



Synthèse des échanges lors des ateliers d'urbanisme du SCoT 23-25 avril 2018

Compte rendu

Pièce jointe : diaporama présenté.

Axe I - Environnement

Diapo 7 (Trames Verte et Bleue)

- CCPG : Il est demandé s'il sera toujours possible de positionner des bâtiments agricoles sur des corridors
Réponse : oui, s'il n'y a pas de possibilités ailleurs et prenant des dispositions particulières (volumétrie...), mais cela doit rester l'exception.

Diapo 7 (TVB)

- CCPG : il est souligné le surcoût pour les PLUi engendré par la déclinaison de la TVB et l'intégration des zones humides.
Réponse : les règles du DOO ne font que reprendre ce qui est déjà demandé par le code de l'urbanisme. Par ailleurs le PETR, a déjà réalisé des études dans ces deux domaines qui devraient permettre d'avoir un état des lieux complet et alléger le coût.

Diapo 12 (zones humides) :

- CCPG/CCPNL/CCDP : il est demandé ce qu'on entend par « zone humide ».
Réponse : cela fait référence à la définition donnée dans le code de l'environnement : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Cela renvoie donc à des notions de type de sol ou de biotope présents, qui doivent - lorsque cela est possible - se cumuler pour former une « zone humide ». Il est rappelé que le PETR et plus précisément le Contrat Global Essonne Amont a réalisé un pré-inventaire qui permet de localiser les principales zones humides avérées ou potentielles du territoire.

Diapo 17 (assainissement) :

- CCPG : dans le cas où dans une commune, un réseau d'assainissement est saturé et/ou ne fonctionne pas correctement, peut-on avoir recours à de l'assainissement individuel ? Y compris si c'est de l'autre côté de la route ?
Réponse : A priori oui, mais il reste indispensable de travailler le zonage d'assainissement pour définir les zones concernées par du collectif ou non.

Axe II - Habitat

Diapo 21 (répartition de la croissance de population)

- CCPG-CCDP-CCPNL : Qu'entend-on par mutualisation ? Peut-on assigner les objectifs du pôle urbain central sur les communes périurbaines (pour tenir compte de la continuité urbaine entre Pithiviers et Dadonville) ?
Réponse : il s'agit, dans le cas de PLU groupés ou de PLUi, au sein d'une même catégorie de la possibilité de mutualiser les enveloppes foncières. La question de différencier les parties agglomérées de Dadonville a déjà été débattue en phase PADD et n'avait pas été retenue pour différentes raisons :
 - il sera difficile de suivre au plus près les évolutions infra-communales, autrement dit de différencier à chaque fois la partie agglomérée de Dadonville du reste de la commune.
 - c'est aux PLU de décider de cela et non au SCoT, rien n'empêche de faire ce travail de découpage au sein du/des PLU.

Plus généralement il est rappelé que l'enjeu du SCoT n'est pas tant un accueil de population que la répartition de cet accueil en fonction de l'armature territoriale. Cette répartition a été validée lors du débat de PADD.

Diapo 23 (densité) :

- CCPG-CCPNL : la densité proposée est questionnée, notamment pour les communes rurales, les communes périurbaines et les pôles structurants (celle-ci est jugée trop importante). D'autres commentaires, à l'inverse, indiquent que la demande s'oriente de plus en plus vers les petites surfaces et que les nouveaux arrivants ne veulent plus de grands terrains. Il est proposé de modifier les densités des communes rurales (12 logements / ha) et des communes périurbaines et pôles structurants (18 logements / ha).

Diapo 27 (population) :

- CCPNL : il est demandé pourquoi ne pas actualiser les données INSEE avec les recensements récents.
Réponse : c'est surtout le poids de la commune par rapport aux autres communes de sa catégorie qui importe. Actualiser les données INSEE ne changerait que très marginalement ce poids. Par ailleurs c'est sur cette base de travail partagée qu'on a été définis les objectifs du PADD.

Diapo 41 (enveloppe foncière) :

- Il est demandé si les enveloppes peuvent être données à l'échelle du PLUi ou de l'intercommunalité
Réponse : Cela rendrait complexe la lisibilité en multipliant les tableaux. En l'état, toutes les combinaisons de mutualisation entre communes s'obtiennent facilement en additionnant les données communales.

Diapo 41 (enveloppes foncières) :

- CCPG-CCPNL : il est demandé comment sont comptabilisés les bâtiments agricoles.
Réponse : ils ne sont pas encore pris en compte mais devront trouver une réponse qualitative. La chambre d'agriculture va être consultée sur ce sujet. Certains bâtiments, comme les serres ou les silos, devront faire l'objet d'un traitement distinct dans les orientations.

Diapo 42 (extension de tache urbaine) :

- CCDP : le cas du collège de Dadonville pose question, au vu de son caractère supracommunautaire et de son impact sur la tache urbaine de Dadonville.
- CCDP/CCTP : le cas d'autres équipements intercommunaux pose pareillement question.
- Il est donc proposé de compléter la prescription n°43 de la façon suivante :
« En outre :
 - pour la création ou l'extension d'un équipement sous maîtrise d'ouvrage intercommunale, les enveloppes d'extension de la tache urbaine peuvent être mutualisées entre les communes concernées par cet équipement,
 - la création ou l'extension d'équipements de l'Etat, de la Région et du Département ne sont pas comptabilisés dans les enveloppes de tache urbaine. »
- Par ailleurs, les règles relatives à la définition du foncier alloué aux communes seront mieux précisées : qu'est ce que l'enveloppe urbain ? la tâche urbaine ? qu'est ce qu'elle inclut ? ...

Diapo 44 (dents creuses) :

- CCPG : il est demandé si on peut faire du collectif dans les dents creuses.
Réponse : oui, c'est même du « bonus » pour les communes, car elles peuvent construire plus, sans impacter leur enveloppe foncière.

Diapo 44 (dents creuses) :

- CCDP : Il est discuté l'opportunité d'augmenter à 50% le coefficient de rétention foncière appliqué pour retenir le potentiel constructif issu des dents creuses. Cette proposition est finalement écartée, pour ne pas trop gréver le potentiel d'intensification urbaine, d'autant que la définition des dents creuses est déjà très limitative.

Diapo 49 (dents creuses) :

- CCPG/CCDP/CCPNL : Il est acté de ne pas réduire de plus de 50% le potentiel d'extension de l'enveloppe urbaine suite à la déduction du potentiel retenu en dents creuses. Exemple : une commune qui doit respecter une progression maximale de 4 ha de sa tache urbaine et qui a recensé un potentiel équivalent à 3 ha de dents creuses, ne déduira que 2 ha de son potentiel de progression de la tache urbaine.

Diapo 45 (densification pavillonnaire) :

- CCPG : il est demandé de ne pas comptabiliser le potentiel issu de la densification pavillonnaire dans les communes rurales. Cette proposition n'est pas remise en cause dans les deux autres C.C. Ce potentiel constituera donc un complément éventuel d'urbanisation vertueuse pour les communes.

Diapo 55 (progression de tache urbaine) :

- Il est rappelé l'importance, pour les PLU en cours d'élaboration notamment, de faire le test de compatibilité avec le SCoT en anticipant la progression de leur tache urbaine et pas seulement en comparant l'enveloppe du SCoT (de progression de la tache urbaine) et leurs zones AU (données incomparables, cf. l'exemple présenté sur Boynes, avec 10 ha de zones AU qui génèrent seulement 1,3 ha de progression de la tache urbaine).

Diapo 56 (urbanisation des hameaux) :

- CCPG/CCDP/CCPNL : Dans la prescription n°49, il est convenu d'enlever la seconde partie sur la définition du hameau (l'acceptation de ce terme étant trop large sur le territoire) et de reformuler la première partie.

Axe III - Mobilités

Diapo 59 (secteurs les mieux équipés à densifier) :

- CCPG : il est demandé d'harmoniser la prescription 51 avec la 31.

Axe IV - Economie

Diapo 62 (zones d'activités) :

- CCPG : la C.C. réaffirme l'intérêt d'intégrer la ZA d'Auxy dans les projets du SCoT, au vu notamment des investissements réalisés et de la présence d'un embranchement fer. Cela peut se justifier dans la stratégie du SCoT, par le maintien de surface pour raisons stratégiques à horizon 10,15 ou 20 ans.
- CCDP : la C.C. s'inquiète des disponibilités foncières qui lui restent à court terme et craint une pénurie rapide. Il est rappelé les possibilités existantes aujourd'hui, les possibilités offertes en cas de projets « exceptionnel » ainsi que le bilan qui sera fait au plus tard dans 6 ans.
- CCDP : la C.C. demande s'il est possible de supprimer une partie du foncier zoné en commercial au Nord de la zone de Senives (à cheval sur les communes de Pithiviers et Pithiviers-le-Vieil) pour permettre la réalisation d'une extension de la ZA de Pithiviers-le-Vieil/Dadonville.

Réponse : les enveloppes foncières ne sont pas les mêmes puisqu'on retranche à l'enveloppe habitat-équipements-commerces pour ajouter à l'enveloppe zone d'activités, déjà importante. Par ailleurs, la règle du SCoT sur les extensions des sites commerciaux (20% par rapport au foncier déjà urbanisé) requestionne (diminution) les extensions commerciales prévues sur Senives.

Il revient donc aux communes concernées – et non au SCoT – de s'interroger dans le cadre de leurs PLU, élaborés concomitamment, sur leurs besoins en foncier commercial et économique en tenant compte des modalités demandées par le SCoT (prise en compte des friches, du renouvellement, de l'existant, développement d'une immobilière...).

Diapo 65 (sites commerciaux) :

- CCDP : la C.C. demande quelles sont les règles qui s'appliquent pour l'extension éventuelle du site commercial Pithiviers Est (réhabilitation de la friche et extension).

Réponse : l'extension de la zone commerciale est limitée à 20% de la surface existante (dont friche). Cette extension sera à prendre en compte dans le calcul de l'extension de tache urbaine.

- CCPG : Il est demandé pourquoi Nibelle et Chambon la Forêt n'apparaissent pas comme sites commerciaux de centralité, au même titre que Boiscommun, tant leur voilure commerciale apparait comparable, voire supérieure.

Réponse : Les sites commerciaux de centralité sont calqués sur ceux de l'armature territoriale. De plus, après vérification, il s'avère que le nombre de cellules commerciales actives dans les deux communes est largement inférieur à celui des autres pôles de centralité (7 contre 15 à Boiscommun, source CCI). L'affichage de ces deux communes demanderait celui de 3 ou 4 autres communes rurales en situation au moins comparable et ne favoriserait pas la consolidation des sites de centralité repérés.




- CCPG : Au vu de l'importance de Puiseaux sur le territoire, il est demandé que la surface de plancher à vocation commerce soit augmentée à 4500m² sur le site de centralité, pour permettre le déménagement et l'agrandissement du supermarché existant.



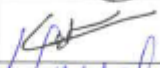
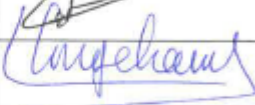
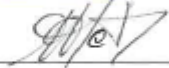







Réponse : une disposition avait déjà été introduite pour permettre, à surface équivalente, le transfert du supermarché existant hors zone Seveso. Au vu du diagnostic territorial et notamment de la vacance commerciale dans le centre-bourg de Puiseaux, il n'est pas souhaitable d'autoriser une surface de plancher plus importante. Cela aurait en effet pour conséquence de déstabiliser le commerce installé, d'autant que de telles surfaces pourraient facilement intégrer des surfaces de vente en « galeries marchandes ».


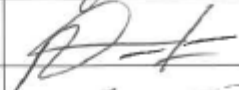








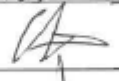
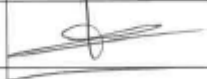

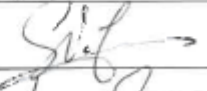
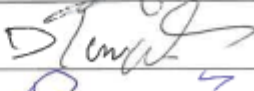
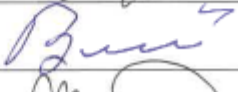

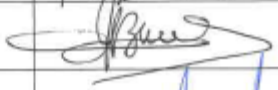

Autre :

- CCPNL : comment sont pris en compte les terrains de camping (cf Andonville, Autruy sur Juine) ?

Réponse : le DOO n'avait prévu de définir des orientations pour les campings, mais ce point pourrait être précisé, à la demande des services de l'Etat notamment (sera discuté en réunion avec les personnes publiques associées).

NOM - Prénom	Qualité - Structure	Signature
FAUTRAT Marie-Françoise	Maire de la commune déléguée de Nangeville (Le Malesherbois)	EXCUSEE
QUANTEREAU Agnès	Maire de Boiscommun	EXCUSEE
JONE Louis	Maire d'Échilpeuses	EXCUSE.
PELHORE Sophie	1 ^{re} Adjointe Auvy	
ALTAYRAC Anne	Maire d'Auvy	
RICHARD Jean	Adjoint Beauce de Rully	
CUENIN Roland	Maire de GASTBETAIN	
DESXVILLE Thierry	Maire. BROMELLES	
Richard Gérard	Maire de Rasmonts	
CAUIER Catherine	Maire de Rullecourt GRANVILLE	
Touegnot Michel	Maire de Suinteaux,	
VOYEN David	Directeur PETR	
BEVIERE Marie-Françoise	Présidente PETR	
Dauvilliers Delmas	Présidente CCPC Maire de Malesherbois	
Berthelot Patrick	VP CCPC - adjoint de Malesherbois	
RENNES Claude	VP CCPC - Maire de Rully	
PASQUIET Ingrid	Maire de LORCY	
POILLART Nadège	Maire de NIBELLE - Adjointe	
ROUSSEAU Gérard	Maire de Nibelle	
BERTHELOT Michel	Maire CHAMBRON LA FORGE	
MONTBRUN Françoise	Maire de St Nictel	
GUESDON Denise	Maire de Grangemont	

NOM - Prénom	Qualité - Structure	Signature
DUSFOUR Christian	maire de Grangevillout	
LÉRONQUE Lévy	Maire d'Acennes la Revere	
CAYINAT Thérèse	Maire de Marchecourt ^{ex Marchebœuf}	
LONGCHAMP Christiane	Maire de Tabourbis	
MÉTIVIER Bernard	Adjoint Maire NANCY	
BARRIERE Christian	Maire Nancy / RICHARD	
SCHEFFER Gérard	conseiller municipal	
PIGNANT Christian	Adjoint Nancy	
PAETON James	Adjoint DESMOIS	
ANIARD Eric	Adjoint Bernay	
LEUSSEAU GUY Pac DR LUTON	Adjoint Saville en Gahmais	
MAUCO Carlos	BE ASTYM Mandataire PLU; Terres Fuiscautines	

NOM - Prénom	Qualité - Structure	Signature
Nicolas Fauré	Maire d'Épauville	
Richard Decourt	Maire adjoint Thymerais	
Vernon Philippe	Maire Bouilly en gâtinais	
COLMAN Philippe	Adjoint Chilleux Aux Bois	
VERNEAU Daniel	Maire de Bognes	
Pascal CHENE	Adjoint PITHIVERAIS	
CHEVALIER Ignace	Maire de Pithiverais CCDP	
GUERINET Patrick	VP CCDP et PETR	
Voyer David	Directeur PETR	
WARTINVILLE	VP PETR	
DASSON Clément	Adj Pithiverais	
PAILLoux Patricia	Maire délégué Y. la Ville	
PETETIN Marc	Maire de DADONVILLE	
LILLETTE Sylvie	Maire de BOND AROU.	
DOMINIQUE LANGUILLE	Conseiller Délégué Pithiverais	
J. Claude BOUVARD	Président C.C.D.P	
GASPARD Sélima	OGS CCDP	
BRUNETTE Jany	Maire de Semais	
BEVIÈRE Monique	1ère PETR	

NOM - Prénom	Qualité - Structure	Signature
SAGIE Marcel	1 ^{er} adjoint CHARENTON en BEAUCÉ	
THOMAS Didier	Maire CHARENTON en Beauce	
GOSFRIN Catherine	adjoint à ANDOUVILLE	
GUERTON Gaëlle	adjoint Andouville	
LIROT Jean Marc	Maire d'Andouville.	
VOYER David	Président PÉTR	
BOURGOIS Marc P	Maire Jossy en Pithiverais.	
BEVIÈRE Sophie	1 ^{ère} Adjoint PÉTR	
YVES MARTINVILLE	VP PÉTR	
Pierre ROUSSEAU	Maire Clouisy VP PÉTR	
EUGÉNIE BACHELARD	1 ^{ère} Adjointe CHAUSSEY	
JAMES PARUNEAU	DGS CCPNL	
Choffy Patrick	Maire Baisseaux	
Beaumont Jean-Philippe	Adjoint au Maire de Jouvence en Beauce	
H. Chachygnier	1 ^{er} adjoint. Bourg de Jouvence.	
CITRON Jacques	Maire BRACHES-LES-GAUERANGES	
Besnard Jean	1 ^{er} Adjoint Châtillon le Roi	
BERTHEAU PHILIPPE	2 ^{ème} Adjoint Châtillon le Roi	
VILLARD André	2 ^{ème} Adjoint Oeterville	