

DÉPARTEMENT  
DE L'ESSONNE  
Arrondissement d'Etampes  
Canton d'Etampes

Envoyé en préfecture le 29/11/2023

Reçu en préfecture le 29/11/2023

Publié le

ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2023-11-16/01

<b>DATE DE CONVOCATION</b> 10 novembre 2023	L'an deux mille vingt-trois, le seize novembre, à vingt heures, s'est réuni le Conseil Municipal de la Commune de Pussay, sous la présidence de Monsieur Grégory COURTAS, Maire,
<b>NOMBRE DE REPRESENTANTS</b>	<b>Présents :</b> Jacques ADRIEN, Jean-Yves ROUSSEAU, Séverine RAMÉ, Adjoints au Maire, Sylvie GUILLOT, Gonzalo DELGADO, Conseillers Municipaux Délégués, Pascal GREMEZ, Pascal RICCI, Catherine MEDINA, Chantal MULARD, Guylaine TRESOR, Steven HOUIVET, René LECLERE, Elvis JANOT
EN EXERCICE : 18	<b>Absents représentés :</b> Sophie CAULIER représentée par Jacques ADRIEN GUERTON Sophie représentée par Jean-Yves ROUSSEAU José MARTINS représenté par Gonzalo DELGADO Fatiha HAMOU représentée par Guylaine TRESOR
PRÉSENTS : 14	<b>Secrétaire de séance :</b> Catherine MEDINA
VOTANTS : 18	

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération n° 2022-06-23/04 du 23 juin 2022, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Il précise que l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'urbanisme comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Selon à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, « le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Ce document exprime les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune. Il traduit la prise en compte des principes du développement durable et les réponses apportées aux notions fondamentales de la planification urbaine qui ont été à la base de la réflexion de son élaboration.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du P.A.D.D. doivent être soumises au débat du Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire indique que le document qui va être présenté est issu des réflexions de la commission P.L.U., qui s'est réunie à plusieurs reprises pour établir le diagnostic communal et réfléchir aux enjeux du développement du territoire.

Les objectifs de la révision sont rappelés au Conseil Municipal :

- Adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Permettre le développement d'activités économiques sur la commune, afin d'améliorer le taux d'emploi sur le territoire communautaire
- Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone pour accueillir des logements diversifiés répondant aux besoins de la population locale, tout en respectant les dispositions du SDRIF en terme de limitation de l'étalement urbain, tout en respectant les dispositions de la loi Climat et Résilience,
- Adapter le PLU afin de prendre en compte le nouveau contexte législatif,
- Faire évoluer et mettre à jour les dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme,
- Protéger et pérenniser les espaces agricoles.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 151-2, L 151-5 et L 151-12,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-11,

VU la délibération n° 2022-06-23/04 du 23 juin 2023 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Pussay,

VU les observations et propositions émises par la Commission du groupe P.L.U. réunie le 11 octobre 2023,

**CONSIDÉRANT** que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme, comme le prévoit l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que le P.A.D.D. mis en débat formule les orientations générales suivantes :

1. Préserver et valoriser les richesses naturelles et bâties de Pussay,
2. Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée,
3. Organiser le développement économique du territoire et conforter les facteurs d'attractivité,
4. Promouvoir les démarches environnementales et durables.

**Le Conseil Municipal,**

**DÉBAT** des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, notamment sur le développement d'activités économiques, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone ou encore sur la protection et la pérennisation des espaces agricoles.

**PREND ACTE** du débat sur les orientations d'aménagement générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, dont le compte rendu est annexé à la présente.

**DONNE** pouvoir au Maire de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

**PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Essonne et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme  
Le Maire de Pussay



Grégory COURTAS

La secrétaire de séance



Catherine MEDINA





Envoyé en préfecture le 29/11/2023  
Reçu en préfecture le 29/11/2023  
Publié le 29/11/2023  
ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE



*Grégory COURTAS*  
*Maire de Pussay*

**ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION N° 2023-16-11/01 DU 16 NOVEMBRE 2023**  
**RELATIVE DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)**

**TRANSCRIPTION DES DÉBATS**

Le présent compte rendu reprend les thématiques et échanges qui ont eu lieu entre les conseillers municipaux lors de la présentation du P.A.D.D. par la Société SIAM URBA, représentée par Monsieur QUÉRÉ, au cours du Conseil Municipal de la Commune de Pussay le 16 novembre 2023.

NB : Les interventions des conseillers municipaux sont en italique.

-----

Monsieur Grégory COURTAS, Maire de Pussay, donne la parole à Monsieur Gilles QUÉRÉ, représentant la société SIAM URBA, chargée d'une mission de conseil et d'assistance pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pussay, afin qu'il présente aux membres du Conseil Municipal le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Monsieur QUÉRÉ rappelle que le P.A.D.D. est un document politique dans lequel sont retranscrites les grandes orientations qui sont fixées dans le P.L.U. et qui sont ensuite déclinées dans les différentes pièces du P.L.U.

Monsieur QUÉRÉ expose qu'il y a quatre grands axes qui sont déclinés en orientations.

Le premier axe c'est celui de protéger, préserver, valoriser des richesses naturelles et bâties de Pussay. Pour ce premier axe, vous verrez tout ce qui concerne les protections. Ensuite, le deuxième axe c'est tout ce qui concerne le développement de l'habitat, des perspectives de développement démographique. S'agissant du troisième axe c'est le développement économique et les facteurs d'attractivité donc ce sont les équipements publics et l'accessibilité à la commune. Le quatrième axe ce sont les démarches environnementales et durables. A ce titre, un certain nombre de démarches sont engagées dans ce sens.

Ces quatre axes sont déclinés en orientations.

**1<sup>er</sup> axe :**

La première orientation : c'est d'affirmer la vocation et l'identité agricole du territoire. Aujourd'hui près de 87 % du territoire est occupé par les espaces agricoles, c'est quelque chose d'important dans le cadre du développement de la commune à travers son P.L.U. Ce document d'urbanisme assure la vocation et l'identité agricole de la commune en pérennisant les terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage, en prenant en compte les pratiques des agriculteurs et en considérant la possibilité d'évolution dans le temps des corps de ferme.

La deuxième orientation : c'est le patrimoine naturel local, il existe un certain nombre d'espaces naturel au cœur de la zone agglomérée qu'il convient de protéger c'est ce qu'on a appelé la trame verte en milieu urbanisé, il y a des espaces un peu partout dans le bourg où on retrouve les espaces boisés. Nous avons aussi en dehors de l'espace urbanisé tous les espaces boisés à



Envoyé en préfecture le 29/11/2023  
Reçu en préfecture le 29/11/2023  
Publié le 30/11/2023  
ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE



*Gigey COURTAS*

l'extrémité nord de la commune et il est nécessaire d'affirmer les corridors écologiques. Il faut également prendre en compte les échelons régionaux dont le SDRIF-E et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) qui définit la trame verte (espaces boisés) et la trame bleue (cours d'eau, mare). Dans le cadre du PLU, il est nécessaire d'intégrer ces notions de trames verte et bleue et de les protéger.

*Monsieur COURTAS : La trame noire n'est pas intégrée ?*

Monsieur QUÉRÉ : La trame noire n'est pas intégrée dans le SRCE mais il est vrai que c'est devenu courant de l'intégrer dans les documents d'urbanisme communaux. Vous voulez que je vous définisse la trame noire ?

*Monsieur DELGADO : Oui*

Monsieur QUÉRÉ : C'est la pollution visuelle de la lumière.

La troisième orientation : c'est l'image villageoise de la commune qui est importante. Dans le cadre des mesures de protection où il faut garder l'aspect villageois de la commune c'est respecter les caractéristiques du village avec les rues telles qu'elles sont aujourd'hui, c'est préserver le patrimoine rural, c'est empêcher des évolutions urbaines anarchiques à travers notamment des orientations d'aménagement et de programmation. Il y a également les entrées de ville qu'il faudra entrer dans les réflexions.

La quatrième orientation : c'est la protection du patrimoine local. Il y a à la fois le patrimoine architectural où le bâti ancien et les bâtisses rurales peuvent être protégés mais aussi la préservation du patrimoine industriel local qui constitue une des marques de fabrique de la commune.

### 2<sup>ème</sup> axe :

Le deuxième axe c'est le développement de la commune à l'horizon 2035 - 2040 avec les perspectives d'évolution de la commune parce qu'un P.L.U. c'est un document de planification et cela permet de programmer le développement sur le moyen long / terme.

Ainsi au niveau du développement de la commune, il y a la recherche d'une urbanisation progressive et la modération de l'étalement urbain. Au niveau de la loi Climat et Résilience, il est nécessaire de limiter l'étalement urbain pour être compatible avec ladite loi. L'objectif c'est de densifier d'abord les espaces urbanisés et ensuite, si jamais pour répondre aux besoins de la population il n'y a pas suffisamment de possibilités de densification, alors dans ces conditions nous pouvons ouvrir à l'urbanisation des terres naturelles agricoles. Au niveau des calculs qui ont été faits pour élaborer le P.A.D.D. à l'horizon 2040 le seuil démographique à ne pas dépasser est de 2 500 habitants, ce qui correspond en fait à la création d'environ 200 logements diversifiés entre 2020 et 2040, soit 10 logements par an en moyenne et donc dans le calcul sur les 200 logements à réaliser sur 20 ans, il y en a déjà 82 qui ont été réalisés entre 2020 et aujourd'hui. Ils viennent se défalquer des 200 logements à réaliser et le potentiel de densification c'est-à-dire les dents creuses qui existent dans l'enveloppe urbaine elle est estimée à environ 110 logements. L'ouverture est l'urbanisation n'est nécessaire que pour une dizaine de logements avec la densification possible au sein de l'enveloppe urbaine vous répondez aux besoins de la population en termes de logements.





Envoyé en préfecture le 29/11/2023  
Reçu en préfecture le 29/11/2023  
Publié le 29/11/2023  
ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE

Berger  
Levrault

le Maire de Pussay

Guguy COURTAS

*Monsieur GREMEZ : Il n'y a que 10 logements qui vont prendre de l'emprise sur les terres agricoles ?*

*Monsieur QUÉRÉ : Ces 10 logements vous les faites en densification et / ou en consommation d'espace. Là en l'occurrence avec les dents creuses qui existent dans l'enveloppe urbaine vous avez la possibilité d'en faire 110 sur 20 ans.*

*Monsieur COURTAS : Si je peux me permettre, il ne faut pas se faire peur en fin de compte c'est une ouverture à l'urbanisation, ce sont des objectifs, cela ne veut pas dire que cela va se faire, il faut faire attention entre l'ouverture à l'urbanisation et la réalisation.*

*Madame GUILLOT : On a déjà eu ce débat en commission PLU, mais je ne comprends toujours pas les termes nécessaires, les termes à réaliser parce que pour moi ce n'est pas une nécessité c'est un choix politique de l'afficher comme ça. Après j'ai bien compris et je suis bien consciente qu'on n'est pas maître de l'urbanisation et des projets privés du coup je ne comprends pas ce besoin qu'on a d'afficher ces objectifs-là.*

*Monsieur QUÉRÉ : Il y a deux types de besoins. Il y a des besoins pour la population qui est déjà en place et cette population, elle a des besoins qui évoluent, elle vieillit, et a peut-être besoin de moins de pavillons de 5 ou 6 pièces, donc elle recherche des logements qui sont plus adaptés à ses besoins et pour les seniors, c'est plutôt du petit logement. Pour les jeunes adultes c'est pareil, ils n'ont pas les moyens financiers d'acheter un pavillon dans le secteur, donc ils recherchent les petits logements en location. Pour répondre à ces besoins, soit ils ont déjà des logements adaptés à leurs besoins et ils restent sur la commune, soit ils vont chercher ailleurs. S'ils vont chercher ailleurs c'est une perte sèche pour la commune en matière de population.*

*Madame GUILLOT : Oui, mais d'autres gens vont venir, c'est la vie.*

*Monsieur QUÉRÉ : Oui mais ce qu'il faut voir, c'est que vu les prix pratiqués actuellement au niveau de nos territoires, ceux qui vont venir ce ne sont pas forcément des gens qui ont des enfants, ce ne sont pas forcément des gens que vous recherchez. Puisque l'objectif c'est quand même que les écoles se maintiennent ainsi que les équipements. Dans les besoins en logements, les logements à réaliser sont différents, il y a notamment ce type de petits logements pour maintenir la population en l'état et après il y a des besoins en plus pour une population qui viendrait de l'extérieur. Sur les 10 logements, il y a une répartition 4 logements pour la population locale en place et 6 pour les populations qui viendraient de l'extérieur.*

*Madame GUILLOT : Mais c'est de la théorie tout ça.*

*Monsieur QUÉRÉ : C'est de la théorie qui s'appuie sur les tendances qui ont été vues depuis des années. Si vous ne faites pas de logement adaptés à certains types de population, ils vont partir et si vous ne compensez pas vous allez perdre de la population. Après c'est un choix politique mais l'objectif ce n'est pas de perdre de la population c'est d'avoir du renouvellement et du rajeunissement et de permettre à la population et à la commune d'être toujours dynamique.*

*Madame GUILLOT : Vous caricaturez mes propos, je ne souhaite pas faire mourir le village.*





Envoyé en préfecture le 29/11/2023  
Reçu en préfecture le 29/11/2023  
Publié le 29/11/2023  
ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE

*Benier Levalet*  
*Guigay COURTAS*

Monsieur QUÉRÉ : Quand vous dites que c'est théorique, oui c'est forcément théorique, en 2040 qui sait comment cela va se passer.

*Madame GUILLOT : Là je parle d'un document qui est politique et du coup c'est quoi la politique qu'on a ?*

*Monsieur COURTAS : Pour prendre des exemples concrets, c'est vrai que sur les trois dernières années ont été construits 80 logements, et des jeunes adultes qui vivaient chez leurs parents, si aujourd'hui on n'avait pas construit les logements sociaux, ils n'habiteraient pas à Pussay. Au même titre que des personnes âgées qui aujourd'hui se retrouvent dans des maisons un peu moins grandes qu'elles ont aujourd'hui. C'est vrai que c'est une projection, ce n'est pas forcément une réalisation.*

*Passer de 2 000 à 2 500 habitants, ça peut faire peur, mais je prends le contre exemple, tous ceux qui sont autour de cette table là, ils étaient bien contents à un moment d'avoir un terrain ou une maison pour pouvoir habiter à Pussay. Donc voilà, c'est aussi une forme d'accueil.*

*On a calculé sur les 10 dernières années, on a fait 11 logements par an donc aujourd'hui ce sont les mêmes proportions après j'ai fait le point sur le nombre de logements qui ont été créés notamment je parle des lotissements, en 15 ans, sur notre mandature, le seul lotissement qu'on a entre guillemets créé et encore c'est un lotissement privé, c'est celui qui se trouve Rue Charles Michel, qui donne entre la Rue Charles Michel et la Sente de la Garenne où il y aura 15 logements et je le redis encore, ce n'est pas un projet communal mais une opération privée qu'on ne maîtrise pas.*

Monsieur QUÉRÉ : C'est une projection, en fait ça ne veut pas dire que le nombre de logements va être réalisé, c'est que vous vous donnez les moyens éventuellement d'ouvrir à l'urbanisation des zones pour réaliser du logement et ça ce n'est pas une obligation de le faire, c'est une prospective qui lui permet d'anticiper en fait l'avenir et l'objectif d'un P.L.U. c'est ça, c'est d'essayer d'imaginer sur le moyen long / terme.

Avec la loi Climat et Résilience de 2021, le principe c'est justement de ne plus ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles. Donc là les 10 logements susceptibles d'être réalisés sur des espaces naturels agricoles, ça représente 5 000 m<sup>2</sup> et c'est peut-être la dernière fois puisque en 2050 avec le ZAN, il y aura plus aucune consommation d'espace naturel possible, tout devra se faire dans l'enveloppe urbaine. Faire des logements adaptés à l'ensemble des besoins sur des zones qui sont constructibles tout de suite avec des prix de fonciers qui vont être 10 fois supérieur au prix du foncier naturel ou agricole ça va engendrer en fait une densification beaucoup plus forte qu'on connaît aujourd'hui pour équilibrer les opérations il faudra densifier et ça c'est en 2050.

5 000 m<sup>2</sup> sont donc envisagés pour répondre aux besoins dans le secteur de la Rue du 8 Mai 1945 et en terme économique, l'aménagement de la zone d'activité de la Route de Dourdan qui est envisagé dans le cadre du P.L.U. Et parallèlement, il y a la réhabilitation du bâti existant qui est inscrit dans le cadre du P.A.D.D., parce que la réduction des passoires thermiques s'inscrit complètement dans cette logique de limiter l'étalement urbain et de récupérer des logements vacants ou des logements inhabitables pour des raisons sanitaires et énergétiques.

Il est nécessaire d'avoir une croissance raisonnée et équilibrée en diversifiant la production de logement, ne plus faire que du pavillonnaire parce que ça ne répond pas à l'ensemble des besoins et élargir les possibilités de parcours résidentiels donc passer d'un petit logement à un peu plus grand à un pavillon et ainsi de suite et favoriser les parcours résidentiels.





Envoyé en préfecture le 29/11/2023  
Reçu en préfecture le 29/11/2023  
Publié le 20/12/2023  
ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE



### 3<sup>ème</sup> axe :

Le développement économique et les facteurs d'attractivité, c'est maintenir et dynamiser l'emploi. La volonté c'est de faire à la fois de l'implantation de petits commerces dans le centre du village mais aussi de maintenir l'activité économique au niveau des zones qui existent déjà et puis c'est de pérenniser l'activité agricole même si on l'avait déjà évoqué, là ce n'est plus le volet paysage qui est mis en avant, c'est le volet économique, c'est faciliter l'activité agricole. Améliorer les conditions d'accès et de desserte de la commune, donc là c'est au niveau du centre du village le but est d'améliorer la traversée ; d'améliorer les transports en commun, même si cela ne se fait pas dans une politique communale mais cela doit rentrer quand même comme objectif du P.L.U. ; d'améliorer les déplacements piétons et les liaisons douces et développer les réseaux numériques notamment la fibre pour permettre le télétravail et ainsi répondre aux besoins de la population.

Au niveau des services collectifs et des équipements, il y a bien évidemment l'amélioration du niveau d'équipement de la commune.

### 4<sup>ème</sup> axe :

Le dernier axe, promouvoir les démarches environnementales et durables.

C'est tout ce qui concerne les économies d'énergie, les énergies renouvelables donc c'est une des orientations qui est mise en avant dans le cadre du P.A.D.D, ainsi que préserver, valoriser les ressources, limiter les rejets et déchets et limiter les nuisances et informer la population sur la portée des risques.

Un P.L.U. c'est un outil technique et réglementaire mais c'est aussi un outil à destination de la population et depuis les problématiques de gonflement d'argile où il y avait beaucoup de maisons qui avait fissuré, l'État a imposé dans le cadre des P.L.U. qu'il y ait des notices pour préciser et indiquer les risques que les pétitionnaires prennent en achetant ou en construisant une maison. Tous ces risques doivent être indiqués dans le cadre du P.L.U.

*Monsieur COURTAS : Merci Monsieur QUÉRÉ pour cette présentation. Comme on l'a rappelé ce sont les grands axes du P.L.U., maintenant chacun est libre bien sûr d'amener sa pierre à l'édifice dans le cadre du débat sur les points qui ont été présentés tout en sachant que je le redis encore ça sera un « donné acte », il n'y a pas de vote en soi mais chacun est libre de s'exprimer sur cette présentation. Est-ce que quelqu'un veut prendre la parole ?*

*Monsieur GREMEZ : Je trouve un petit peu antinomique les points 2 et 3 du premier chapitre c'est-à-dire le préservation du patrimoine naturel et puis l'image villageoise de la commune avec la densification de l'urbanisation et remplir les dents creuses ça va à l'encontre à mon avis de ces deux objectifs là.*

Monsieur QUÉRÉ : Il y a des moyens de protéger le bâti ancien. Il peut être protégé dans le cadre du P.L.U. avec des mesures de protection spécifiques. Le bâti qui est remarquable a déjà été identifié dans l'ancien P.L.U. Tout le bâti qui marque l'identité du village va être protégé tout en sachant que la densification vous ne pouvez pas l'interdire parce que c'est la loi qui l'impose. Donc on peut à la fois respecter la loi en permettant la densification et protéger le bâti remarquable que vous souhaitez préserver.

*Monsieur COURTAS : Pour ajouter en complément mais pour répondre aussi à ta question, aujourd'hui c'est vrai que l'on peut s'interroger sur les 110 logements encore qui restent à*





Envoyé en préfecture le 29/11/2023  
Reçu en préfecture le 29/11/2023  
Publié le 29/11/2023  
ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE

Berger  
Leveau

*Guyon COURTAS*  
Maire de Pussay

*construire sauf que si on regarde le P.L.U. actuel, on peut en densification construire un minimum de 300 logements à ce jour. C'est pour ça aussi qu'il va falloir que dans le P.L.U. qui va suivre pouvoir, grâce au bureau d'étude qui nous accompagne, protéger notamment ce qu'on appelle les fonds de parcelles parce qu'aujourd'hui il y a des maisons avec des fonds de parcelles de 1 000 / 1 500 m<sup>2</sup>, qui pourraient se retrouver avec ce qu'on appelle des maisons en drapeau donc il y a tout ce travail qu'on va faire et justement le P.A.D.D. dont on va prendre acte ce soir va nous permettre de limiter la densification. Cela peut être difficile à comprendre mais en tout cas c'est une réalité puisqu'il y a donc les fonds de parcelles à préserver, elles sont déjà identifiées, et puis il y a aussi le fait de ne pas pouvoir construire au droit du domaine public.*

Monsieur QUÉRÉ : Par exemple, le fait de dire que vous souhaitez préserver l'aspect villageois, les rues sont adaptées au début du siècle et à partir du moment où vous voulez préserver le caractère villageois ça veut dire que vous souhaitez préserver la largeur des rues et du coup ça peut empêcher une certaine densification si on a une accède sur une rue qui est trop étroite, donc on peut interdire le permis de construire s'il y a trop de logements qui débouchent sur une rue trop étroite. Donc le fait de mettre dans l'objectif que vous souhaitez le préserver le caractère villageois empêchera une certaine densification anarchique de certaines parcelles qui sortiraient sur les rues villageoises. Et sur les fonds de parcelles aujourd'hui il y a deux articles qui sont dans le Code de l'Urbanisme, il y a le L 151-19 et le L 151-23 qui permettent en fait de protéger les cœurs d'îlots. L'article L 151-23 c'est pour le paysage. S'il y a une grande parcelle individuelle elle n'apporte rien au paysage mais si au niveau des plans, vous avez 15 parcelles ça commence à faire une entité importante et du coup ça fait un poumon vert au sein du village et ce sont ces poumons verts qu'il faut identifier et protéger pour éviter non seulement d'avoir une densification trop intense mais maintenir une trame verte urbaine. En mettant cet objectif de préserver les cœurs d'îlots, vous avez la possibilité ultérieurement d'empêcher une identification anarchique.

Monsieur COURTAS : *C'est vrai que là on est sur les grandes orientations mais on est déjà en train justement de se préserver d'une densification, je reprends le terme du bureau d'étude, anarchique des promoteurs à venir.*

*J'aime l'idée que le poumon vert paraisse parce que quand j'avais fait une approche systémique et analytique du village on était sur justement le village boisé.*

*Donc il faut reprendre dans le P.A.D.D., cette idée de village boisé et puis comme je l'ai dit en avant-propos de remettre aussi la trame noire au cœur du village.*

Monsieur DELGADO : *Qu'est-ce qui va pouvoir empêcher la préfecture de faire en sorte à ce que on ait quand même nos 2 500 habitants parce qu'il y a un moment il y aura un exode j'ai envie de dire urbain, ce sont plutôt les gens qui vont descendre vers chez nous car nous sommes les moins chers par rapport au centre Paris et ils ne pourront plus se loger ailleurs. Qu'est-ce qui va empêcher la préfecture de nous imposer de l'urbanisation ?*

Monsieur QUÉRÉ : La préfecture ne va pas pouvoir vous imposer les choses. Les gens viendront s'il y a des équipements ; s'il y a des services ; s'il y a des commerces c'est ça qui va les attirer. Ceux de Paris je ne suis pas sûr qu'ils viennent. Il y a eu l'effet COVID qui a fait qu'il y a eu des pressions. L'État n'imposera pas mais par contre ce qu'il va se passer aujourd'hui, je faisais une présentation dans les Yvelines il n'y a pas très longtemps, et il faut faire 70 000 logements par an en Ile de France, c'est ce que l'État fixe en Région Ile de France. Et par territoire, par intercommunalité, il y a un nombre de logement à réaliser par an donc c'est





Envoyé en préfecture le 29/11/2023  
Reçu en préfecture le 29/11/2023  
Publié le 30/11/2023  
ID : 091-219105111-20231116-2023111601-DE

Besner  
Levrault

*Gugony COURTAS*

fixé par le S.R.H.H., le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, et donc chaque intercommunalité a une obligation de faire du logement. Si vous ne le faites, il n'y aura pas de pénalité. Ce sont des objectifs qui sont fixés par intercommunalité. Donc pour chaque commune, quand elle fait un P.L.U., le nombre de logements est regardé. Ce qu'ils vont vous imposer c'est de faire des logements sur des espaces de plus en plus petits, après le sur le nombre de logement je pense qu'ils ne pourront pas le faire mais ils vont vous imposer une densification de plus en plus forte.

*Monsieur COURTAS : Effectivement il y a la politique de l'habitat, le PLH qui nous incombe je parle au niveau de l'agglomération. Aujourd'hui ils sont plus pour faire une politique de commission intercommunale locale c'est-à-dire plus sur les logements sociaux pour essayer d'avoir une approche de territoire. En tout cas ça sera à suivre, mais ce sont des questions aujourd'hui qui sont importantes et intéressantes.*

*Voilà en tout cas sur le P.A.D.D., sauf si jamais il y avait encore quelqu'un qui voulait poser une question tout en sachant que c'est un document qui va nous donner les 4 grandes orientations et qui peut nous permettre aussi, si jamais demain quelqu'un venait avec un projet qui ne répondait pas à notre P.A.D.D., de faire un sursis à statuer. C'est à dire que quelqu'un qui viendrait avec un projet qui ne correspond pas aux orientations de notre P.A.D.D, on pourrait utiliser le sursis à statuer.*

*Je vous propose de clore le débat. Je remercie tous les participants. Je précise aussi c'est très important qu'il y a un registre qui est à l'accueil un registre de concertation qui est ouvert au public, à tous les administrés, même un tiers de l'extérieur qui voudrait apporter un élément concernant le futur P.L.U.*

*Je l'ai dit en préambule nous prenons acte de la présentation du P.A.D.D. et du débat qui a eu lieu. Merci*

Le débat prend fin à 21 h 05.

# ACTES : Accusé de réception de la transmission d'un acte

à : s2low@www.bl-echanges-securises.fr, pussay.mairie@wanadoo.fr, backuptdt@berger-levrault.com



## Accusé de réception

Acte reçu par: Sous-Préfecture de ETAMPES

Nature transaction: AR de transmission d'acte

Date d'émission de l'accusé de réception: 2023-11-29(GMT+1)

Nombre de pièces jointes: 1

Nom émetteur: PUSSAY - Mairie

N° de SIREN: 219105111

Numéro Acte de la collectivité locale: 2023111601

Objet acte: Révision du Plan Local d'Urbanisme - Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Nature de l'acte: Délibérations

Matière: 2.1-Documents d urbanisme

Identifiant Acte: 091-219105111-20231116-2023111601-DE

---

**Rapport d'erreur(s):**