

PLU LE MALESHERBOIS

11 octobre 2019

Présentation de la nomenclature du PLU**Ordre du jour** : Présentation de la nomenclature du zonage du PLU**Participants** : voir liste associée**Documents annexés** : support de présentation de la réunion**1. Rappel du planning et de l'organisation**

Un temps de travail individuel en commune est prévu le 13 novembre au siège de la commune nouvelle.

Des groupes de travail seront prévus par thématiques à partir de l'année 2010 :

- Réunion sur les OAP thématiques (sur les outils liés à l'activité commerciale et sur l'encadrement de l'implantation des énergies renouvelables).
- Réunion sur les OAP de secteurs, concernant les zones de projets (en extension et cœur d'îlots).
- Réunion sur les règles de volumétrie. Le zonage à l'heure actuelle n'a pas encore de différenciation (UA et UB).
- Réunion sur les règles de qualité du cadre de vie : qualités architecturales, stationnement et traitement paysager.
- Réunion sur les autres outils graphiques : éléments du paysage à conserver, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, etc.

2. Destinations réglementées par le code

Mme Barbet fait un rappel des 5 destinations et 20 sous-destination régies par le code de l'urbanisme. L'objectif de la réunion est donc de présenter les destinations autorisées dans chaque zone suites aux propositions d'ECMO.

3. La nomenclature des zones

Dans le règlement, TOUT ce qui n'est pas interdit EST autorisé.

Zone Agricole :

- Le zonage devra prévoir un outil particulier de changement de destination pour les projets hors destination agricole (par exemple les gîtes) des exploitants agricoles (étoile sur le plan de zonage et justification). Un tableau recensera ces changements de destinations.
- Ap – secteur paysager au sein duquel l'objectif est d'interdire toute construction même agricole. A noter que les zones Ap sont à redéfinir/définir sur certains secteurs.
- Pour les activités isolées au sein de la zone A et N, il est prévu des STECAL (Secteur de taille et de capacité limitées). Un tableau est présent au sein du dossier distribué aux élus.
- L'habitat en zone A (hors habitation d'exploitants agricoles) : il sera autorisé des annexes et extensions aux constructions existantes uniquement.
- Aa : activités artisanales
- Ac : activités commerciales, exemple les silos.
- Ae : équipements d'intérêt collectif et de services publics en zone agricole.
- Un projet de construction d'habitation d'un exploitant agricole, devra être justifié. L'habitation devant être liée et nécessaire à l'exploitation agricole et observer un regroupement architectural avec les bâtiments existants. Cela pourra être plus difficile de justifier le besoin pour les exploitants céréaliers par rapport à un éleveur. Si par exemple, un associé est déjà sur place, il sera difficile de construire une deuxième maison sur l'exploitation.

Mme Barbet rappelle que la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) contrôlera les changements de destination à deux reprises : au moment de l'arrêt du PLUi et au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Zone Naturelle :

- Nc : pour corridors écologiques : les espaces issus du travail sur la trame verte et bleue, la vallée de l'Essonne ainsi que les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Il s'agit de répondre à une logique de protection de la biodiversité avec la traduction de la trame Verte et Bleue, sans aucune possibilité de construire. Ces zones ont été travaillées par les élus et le bureau d'étude Biotope en atelier. Néanmoins, des évolutions de zonages pourront avoir lieu.
- Les activités isolées en zone N seront classées en STECAL. ECMO explique que la possibilité de vente des produits dérivés des exploitants agricoles sur leur exploitations a été rendu possible par la loi ELAN mais uniquement pour la zone Agricole. Cette nouveauté n'a en revanche pas été prévue pour la zone N
- **Les élus devront décider s'ils souhaitent ouvrir la zone naturelle aux constructions agricoles.**
- Na : pour activités artisanales.
- Ne : équipements d'intérêt collectif et de services publics en zone naturelle.
- Concernant l'habitat en zone N, il ne sera pas possible de construire de nouvelles habitations. Les annexes et extensions aux constructions existantes seront possibles mais limitées.

Zone A Urbaniser :

Aujourd'hui, il a été dessiné sur les plans de zonage, les zones AU, au regard des possibilités foncières allouées par le SCOT et de la prise en compte du potentiel de densification existant. Un effort devra être fait sur la commune déléguée de Malesherbes notamment qui dépasse son quota.

Les zones AU peuvent être de deux typologies :

- 1AU, l'ensemble des réseaux est en capacité et à proximité.
- 2AU, pour les secteurs où un besoin en réseaux est identifié (absence ou incapacité).

ECMO interpelle les élus et explique que les catégories ne doivent pas être confondues avec la programmation d'aménagement. Il sera possible de la prévoir mais par un outil spécifique. Les catégories seront précisées plus tard lors des prochains groupes de travail.

Les zones AU sont spécialement prévues pour l'habitat et les zones AUI sont prévues pour les zones d'activités économiques.

Zone U – urbaine

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements sont suffisants. La couverture incendie doit être également suffisante. Une zone Ue est prévue spécialement pour les grands secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones d'activités sont réparties en deux catégories :

- Zones d'activités structurantes : UI
- Zones d'activités de proximité : UIa
- Zones d'activités commerciales : UIc

Le traitement des zones d'activités et zones commerciales sera retravaillé lors de prochaines réunions.

Sur les plans distribués aux élus d'autres outils sont présents. Ils seront définis lors des prochains groupes de travail :

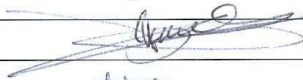



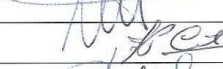
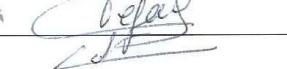
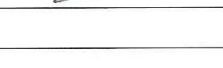
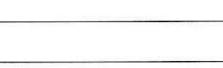

- Espaces boisés classés permet de classer des boisements, arbres isolés, haies, etc. afin de les protéger pour des raisons diverses : qualité du bois, espace tampon entre un secteur d'habitat et une zone d'activités, espace de biodiversité, ...
- Emplacements réservés : secteur qu'une collectivité souhaite acquérir à terme pour un aménagement ou une construction. Ils doivent comporter un objet et un destinataire précis.

D'autres outils seront insérés sur les plans de zonage plus tardivement :

- Eléments de paysage à conserver. Ils ne sont pas encore légendés. Leur identification permettra de les protéger pour des « motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » L.151-23 du code de l'urbanisme.



Plan Local d'Urbanisme – Le Malesherbois
Traduction réglementaire
le 11 octobre 2019 - Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
CHANCELUD Dominique	Maire Canton Bellecave	
VILLETTE Blanche	DST	
LEFEVRE Charles	ECOB	
GAULTIER JE		
ERIC RENAUDS	DST	
VAYER David	Directeur PETR	
FAURAS MF	NANCYVIE	
Eric Ponce	La Presse	
Malika LE GAL	Adjointe Coudray	
CHRISTINE THIBAUD	Maire Mantes-la-Vieille	