



Compte-rendu – Comité de pilotage avec les Personnes Publiques Associées sur OAP, zonage et règlement 29.10.2019

Ordre du jour :

1. Présentation des pièces réglementaires du PLUi des Terres Puiseautines
2. Echanges autour des pièces présentées

1. Echanges sur le zonage du PLUi

La trame de zonage présentée reste la même que celle qui avait été proposée lors de l'atelier avec les PPA du mois de novembre 2018. Depuis lors, c'est le travail d'affinement des délimitations avec les communes qui s'est effectué.

Il n'y pas de remarques particulières concernant la trame. L'intérêt sera porté sur les détails de délimitation sur le zonage et de prescriptions sur le règlement.

Précisions sur les prescriptions réglementaires

Zone Ua :

Une précision est rappelée issue du dernier atelier avec les élus, concernant les maisons –containers.

Elles sont interdites en Ua, autorisées en zone Ub et Uc.

Zone Ub :

Pas de remarques particulières.

Zone Uc :

Il est précisé que le territoire comporte peu de hameaux, du fait de la spécificité de l'occupation par le bâti urbain sur la vallée de l'Essonne. En effet, les espaces bâtis des toutes les communes constituent une unité urbaine, comportant les bourgs et les constructions plus récentes et des anciens hameaux autrefois séparés des bourgs. Le choix du zonage est de distinguer les zones Ua et Ub.

En ce qui concerne les hameaux, il est préconisé de bien définir les critères pour les classer en zone U car nombre d'espaces bâtis peuvent être classés en zone A ou N dès lors que les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Zone Ue :

Pas de remarques particulières.



Zone Uj :

Il est demandé des précisions sur le cumul des surfaces autorisées pour les annexes dans cette zone.

La surface maximale cumulée est de 30 m² conformément aux préconisations issues des ateliers de travail

Zone Ux :

Il est demandé si les équipements d'intérêt collectif sont autorisés dans cette zone, y compris le photovoltaïque.

Le photovoltaïque est autorisé dans cette zone. C'est le seul secteur où des projets potentiels ont été identifiés

Le représentant de la DDT préconise d'éviter d'installer ce type de projet en extension des zones d'activité, mais plutôt sur du foncier disponible.

Zone A :

En ce qui concerne le photovoltaïque en zone A, son autorisation ou interdiction n'est pas précisée dans le règlement.

Comme le photovoltaïque n'est pas autorisé en zone A, cela veut dire qu'il est interdit

Le représentant de la chambre d'agriculture souligne que, compte tenu la qualité agronomique des sols, il n'y a pas de secteur où ce type de projet pourrait s'implanter.

Il est recommandé de préciser que les annexes sont autorisées dans une bande de 20 m du bâti ; même préconisation pour l'installation des piscines.

Il est posé une question sur les changements de destination des bâtiments agricoles : jusqu'au où peut-on aller ? Quelles affectations ?

Les bâtiments susceptibles de changer d'affectation sont à identifier et la vocation future à définir.

On se demande si les salles d'art et de spectacles peuvent être autorisées dans les changements d'affectation.

Il est rappelé que les projets à réaliser concernant les bâtiments changeant d'affectation sont à présenter auprès de la CDPENAF pour les sites en zone A et auprès de la Commission départementale des sites en zone N. Ces structures apprécieront l'impact de tels projets et trancheront sur la possibilité de le faire, car tout dépend des caractéristiques du projet.

Zone Ap :

Il est demandé si les éoliennes sont interdites dans la zone Ap. Si c'est le cas, il faudrait faire attention à la formulation pour ne pas interdire toutes les installations d'intérêt général, telles que les stations d'épuration. Il faudrait, par exemple, autoriser les installations d'intérêt publique de faible hauteur.



A propos des STECAL :

Il est demandé d'expliquer comment fonctionne le STECAL

Ce sont des secteurs identifiés dans les PLU comme étant de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées. Il faut, par conséquent, que cette extension soit limitée et qu'il existe un projet pour les intégrer dans le document d'urbanisme

Zone N :

Il faudrait bien préciser les possibilités des extensions et des annexes dans le règlement :

- Pour les extensions des habitations, au lieu de 30m² de surface au sol tout simplement, il serait mieux ajouter la surface de plancher maximale autorisée
- Pour les annexes, préciser qu'elles sont autorisées dans une bande de 20 m de l'habitation.

Zone 1AU :

Il est demandé pourquoi les restaurants sont interdits dans les zones 1AU alors que le SCoT les autorise.

Il est préconisé de supprimer les restaurants parmi les interdictions de la zone 1AU.

2. Echanges sur des précisions à voir par commune

Un atelier a été organisé avec les élus afin de faire le point par rapport aux dernières modifications demandées par les communes.

Augerville sur Essonne : extension sur le Hameau de la Gare

Le terrain prévu pour la construction de 4 maisons est proposé en tant que 1AU. Une OAP est, de fait, élaborée. Il faudrait prévoir l'aire de retournement des bus scolaires.

Aulnay sur Essonne : le Château de Rocheplatte

Le propriétaire du château a exprimé sa volonté de réaliser certains projets en vue de la valorisation du patrimoine. Il faudrait prévoir un changement d'affectation des bâtiments agricoles et pouvoir aménager des habitations. Il souhaite également installer une piscine. Une rencontre sur place est proposée en présence de l'architecte des bâtiments de France, afin de proposer les réponses réglementaires les plus pertinentes.

Demande de corrections de zonage dans le bourg et sur le site de la ferme de Manchecourt (à classer en A).

Boësses : protection d'un boisement

Il existe sur la commune un boisement qui serait à préserver et le maire demande quelles peuvent être les solutions que le PLUi peut apporter.

Il a été proposé de l'identifier en tant qu'élément à préserver dans les prescriptions du PLUi.



Briarres sur Essonne et Bromeilles : pas de remarques particulières.

Desmots : des demandes de modifications dans le zonage du bourg.

Dimancheville : correction d'un zonage dans le bourg.

Une partie d'une parcelle classée en Ua serait à classer en Uj pour éviter de nouvelles constructions.

Grangermont : la commune souhaite savoir comment valoriser sa parcelle en zone A alors qu'elle n'a pas de vocation agricole.

Des propositions sont à étudier en fonction des activités visées. Une classification de type Uj pourrait être envisagée.

Ondreville : des demandes de modifications dans le zonage

Il est demandé de reprendre le PLU pour introduire des modifications dans le zonage concernant des secteurs qui seraient à classer en Uj le long de l'Essonne, ainsi qu'un espace boisé classé à maintenir.

Orville : le stationnement de la salle de fête

Afin de résoudre un problème de stationnement en lien avec la salle des fêtes, il est proposé de mettre en place un emplacement réservé.

Puiseaux : Un secteur classé en Ub alors qu'il comporte une OAP

Il s'agit d'un secteur non construit mais situé à l'intérieur de la tache urbaine. L'OAP sectorielle est proposée afin de mieux maîtriser son insertion urbaine

Puiseaux : des précisions sur l'OAP Ormeaux Sud

Un emplacement réservé est à mettre en place afin d'assurer l'accès par le Nord. Les connexions extérieures sur la partie Sud-Ouest sont à supprimer car il n'est pas possible de les réaliser.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres Puisseautines
COPIL de validation du projet de PLUi
le 29 octobre 2019 - Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
Lami DVE	Echilleux	
Patrick Haspouin	Echilleux	
PETIT Gerard	Lathuville sur FIOMME	
Bricard Gerard	Desmarches	
LACROT Daniel	Desmarches	
PEPIN Gerard	1 ^{er} adjoint	
GAMVILLE Gerard	Haire	
PONDICHEIN Claudine	Haire	
BIBE Maïva	UDAP 45	
DESERVILLE Thierry	HAIRE. BROPELLES	
GUESDON Danie	Haire. Grangemont	
LANGLOIS Jean François	adjoint	
ARNOULT Pauline	Comte Tostardier - COP	
GAUJON Catherine	Haire - Vireux	
RENAULT Eric	DDT 45	
VILLETTE Stambic	DDT 45	
LOUYET Jean Paul	2 ^e Adjoint Boësses	
COUETTE Nata	CF 45	
Voyer David	Directeur PIRE BOP	
Mrs Tourneur	V P PIRE BOP	
Mme Leclerc	Allee de la Rucier	
SIBOUX Jacques	Aulnay	