



Elaboration du PLUi des Terres Puiseautines Compte-rendu – Atelier zonage et règlement 23.05.2019

Le Comité technique OAP a notamment eu pour objet d'échanger avec les élus du territoire sur une première version de travail du règlement du PLUi, des modifications apportées sur le zonage suite aux retours de la DDT, de la Chambre d'Agriculture et de l'UDAP ainsi que sur l'OAP Trame Verte et Bleue.

1. Echanges sur l'OAP Trame Verte et Bleue

Madame Ruet Roumazeilles a présenté le contenu de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) aux élus du Puiseautin. Cette OAP est le fruit d'un travail en atelier réalisé par les élus et le bureau d'études IEA.

Les élus ont notamment soulevé la question des outils mobilisables pour la protection des espaces boisés, en complément de l'OAP : Espaces boisés classés (EBC), éléments de paysage.

L'élaboration du PLUi permet de redéfinir et mettre en place des espaces boisés classés. Les communes pourront ainsi décider de la mise en place du classement en EBC ou en élément de paysage des boisements à protéger (par exemple dans les corridors écologiques).

De manière générale, les élus souhaitent davantage de précisions sur ces outils de protection.

2. Echanges sur le règlement

Remarques générales :

Les élus souhaitant davantage de schémas explicatifs pour aider à la compréhension des règles architecturales et urbaines.

La question de la zone des 500m autour des Monuments Historiques a été soulevée. Il est précisé que cette règle est une servitude qui s'impose au règlement du PLUi. Un permis doit ainsi être conforme aux servitudes d'utilité publique et au règlement.

En zones U, il est proposé d'interdire les habitations légères de type conteneurs recyclés, jugées peu qualitatives d'un point de vue architectural :

- Ce type d'habitation sera interdit en zones de bâti ancien (Ua)
- Dans les autres zones à vocation habitat (Ub et Uc), elles pourront être autorisées sous conditions.



Remarques spécifiques aux zones :

Zones Ua :

- L'interdiction des bâtiments agricoles pose problème dans les centres-bourgs des villages. Il est décidé que pour davantage de cohérence, les bâtiments agricoles soient remis en zonage A. Seront également recensés à partir du diagnostic agricole et de la permanence agricole sur zonage organisée en mai 2019, le recensement des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.
- La formulation des règles d'alignement doit être revue. Il faut différencier les règles qui s'appliquent aux constructions neuves et aux constructions rénovées.

Zones Ub :

- Les activités économiques autorisées doivent être compatibles avec la vocation habitat de la zone.
- Hauteur des clôtures : limitées à 1,80 mètre par rapport à la voie publique.
- Règle des 30% d'espaces arborés : une règle jugée compliquée à appliquer. Sont évoquées la possibilité d'imposer un nombre d'arbres par tranche de x m² ou un pourcentage de la surface du terrain laissé en pleine terre.

Zones Uc :

- Il faut au moins 2 places de parking par logement pour les zones résidentielles. Il est également proposé de prévoir une place non imperméabilisée parmi ces 2 places imposées.
- Les zones Uc2 sont supprimées. Elles seront reclassées en A ou N.

Zones Uj :

- La notion de périmètre autour de l'habitation est à supprimer
- La surface maximale des constructions doit être diminuée de 30 à 15 m²
- Les garages ne seront pas autorisés en Uj.

Zones Ux :

- Il faut réglementer les entrepôts : ils seront autorisés sous conditions.
- Attention aux règles fixées par le SCoT en matière de zones économiques.
- Si le terrain situé en Ux est limitrophe d'une zone Ua, Ub ou Uc, proposition de limiter la hauteur maximale des bâtiments à 10 m plutôt que 8 m dans les 10 premiers mètres du terrain. Dans les autres cas, pas de réglementation de la hauteur.
- N'autoriser que les habitations liées au gardiennage.
- Revoir les normes de stationnement.

Zones Ue :

- La question du zonage des lagunages est posée. Il est proposé de les classer en N. De même pour les châteaux d'eaux et aires de loisirs en dehors du bourg, reclassés en N ou A selon les cas.



- Des exceptions de hauteur doivent être mises en place pour les installations d'intérêt collectif.

Zones 1 AU :

- Comme les zones Ub, prévoir au moins de 2 places de stationnement, dont 1 place non imperméabilisée.
- Prévoir des places non closes obligatoires pour le « stationnement de midi ». Il est rappelé que les OAP prévoient des espaces publics dédiés au stationnement.
- Retrait par rapport à l'alignement à prévoir (proposition de retrait de 5m).

Zone 1Aux : règlement à modifier selon le projet Intermarché.

Zones A :

- Harmoniser la surface des annexes avec les zones N et Uj.
- Pas de règles de hauteur concernant les bâtiments agricoles.
- Pour la commune de Grangermont : interrogation vis-à-vis d'une zone Ap en entrée de bourg, sur laquelle est projeté par un agriculteur l'installation d'un hangar avec panneaux photovoltaïques. Le bureau d'études rencontrera la commune et l'exploitant agricole concerné pour étudier le projet et son implantation ainsi que le zonage Ap de ce secteur de Grangermont.

Zones N :

- Questionnement vis-à-vis des piscines. Certains élus jugent peu judicieux de les autoriser en zone N. Il est précisé que le nouveau Code de l'Urbanisme prévoit que les habitations isolées sont classées en A ou N, ce qui n'était pas le cas par le passé. En revanche, afin de permettre les évolutions de ces habitations, sont autorisées sous conditions les annexes et extensions. Les piscines ne seraient autorisées que dans une bande de 20 m autour de l'habitation principale, avec une limite de surface. Elles ne sont pas autorisées si situées dans des zones inondables identifiées par le PPRI.



3. Echanges sur la suite de l'élaboration du PLUi

Des élus demandent davantage de temps pour étudier le zonage et le règlement, deux documents essentiels du PLUi qui demandent d'être étudiés de manière attentive au sein des conseils municipaux. Il est donc évoqué la possibilité de reporter la date d'arrêt du PLUi afin de laisser davantage de temps pour élaborer et analyser le zonage et le règlement.

Il est précisé :

- Qu'une réunion est prévue avec les services instructeurs de la CCPG le 20 juin 2019 pour analyse du règlement
- Une réunion avec les PPA est prévue le 5 juillet pour échanger sur une nouvelle version actualisée du règlement, du zonage et des OAP
- L'envoi du règlement et du zonage finalisés est prévu dans le courant de la 2^{ème} quinzaine de juillet. Madame Ruet Roumazeilles et Madame Berthelot proposent de rencontrer individuellement ou par groupe les communes pour échanger sur le zonage et le règlement.
- **Il est rappelé qu'un report de l'arrêt du PLUi en novembre 2019 signifie une approbation dans le courant du mois de septembre 2020. Les POS devenant caducs au 1^{er} janvier 2020, le Règlement National d'Urbanisme entrerait en application entre le 1^{er} janvier 2020 et l'approbation du PLUi dans les communes concernées. Les élus seront amenés à se prononcer en juin sur le report de l'arrêt du PLUi.**



Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres Puisseautines
Atelier règlement - zonage
le 23 Mai 2019 - Feuille de présence

| Nom - prénom | Qualité | Signature |
|----------------------|--------------------------|-----------|
| DESERVILLE Jerry | Maire BROMETTES | |
| MILLARD Eric | Adjoint BROMETTES | |
| LOUVET Jean Paul | Adjoint BOËSSES | |
| LANGLOIS Jean Serge | Adjoint CRANCERMONT | |
| GUESDON Anne | Doire " " | |
| PONOTHEVENY Claudine | maire ORVILLE | |
| Christine Berthod | VP | |
| CAUTIER C | Service URBANISME | |
| TOURNAIS Fédéric | Maire | |
| Yvonne Marie | Maire Aulecy la Riv. | |
| Louis JOSE | Maire FERRIERES | |
| Jean BACHOT | Adf Desnois | |
| Richard Gérard | maire Dessant | |
| PETIT Gérard | Maire Lathuille | |
| GAINVILLE Gérard | Maire de Dimancheville | |
| THOMAS Jean Luc | Bromettes | |
| FERIN ANDES Jacques | Maire de Briennes/ES | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |