



## Compte-rendu Comité technique – Présentation de l'état d'avancement de la traduction réglementaire du PLUi 14 11 2019

### Ordre du jour :

1. Présentation de la traduction réglementaire du PLUi des Terres Puiseautines
2. Echanges

### 1. Présentation des modifications sur le règlement

Sont présentés les modifications du règlement suite au Copil du 29 octobre 2019.

#### Maisons containers :

Les prescriptions présentées interpellent. Il est bien de les interdire dans la zone Ua, permettant de protéger le secteur patrimonial, en particulier les centres bourgs.

En revanche, l'autorisation dans les zones Ub et Uc soulève des commentaires :

Par exemple : sur la commune de Bromeilles, 2 containers ont été installés devant un pavillon. L'impact visuel et le volume qu'ils occupent dénotent avec l'endroit où ils sont implantés.

Le bureau d'étude rappelle que l'évolution souhaité de la réglementation en urbanisme est que l'on parvienne à plus de souplesse pour les constructions. Passant alors à un urbanisme de projet, il est question d'assouplir les règles et d'aller vers une négociation avec les porteurs de projet.

Les élus sont partagés. Pour les uns, il sera toujours possible de négocier avec le porteur et de parvenir à un accord. Pour les autres, on ne voit pas comment faire en absence de prescriptions plus précises.

Il est préconisé de solliciter les structures de conseil telles que le CAUE qui peuvent donner un avis au porteur mais aussi à la mairie sur la manière de traiter ce genre de projet.

Le bureau d'étude fera des investigations pour avoir davantage d'éclairage sur ce que l'on peut faire et les limites à introduire. Il faudrait également poser la question aux avocats. Une réponse sera préparée assez vite afin de la diffuser aux communes.

#### Dépôts d'ordures ménagères, ferrailles, véhicules usagés :

Il est demandé ce qu'il est possible de faire pour faire enlever les dépôts de véhicule.

Il n'y a pas d'outils au titre des droits des sols. Le règlement du PLUi apporte une approche sur ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Une fois mises les conditions, c'est l'exercice de police du maire qui peut être utilisé.

### Zones Ap et Np :

A la précision du règlement qu'aucune construction n'est autorisée, sauf ouvrages de faible taille, il est demandé d'ajouter de faible hauteur.

### Zone Ux et A : risques technologiques / site SEVESO de la zone industrielle de Puisseaux :

Il est important de rappeler dans les prescriptions générales du zonage la prise en compte des risques technologiques.

Le bureau d'études confirme que c'est dans le règlement. Par ailleurs dans le rapport de présentation le site SEVESO est identifié

Il est accordé que la localisation et la cartographie des sites seront ajoutées aux annexes du règlement.

### La problématique de stationnement dans les bourgs :

La question du stationnement dans les centres bourgs a été identifiée dès le début de la mission. On constate que des solutions réglementaires ne sont pas données dans le PLUi. Peut-on mettre en place des dispositions de type la « place de midi ? »

Le bureau d'études affirme que l'insertion de la notion de place de midi est un sujet qui a fait et peut faire l'objet de recours. C'est un sujet en rapport à la sécurité ou à l'usage de la route, mais ce ne sont pas de partis d'aménagement. On peut retrouver la place du midi, dans certains cas, dans les règlements des lotissements.

Or, si les règlements de lotissements sont soumis au même cadre législatif (code de l'urbanisme), on se demande comment il est possible de les intégrer dans ces derniers et non pas dans le règlement d'un PLUi ?

Il est accordé d'employer le terme « entrée charretière » en précisant que ce dispositif pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Il est accordé de les maintenir dans le règlement et de voir quelle sera la réaction des PPA. L'assistance juridique pourra également donner un avis sur ce sujet.

On demande si dans la zone Ua il y a une exigence du nombre de places par logement. La réponse est affirmative.

Le maire de Puisseaux s'interroge alors sur comment faire pour lutter contre la vacance des logements et exiger des places de stationnements dans un secteur où il n'est pas possible que le propriétaire apporte une réponse, faute d'espace pour le faire.

Cette question est à traiter dans une réflexion globale que la commune doit avoir par rapport à la création de logements et la nécessité d'apporter des solutions pour le stationnement des résidents.

## 2. Zonage des zones humides et inondées en 2016

Après avoir présenté les prescriptions du SCoT sur les zones humides et l'identification des zones humides qui s'appliqueraient, il est également précisé que les secteurs inondés en 2016 sont également à prendre en compte, en plus du PPRI.

Les trois types d'informations ont été insérés dans le système d'information cartographique afin de vérifier les effets sur le zonage proposé dans le Puisseau.

C'est la vallée de l'Essonne qui présente ainsi davantage d'enjeux.

#### Les secteurs ouverts à l'urbanisation :

Il est confirmé qu'aucune zone humide n'est inventoriée dans les secteurs 1AU du zonage

#### Les secteurs concernés par les enjeux environnementaux (zone humide, inondations) :

Après avoir présenté les secteurs à enjeux par rapport aux zones humides, au zonage du PPRI et aux secteurs inondés en 2016, il a été accordé :

- une cartographie des secteurs concernés sera envoyée aux communes, en identifiant de manière précise les parties sujettes à enjeux par rapport aux zonages
- Par rapport aux secteurs inondés en 2016, les communes les examineront et confirmeront ou infirmeront la véracité de l'inondation, en fonction de leur connaissance. Elles donneront un avis également sur le zonage proposé ou à proposer
- Le bureau d'études proposera des zonages spécifiques en cas de besoin. Il part du principe que les zonages sont à préciser à condition d'avoir une traduction réglementaire qui la différencie des autres zones. Si les prescriptions sont les mêmes, la proposition sera de créer une zone qui englobe les secteurs inondés et les zones humides. Le PPRI est un document qui s'impose au PLUi et donc au zonage et au règlement. Ceci est à prendre en compte dans sa proposition, en sachant qu'une très grande partie des zones du PPRI se superposent aux zones humides et aux secteurs inondés en 2016.
- Compte tenu du travail supplémentaire que cela implique sur le territoire et du montage du dossier final pour arrêt qui sera à faire, il est demandé aux communes de faire un retour au plus tard pour le 15 décembre 2019.

### 3. Focus sur les modifications du zonage suite au Copil PPA

Sont présentées les modifications demandées suite au comité de pilotage du mois d'octobre 2019.

Pas de remarques particulières

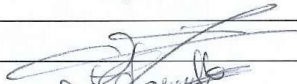


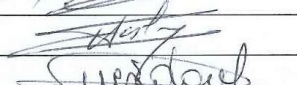

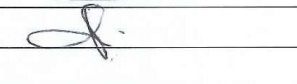
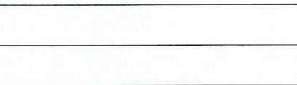
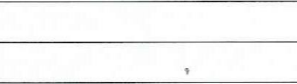
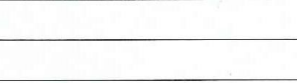
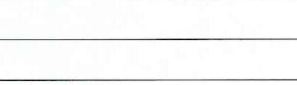


### 4. Suite de la mission

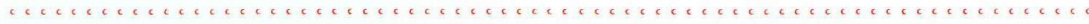
Les travaux sur les zones humides et secteurs inondés retardent le travail de montage du dossier pour arrêt. D'autant plus que l'intercommunalité souhaite qu'il soit soumis à l'avis de l'assistance juridique auparavant.

On s'accorde sur le report de la date du Conseil communautaire pour le mois de février 2020.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres Puisseautines  
Comité technique  
le 14 novembre 2019 - Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
PONOTCHES / Claudine	maire	
GAINVILLE	maire	
LOUVET	Adjoint Boëges	
GAUTIER Gaelle	URBANISME Verennes	
TOURNAINE Yveline	maire de Douches	
RILLIERE William	Adjoint La Neuville sur	
MASLOUIN Patrick	Conseiller Echilteuses	
GUESDON Delvine	Maire Grandpierre	
DESERRIE Thierry	Maire BROHÉTES	
THOMAS Jean-Luc	Maire de Bannières	
CITRON Olivier	maire Augerville La Rivière	
Buchard Geaël	Desmout	
FERNADES Jacques	Maire Briannes / Ess	



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