> <li>• Contribuer au développement des mesures d'adaptation et d'accompagnement au changement climatique, par la limitation de l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pour ne pas aggraver les phénomènes d'inondation, le développement des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain, la préservation des milieux naturels,</li> <li>• Veiller à articuler les réseaux d'énergie et développement territorial.</li> </ul>
<p><b>Objectifs du PADD</b></p> <p><b>3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et à un développement urbain mesuré</b></p>	<p><b>Constat issu du diagnostic / ce qui est visé pour répondre à l'objectif</b></p> <p><b>Constats :</b></p> <p>La qualité paysagère et patrimoniale a été mise en exergue au travers du diagnostic et des enjeux qui en découlent. Il est donc logique que le PLUi constitue l'un des leviers de préservation et de valorisation.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la richesse du patrimoine naturel et paysager.</li> <li>• Mettre en valeur le paysage urbain en tenant compte de son patrimoine historique.</li> </ul>

### 1.3.4 Orientation 4 : favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé

Les perspectives de renforcement du cadre de vie du territoire sont en lien direct avec les possibilités qu'offre le territoire en matière de diversité de l'habitat pour ses habitants et pour les nouveaux arrivants. Cette diversité sous-tend notamment une diversification à envisager dans les types d'habitat, dans une optique de mixité sociale.

Cette orientation vise à répondre aux enjeux suivants :

#### Dynamiques de l'habitat :

- La diversité de l'offre de logements dans le parc privé et le parc social pour répondre à la diversité de la demande.
- La qualité des logements existants.
- La dynamique du marché foncier et immobilier.

#### Dynamique économique :

- Le maintien d'une offre commerciale et de services de proximité et ambulante dans les villages des Terres Puiseautines et le développement d'une offre intermédiaire à Puiseaux.
- Le maintien d'une dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment pour les jeunes.

#### Déplacements et mobilité :

- La limitation et la régulation des conflits d'usages entre stationnement, circulation routière (automobiles, cars, engins agricoles) et circulation douce.

#### Evolution sociodémographique :

- Le renforcement de l'armature urbaine territoriale.
- L'accompagnement des ménages fragiles et du vieillissement de la population.

#### Occupation de l'espace, urbanisme et enjeux fonciers :

- Maîtrise du foncier disponible.
- La possibilité de recyclage des friches.

Objectifs du PADD	Constat issu du diagnostic / ce qui est visé pour répondre à l'objectif
<b>1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants</b>	<p><b>Constats :</b></p> <p>Le cadre bâti actuel et futur est au cœur des enjeux d'urbanisme. La présence du logement, largement majoritaire en territoire rural, est en lien avec la vitalité des villages et avec la qualité du patrimoine. De plus, le patrimoine existant doit continuer d'évoluer afin de pouvoir répondre aux enjeux énergétiques et d'adaptation.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le PLUi vise les sous-objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer à l'adaptation des logements aux besoins des habitants actuels et futurs et à un meilleur confort.</li> <li>• Concevoir un urbanisme durable pour partager et mieux vivre ensemble.</li> <li>• Soutenir la mise en valeur et la durabilité du patrimoine architectural.</li> <li>• Préserver, voire développer les atouts du territoire pour le loisir et la vie quotidienne des habitants.</li> </ul>

## 2 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

## 2.1 La justification du choix des zonages

### 2.1.1 Synthèse des zonages mis en œuvre dans le PLUi des Terres Puiseautines

Type de zone	Sous-zonage	Définition
<b>Urbanisé</b>	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
	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
	Ubgv	Zone dédiée à la sédentarisation des Gens du Voyage
	Ui	Zone urbaine soumise au risque inondation
<b>En extension</b>	1AU	Zone ouverte à l'urbanisation à vocation habitat-mixte
	1AUx	Zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique non industrielle
<b>Agricole</b>	A	Zone agricole
	Ap	Zone agricole à valeur patrimoniale ou paysagère
<b>Naturel</b>	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

### 2.1.2 Les zones urbanisées (U)

La zone U comporte 7 sous-secteurs : Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, Uj, Ubgv et Ui

Les différentes zones retenues permettent d'identifier les différences d'usage et des modes de construction que les Terres Puiseautines comportent dans les parties urbaines et rurales.

**Zone Ua** Zone urbaine qui englobe les espaces de tissu bâti ancien rural mixte ou bâti originel.



#### Justification de la division en zone

Il s'agit d'une délimitation permettant d'identifier les secteurs patrimoniaux des différentes communes, concernant le plus souvent les centres bourgs ou les secteurs de bâti ancien. Il permet de réglementer leurs spécificités architecturales.



Les délimitations sont établies en croisant différentes sources : documents d'urbanismes actuels qui délimitent les zones patrimoniales, la consultation des cartes d'Etat-major consultables sur le site de Géoportail d'IGN, visites de terrain et éventuels échanges avec les communes. A noter que la délimitation de la zone Ua peut présenter des différences à une source spécifique telle que la carte d'Etat-major, car elle est issue des croisements des sources.

Exemples de supports consultés :

**Commune de Puiseaux :**

<p style="text-align: center;"><b>Zonage Ua des Terres Puiseautines</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Carte de l'Etat-major</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Autres sources</b></p> <p>Le zonage actuel délimite un secteur Ua correspondant au centre historique. La ZPPAUP délimite également le secteur patrimonial.</p>
---	--	--

**Commune d'Echilleuse :**

<p style="text-align: center;"><b>Zonage Ua des Terres Puiseautines</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Carte de l'Etat-major</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Autres sources</b></p> <p>Le zonage actuel délimite un secteur Ua correspondant au centre historique.</p>
--	---	---

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

**Orientation 1 :** Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.

Objectif 1.1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité.

Objectif 1.2 : Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs.

**Orientation 3 :** Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

**Orientation 4 :** Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

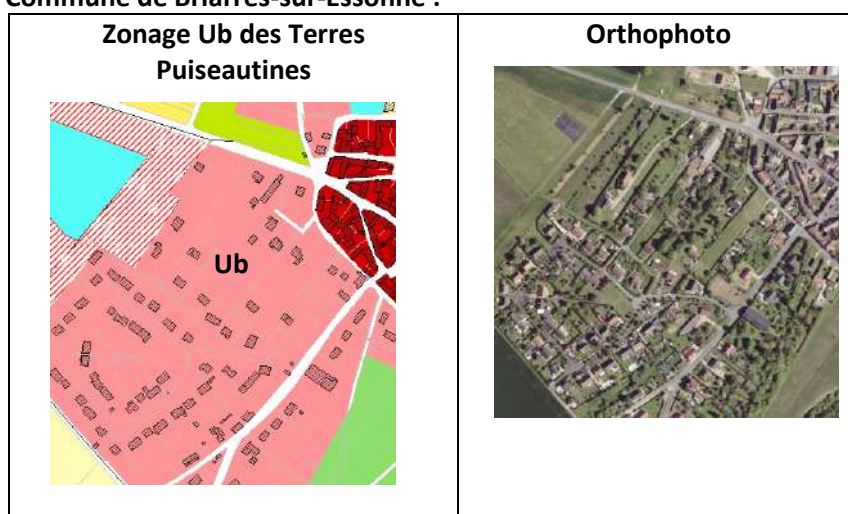
Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zone Ub** Zone urbaine des extensions récentes et des secteurs d'urbanisation pavillonnaire**Justification de la division en zone**

Zonage délimité afin de réglementer les spécificités architecturales et d'usage des secteurs d'urbanisation récente, souvent aménagés sous forme de lotissements pavillonnaires. Il comporte également les secteurs d'habitat collectif localisés essentiellement sur la commune de Puiseaux. Ces secteurs comportent des enjeux d'amélioration énergétique du fait de leur construction en proportion importante avant les réglementations thermiques. Ils comportent également des enjeux de densification et de maîtrise des formes urbaines qu'il conviendra de suivre au plan réglementaire.

Après avoir délimité les secteurs historiques et patrimoniaux compris dans les zones Ua, la zone Ub est délimitée en se concentrant sur les secteurs résidentiels ou mixtes. Les délimitations s'appuient également sur d'autres sources : documents d'urbanismes actuels, les orthophotos, visites de terrain et éventuels échanges avec les communes.

Exemples de supports consultés :

**Commune de Briarres-sur-Essonne :**

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

**Orientation 1 :** Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.

Objectif 1.1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité.

Objectif 1.2 : Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs.

**Orientation 3 :** Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

**Orientation 4 :** Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zone Uc** Zone urbaine des hameaux pouvant être densifiés

**Justification de la division en zone**

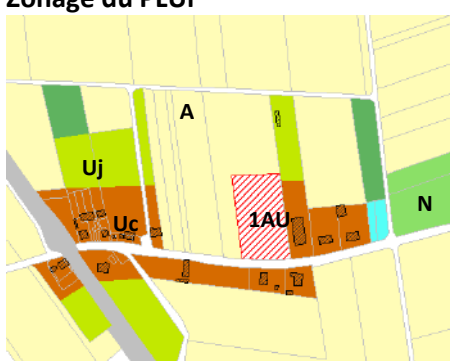

La zone englobe les hameaux stratégiques comportant des dents creuses, pouvant être densifiés avec de nouvelles constructions et pouvant permettre des extensions du cadre bâti existant. Par ailleurs, il permet de réglementer les spécificités architecturales et d'usage des secteurs des hameaux du territoire. Il s'agit des secteurs constitués à l'écart des centres bourgs, comportant souvent un patrimoine architectural à caractère rural : corps de ferme, anciens domiciles des agriculteurs, ...

Afin de retenir les hameaux stratégiques des communes pouvant faire l'objet d'une densification et, de ce fait, être classés en zonage Uc, un examen de tous les hameaux a été effectué suivant la méthode suivante :

- Identification de tous les hameaux du territoire, situés en dehors des bourgs,
- Sélection des hameaux présentant au moins 10 habitations,
- Examen de la présence des exploitations agricoles. Les terrains constructibles doivent générer le moins possible de conflits de cohabitation avec les sites agricoles,
- Prise en compte de la forme urbaine : structure présentant une certaine compacité, présence de dents creuses, potentiel de densification.

Sont présentés, par commune, les hameaux retenus en tant zone Uc :

**Commune : Augerville-la-Rivière. Hameau de la Gare**

<p><b>Zonage du PLUi</b></p> 	<p><b>Vue Orthophoto</b></p> 
<p><b>Eléments de justification</b></p> <p>Hameau développé à proximité de l'ancienne gare qui desservait la commune. Certaines maisons présentent un potentiel de densification. Il a été préconisé, toutefois, de limiter le double rideau sur les fonds des parcelles et de préserver les jardins existants.</p> <p>Il existe un arrêt pour le transport scolaire dont les véhicules présentent des difficultés pour revenir sur le trajet de la ligne. L'amélioration récente ou envisagée des capacités des réseaux, ont conduit à retenir une zone d'extension proche de la voirie. Environ 4 logements sont proposés, avec un lieu de retour pour les cars.</p>	

**Commune : Augerville-la-Rivière. Mongrippon**

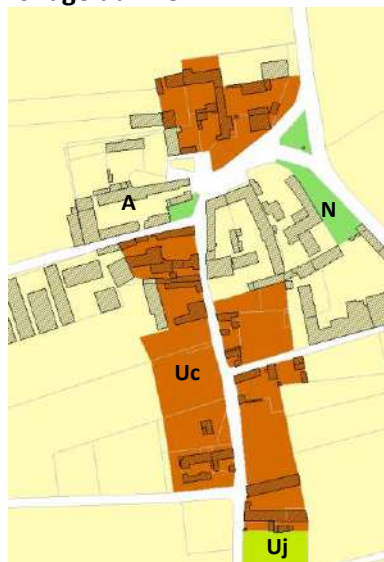
<p><b>Zonage du PLUi</b></p> 	<p><b>Vue Orthophoto</b></p> 
--	---

### Éléments de justification

Hameau à caractère résidentiel présentant un potentiel de densification. Afin de préserver son caractère et de maintenir sa compacité, il a été choisi de préserver les jardins et espaces d'agrément dans les fonds des parcelles. Cela permet de préserver la qualité des espaces naturels et forestiers et des zones humides proches de l'Essonne.

#### Commune : Aulnay-la-Rivière. Echainvilliers

##### Zonage du PLUI



##### Vue Orthophoto



### Éléments de justification

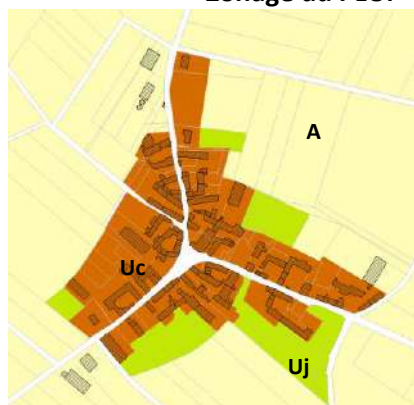
Hameau développé à partir des implantations agricoles, dont la mutation s'est opérée au fil du temps.

Les espaces densifiables se situent notamment entre les habitations, permettant d'éviter les conflits de cohabitation.

En périphérie du hameau, il existe un nombre significatif de hangars qui ont été maintenus en zone agricole.

#### Commune : Bromeilles. Bainvilliers

##### Zonage du PLUI



##### Vue Orthophoto

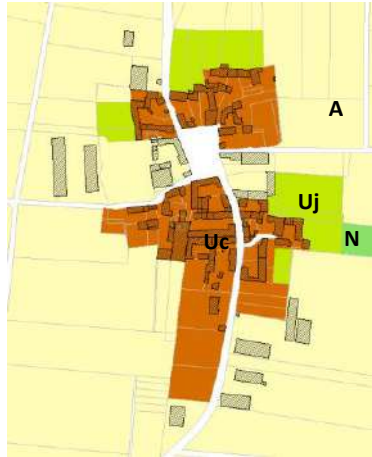



### Éléments de justification

Hameau à caractère résidentiel développé sur la voie reliant la D403 à l'Est et le bourg de Bromeilles au Nord.

Il possède quelques terrains pouvant être construits principalement par la densification de l'existant.

**Commune : Bromeilles. Mainville**

<p><b>Zonage du PLUi</b></p> 	<p><b>Vue Orthophoto</b></p> 
<p><b>Éléments de justification</b></p> <p>Hameau à caractère résidentiel développé sur la voie reliant la D26 au Nord et le bourg de Bromeilles au Sud. Il possède quelques terrains pouvant être construits par la densification de l'existant.</p>	

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 1 : Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.

Objectif 1.1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité.

Objectif 1.2 : Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zones Ue** Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics

**Justification de la division en zone**

Zonage délimité afin de réglementer les spécificités architecturales et d'usage des secteurs comportant des équipements structurants.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zones Ubgv** Zone dédiée à la sédentarisation des gens du voyage

**Justification de la division en zone**

Zone délimitée sur la commune de Puiseaux concernant l'implantation d'un groupe de familles des Gens du Voyage en processus de sédentarisation

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

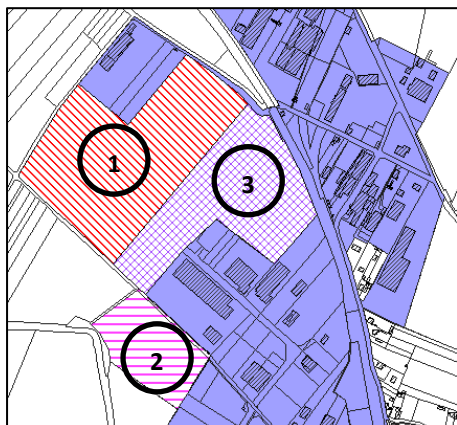
**Zone Ux** Zone urbaine à destination d'activités industrielles et artisanales, de service et de commerce de gros

### Justification de la division en zone

Zonage délimité afin de réglementer les spécificités architecturales et d'usage des activités économiques et commerciales, pouvant présenter des conflits ou des risques de nuisances par rapport aux secteurs d'habitation.

Ce secteur correspond plus particulièrement à la zone industrielle de Puiseaux. Or, la délimitation de cette zone a changé par rapport à celle du PLUi des Terres Puiseautines. En effet, dans le chapitre 1.2.2 de la présente pièce du PLUi, le foncier à vocation économique a été examiné.

Secteur classé activité dans le document d'urbanisme actuel



Projet de zonage des secteurs d'activité



Dans le cadre de la traduction réglementaire, le projet de contournement viaire sur le secteur Ouest/Nord-Ouest de la commune demeure encore à l'étude. Par conséquent, les terrains d'extension ou de densification identifiés au cours du diagnostic (1 et 2) ont un zonage différent dans le PLUi des Terres Puiseautines (cf extrait du plan de zonage ci-contre). L'extension (terrain 2) est classé en A, tandis que le secteur 1 demeure en activité (Ux) dans la prolongation de l'entreprise déjà existante et le reste de terrain est classé en A.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 1 : Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.

Objectif 1.1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité.

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 2.1. Développer le tissu économique des Terres Puiseautines grâce à une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises comme des habitants.

**Zone Uj** Zone urbaine à vocation jardin potager ou d'agrément

### Justification de la division en zone

Zonage délimité afin de préserver le caractère rural des espaces bâtis, tout en tenant compte des valeurs paysagère et patrimoniale des secteurs concernés. Ces secteurs, par leur disposition et composition au sein du tissu bâti, permettent la valorisation du cadre de vie et du cadre environnemental. De plus, leur conservation permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir des îlots de fraîcheur.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 2.2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.1. Préserver les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau.

Objectif 3.2. S'engager dans la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

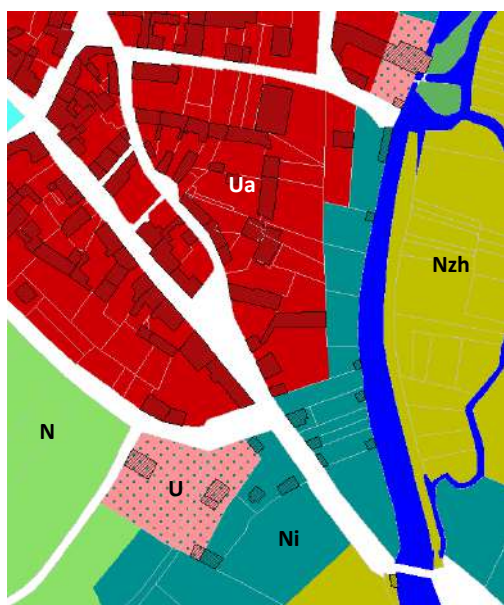
**Zones Ui** Zone urbaine soumise au risque inondation

### Justification de la division en zone

La délimitation de ce zonage est le fruit des enseignements tirés des inondations de 2016 sur le territoire. Il a pu être constaté que des secteurs ont subi des inondations alors qu'ils n'étaient pas compris dans les secteurs du PPRI de l'Essonne. Un recensement spécifique a été effectué, à partir notamment de la carte indicative annexée au SCoT du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiverais afin d'identifier les parcelles qui ont été inondées. Il a pu être constaté que les secteurs inondés concernaient principalement des jardins situés souvent en fond de parcelle et que des habitations ont également été affectées.

Par conséquent, il a été décidé d'identifier les secteurs non bâtis concernés (jardins et espaces naturels) en tant que zone Ni. Les secteurs naturels et les habitations dispersées, dont l'objectif initial était de les classer en N, sont également classés en Ni.

Sont présentés à continuation des cas concernés par le zonage Ui :



#### Briarres-sur-Essonne

Le secteur inondé en 2016 comportait des maisons d'habitations situées dans le tissu bâti ainsi que des maisons et autres constructions situées en zone naturelle. Les zones Ui sont en continuité du tissu bâti.



La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

#### La Neuville-sur-Essonne / Aulnay la Rivière

Ancien moulin situé au bord de l'Essonne aménagé en habitations et ayant subi des inondations en 2016. Situé dans la continuité du bourg et en limite avec la commune d'Aulnay la Rivière, cet ensemble a été inondé en même

temps que les terrains au bord de l'Essonne, ce qui n'a pas été le cas pour l'habitation située de l'autre côté de la voirie.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 3 : réserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.1. Préserver et valoriser les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

## 2.1.3 Les zones à urbaniser (AU)

La zone AU comporte 2 sous-secteurs à urbaniser sur l'ensemble du territoire intercommunal : 1AU et 1Aux.

Les différentes zones retenues permettent d'identifier les vocations des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Tous les secteurs AU comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Zone 1AU** Zone à urbaniser à court terme ou moyen terme, à vocation mixte

---

### **Justification de la division en zone**

---

Zone à vocation habitat prédominant ouverte à l'urbanisation. Le secteur concerné comporte tous les réseaux existants ou prévus prochainement par la collectivité pour son aménagement. Les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

La traduction règlementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 1 : Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.

Objectif 1.1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité.

Objectif 1.2. Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs.

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 2.1. Développer le tissu économique des Terres Puiseautines grâce à une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises comme des habitants.

Objectif 2.2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.1. Préserver et valoriser les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau.

Objectif 3.2. S'engager dans la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zone 1Aux** Zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique non industrielle

---

### **Justification de la division en zone**

---

Zone à vocation spécifique d'activités économiques, à vocation commerce de détail prédominant. Ce zonage correspond au terrain retenu pour la réimplantation du supermarché de Puiseaux localisé dans la zone industrielle à proximité du site SEVESO.

La traduction règlementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 1 : Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.

Objectif 1.1. Conforter une armature cohérente dans un territoire rural dynamique et de qualité.

**Orientation 2 :** Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 2.1. Développer le tissu économique des Terres Puiseautines grâce à une armature économique équilibrée et adaptée aux besoins des entreprises comme des habitants.

Objectif 2.2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines.

**Orientation 4 :** Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

## 2.1.4 Les zones agricoles (A)

La zone A comporte 1 sous-secteur sur l'ensemble du territoire intercommunal : la zone Ap.

**Zone A** Zone correspondant à des secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

---

### Justification de la division en zone

---

Correspond à tous les secteurs répondant aux attendus de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme. La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole.

Par ailleurs, afin de préserver la viabilité économique des installations agricoles, il a été choisi de classer en zone A les exploitations qui sont en activité.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

**Orientation 1 :** Viser un développement urbain maîtrisé et adapté aux spécificités des Terres Puiseautines.

Objectif 1.2. Limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation et aménager de manière prioritaire les dents creuses des centres-bourgs.

**Orientation 2 :** Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 2.2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines.

**Zone Ap** Zone agricole à valeur patrimoniale ou paysagère, présentant des enjeux de préservation et de valorisation.

---

### Justification de la division en zone

---

En lien avec les objectifs de paysage, cette zone vise la préservation et la valorisation des secteurs qui permettent de maintenir le cadre de vie du territoire et ses éléments patrimoniaux.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

**Orientation 3 :** Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.1. Préserver et valoriser les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau.

Objectif 3.2. S'engager dans la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

## 2.1.5 Les zones naturelles et forestières (N)

La zone naturelle et forestière comporte 6 sous-secteurs naturels et forestiers sur l'ensemble du territoire intercommunal : Nl, Np, Nce, Ng, Nz et Ni.

Les différentes zones retenues permettent d'identifier les différences d'usage et des modes de construction que l'intercommunalité comporte dans les parties urbaines et rurales.

**Zone N** Zone naturelle et forestière

---

### Justification de la division en zone

---

La zone « N » est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière ou « N » concerne les secteurs non urbanisés ainsi que les constructions isolées localisées dans les espaces naturels.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.1. Préserver et valoriser les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau.

Objectif 3.2. S'engager dans la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zone Nce** Secteur naturel comportant des continuités écologiques.

---

### Justification de la division en zone

---

Cette zone correspond aux secteurs identifiés avec des enjeux forts de biodiversité, concernant particulièrement les continuités écologiques. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 3.1. Préserver et valoriser les milieux naturels, les continuités écologiques et un élément précieux : l'eau.

Objectif 3.2. S'engager dans la transition énergétique.

Objectif 3.3. Maintenir l'identité rurale des Terres Puiseautines grâce à la maîtrise de l'urbanisation et un développement urbain mesuré.

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zone Ng** Zone naturelle et forestière consacrée à la pratique du golf

---

**Justification de la division en zone**

---

Ce zonage comporte les installations situées sur la commune d'Augerville-la-Rivière

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 2.2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines.

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zone NI** Zone naturelle et forestière à vocation loisirs

---

**Justification de la division en zone**

---

Cette zone comporte des secteurs où existent ou sont projetées des installations liées aux loisirs (tennis, piscine, abris pour animaux, ...).

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 2.2. Valoriser et accompagner une agriculture en mutation et un tourisme local en devenant en s'appuyant sur les richesses des Terres Puiseautines.

Orientation 4 : Favoriser le développement d'une offre de logement qualitative et adaptée aux besoins des habitants, dans un cadre de vie préservé.

Objectif 4.1. Valoriser le cadre bâti existant et la qualité de vie des habitants.

**Zone Np** Zone naturelle et forestière à valeur patrimoniale ou paysagère.

---

**Justification de la division en zone**

---

En lien avec les objectifs de paysage, cette zone vise la protection des secteurs qui permettent de préserver le cadre de vie du territoire et ses éléments patrimoniaux.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 1. Ajuster l'offre foncière aux besoins et aux enjeux de préservation des terres agricoles et des paysages.

Objectif 3. Protéger et se réappropriier la ressource en eau, valoriser la présence des rivières.

Objectif 5. Favoriser les synergies entre ruralité et urbanité.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 5. Mettre en réseau les facteurs d'identité patrimoniale et d'attractivité touristique.

**Nzh** Zone naturelle ou forestière correspondant à des zones humides

---

**Justification de la division en zone**

---

En lien avec les objectifs de paysage, cette zone vise la préservation des secteurs qui permettent de préserver le cadre de vie du territoire et ses éléments patrimoniaux. Elle contribue à limiter l'exposition au risque inondation et à préserver le champs d'expansion des crues.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 1. Ajuster l'offre foncière aux besoins et aux enjeux de préservation des terres agricoles et des paysages.

Objectif 3. Protéger et se réappropriier la ressource en eau, valoriser la présence des rivières.

Objectif 5. Favoriser les synergies entre ruralité et urbanité.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 5. Mettre en réseau les facteurs d'identité patrimoniale et d'attractivité touristique.

**Zone Ni** Zone naturelle ou forestière soumise au risque inondation

---

**Justification de la division en zone**

---

En lien avec les objectifs de paysage, cette zone vise la préservation des secteurs qui permettent de préserver le cadre de vie du territoire et ses éléments patrimoniaux.

La traduction réglementaire vise à répondre aux orientations et objectifs du PADD suivants :

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité économique des Terres Puiseautines.

Objectif 1. Ajuster l'offre foncière aux besoins et aux enjeux de préservation des terres agricoles et des paysages.

Objectif 3. Protéger et se réappropriier la ressource en eau, valoriser la présence des rivières.

Objectif 5. Favoriser les synergies entre ruralité et urbanité.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, dans un territoire tourné vers la transition énergétique.

Objectif 5. Mettre en réseau les facteurs d'identité patrimoniale et d'attractivité touristique.

## 2.1.6 Les secteurs A et N retenus en tant qu'éléments de préservation et de valorisation

Sont présentés, par commune, les secteurs A et N retenus en tant que zones Ap et Np, comme des secteurs à préserver et à valoriser.

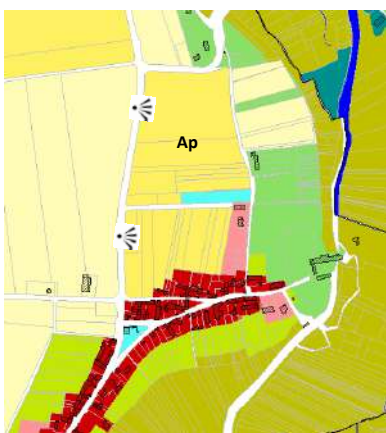
### Augerville la Rivière. La Porte d'en Haut. Secteur Ap et Np

Situé en quittant la RD25 en direction du bourg et situé sur une crête, ce secteur offre des vues de grande valeur sur la vallée de l'Essonne et sur le bourg d'Augerville la Rivière. Suivant le mode d'occupation, des secteurs Ap et Np ont été définis.



### Augerville la Rivière-Dimancheville. Les Longs Réages.

Secteur Ap situé le long de la RD25 entre Augerville la Rivière et Dimancheville à vocation agricole. Les vues sur l'ensemble sont très remarquables dans ce secteur de crêtes



### Dimancheville. Les Traverses et les Ouches du Nord

Au sud du secteur précédent, deux secteurs Ap visent à préserver la qualité des vues sur cette partie de la plaine en lisière de la vallée de l'Essonne, le long de la RD25.



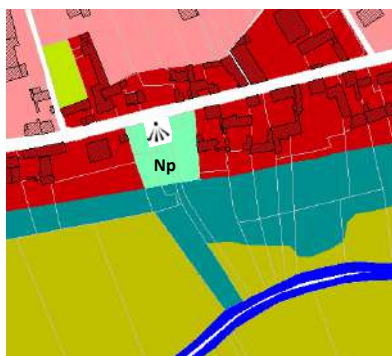
### Aulnay la Rivière. Château de Rocheplatte

L'allée d'entrée au château de Rocheplatte et les parcs aménagés autour du château sont classés en zone Np, tandis que les deux secteurs agricoles sur les deux côtés de l'allée sont classés en Ap.



### Aulnay la Rivière. Le Bourg. Secteur Np

Secteur naturel permettant de préserver la vue sur le fond de la vallée de l'Essonne depuis le bourg, sur des jardins potagers.

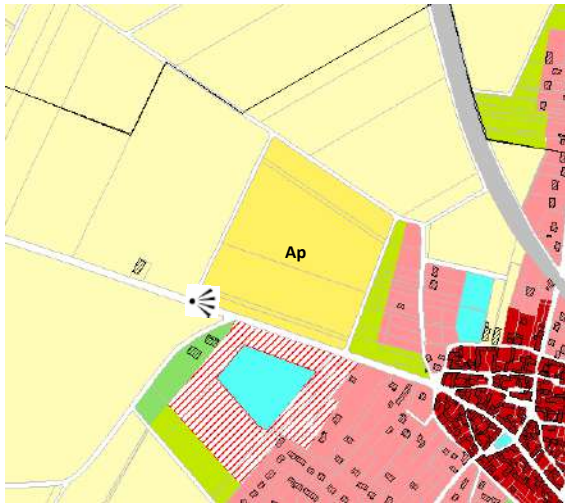


### Boësses. Village dans les buttes du Gâtinais. Secteurs Ap sur les pentes du village

Les secteurs remarquables du bourg de Boësses ont été choisis en fonction des pentes dégagées, des perspectives qu'offrent les vues et en tenant compte des exploitations agricoles et des projets éventuels des exploitants.



**Briarres-sur-Essonne. Entrée Nord du bourg. Secteur AP**



Après avoir dépassé la crête en venant de l'Est par la RD 27, les vues sont très ouvertes et mettent en valeur le bourg de Briarres-sur-Essonne. Le secteur Ap retenu vise à maintenir les vues dégagées, afin d'apprécier l'ensemble patrimonial du bourg, en particulier son église.

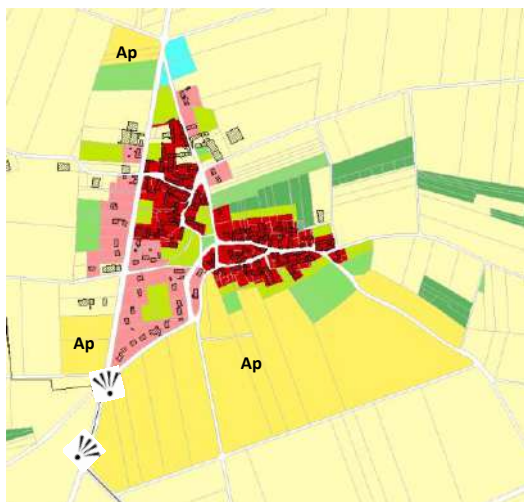


**Bromeilles. Village dans les buttes du Gâtinais. Secteurs Ap sur les pentes du village**

Les secteurs remarquables du bourg de Bromeilles ont été choisis en fonction des pentes dégagées, des perspectives qu'offrent les vues et en tenant compte des exploitations agricoles et des projets éventuels des exploitants.



**Desmonts. Village dans les buttes du Gâtinais. Secteurs Ap sur les pentes du village**



Les secteurs remarquables du bourg de Desmonts sont nettement perçus au sud, en venant sur la RD28. Ils ont été choisis en fonction des pentes dégagées, des perspectives qu'offrent les vues et en tenant compte des exploitations agricoles et des projets éventuels des exploitants.



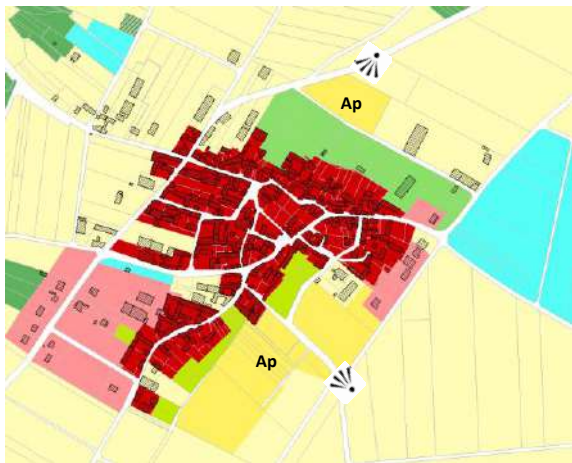
**Echilleuses. Village dans les buttes du Gâtinais. Secteurs Ap sur les pentes du village**

Les secteurs remarquables du bourg d'Echilleuses se trouvent notamment au sud du village, perçus depuis les axes RD 159 et RD 423. Ils ont été choisis en fonction des pentes dégagées, des perspectives qu'offrent les vues et en tenant compte des exploitations agricoles et des projets éventuels des exploitants.



**Grangermont. Village dans les buttes du Gâtinais. Secteurs Ap sur les pentes du village**

Les secteurs remarquables du bourg de Grangermont sur deux entrées du village, sur les RD112 et RD 159. Ils ont été choisis en fonction des pentes dégagées, des perspectives qu'offrent les vues et en tenant compte des exploitations agricoles et des projets éventuels des exploitants.



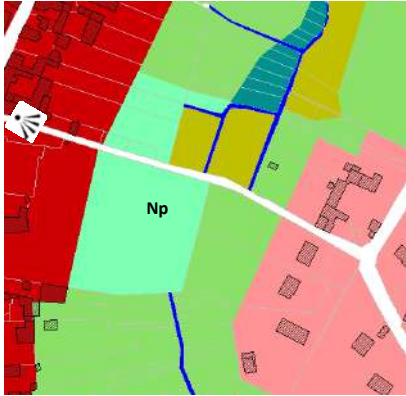
**La Neuville sur Essonne. Clos de la Vallée**

Secteur AP en arrivant au bourg par l'Est, sur la RD 312. La route descend vers la vallée de l'Essonne, laissant découvrir une vue imprenable sur le bourg et les environs.



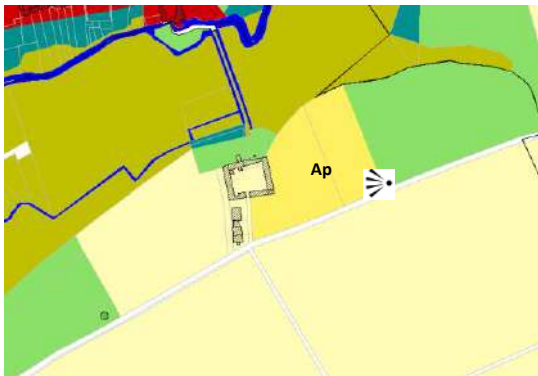
### La Neuville sur Essonne. Le bourg

Secteur Np permettant maintenir ouvert l'espace non bâtis à proximité des ruines du château des Deux Tours.



### La Neuville sur Essonne. La Prairie de Mascheron

Secteur Ap permettant préserver sur l'ensemble patrimonial de la ferme de Mascheron.



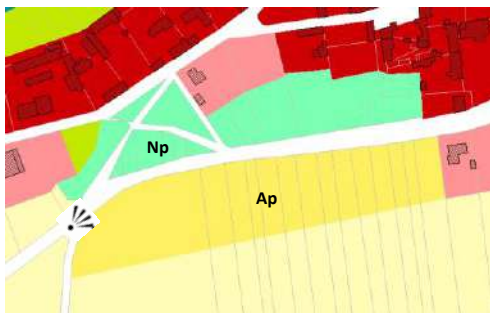
### Ondreville-sur-Essonne. Close de la pointe de la Groue

Espace agricole sur les deux côtés du Chemin de la Groue en lisière de l'Essonne. Vues à préserver du fait de leur valeur paysagère.



### Ondreville-sur-Essonne. Le Bourg et Derrière La Recette

Espace préservé avec les zones Ap et Np en entrée de village, offrant des vues qui valorisent l'ensemble.



---

**Ondreville-sur-Essonne. Les Plaines**

Secteur Ap retenu afin de conforter la valorisation patrimoniale de la Ferme de la Plaine.



---

**Ondreville-sur-Essonne. Le Dessus des Prés**

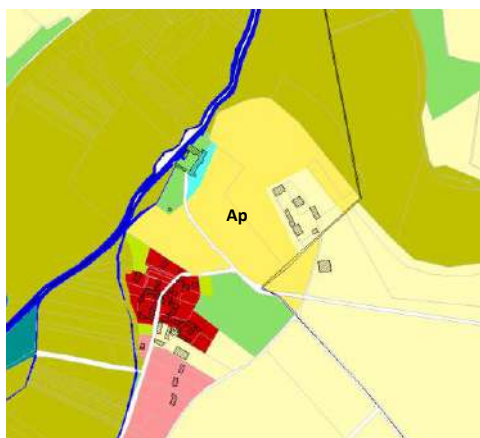
Secteur Ap permettant de préserver les vues entre la plaine et la vallée de l'Esnonne.



---

**Ondreville-sur-Essonne / Puiseaux. La Ferme de Châtillon**

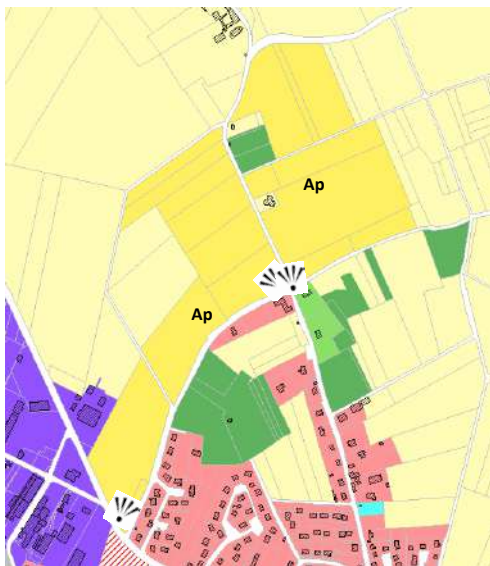
Secteur Ap permettant la valorisation de la ferme de Châtillon et la vallée de l'Esnonne.



**Orville. Les pentes Est du bourg**

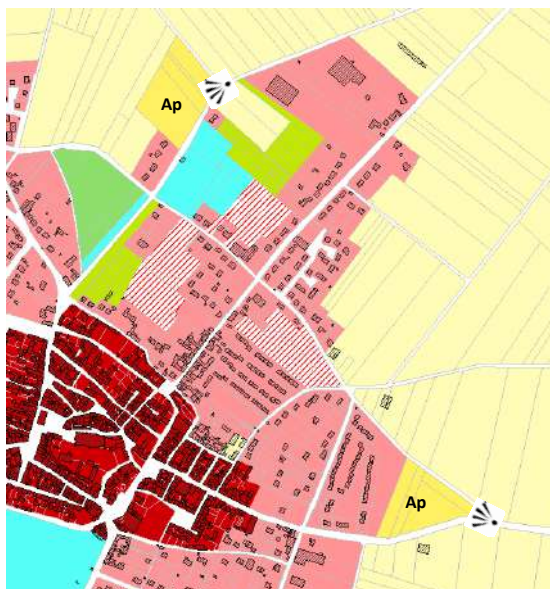


**Puiseaux. Montagne du Grand Bardilly et Le Vauroux**



**Puiseaux. La Rigorne et Point de l'Hôtel-Dieu**

Des secteurs Ap permettant de maintenir les vues dégagées qui valorisent le village et son patrimoine, en particulier l'église et son clocher depuis le Point de l'Hôtel-Dieu.



## 2.2 Bilan des surfaces du PLUi et de la consommation foncière

### 2.2.1 Bilan de surfaces du zonage

Le tableau suivant<sup>3</sup> présente le bilan de surfaces issues des zonages du PLUi. Les zones U habitat et mixte comportent les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, Uj, Ubgv et Ui présentées précédemment. L'ensemble de ces zonages atteint environ 556 ha, soit 5 % de la surface totale des zonages. Il est à remarquer que les surfaces des secteurs Ua concentrent 113 ha (soit 25 % des zones U), contre 239 ha pour les zones Ub et 13 ha pour les zones Uc.

La part la plus importante des surfaces des zones U revenant à la zone Ub traduit le reflet d'un processus d'urbanisation plus récente. Toutefois, les surfaces des secteurs historiques (Ua) ne sont pas négligeables car elles atteignent ¼ du total dans les zones U. Ceci est particulièrement remarquable dans les communes rurales où le lotissement pavillonnaire est moins présent.

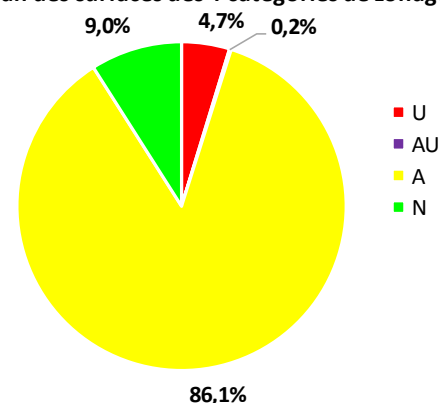
La part des zones U à vocation activités est de 14 %, illustrant un territoire où la vocation industrielle et commerciale est bien présente, notamment concentrée sur la commune de Puiseaux, pôle structurant de la Communauté de communes Pithiverais Gâtinais.

Commune	U habitat et mixte	U activités	U jardins	1AU	1AUx	A	N	Total
AUGERVILLE-LA-RIVIERE	23,6	0,0	3,3	0,5	0,0	294,6	64,2	386,2
AULNAY-LA-RIVIERE	49,2	0,0	5,2	1,7	0,0	1 370,6	137,6	1 564,2
BOESSES	22,9	0,0	2,7	0,5	0,0	1 173,0	56,5	1 255,5
BRIARRES-SUR-ESSONNE	37,6	0,0	4,1	3,5	0,0	640,2	108,2	793,6
BROMEILLES	23,5	0,0	4,6	0,0	0,0	1 311,8	74,8	1 414,6
DESMONTS	14,0	0,0	3,3	0,0	0,0	433,7	10,3	461,3
DIMANCHEVILLE	11,7	0,0	5,2	0,0	0,0	174,6	34,2	225,7
ECHILLEUSES	19,5	0,7	3,4	0,0	0,0	1 105,4	58,7	1 187,7
GRANGERMONT	17,6	0,0	1,0	0,0	0,0	328,6	29,5	376,7
LA NEUVILLE SUR ESSONNE	28,2	0,0	3,1	1,3	0,0	665,0	188,8	886,3
ONDREVILLE-SUR-ESSONNE	36,3	0,0	5,9	0,8	0,0	507,1	83,3	633,4
ORVILLE	7,9	0,0	0,6	0,7	0,0	537,6	148,1	695,0
PUISEAUX	155,5	61,6	4,3	8,7	2,7	1 626,6	68,8	1 928,0
<b>Total</b>	<b>447,2</b>	<b>62,3</b>	<b>46,7</b>	<b>17,6</b>	<b>2,7</b>	<b>10 168,6</b>	<b>1 063,1</b>	<b>11 808,2</b>

Une corrélation peut être faite avec les modes d'occupation des sols calculées à partir des données cadastrales et vérifiées par photo-interprétation (cf. diagnostic territorial, chapitre 7.1). Même si les méthodes et objectifs de calculs ne sont pas les mêmes, cela permet de comparer les ordres de grandeur :

- Les zones U comportent 5 % des surfaces zonées, soit le même ordre de grandeur des surfaces bâties selon les données cadastrales de 2015. Toutefois, il est important de rappeler que des secteurs ont été comptabilisés différemment suivant les modes de calcul. Ainsi, l'étude des modes d'occupation des sols comporte des habitations

Bilan des surfaces des 4 catégories de zonage



<sup>3</sup> Dans l'optique des normes CNIGE, les zonages ont été tracés sur les surfaces cadastrées et non cadastrées du territoire. Cela a induit logiquement des différences obtenues dans le dossier PLUi arrêté en février 2020. Ce dossier a été suspendu suite aux avis défavorables de 2 communes du secteur intercommunal des Terres Puiseautines.

et d'autres bâtiments classés en tant que zone A ou N dans le zonage.

- Les zones A concernent 86 % des surfaces zonées dans le PLUi et 86 % dans les modes d'occupation des sols (cultures, terrains nus, jardins). Ici encore, la coïncidence est assez remarquable.
- Les zones N concernent 9 % des surfaces zonées, alors que les espaces boisés atteignent 7% des parcelles du territoire en 2015.

On peut donc conclure que les zonages reflètent assez bien les réalités des modes d'occupation des sols, répondant ainsi aux spécificités du territoire mais aussi aux diversités des espaces bâtis et des espaces agricoles et naturels.

Enfin, il faut souligner que les surfaces ouvertes à l'urbanisation (20 ha) atteignent 0,2 % des surfaces zonées.

## 2.2.2 Bilan de la consommation foncière

### Méthode de calcul de la consommation foncière à partir de la tache urbaine

**Note explicative de la révision de la méthode de calcul de la consommation foncière à partir de la tache urbaine :**

#### **Note explicative de la révision de la méthode de calcul de la consommation foncière à partir de la tache urbaine**

La méthode de calcul de la progression de la tache urbaine employée dans le dossier pour arrêt a dû être revue et reformulée. Outre les difficultés qu'elle comportait pour sa compréhension et sa lecture, trois aspects centraux ont motivé cette révision :

- La demande des personnes publiques associées de recalculer la progression de la tache urbaine en fonction du scénario démographique retenu dans le PADD du PLUi, soit 0,55% de croissance annuelle de la population, et non pas les enveloppes foncières fixées par le SCoT basées sur un taux annuel de croissance démographique de 0,72% ;
- La nécessité de mieux adapter la méthode en partant des préconisations du mémento annexé au dossier SCoT approuvé en 2019 ;
- La détection des doubles comptes effectués dans les gisements fonciers des zones U et UA par rapport à leur localisation au sein de la tache urbaine. En effet, les résultats finaux des dents creuses ont été appliqués à la totalité des surfaces des dents creuses, sans prendre en compte les surfaces se situant à l'intérieur ou l'extérieur de la tache urbaine. Par ailleurs, le décompte de la progression de la tache urbaine du PLUi prenait la totalité des terrains, alors qu'une partie de ceux-ci se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Le PADD a fixé les objectifs de modération de la consommation foncière sur une période de 12 ans à partir des enveloppes foncières prescrites dans le SCoT du PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais. Par ailleurs, le SCoT prescrit un calcul de la consommation foncière à partir de la tache urbaine. Cela veut dire que tout zonage localisé en dehors de la tache urbaine est considéré comme de l'extension et que toute extension située à l'intérieur de la tache urbaine n'est pas considérée comme de l'extension.

Pour pouvoir faire ce calcul, il a été nécessaire d'établir une méthode de détermination des zonages qui se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de la tache urbaine. Cette méthode comporte les étapes suivantes :

### 1. Réalisation de la tache urbaine à l'année d'approbation du PLUi : 2021

Application de la méthode indiquée dans le mémento du SCoT, en partant du cadastre de 2021 :

- Application de la méthode par création d'un tampon des bâtiments de 50 m<sup>2</sup>, fusion des continuités de 25 m<sup>2</sup> ;
- Vérification des zones artificialisation et intégration éventuelle dans la tache urbaine ;
- Suppression des trous à l'intérieur de la tache urbaine de moins de 3 ha ;

### 2. Sélection des zonages devant compter pour la consommation foncière d'après le SCoT

Toutes les zones U ont été prises en compte sauf :

- **Uj** (jardins) : d'après le règlement écrit, les constructions autorisées ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup>. En accord avec le PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais, c'est le seuil fixé dans la prise en compte de génération de tache urbaine,
- **Ux** : les zones d'activités ne sont pas comptées dans la consommation foncière habitat-mixte. Par ailleurs, il est rappelé qu'il n'y a pas de création de nouvelles zones d'activité dans le PLUi des Terres Puiseautines ;
- **Dans les zones Ue** (équipements) : pas de prise en compte des extensions de lagunage, car elles ne génèrent pas de tache urbaine. En revanche, les extensions de cimetières sont comptabilisées dans la tache urbaine.

Toutes les zones en extension (1AU et 1Aux).

### 3. Découpage des zonages à partir de la couche tache urbaine TU

La couche des zonages du PLUi a été découpée dans les intersections de la tache urbaine. Cela permet de calculer les surfaces des zonages à l'intérieur ou à l'extérieur de celle-ci.

### 4. Application des filtres

Les zonages découpés sont vérifiés afin de supprimer deux types de surfaces :

- Terrains non constructibles ou difficilement constructibles, présentant une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>.
- Les friches des terrains aménagés pouvant comporter des constructions démolies ou des surfaces telles que les parkings.

### 5. Mise à jour des dents creuses

Découpage des terrains pour identifier les surfaces qui sont à l'intérieur ou à l'extérieur de la TU.

### 6. Calcul des surfaces à l'intérieur ou à l'extérieur de la tache urbaine

Calcul des surfaces situées à l'intérieur et à l'extérieur de la TU, en particulier des zones en extension.

### 7. Calcul final de la consommation foncière par type de commune

Les surfaces des zonages sont calculées par zonage. Les résultats sont synthétisés par commune, afin de pouvoir faire le décompte de la consommation foncière eu égard des objectifs de progression de la tache urbaine prescrite dans le SCoT.

### 8. Constitution d'un tableau de synthèse, en ajustant les enveloppes de progression de la tache urbaine selon le scénario démographique retenu dans le PADD

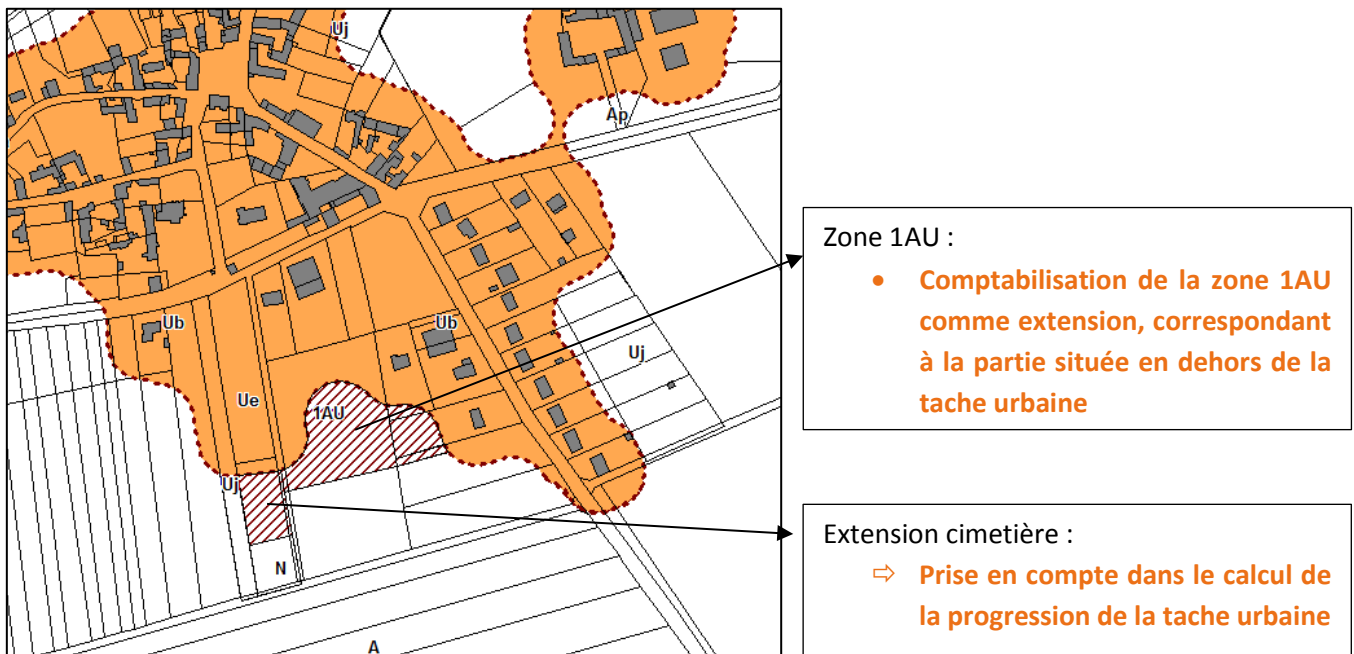
- Application des critères de pondérations des dents creuses se trouvant à l'intérieur de la tache urbaine ;
- Calcul des enveloppes foncières par commune de la progression de la tache urbaine pour un scénario de 0,55 % par an

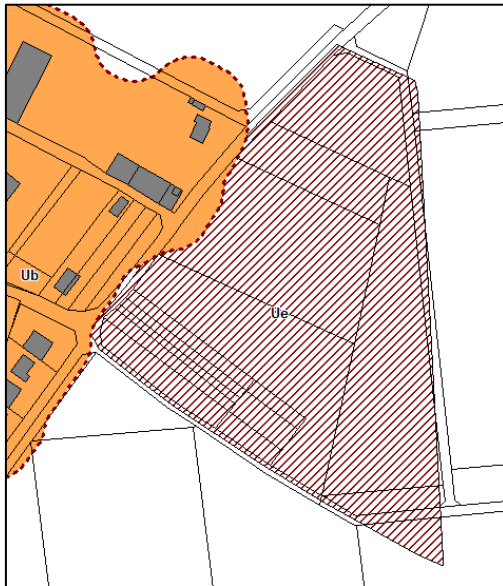
Exemples cartographiques des résultats obtenus après application de la méthode :

**Etape 1 : Découpage des zonages U et AU à partir de la tâche urbaine**



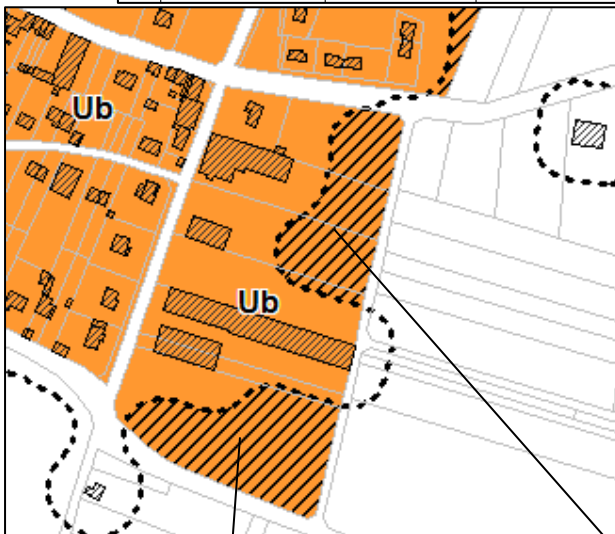
**Etape 2 : Application des filtres**





Lagunage de Grangermont. Ne génère pas d'artificialisation nouvelle

⇒ **Suppression**



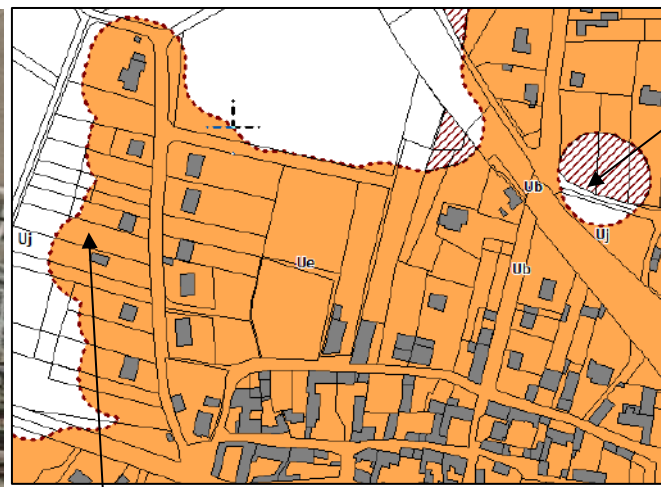
Espace de stockage d'une entreprise à Puiseaux. Surface déjà artificialisée

⇒ **Suppression**



Espace en friche (anciens locaux artisanaux et commerciaux, surface déjà artificialisée)

⇒ **Suppression**

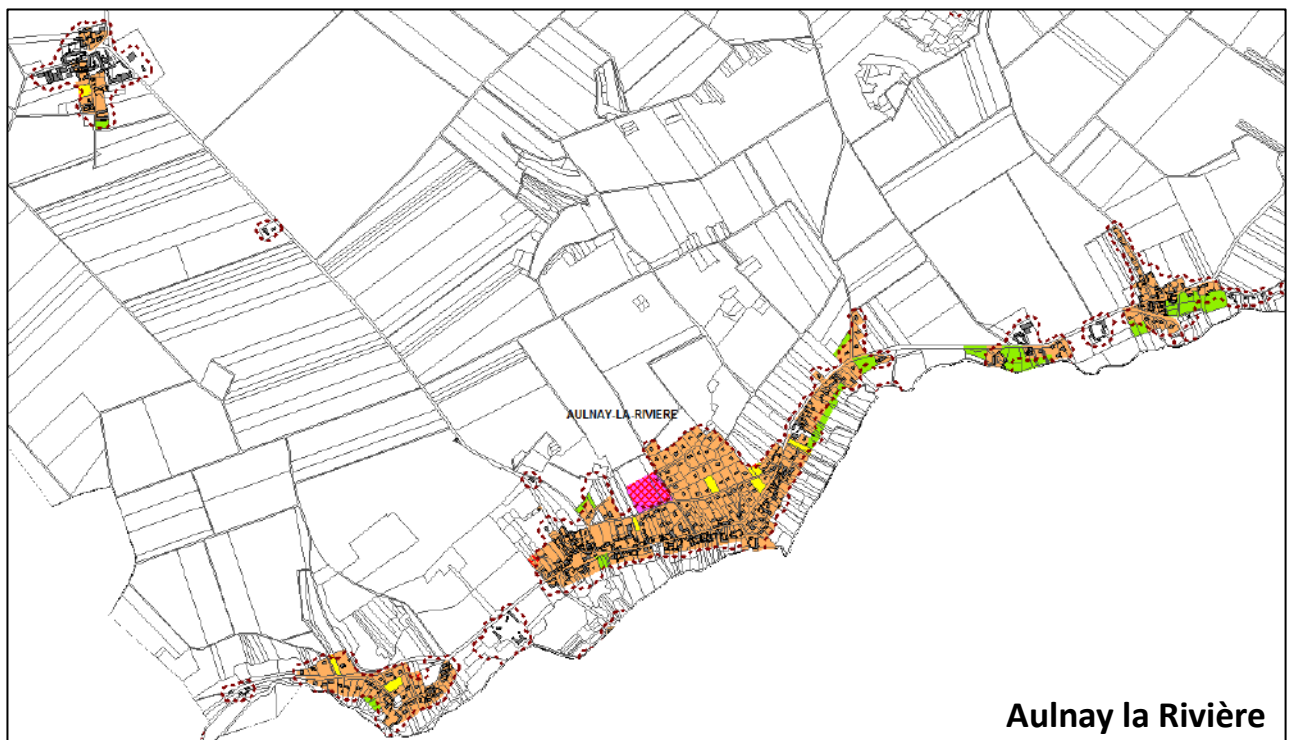
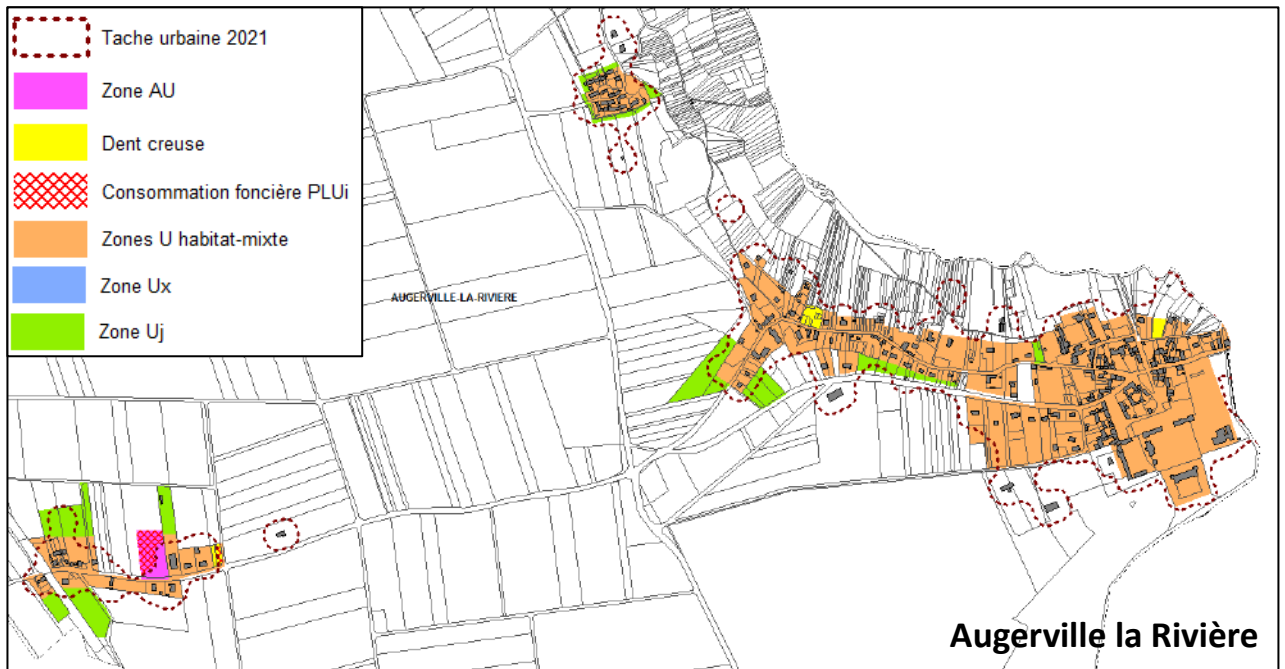


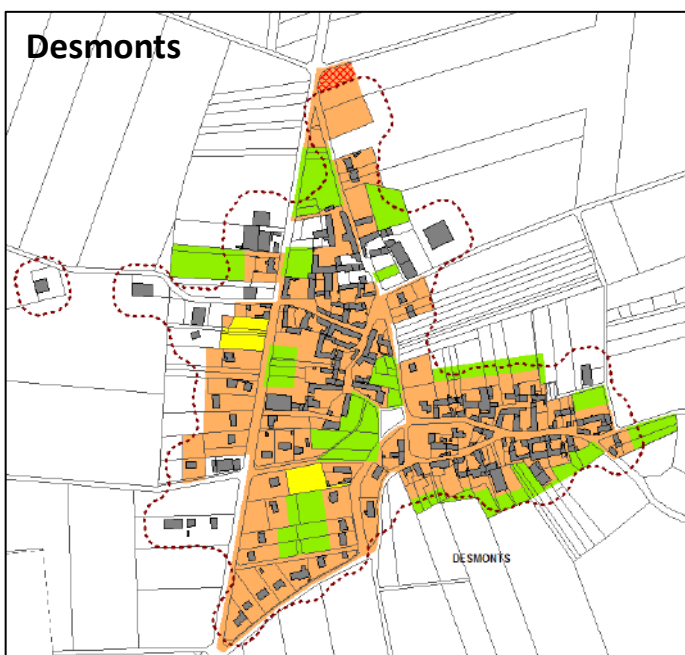
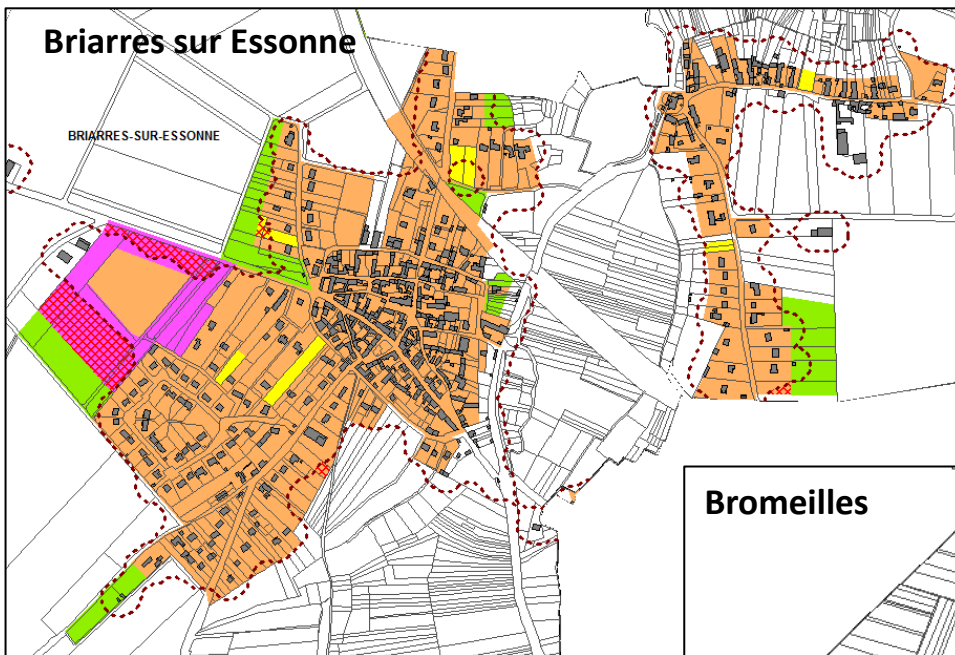
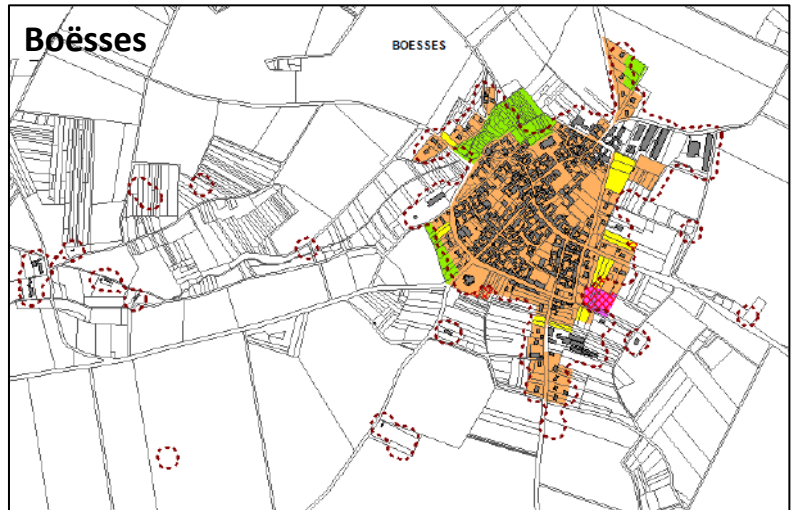
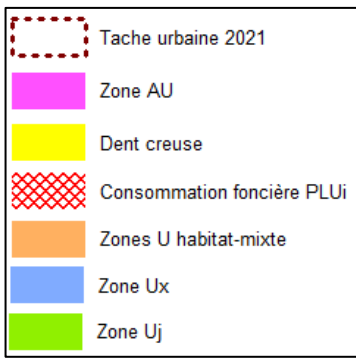
« Trous » de moins de 3ha au sein de la TU

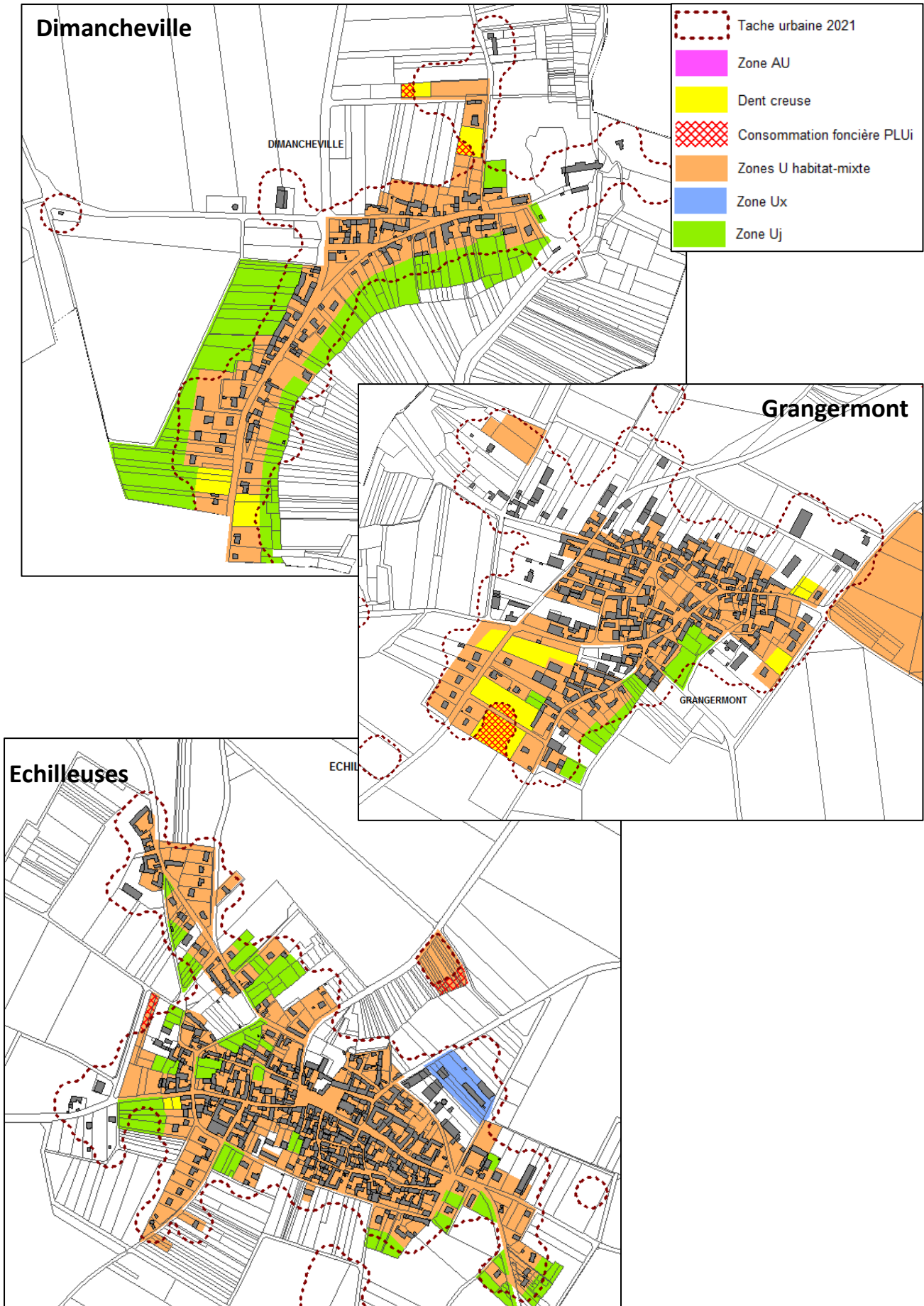
⇒ **Suppression**

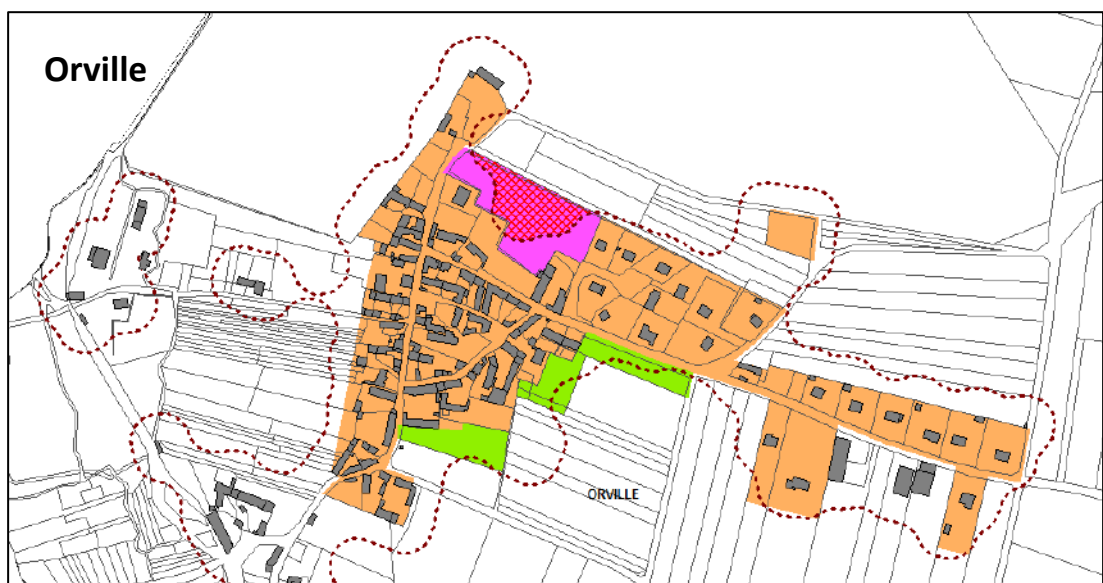
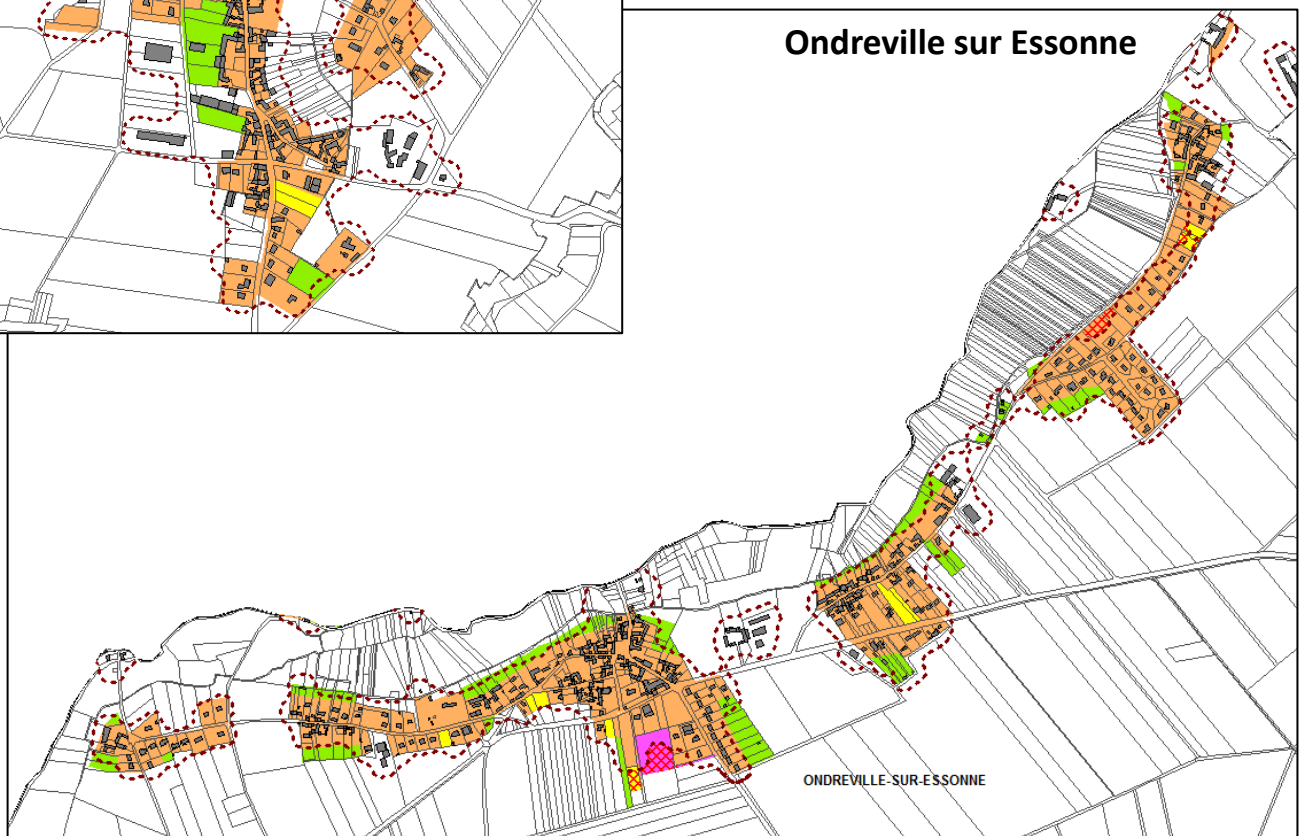
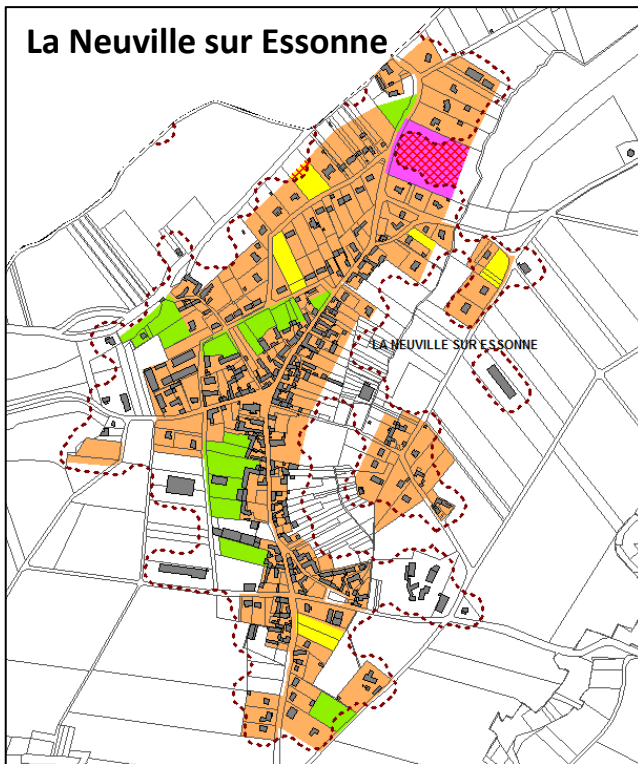
Zone déjà construite à Briarres-sur-Essonne (visible dans le cadastre de 2021)

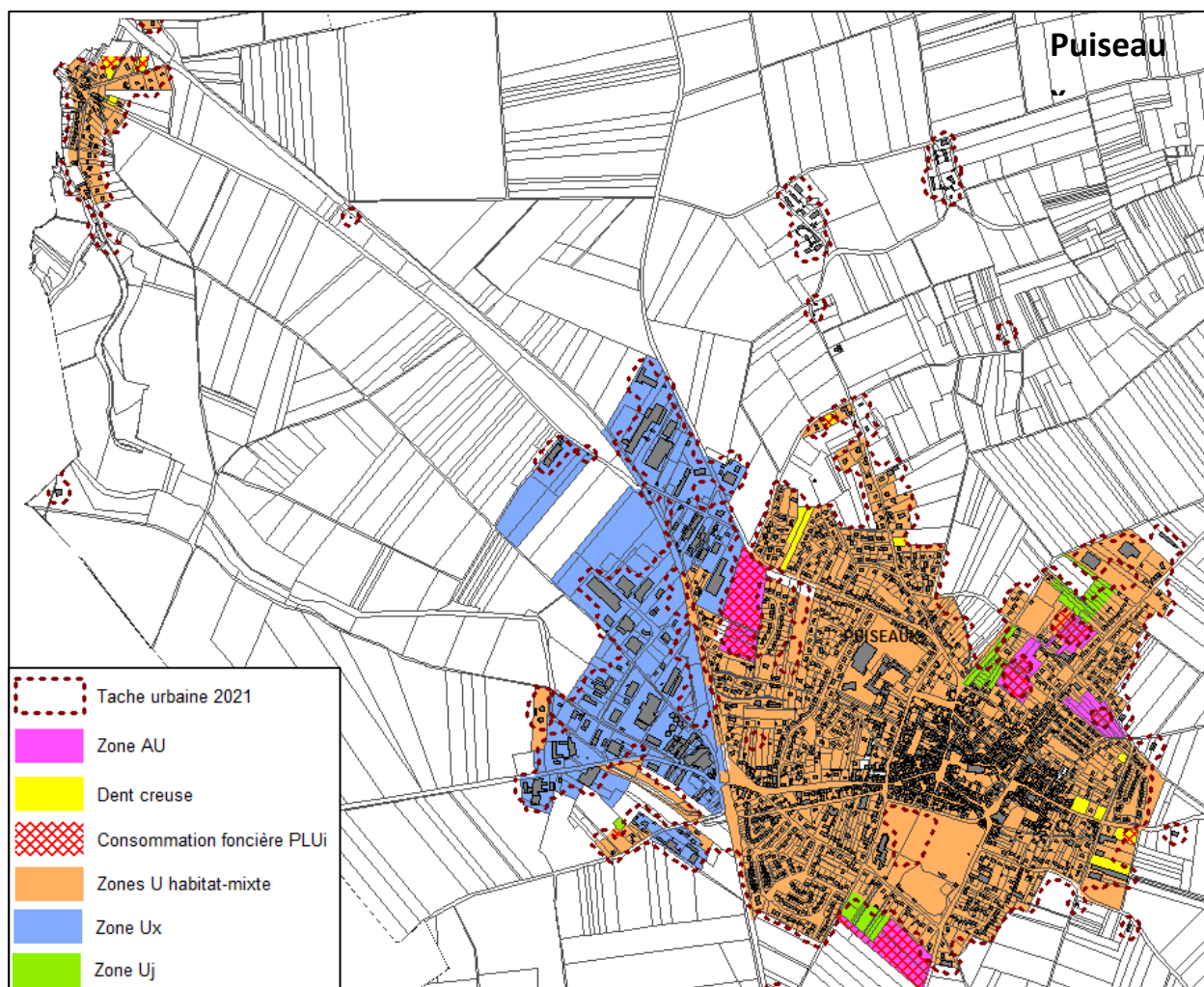
**Calcul de la consommation foncière : surfaces comptabilisées par commune**











### Résultats des calculs des dents creuses et des surfaces à urbaniser selon leur situation par rapport à la tache urbaine en 2021

Commune	Dents creuses : surface en ha			Zones à urbaniser : surface en ha			Total des surfaces urbanisables (ha)	
	Total	Dont dans la tache urbaine	Dont hors tache urbaine	Total	Dont dans la tache urbaine	Dont hors tache urbaine	Dans la tache urbaine	Hors tache urbaine
Augerville la Rivière	0,34	0,30	0,04	0,53	0,22	0,31	0,52	0,35
Aulnay la Rivière	1,14	1,00	0,14	1,78	0,35	1,43	1,35	1,57
Boësses	1,55	1,44	0,11	0,50	0,11	0,39	1,55	0,50
Briarres sur Essonne	0,93	0,87	0,06	3,61	1,99	1,62	2,86	1,68
Bromeilles	1,15	0,91	0,24	0,00	0,00	0,00	0,91	0,24
Desmonts	0,39	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,39	0,00
Dimancheville	0,59	0,51	0,08	0,00	0,00	0,00	0,51	0,08
Échilleuses	0,07	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00
Grangermont	1,65	1,27	0,38	0,00	0,00	0,00	1,27	0,38
La Neuville sur Essonne	1,20	1,14	0,06	1,32	0,52	0,80	1,66	0,86
Ondreville sur Essonne	1,16	0,90	0,26	0,81	0,41	0,40	1,31	0,66
Orville	0,00		0,00	0,71	0,34	0,37	0,34	0,37
Puiseaux	2,44	1,99	0,45	11,10	3,10	8,00	5,09	8,45
<b>Total</b>	<b>12,61</b>	<b>10,79</b>	<b>1,82</b>	<b>20,36</b>	<b>7,04</b>	<b>13,32</b>	<b>17,83</b>	<b>15,14</b>

## Bilan de la traduction règlementaire par rapport aux objectifs de consommation foncière

Le tableau ci-dessous reprend les résultats de la consommation foncière en appliquant les prescriptions du SCoT

Commune	1	2	3	4	4b	5	6	7
	Dents creuses dans la tache urbaine (DC)	Dents creuses après pondération SCoT DCP -30%	Part DCP dans enveloppe de progression de la tache urbaine	Enveloppe de progression de la tache urbaine (SCoT)	Enveloppe de progression de la tache urbaine selon la croissance démographique 0,55%/an	Enveloppe finale de progression selon la part de la DCP scénario 0,55%	Consommation foncière issue du PLUi*	Différence entre enveloppe finale et consommation foncière
AUGERVILLE-LA-RIVIERE	0,30	0,21	19%	1,08	0,84	0,63	0,35	0,28
AULNAY-LA-RIVIERE	1,00	0,70	29%	2,4	1,86	1,16	1,57	-0,41
BOESSES	1,44	1,01	56%	1,8	1,3	0,29	0,5	-0,21
BRIARRES-SUR-ESSONNE	0,87	0,61	28%	2,16	1,58	0,97	1,68	-0,71
BROMEILLES	0,91	0,64	48%	1,32	1,02	0,38	0,24	0,14
DESMONTS	0,39	0,27	38%	0,72	0,47	0,20	0	0,20
DIMANCHEVILLE	0,51	0,36	74%	0,48	0,37	0,01	0,08	-0,07
ECHILLEUSES	0,07	0,05	3%	1,8	1,3	1,25	0	1,25
GRANGERMONT	1,27	0,89	93%	0,96	0,75	-0,14	0,38	-0,52
LA NEUVILLE SUR-ESSONNE	1,14	0,80	51%	1,56	1,21	0,41	0,86	-0,45
ONDREVILLE-SUR-ESSONNE	0,90	0,63	40%	1,56	1,21	0,58	0,66	-0,08
ORVILLE		0,00	0%	0,48	0,37	0,37	0,37	0,00
PUISEAUX	1,99	1,39	9%	14,76	11,74	10,35	8,45	1,90
<b>Communes rurales</b>	<b>8,80</b>	<b>6,16</b>	<b>38%</b>	<b>16,32</b>	<b>12,28</b>	<b>6,12</b>	<b>6,69</b>	<b>-0,57</b>
<b>Pôle structurant (Puisseaux)</b>	<b>1,99</b>	<b>1,39</b>	<b>9%</b>	<b>14,76</b>	<b>11,74</b>	<b>10,35</b>	<b>8,45</b>	<b>1,90</b>
<b>TERRES PUISEAUTINES</b>	<b>10,79</b>	<b>7,55</b>	<b>24%</b>	<b>31,08</b>	<b>24,02</b>	<b>16,47</b>	<b>15,14</b>	<b>1,33</b>

Rappel des contenus des colonnes :

- 1) **Dents creuses.** Obtenues de l'identification des sites fonciers qui restent constructibles à l'issue des travaux de délimitation des zonages.
- 2) **DCP.** Pour les dents creuses identifiées, selon la prescription n° 45 du SCoT, il est appliqué une pondération de 30 % pour le décompte de l'enveloppe foncière mobilisable.
- 3) **Part DCP.** D'après la prescription n° 45 du SCoT, si la surface totale des DCP est supérieure à 50 % de l'enveloppe de progression de la tache urbaine, sera retenue la moitié des surfaces mobilisables des dents creuses.
- 4) **Enveloppe de progression de la tache urbaine.** Correspond à l'enveloppe mobilisable par commune selon le SCoT.
- 4) **Enveloppe de progression de la tache urbaine** selon le scénario de 0,55%/an de croissance démographique.
- 5) **Enveloppe finale.** Surface totale de progression de la tache urbaine qui sera appliquée dans le cadre du PLUi.
- 6) **Consommation foncière.** Calcul des surfaces générant une extension de la tache urbaine issues de la méthode expliquée précédemment.
- 7) **Différence.** Entre la consommation foncière du PLUi et la consommation foncière prévue dans le SCoT.

Il en résulte que la consommation foncière de la traduction règlementaire du PLUI est inférieure à celle prévue par le SCoT d'environ 2 ha. Elle est sensiblement de même ordre dans les communes rurales (0,4 ha) et inférieure dans le pôle structurant.

### A propos des secteurs zonés et les secteurs à prendre en compte dans la consommation foncière à partir de la tache urbaine

Le décompte des surfaces zonées pour le calcul de consommation foncière a été effectué sur les surfaces cadastrées, par souci de cohérence méthodologique de la méthode adoptée dans le cadre du SCoT.

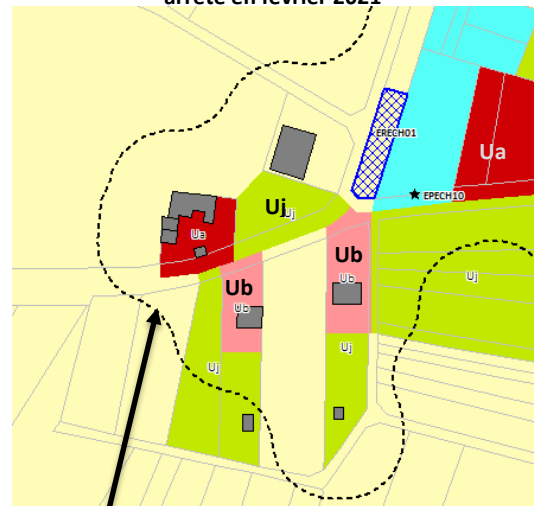
Les résultats obtenus sont les mêmes car les seuls changements d'affectation significatifs des zones U par rapport au projet arrêté en 2020 a été effectué sur la commune d'Echilleuses. Les extractions des plans de zonage des dossiers arrêtés en 2020 et en 2021 illustrent les changements d'affectation sur l'entrée Ouest du bourg. Des parcelles classées initialement en A en 2020 ont été classées en Ua (des anciens bâtiments agricoles aujourd'hui ayant une vocation habitation), Ub (des maisons de construction plus récente) et Uj (correspondant aux espaces de jardin des habitations respectives).

Or ces changements concernent des secteurs se trouvant à l'intérieur de la tache urbaine.

Extraction du plan de zonage du projet arrêté en février 2020



Extraction du plan de zonage du projet arrêté en février 2021



Limite de la tache urbaine

## 3 INDICATEURS DE SUIVI DU PLUI

Les indicateurs qui sont présentés visent à faciliter le suivi régulier qui est à faire au document d'urbanisme. Les objectifs sont les suivants :

- Apporter une veille territoriale ;
- Faciliter la prise de décision en ce qui concerne les évolutions possibles du document d'urbanisme.

## 3.1 Indicateurs de contexte et d'habitat

### 3.1.1 Indicateurs de contexte

Thème	Variable/ Indicateur	Source	Echelles territoriales	Mesure / Exploitation	Fréquence de mise à jour par l'Observatoire
Démographie	Taux annuel d'évolution démographique	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Evolution démographique des territoires. En synthèse : une catégorisation des rythmes d'évolution par rapport à la moyenne départementale	2-3 ans
	Part du solde naturel et des migrations dans l'évolution démographique	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Complément de connaissance de l'indicateur 1	2-3 ans
	Variation du nombre de nouveaux habitants entre deux dates	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	2-3 ans
	Evolution du vieillissement de la population	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Suivi de l'évolution par tranches d'âges	2-3 ans
Ménages	Taux annuel d'évolution des ménages	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	2-3 ans
	Variation du nombre de nouveaux ménages	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	2-3 ans
	Variation de la taille de ménages	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	2-3 ans
Emplois/CSP	Part d'emplois / 1 000 habitants	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Mesure la concentration de l'emploi par rapport à la population	2-3 ans
	Part des catégories socio-professionnelles dans la structure de l'emploi	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Mesure la répartition de la population selon les CSP	2-3 ans
Revenus	Revenu fiscal moyen des foyers	DGI	Commune ; intercommunalité	Aller dans statistiques des particuliers - Calculer le rapport entre le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux et le nombre de foyers fiscaux - Comparer avec la moyenne d'autres territoires -	2-3 ans

### 3.1.2 Indicateurs sur l'habitat

Nom-fichier	Variable/ Indicateur	Source	Echelles territoriales	Mesure / Exploitation	Fréquence de mise à jour par l'Observatoire
Logements	Evolution des Résidences principales, Résidences secondaires et Logements vacants - Evolution de la vacance	INSEE RGP	Commune; intercommunalité	Mesure les nombres et évolutions des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants	2-3 ans
	Répartition des résidences principales par type (T1, T2...)	INSEE RGP	Commune; intercommunalité	Suivi des évolutions de la répartition des logements par taille	Tous les 4 ans
	Répartition des logements par collectif ou individuel	INSEE RGP	Commune; intercommunalité	Suivi des évolutions de la répartition des logements par forme urbaine	2-3 ans
	Répartition des logements par type d'occupation	INSEE RGP	Commune; intercommunalité	Suivi de l'évolution de la part de l'accession et de logement social : nombre et répartitions des PO, locataires privés, HLM et logés gratuit	2-3 ans
Parc social	Evolution du nombre de logements sociaux	RPLS et/ou bailleurs sociaux	Commune; intercommunalité	Evolution du nombre total - Calculer la part du parc social dans le total des RP	2-3 ans

Nom-fichier	Variable/ Indicateur	Source	Echelles territoriales	Mesure / Exploitation	Fréquence de mise à jour par l'Observatoire
	<b>Nombre de logements sociaux par taille</b>	RPLS et/ou bailleurs sociaux	Commune; intercommunalité	En particulier, suivi de la construction des logements de petite taille	2-3 ans
	<b>Répartition des logements sociaux entre collectifs et individuels</b>	RPLS et/ou bailleurs sociaux	Commune; intercommunalité	Evolution de la répartition du parc de LS par type de formes urbaines	2-3 ans
Construction neuve	<b>Construction neuve : nombre de nouveaux logements</b>	SITADEL	Commune; intercommunalité	Sélectionner les logements "en date réelle" - Analyse sur les logements commencés et autorisés - Suivi de la construction neuve, de sa localisation - Calcul possible du taux de construction (pour 1 000 habitants)	2-3 ans
	<b>Nombre de nouveaux logements par IP, IG et collectifs</b>	SITADEL	Commune; intercommunalité	Evolution des formes urbaines à partir des logts commencés : nombre de nouveaux logements par individuels purs, individuels groupés et collectifs	2-3 ans
	<b>Évolution annuelle des prix de vente des logements</b>	Demandes des Valeurs Foncières (DVF)	Commune; intercommunalité	Evolution annuelle des prix des logements proposés à la vente et des prix/m <sup>2</sup> - Réaliser un prix moyen et médian -	4 ans
	<b>Évolution annuelle des prix de vente des terrains</b>	DVF	Commune; intercommunalité	Evolution annuelle des prix des terrains proposés à la vente et des prix/m <sup>2</sup> - Réaliser un prix moyen et médian -	4 ans
	* Les prix affichés sont en général plus élevés que ceux du marché - Veiller à évaluer un prix médian sur une série d'au moins 10 annonces -				

## 3.2 Indicateurs de suivi du foncier

### Analyse zones AU

INSEE
Commune
Nom de la zone
Superficie (ha)
Surfaces déjà réalisées
Surfaces restantes
Projets prévus
Surface du projet
Vocation du projet (habitat ou mixte)
Si habitat, nbre. logts du projet
Densité des logements (ha)
Nbre de T1-T2
Nbre de T3
Nbre de T4
Nbre de T5 et plus

### Projets en cours sur AU

INSEE
Commune
Nom du projet
Adresse
Nom de la zone AU
Date de début des travaux
Date d'achèvement
Nombre de tranches
N° tranche en cours
Maître d'ouvrage
Maître d'œuvre
Surface projet
Nombre logements total
Nombre de T1-T2
Nombre de T3
Nombre de T4
Nombre de T5 et plus
Nombre de lots
Taille moyenne des lots
Nombre de logements sociaux

### Permis de construire

INSEE
Commune
Date du PC (jour-mois-année)
Adresse
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )
Type de zonage PLU
Type de terrain : dent creuse, rénovation
Type de réalisation (individuel pur, collectif, individuel groupé)
Nombre total de logements
<i>dont nombre de logements sociaux</i>
Pour les opérations d'ensemble : densité
Nombre d'individuels
Nombre de collectifs
Nombre de T1-T2
Nombre de T3
Nombre de T4
Nombre de T5 et plus
Maître d'ouvrage
Maître d'œuvre

Synthèse (tous les 3-4 ans) :

Total surfaces urbanisées (ha)	Total de logements	Densité brute (logt/ha)
En extension	Logements créés	total logements/ha en extension
En renouvellement urbain	Logements créés	total logements/ha en RU