



## PLUi des Terres Puisseautines Compte-rendu – Atelier zonage, règlement et OAP - 5.07.2019

Cet atelier a notamment eu pour objet d'échanger avec les élus du territoire et les Personnes Publiques Associées sur les dernières versions des pièces réglementaires du PLUi des Terres Puisseautines, et plus particulièrement sur le règlement.

### 1. Echanges sur le zonage et le règlement du PLUi

#### **Remarques générales :**

Madame Ruet-Roumazeilles rappelle que les délibérations des communes pour l'instauration du permis de démolir devront avoir lieu avant le Conseil Communautaire du 5 Novembre 2019. L'Architecte des Bâtiments de France conseille de prendre cette délibération pour toutes les zones urbaines, sauf Ub et Ux. La décision revient à chaque commune pour les zones urbaines concernées.

La DDT pose la question du rappel de l'interdiction des salles de spectacle, cinémas, parcs d'attractions... qui s'ils ne sont pas clairement interdits dans le règlement sont par défaut autorisés.

Il est proposé l'interdiction de dépôts d'ordures ménagères dans la liste des interdictions d'usage des sols dans les zones urbaines.

Il est également souhaité par un élu que le nombre de caravanes soit limité en zone urbaine. Il est cependant très difficile d'en limiter le nombre d'un point de vue juridique.

La question de la réglementation vis-à-vis des lieux de culte a également été posée. Il est cependant rappelé qu'on ne peut pas interdire leur installation dans le règlement.

En ce qui concerne le stationnement, il est souhaité qu'un nombre de places minimal par logement plutôt que par habitation soit défini dans toutes les zones.

Il est proposé que les activités de vente liées aux exploitations agricoles soient aussi autorisées en Ua et Ub, certaines activités agricoles dans les centre-bourgs assurant actuellement des activités de vente directe.

Un élu soulève le problème du stationnement de Gens du Voyage en cours de sédentarisation en zone agricole ou naturelle. Ce point sera traité dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration au niveau de la CCPG. Il ne faut pas hésiter dans ce cas à faire appel à la SAFER et au dispositif Vigifoncier. Une convention existe actuellement entre la SAFER et la CCPG, mais les délais sont jugés trop longs pour obtenir les informations de la part de la SAFER.

De manière générale, les élus souhaitent une simplification des règles architecturales (notamment du point de vue des implantations par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives).



### **Remarques sur le règlement des zones Ua, Ub et Uc :**

Il est demandé à ce que soient précisées les possibilités de décroché autorisées par rapport à l'alignement dans le règlement. Il serait également appréciable, pour davantage de clarté, de séparer les règles applicables aux constructions principales, aux extensions et aux annexes.

La commune de Briarres-sur-Essonne demande à ce que le retrait par rapport à l'alignement pour la commune soit de 6 mètres.

Du point de vue des clôtures, les questions portent sur l'autorisation ou non des plaques béton (en particulier concernant les plaques béton teintés dans la masse dont l'aspect serait jugé satisfaisant). De même, une commune souhaiterait autoriser les grilles rigides, hors secteurs patrimoniaux. Madame Ruet-Roumazeilles rappelle aux élus présents qu'une délibération est nécessaire pour que l'installation de clôtures soit soumise à déclaration préalable.

En ce qui concerne les surfaces à végétaliser, il faudrait préciser « espaces de pleine terre » pour plus de clarté. Dans la zone Ua, les élus alertent sur le pourcentage de surface à végétaliser de 50% qui paraît trop élevé. Dans certains cas, cette règle serait impossible à respecter.

En matière de stationnement, dans les zones Ub et Uc, certaines élus souhaitent que soit imposé dans le règlement l'aménagement de 2 places de midi par logement.

### **Remarques sur le règlement de la zone Ue :**

La formulation sur l'interdiction des campings et caravanings est à revoir.

### **Remarque sur le règlement des zones Uj :**

Pour les abris destinés aux animaux, il est demandé que soit fixée une limite de surface et un nombre limité d'installations par unité foncière.

La hauteur maximale doit également être limitée à 3 mètres. Cette règle devra également être modifiée dans toutes les zones du règlement.

Le recul de 2 mètres des piscines par rapport aux limites séparatives est jugé insuffisant. Ce dernier devra être de 3 mètres minimum, comme pour les autres annexes.

En matière de stationnement, le nombre de places devra être limité (3 au maximum). En revanche, les élus souhaitent que la construction d'un garage puisse être autorisée si le jardin classé en Uj est situé sur la même unité foncière que la construction principale.

### **Remarques sur le règlement des zones A :**

La DDT précise que les changements de destination potentiels doivent être identifiés dans le plan de zonage et seront soumis à l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS. Les constructions nouvelles en zone A de type hébergement touristique ou logement (sauf logement des exploitants) ne seront pas autorisées. La DDT précise également que les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination devront être équipés des réseaux. En cas d'insuffisance, les réseaux devront être amenés, ceci à la charge de la commune (l'assistance juridique sera interrogée sur ce point).



Pour le patrimoine bâti remarquable (identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), les élus souhaitent l'autorisation de l'aluminium pour les huisseries et l'interdiction de l'utilisation de la couleur blanc « pur ». Ces éléments patrimoniaux (dits « éléments de paysage à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux ») sont à identifier par les communes.

**Remarques sur le règlement des zones N :**

Les élus demandent que soient interdits les nouveaux campings et caravanings.

**Remarques concernant les zones 1AU :**

Il est rappelé en préambule par le bureau d'études et la DDT qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est obligatoire pour toute zone 1AU. Le classement d'une zone en extension en 2AU est réservé aux zones ne disposant pas des réseaux nécessaires à son ouverture à l'urbanisation. En cas de passage d'une zone 2AU en 1AU, est rappelé qu'une modification du document d'urbanisme est nécessaire, ainsi que la réalisation d'une OAP.

En ce qui concerne la construction de logements sociaux, le règlement ne précisera pas de pourcentage minimum, sauf volonté sur une commune ou une opération. La programmation de logements sociaux sera dans ce cas plutôt précisée dans les OAP.

**La méthode de quantification de la consommation foncière :**

Le PETR pense qu'il n'est pas nécessaire dans le cas des Terres Puiseautines de changer le scénario démographique et que le PLUi sera compatible avec les objectifs du SCoT concernant la consommation foncière. Il est rappelé à ce titre que le SCoT n'imposera pas de méthode de quantification de la consommation foncière. Le bureau d'études et le PETR seront amenés à échanger sur ce point lorsque le zonage sera affiné et que le bureau d'études procèdera au calcul de cette consommation.

## 2. Echanges sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

**L'OAP thématique Trame Verte et Bleue :**

Madame Ruet-Roumazeilles précise que pour les bois et bosquets de plus de 0,5 ha, une déclaration obligatoire préalable est obligatoire en cas de coupe. La question d'une protection des bosquets de moins de 0,5 ha se pose néanmoins et sera à trancher (possibilité de classement en élément de paysage, voire en EBC). Le bureau d'études rappelle néanmoins que le classement en EBC, très strict du point de vue des coupes et abattages serait davantage à réserver aux éléments boisés remarquables. Il est également vivement déconseillé de classer en EBC les peupleraies de la Vallée de l'Essonne et les pelouses calcicoles. Il est également rappelé que le calcul de la surface des bosquets est indépendant de la propriété foncière (l'ensemble de la surface du bosquet est décomptée, et non la surface par propriétaire foncier pour déterminer si celui-ci mesure plus ou moins de 0,5ha).

Une note explicative sera envoyée sur ce point aux élus du Puiseautin par Madame Ruet-Roumazeilles.



**OAP « Intermarché » - Zone d'activités commerciales Route de Montargis - Puiseaux :**

Le PETR rappelle en préambule que la densité minimale moyenne exigée par le SCoT s'applique à l'ensemble des surfaces des terrains en extension, y compris à vocation commerciale, de Puiseaux. Pour compenser la surface dédiée aux activités économiques, sur lesquelles il n'y aura pas de logements nouveaux, la densité de logements sera à augmenter sur les autres sites OAP pour parvenir au seuil minimal exigé de 18 logements/ha.

La DDT précise également que dans son avis rendu sur le SCoT, les services de l'Etat souhaitent que soit réduite à 3000 m<sup>2</sup> au maximum la surface de plancher autorisée pour le supermarché, contre une surface de 3500 m<sup>2</sup> qui pourrait être autorisée dans le SCoT suite à l'enquête publique.

La liaison en lisière sud du terrain ne sera ouverte qu'aux piétons et cycles. La localisation du carrefour à aménager au niveau de l'accès à l'est du site est à revoir.

Le PETR souhaite que soit étudié le prolongement des liaisons douces vers le centre-ville de Puiseaux.

**OAP Le Bourg – Ondreville-sur-Essonne :**

En matière de programmation, la DDT souhaite un minimum de logements à construire pour chaque OAP.

La commune d'Ondreville souhaite que l'OAP et ses accès soient étudiés pour une possible extension à l'avenir vers le sud du terrain.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres Puiseautines

Réunion PPA

le 5 juillet 2019 - Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
PETIT Gerard	Maire La Ferté	
Levy Veronique	Maire d'Accey-la-Pierre	
LOUVET Jean Paul	2 Adjoint Bièsses	
GUESDON Denise	Maire Grogemont	
GAUTIER Catherine	Maire Vaux-sur-Loire	
VILLETTE Roderic	PDPT	
VOYER David	Directeur PEM 504	
ARNOUT Pauline	CINL - CDDP	
LANGLOIS Jean-François	Adjoint GRANGERMONT	
Briclard Gerard	Desmout.	
Berthelot Christine	VP	
FERNANDES Jacques	Maire Briantes / ES	
olivia gerard	Maire Ruyeville la	
laudine PONOTCHEMY	Maire Orville	
GRANDJEAN Graciel	Maire Domandeville	
Yves Laurentville	PETRE BGP	