



Compte-rendu – Comité technique zonage, règlement et OAP 26.09.2019

Cet atelier a notamment eu pour objet d'échanger avec les élus du territoire sur les dernières versions des pièces réglementaires du PLUi des Terres Puiseautines, suite aux retours des communes : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), zonage (plan de zonage et prescriptions) et règlement.

En guise d'introduction à la réunion, les élus sont interrogés vis-à-vis de la procédure d'élaboration des pièces réglementaires du PLUi. Les élus ont exprimé le souhait de prendre davantage de temps pour les étudier au sein de leurs conseils municipaux. Les élus des communes concernées par un passage au RNU en janvier 2020 ont également souhaité des formations et une information sur le sujet.

1. Echanges sur le règlement du PLUi

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Containers aménagés : il est compliqué d'autoriser les mobil home, même en tant qu'habitat temporaire pendant des travaux. Il est décidé de les interdire en zone Ua, N et A pour de l'habitat.

Conservation des devantures commerciales dans le centre-ville de Puiseaux : cette thématique est à retravailler pour définir les secteurs dans lesquels les vitrines sont à conserver. En revanche, les règles en la matière devant être les mêmes au sein du secteur défini, il n'est pas possible de décider au cas par cas si la vitrine est conservée ou non lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les bâtiments agricoles en zone d'urbanisation récente ou pavillonnaire (Ub) : ils sont autorisés en Ub, sous réserve de ne pas générer de nuisances. Les élus souhaitent que soit dans ce cas mieux définie la notion de nuisance qui semble trop vague.

Chapitre 2 : Caractéristiques des façades, toitures et clôtures

Les matériaux non traditionnels mais présentant un aspect identique aux matériaux traditionnels : ils sont autorisés sous réserve de respect d'une bonne insertion architecturale.

Les toitures terrasses : elles sont autorisées en zone urbaine (sur avis de l'ABF dans les secteurs sauvegardés) et leur végétalisation est encouragée. La question de leur autorisation pour des extensions en Ua (centres anciens) reste cependant en suspens.

Les coefficients de biotope : cet outil ne semble pas adapté à une inscription dans le règlement, d'autant plus que certaines communes expriment ne pas souhaiter sa mise en place. En revanche, les élus qui le souhaitent pourront imposer un coefficient de biotope au sein des OAP, notamment pour encourager la végétalisation en pleine terre.



Utilisation de plaques béton enduites pour les clôtures : les clôtures béton teintées dans la masse pourront être autorisées si leur aspect est de qualité, y compris pour les clôtures en limite séparative (hors limites séparatives en lisière des zones A et N qui devront prévoir des dispositifs de type grillages à maille large doublés ou non de haies). Les élus souhaitent également voir autorisées les lisses PVC (leur autorisation dans les centres anciens pose cependant question). Les doubles dispositifs de clôtures seront autorisés.

Les questions et remarques exprimées sur les questions liées au stationnement et aux réseaux seront étudiées par le groupement pour intégration au règlement. Il est également convenu que les communes adressent leurs remarques et demandes de modifications complémentaires avant le 10 octobre.

La consommation foncière du PLUi :

Un point est également fait par le groupement sur la consommation foncière. Une estimation de la consommation d'espace est présentée selon le scénario démographique choisi par les élus des Terres Puiseautines et affiché dans le PADD (+0,55% par an) et le scénario démographique affiché dans le SCoT (+0.72% par an). L'enveloppe foncière allouée par le SCoT devant être proportionnelle avec le scénario démographique choisi, cette dernière est environ 25% moins élevée dans le cas d'un scénario démographique fixé à +0,55% par an. En l'état actuel du zonage, la consommation foncière estimée serait très légèrement plus élevée que l'enveloppe SCoT, ne remettant pas en cause (sauf augmentation des zones urbaines dans le zonage) le lien de compatibilité SCoT/PLUi.

2. Echanges sur les OAP

Le groupement présente aux élus les modifications effectuées sur les OAP suite aux remarques des communes.

Dans le cas de l'OAP d'Ondreville-sur-Essonnes, la commune précisera ultérieurement les modifications à apporter, après une étude approfondie des possibilités d'extension du site vers le sud.

Les communes ayant des remarques et demandes de modifications doivent les adresser à Madame Ruet-Roumazeilles avant le 10 octobre 2019

3. Echanges sur le zonage

Les échanges sur le zonage des Terres Puiseautines ont été réalisés sous forme d'ateliers pendant lesquels les élus ont pu consulter et discuter du zonage avec les techniciens et représentants des bureaux d'études sur plans.

Les communes ayant des remarques et demandes de modifications doivent les adresser à Madame Ruet-Roumazeilles avant le 10 octobre 2019, en vue de la présentation des documents réglementaires aux Personnes publiques associées.



4. Pour la suite du PLUi

Les élus ont exprimé le souhait de disposer de plus de temps pour étudier les documents réglementaires du PLUi. Certains d'entre eux ne pouvant pas assister au comité de pilotage élargi au PPA, initialement prévu le 15 octobre 2019, il est décidé de le reporter au 29 octobre 2019. Le comité technique pour arrêt est en conséquence reporté mi-novembre (date à confirmer).

Madame Ruet-Roumazeilles précise que ce report entraîne également le report de l'arrêt du PLUi, qui ne pourra avoir lieu qu'au Conseil Communautaire du 17 décembre (en revanche, compte tenu des élections municipales du printemps 2020, cela ne reporterait pas la date d'enquête publique et donc la date d'approbation du PLUi qui interviendrait toujours au début de l'automne 2020). Les élus présents sont en accord avec le report de l'arrêt du PLUi en décembre 2019.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres Puiseautines
Atelier Zonage, Règlement, OAP
le 26 septembre 2019 - Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
PETIT Gérard	Maire	
PONOTCHEVNY Claudine	maire	
GAINVILLE Gérard	Maire	
PEPIN Gérard	1 ^{er} adjoint	
GUESDON Jeanne	maire	
LANOIS Jean-François	1 ^{er} adjoint	
LOUVET Jean-Paul	2 ^e adjoint Boisses	
PILLAWINE Aude	Conseillère	
HASLOUIN Patrick	Conseiller	
BOURAINE Michel	maire	
GAUTIER Calixte	Urbanisme PK	
DESERVAUX Marie	Marie DESERVAUX	
AMIARD Eric	Adjoint	
de la Cour CÉRON	Maire	
THOMAS Jean-Luc	Conseiller	
Buichard Gérard	maire Desmots	
SIBOUX Jacques	Adjoint Aubray	
LEVY Valérie		
MANGEANT Jean-Claude	Maire	



COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU
PITHIVERAIS GÂTINAIS

3 BIS RUE DES DÉPORTÉS
BP 53 45340
BEAUNE-LA-ROLANDE

T 02 38 33 92 68

contact@pithiveraisgatinais.fr

www.pithiveraisgatinais.fr