



Pithiverais  
COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES **Gâtinais**  
*Terre Audacieuse*



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES TERRES PUISEAUTINES

PIECE 8 : Abrogation de la carte  
communale de Grangermont



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



# Sommaire

<b>I. CADRAGE TERRITORIAL</b> .....	<b>3</b>
1.1 REFORME TERRITORIALE ET COMPETENCES .....	3
1.2 PLUI : ETAT DES LIEUX .....	4
<b>II. OBJET DE L'ENQUETE</b> .....	<b>5</b>
2.1 POURQUOI UNE ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE.....	5
2.2 LE PLUI ARRETE DES TERRES PUISEAUTINES .....	5
2.3 LA CARTE COMMUNALE DE GRANGERMONT .....	5
<b>III. LE PLUI DES TERRES PUISEAUTINES</b> .....	<b>6</b>
3.1 POURQUOI LE PLUI .....	6
3.2 LE PROJET ARRETE DE PLUI .....	6
<b>IV. LA CARTE COMMUNALE DE GRANGERMONT</b> .....	<b>8</b>
4.1 CADRE GENERAL .....	8
4.2 ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE DE GRANGERMONT .....	9
<b>IV. LE PROJET DE ZONAGE SUR GRANGERMONT DANS LE CADRE DU PLUI</b> .....	<b>11</b>
<b>V. SYNTHESE</b> .....	<b>14</b>

# I. CADRAGE TERRITORIAL

## 1.1 Réforme territoriale et compétences

---

Née le 1er janvier 2017, la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais est issue de la fusion de la Communauté de Communes du Beunois, de la Communauté de Communes des Terres Puisseautines étendue à la Commune Nouvelle "Le Malesherbois".

À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.



## 1.2 PLUi : état des lieux

---

Les deux anciennes communautés de communes et la commune nouvelle le Malesherbois ont engagés l'élaboration de leur PLUi et PLU avant la création de la CCPG.

Les dates respectives de prescription des PLUi et du PLU sont pour :

- les communes du Beaunois : prescription du PLUi par délibération n°2015-92 en date du 17 décembre 2015,
- les communes des Terres Puiseautines : prescription du PLUi par délibération n°60-2015 en date du 15 décembre 2015,
- la commune nouvelle Le Malesherbois : prescription du PLU par délibération n°16-12-Urb-01 en date du 15 décembre 2016.

Aujourd'hui la CCPG finalise deux procédures engagées avant sa création : l'élaboration du PLUi des Terres Puiseautines et l'élaboration du PLUi du Beaunois. Ces deux PLUi ont été arrêtés par délibérations du Conseil Communautaire du 12 février 2020. Suite à un avis défavorable de 2 communes et un avis favorable sous réserve sur le projet de PLUi des Terres Puiseautines lors de l'avis des communes après arrêt, le projet de PLUi a été légèrement modifié. Le projet de PLUi des Terres Puiseautines est donc prêt à être arrêté en conseil communautaire du 2 février 2021.

L'élaboration du PLU Le Malesherbois est en cours. Le travail d'établissement des règlements graphique et écrit ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été entamé.

## II. OBJET DE L'ENQUETE

### 2.1 Pourquoi une abrogation de la carte communale

---

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale.

Néanmoins, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, le Ministère de la Cohésion des Territoires recommande de prévoir, suite à une enquête publique unique, l'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire au moment de l'approbation du PLUi. La délibération finale devra emporter à la fois l'approbation du PLU ou du PLUi et l'abrogation de la ou des cartes communales, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du Préfet.

### 2.2 Le PLUi arrêté des Terres Puisseautines

---

Par délibération en date du 15 décembre 2015, la communauté de communes des Terres Puisseautines a décidé de prescrire un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son périmètre, soit sur les 13 communes qui composaient la CCTP avant la création de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais.

Le PLUi des Terres Puisseautines a fait l'objet d'un premier arrêt le 12 février 2021 accompagné du bilan de la concertation. Deux communes ont donné un avis défavorable au projet de PLUi et une commune un avis favorable sous réserve. Un nouveau processus de collaboration a été engagé avec les communes qui a abouti à un projet de PLUi légèrement modifié.

Une enquête publique portant sur le projet de PLUi des Terres Puisseautines aura lieu a priori avant l'été 2021. Elle fera suite :

- Au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'est tenu le 3 juillet 2018 en conseil communautaire, ainsi que dans chaque conseil municipal concerné.
- Au bilan de la concertation et à l'arrêt de projet décidés en conseil communautaire de la CCPG le 12 février 2020.
- A un second bilan de la concertation et à un second arrêt du projet en conseil communautaire du 2 février 2021.

### 2.3 La carte communale de Grangermont

---

Dès sa mise en application, le PLUi des Terres Puisseautines couvrira la commune de Grangermont, dotée à ce jour d'une carte communale. Cette dernière deviendra donc obsolète.

Il est donc proposé d'abroger la carte communale de Grangermont, afin de s'assurer, sans risque juridique, de la mise en application, sur cette commune, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres Puisseautines.

Pour ce faire une enquête publique unique, portant sur le projet de PLUi des Terres Puisseautines et sur l'abrogation de la Carte Communale de Grangermont, aura lieu.

# III. LE PLUi DES TERRES PUISEAUTINES

## 3.1 Pourquoi le PLUi

---

Le document d'urbanisme intercommunal des Terres Puiseautines s'inscrit dans une démarche active des élus pour parvenir à un projet de territoire cohérent et adapté aux enjeux locaux, tout en répondant à des principes nationaux du développement durable des territoires.

A l'heure actuelle, sur ce périmètre il existe 13 documents d'urbanismes communaux : 6 plans locaux d'urbanisme – PLU (communes de Briarres-sur-Essonnes, Dimancheville, Echilleuses, La Neuville-sur-Essonnes, Ondreville-sur-Essonnes et Orville), 6 POS valant PLU (communes d'Augerville-la-Rivière, Aulnay-la-Rivière, Boësses, Bromeilles, Desmont et Puiseaux) et 1 carte communale (commune de Grangermont).

Le cadre juridique existant a évolué, avec notamment l'approbation des lois : Engagement National pour l'Environnement, la loi dite Grenelle II (en 2010) et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé du 24 mars 2014. Dans ce cadre, afin de parvenir à une politique de développement territorial concerté, les élus ont décidé de réviser les PLU, POS et Cartes Communales, permettant à la fois de couvrir la totalité du périmètre et de répondre au contexte juridique actuel.

## 3.2 Le projet arrêté de PLUi

---

Comme tout document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est guidé par des principes généraux encadrés par le code de l'urbanisme (cf. article L. 101-2), et notamment :

- L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain,
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs,
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,

S'appuyant sur ces principes fondateurs et pour répondre aux besoins et enjeux spécifiques du territoire, la communauté de communes a construit un projet d'ensemble structuré autour de quatre orientations principales qui sont :

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

Les modifications mineures apportées au projet pour son second arrêt ne remettent pas en cause ces grandes orientations.

# IV. LA CARTE COMMUNALE DE GRANGERMONT

## 4.1 Cadre général

---

La carte communale de Grangermont a été co-approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23/11/2007 et par arrêté préfectoral du 25/01/2008.

Depuis, des lois faisant profondément évoluer le code de l'urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte environnementale et de préservation des espaces naturels et agricoles, ont été votées :

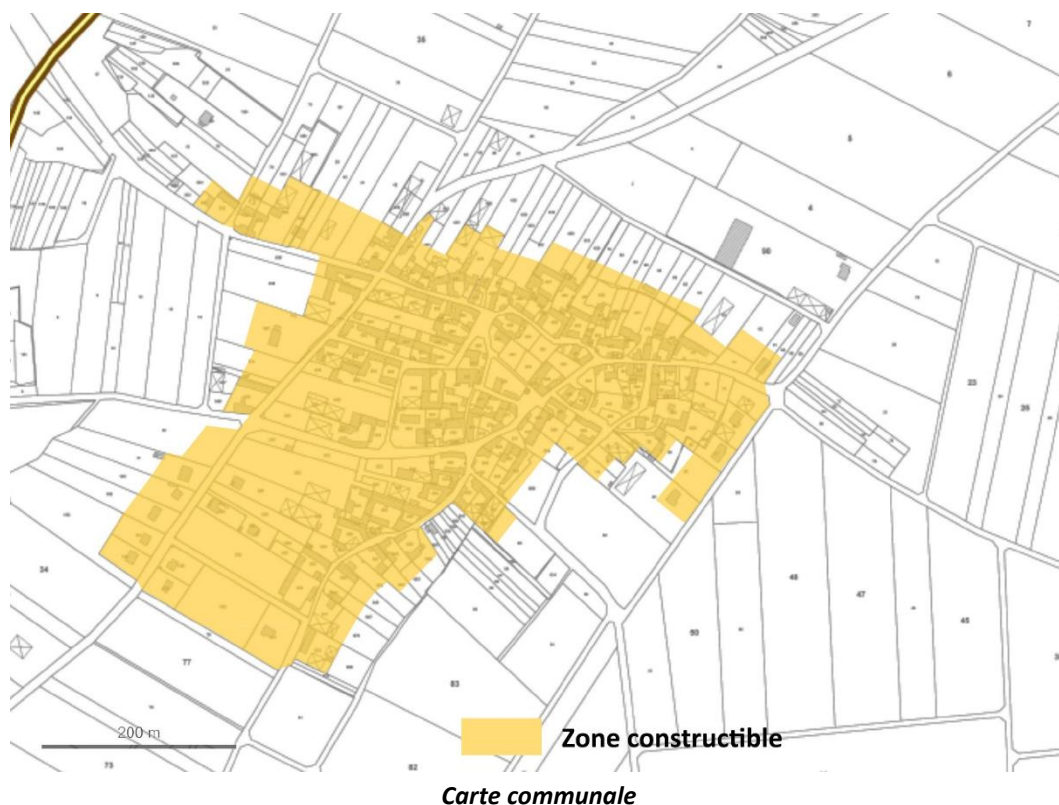
- 2010 : Engagement National sur l'environnement (dite Loi Grenelle II)
- 2014 : Accès au Logement et Urbanisme Rénové (dite Loi Duflot)
- 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite LAAAF)
- 2015 : Ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification du code de l'urbanisme
- 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme
- 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté
- 2018 : Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

En outre plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récent, ont été approuvés. C'est notamment le cas du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, adopté le 19 décembre 2019), du Schéma Régional de Cohérence Écologique (adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015) et du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais (approuvé le 10 octobre 2019).

La carte communale de Grangermont apparait comme un document ancien et pose deux principales « difficultés » au regard du contexte réglementaire :

- **Quantitatives** : le nombre potentiel d'habitations neuves s'avère élevé (cf. ci-après),
- **Qualitatives** : la protection du cadre de vie (prise en compte des spécificités du bâti traditionnel, protection des cônes de vie, des boisements, etc.) ne peut être assurée efficacement du fait des caractéristiques des cartes communales (absence de règlement).

## 4.2 Zonage de la carte communale de Grangermont



### Volet quantitatif

Suite à l'élaboration de la carte communale, le territoire de Grangermont a été divisé en deux types de secteurs :

- Les secteurs où les constructions sont autorisées (ou zone constructible) d'une superficie d'environ 17ha50,
- Les secteurs où les constructions ne sont pas admises (ou zone non constructible) d'une superficie d'environ 375ha

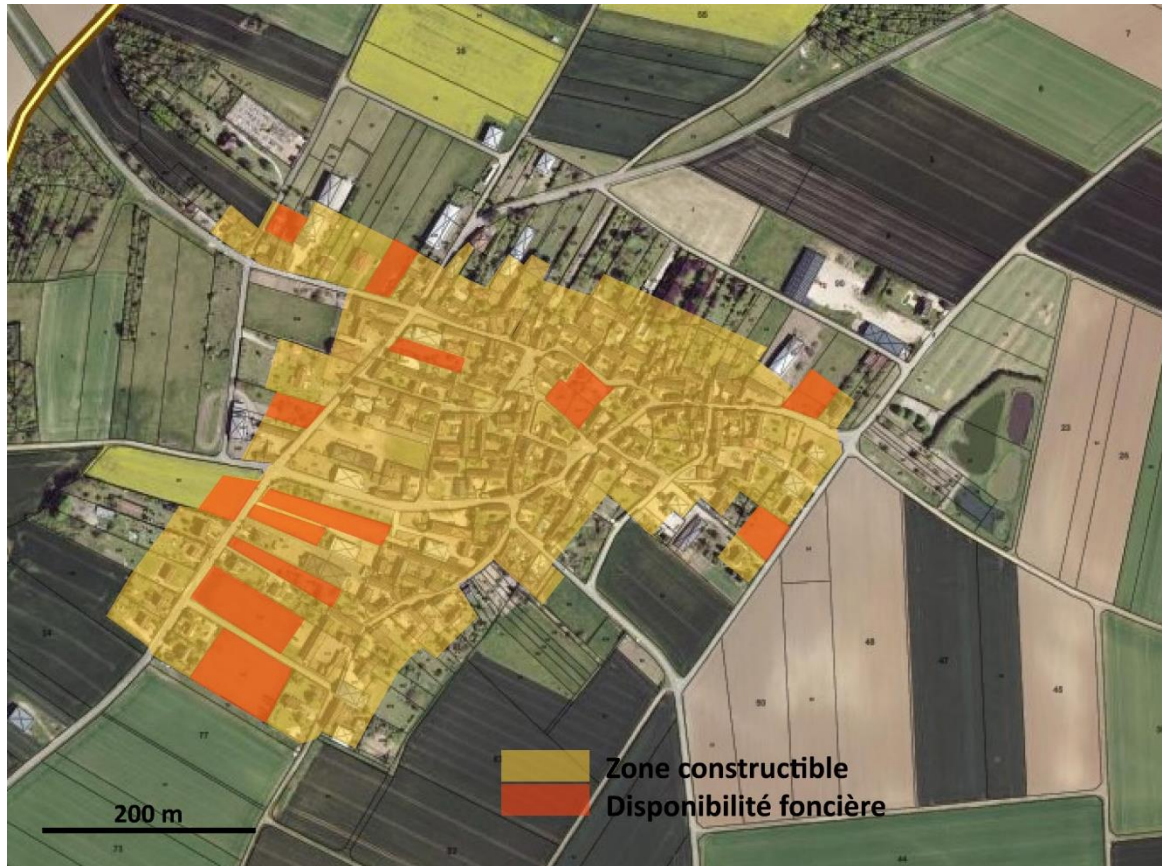
Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total de 2,35 ha ce qui représente un potentiel total de 24 à 26 habitations neuves<sup>1</sup>. Il s'agit essentiellement de parcelles en dents creuses. Le potentiel de densification s'avère effectivement quasiment nul du fait soit d'une occupation par des cours d'exploitation agricole soit par une impossibilité de détacher des terrains sur l'arrière lié à un bâti continu en façade.

En prenant un taux de rétention de 30% à l'horizon 10 ans, le potentiel d'habitations s'élève à environ 17 à 18 ce qui représente une population d'environ 39 à 41 habitants<sup>2</sup> (2.3 habitants par ménage), à rapprocher de la population en 2018 qui s'élève à 193 habitants en 2017.

<sup>1</sup> Analyse parcelle par parcelle et non à partir de la surface globale disponible.

<sup>2</sup> En prenant un taux de 2.3 personnes par ménage.

Une seule parcelle se situe au-delà de la tache urbaine T0 (oct. 2019). Elle représente une surface d'environ 4 600m<sup>2</sup>.



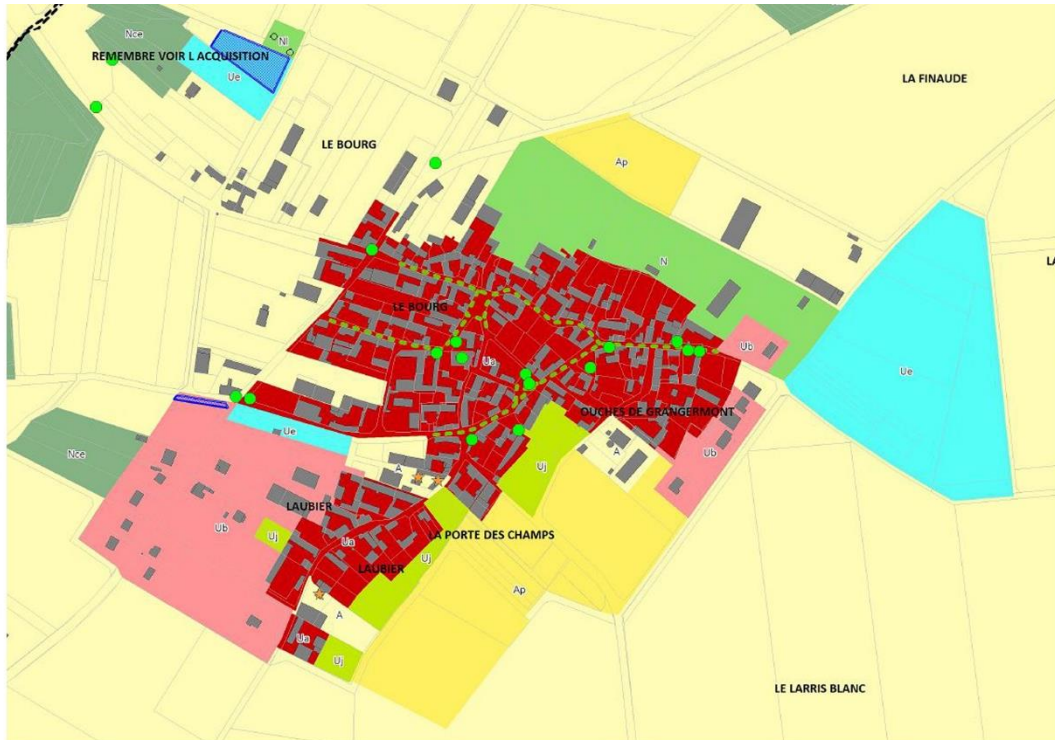
*Disponibilité foncière de la carte communale*

## Volet qualitatif

La carte communale ne permet pas, du fait de son zonage « monospécifique » et de son absence de règlement, de :

- Préserver les cônes de vue en entrée de commune,
- Etablir un zonage spécifique lié à l'habitat ancien afin de préserver le cadre bâti traditionnel,
- Maintenir des secteurs de jardins, véritables secteurs de respiration du bourg, par la définition d'une zone Uj de jardins,
- Définir des zones d'équipements collectifs (Ue),
- Préserver les boisements par un zonage NCe (corridor écologique).

# IV. Le projet de zonage sur Grangermont dans le cadre du PLUi



## Zonage

- Ua : Secteur de bâti ancien ou bâti originel
- Ub : Zone urbaine des extensions récentes et zones d'urbanisation pavillonnaire
- Uc : Hameaux pouvant être densifiés
- Ui : Zone urbaine soumise au risque inondation
- Ue : Zone dédiée aux équipements et installations d'intérêt collectif
- Ux : Zone urbaine à destination d'activités industrielles et artisanales
- Uj : Zone urbaine à vocation de jardin potager ou d'agrément
- Uef : Zone dédiée au réseau ferroviaire
- Ubgv : Zone destinée à l'accueil des Gens du Voyage
- A : Zone agricole
- Ap : Zone agricole à valeur patrimoniale et paysagère
- N : Zone naturelle et forestière
- NI : Zone naturelle et forestière à vocation loisirs
- Ng : Zone naturelle et forestière consacrée à la pratique du golf
- Nzh : Zone naturelle et forestière correspondant aux zones humides
- Np : Zone naturelle et forestière à valeur patrimoniale ou paysagère
- Ni : Zone naturelle et forestière soumise au risque inondation
- Nce : Zone naturelle et forestière correspondant aux continuités écologiques
- 1AU : Zone ouverte à l'urbanisation à vocation habitat-mixte
- 1AUx : Zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique non industrielle

## Prescriptions

- Espace boisé classé
- Élément de paysage surfacique
- Emplacement réservé
- Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation
- Élément de paysage ponctuel
- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination
- Élément de paysage linéaire

## Volet quantitatif

Le projet de PLUi prévoit environ en :

- |                         |       |
|-------------------------|-------|
| • zone Ua :             | 7ha85 |
| • zone Ub :             | 3ha25 |
| • zone Uj (jardins) :   | 0ha98 |
| • zone Ue (équipements) | 4ha58 |

La zone U habitat et mixte inclue les zones Ue d'équipement qui représentent 4ha58 sur Grangermont et qui correspondent à la station d'épuration et terrains nécessaires à son extension, à une zone de parking proche de la mairie et son extension, au cimetière et son extension.

En termes de zone U, réservée spécifiquement à l'habitat (Ua, Ub, Uj), la superficie s'élève à environ 12ha08 dont 0ha98 en zone de jardins.

Par rapport à la carte communale, ce sont essentiellement des terrains situés au nord-ouest du bourg qui ont été « retirés » de la zone U, à savoir : au nord de la route d'Ondreville en sortie de bourg et à l'ouest de la route de Givraines en périphérie du bourg.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières à ce jour (secteurs qui peuvent accueillir de nouvelles constructions) représentent un total de 1,86 ha ce qui représente un potentiel total de 20 à 22 habitations neuves<sup>3</sup>. Comme pour la carte communale se sont essentiellement des terrains en dents creuses qui sont disponibles. En prenant un taux de rétention de 30% à l'horizon 10 ans, le potentiel d'habitations s'élève à environ 14 à 15 ce qui représente une population d'environ 32 à 34 habitants à rapprocher de la population en 2018 qui s'élève à 193 habitants en 2017.

La même parcelle que celle de la carte communale se situe au-delà de la tache urbaine T0 (oct. 2019) établie par le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. Elle représente une surface d'environ 4 600m<sup>2</sup>.

---

<sup>3</sup> Analyse parcelle par parcelle et non à partir de la surface globale disponible.



## V. Synthèse

En ce qui concerne la disponibilité foncière, le PLUi affiche, par rapport à la carte communale une moindre disponibilité. Effectivement on passe de 2ha35 disponible dans la carte communale à 1ha86 dans le projet de PLUi, soit près de 0ha50 de moins ce qui représente une diminution de 20%. Néanmoins en termes de consommation foncière en extension la surface est identique entre carte communale et PLUi, soit environ 4 600m<sup>2</sup>.

Vis-à-vis des capacités d'accueil, elles sont de fait légèrement réduites en passant de la carte communale au PLUi. En tenant compte d'un potentiel de rétention de 30% sur 10 ans, on passe d'un potentiel de 17 à 18 habitations à 14 à 15.

Le projet de PLUi permet, sur Grangermont, de prendre mieux en compte les objectifs du SCoT approuvé le 10 octobre 2019, par une limitation de l'accueil possible de population sur cette commune rurale.

Les outils mobilisables dans le PLUi, zonage en zone Ap (zone agricole d'intérêt paysager), sous-secteurs Ua (bâti ancien), Ub (bâti de type pavillonnaire), Uj (jardins), règlement... permettent de préserver les paysages et la qualité architecturale du centre bourg. La carte communale du fait de ses spécificités : absence de sous-secteurs, de règlement, ne peut assurer cette préservation.

***Le projet de PLUi des Terres Puiseautines permet donc sur Grangermont, par rapport à la carte communale, une meilleure adéquation vis-à-vis du SCoT et une meilleure prise en compte du cadre de vie.***

Conformément à la recommandation du Ministère de la Cohésion des Territoires, le dossier d'abrogation de la carte communale de Grangermont sera soumis à enquête publique unique avec le projet de PLUi des Terres Puiseautines.

La délibération finale emportera à la fois l'approbation du PLUi des Terres Puiseautines et l'abrogation de la carte communale de Grangermont, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du Préfet.