

Nombre de Membres du Bureau :

- En exercice : 18
- Présents : 16
- Représentés (pouvoirs) :
- Votants : 16

Vote :

- Pour : 14
- Contre : 0
- Abstention : 2

Séance du 7 juillet 2026

L'an deux mille vingt-six et le 7 juillet à 17 heures 30

le bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi,
à PITHIVIERS sous la Présidence de Madame Patricia PAILLOUX

Etaient présents : Mesdames BRUCHET Delphine, DUPRE Céline,
GABILLON Caroline, HERBLOT Marie-Claude, RAGOBERT Catherine,
PAILLOUX Patricia, Messieurs BARJONET Thierry, BOURGEOIS Martial,
BRUNEAU James, GAURAT Hervé, GUERINET Patrick, LAROCHE Pierre,
MARGOTTIN Gilles, MELLINGER Arnaud, POINCLOUX Daniel, TAVERNIER
Eric

Excusés : Messieurs BAUER Christophe, BUIZARD Maxime

Objet de la délibération :

**Avis sur la révision du PLU
d'Escrennes**

Date de la Convocation :

24 juin 2026

Envoyé en préfecture le 08/07/2026

Reçu en préfecture le 08/07/2026

Publié le

ID : 045-200079903-20260707-DELIB292026-DE



Préambule

La commune d'Escrennes, appartenant à la Communauté de Communes du Pithiverais (CCDP), a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document a été soumis pour avis au PETR Beauce Gâtinais en Pithiverais (PETR BGP) en sa qualité de personne publique associée (PPA), en vertu des articles L. 132-7 et R. 132-3 du Code de l'urbanisme.

L'analyse conduite par les services du PETR porte sur la compatibilité du PLU arrêté avec les prescriptions et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, approuvé par délibération du Comité syndical n°22/2019 du 10 octobre 2019.

Cette analyse a porté notamment sur les dispositions réglementaires applicables aux zones à urbaniser (1AU), aux zones urbaines (Ub, Ue), aux zones d'activités (Ux, 1AUx), ainsi que sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle a mis en évidence plusieurs points de vigilance et incompatibilités avec les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, détaillés ci-après.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 141-1 et suivants et R. 141-1 à R. 143-16, concernant plus spécifiquement les Schémas de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération du Comité syndical n°22/2019 du 10 octobre 2019 relative à l'approbation du SCoT révisé du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais,

Vu la délibération du Conseil municipal d'Escrennes prescrivant l'élaboration du PLU,

Vu le PLU d'Escrennes arrêté par délibération du Conseil municipal, notifié au PETR BGP,

Considérant que le PETR dispose d'un délai de 3 mois maximum pour émettre un avis, en sa qualité de personne publique associée (PPA),

Considérant que l'analyse du PLU arrêté d'Escrennes au regard du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais fait apparaître plusieurs incompatibilités et points de vigilance qui appellent des corrections ou des justifications dans le rapport de présentation,

ENTENDU l'exposé de la Présidente,

I. Points d'incompatibilité avec le SCoT

Envoyé en préfecture le 08/07/2026

Reçu en préfecture le 08/07/2026

Publié le

ID : 045-200079903-20260707-DELIB292026-DE



1. Absence de coefficient de biotope (Prescription 13) — Zones 1AU, Ue, Ux et 1Aux

La Prescription 13 du DOO impose que le règlement des documents d'urbanisme fixe une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (coefficient de biotope par surface, espaces verts, toitures végétalisées, surfaces alvéolées perméables, etc.). Or, l'article 6 (emprise au sol) des zones 1AU, Ue, Ux et 1Aux est non réglementé sur ce point. Cette absence constitue une incompatibilité directe avec la prescription 13 du SCoT.

Il est demandé à la commune d'introduire dans le règlement de ces quatre zones un coefficient de biotope par surface (CBS) ou, a minima, un taux minimal d'espaces verts ou de surfaces non imperméabilisées.

II. Points de vigilance nécessitant une justification

2. Mixité de l'habitat non encadrée (Prescription 41) — Zones 1AU et Ub

La Prescription 41 du DOO plafonne la part de logements individuels à 90 % dans les communes périurbaines, catégorie à laquelle appartient la commune d'Escrennes. L'article 2 (mixité sociale et fonctionnelle) est non réglementé dans les zones 1AU et Ub, ce qui ne garantit pas le respect de ce seuil.

Il est demandé que le rapport de présentation démontre que la programmation prévue permettra de respecter ce plafond, ou que le règlement soit complété en ce sens.

3. Densités insuffisantes dans les OAP (Prescription 47)

La Prescription 47 du DOO fixe une densité nette minimale de 18 logements/ha pour les communes périurbaines. Or

- OAP n°1 (Futur cœur de village) : les secteurs 1 et 2 affichent une densité de 13 logt/ha. La mention de 30 % d'espaces collectifs peut partiellement justifier cet écart, mais une démonstration explicite est attendue dans le rapport de présentation.
- OAP n°2 (Zone à urbaniser nord) : les secteurs 1 et 2 affichent 15 logt/ha et le secteur 3, classé « Hors PLU », 8 logt/ha. Ces densités sont significativement inférieures au minimum requis. Une justification est indispensable pour les secteurs 1 et 2, et une analyse spécifique est attendue pour le secteur 3.

Le rapport de présentation doit démontrer la compatibilité de la programmation avec la Prescription 47, en explicitant les choix de densité retenus et les contraintes qui les justifient le cas échéant.

4. Emprise au sol en zone Ub et compatibilité avec les densités requises (Prescription 47)

L'article 6 de la zone Ub plafonne l'emprise au sol à 40 %. Ce plafond peut s'avérer restrictif pour atteindre la densité minimale de 18 logt/ha, notamment pour des typologies d'habitat dense. Le rapport de présentation doit démontrer que ce plafond d'emprise est compatible avec l'atteinte des densités prescrites par le SCoT.

5. Distances d'implantation et sobriété foncière (Prescription 67) — Zones 1AU et Ub

La Prescription 67 du DOO indique que les distances réglementaires de séparation des implantations peuvent être reconsidérées pour faciliter la densification du bâti. Le règlement des zones 1AU et Ub ne prévoit pas de dérogation en ce sens, ce qui peut freiner l'atteinte des objectifs de sobriété foncière du SCoT. Il est recommandé d'introduire une disposition permettant d'adapter ces distances dans un objectif de densification justifiée.

DÉCIDE

Article 1 : d'émettre un avis favorable à la révision du PLU d'Escrennes, sous réserves de correction des incompatibilités identifiées avec les prescriptions du SCoT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, et notamment :

- l'absence de coefficient de biotope par surface (ou équivalent) dans les zones 1AU, Ue, Ux et 1AUx, en méconnaissance de la Prescription 13 du DOO ;
- l'absence de règle encadrant la part de logements individuels dans les zones 1AU et Ub, en méconnaissance de la Prescription 41 du DOO.

Article 2 : de demander que les points de vigilance suivants fassent l'objet de justifications explicites dans le rapport de présentation, préalablement à l'approbation du PLU :

- la démonstration que les densités prévues dans les OAP n°1 et n°2 sont compatibles avec la Prescription 47 du DOO (18 logt/ha minimum pour les communes périurbaines), en tenant compte des contraintes de forme urbaine et de composition des secteurs ;
- la compatibilité du plafond d'emprise au sol à 40 % en zone Ub avec l'atteinte des densités minimales prescrites (Prescription 47) ;
- l'introduction d'une disposition permettant d'adapter les règles d'implantation dans une logique de densification, conformément à la Prescription 67.

Article 3 : de donner mandat à la Présidente du PETR pour communiquer cet avis à la CC du Pithiverais, collectivité compétente en matière de planification urbaine et qui poursuit, à ce titre, la procédure engagée précédemment par la commune d'Escrennes.

Certifié conforme au registre des délibérations,

La Présidente,



Patricia PAILLOUX

Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture le 8 juillet 2026 et de sa publication le 8 juillet 2026 (la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication).

Envoyé en préfecture le 08/07/2026

Reçu en préfecture le 08/07/2026

Publié le

ID : 045-200079903-20260707-DELIB292026-DE

S²LO