

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU Lundi 12 Décembre 2016
DE GOMETZ LE CHÂTEL (Essonne)

Date de convocation : 6 Décembre 2016

Date d'affichage : 6 Décembre 2016

Membres en exercice : 23

Présents : Mme SELLEM Lucie, Maire, Mme BOISSEAU BRETECHER Cécile, Mme BOUGERET Florence, Mme CABOUX Axelle, M. CAHAREL Brice, Mme CAMOU LOPEZ Camille, M. CATHY Gérard, Mme CUCINIELLO Jessica, Mme DARMON Monique, M. DE ALMEIDA José, Mme DUCHEMIN Cécile, M. DUVERNEUIL Jean-Jacques, M. GAUDART Franck, Mme GUYOT-FISCHER Evelyne, M. HENTGES Guy, M. LEGRAS Olivier, M. LHUISSIER Jean-Pierre, Mme MARTIN Caroline, Mme PHILIPPE Sandrine, M. PRADEL Angelin, Mme SOREL Isabelle

Absents excusés : Excusé(s) ayant donné procuration : M. THOMASSET Ghislain à M. LEGRAS Olivier, M. VERMILLON Gilles à Mme SELLEM Lucie

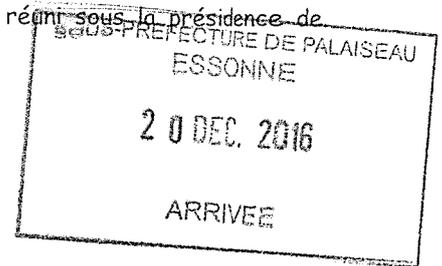
Nombre de votants : 23

Secrétaire : A été nommé(e) secrétaire: Mme DARMON Monique

L'an deux mille seize, le 12 Décembre à 20:40, le Conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Madame SELLEM Lucie, Maire.

DELIBERATION N°16-062

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 103-1 et suivants, L 132-1 et suivants, L 151-1 et suivants, L 153-1 et suivants, R 151-1 et suivants, R 152-1 et suivants, R 153-1 et suivants ;

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

Vu le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par le décret du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France (SRCE) adopté le 14 décembre 2012 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} avril 2004, modifié par délibérations du conseil municipal en date du 26 mai 2008, du 24 juin 2013 et du 30 mars 2015, et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2012 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23 juin 2014 prescrivant la révision du PLU ;

Vu le débat au sein du conseil municipal du 14 septembre 2015 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées à la révision du PLU ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 septembre au 8 octobre 2016 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur remis le 18 novembre 2016 à la commune ;

Vu le tableau annexé à la présente délibération présentant l'ensemble des ajustements apportés au PLU arrêté, résultant des avis des personnes publiques associées, des remarques émises au cours de l'enquête publique et des avis et conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les modifications apportées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP du Vieux Chemin, portant sur le nombre de logements attendus sur ce site et sur les modalités de desserte, telles que décrites en annexe, sont de nature à lever la réserve émise par le commissaire-enquêteur ;
Considérant que le PLU ainsi ajusté permet de répondre aux exigences supra-communales ainsi qu'aux objectifs et enjeux de la commune tant en terme de production de logements, notamment sociaux, qu'en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et du patrimoine bâti, tout en prenant en compte les contraintes physiques propres au territoire communal ;

Sur proposition de Monsieur Franck GAUDART, Maire-adjoint délégué à l'urbanisme,
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,

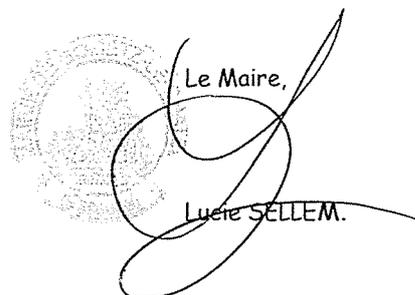
Approuve le PLU révisé tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Dit que la présente délibération accompagnée du dossier de PLU révisé sera transmise au représentant de l'Etat.

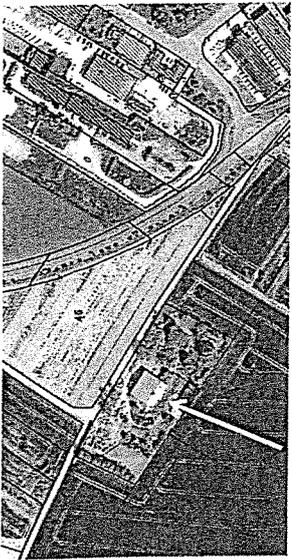
VOTE : 20 Pour à la majorité - 3 contre (Hentges-Legras-Thomasset)

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le _____ et que la convocation du conseil avait été faite le 6 Décembre 2016.

The image shows an official circular stamp of the Mayor's office, partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink. The signature is written over the stamp and extends to the right. Below the signature, the name 'Lucie SELLEM.' is printed in a small, black, sans-serif font.

Le Maire,
Lucie SELLEM.

Organisme	Avis	Ajustements réglementaires	Extraits des changements apportés au dossier approbation
Etat Préfecture 91	Favorable avec réserves Réserve principale : apporter des garanties à la production de logements sociaux	1°) passer à 100% LLS sur OAP Haut des Vignes avec programmation revue à la hausse : 15 → 20 logements 2°) imposer 30% LLS dès PC collectif de 7 lgts seront prises en compte et complètes sera pris en compte	<p>Extrait des changements apportés au dossier approbation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haut des Vignes : « environ 20 logements » 100 % LLS (cf. OAP) - Vieux Chemin : « de l'ordre de 15 à 20 logements » + flèche d'accès vers la route de Chartres <p>En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 7 logements et plus et/ou 350 m² de surface de plancher sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un emplacement réservé pour mixité sociale (L151-41, 4° du Code de l'urbanisme) est ajouté au plan de zonage au n°14 route de Chartres pour la création de 8 LLS - Sont également ajoutés dans le diagnostic et les justifications les 12 LLS prévus rue des coquelicots aux Delachés (Essonne Habitat) + la délibération du Conseil municipal du 19 septembre 2016 prévoit par convention, l'élargissement du périmètre d'intervention de l'EPFLF (lève des réserves du commissaire enquêteur) <p>Compléments ajoutés</p> <p>Des justifications sur le caractère exceptionnel du site sont ajoutées, son intérêt général, l'accès par un chemin rural, les notions de paysages...</p> <p>Dérogation possible à l'obligation en matière de stationnement en cas de changement de destination d'un local (médical) en habitations principales</p> <p>Changement de zonage N → A dans le secteur de la Justice</p>
Chambre d'agriculture interdépartementale IDF	Favorable avec réserves Zones N "friches" à passer en A habitation liée à l'exploitation agricole et non l'unité foncière corridor écologique Ouest-Est au sud du CD35	sera pris en compte sera pris en compte c'est un corridor de type milieux ouverts qui correspond à la réalité et sera maintenu	<p>proposition de rédaction pour approbation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou forrestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - [...] <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitation directement liées à l'activité agricole sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher par exploitation <p>Pour les bâtiments repeints pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du CU), le changement de destination des constructions existantes est autorisé pour l'accueil d'hébergement hôtelier sous forme de gîtes ruraux, limités à 4 chambres, ainsi que le commerce lié à l'activité agricole (vente directe, circuits courts), et l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Chambre de commerces et d'industrie 91	Favorable avec remarques Demande suppression obligation places stationnement en UA pour	suppression pour les commerces de moins de 50 m ²	<p>Zone UA - 12.2.2. Commerces, artisanat et bureaux 60 % de la surface de plancher de la construction. Toutefois, pour les commerces de moins de 50 m² de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.</p>

	<p>favoriser le petit commerce</p> <p>ZA Délachés bonne desserte routière requise</p> <p>Desserte en très haut-débit</p> <p>Entreprise Genest</p>	<p>c'est le cas directement depuis rond-point CD35</p> <p>intégralité du territoire communal sera fibré d'ici 2019 via DSP de la communauté Paris-Saclay</p> <p>analyse précise sera faite de la constructibilité sur leurs parcelles et la compatibilité avec leur besoin, avec ajustements réglementaires éventuels</p>	<p>Les bâtiments Genest sont ajoutés au fond cadastral du plan de zonage</p>  <p>Ils sont reportés au regard de la photo aérienne</p>  <p>Ils n'apparaissent pas sur cadastre.gouv (en date du 28 nov 2016)</p>
<p>Conseil départemental 91</p>	<p>Favorable avec réserves</p> <p>Mise à jour / ajout différentes données :</p> <ul style="list-style-type: none"> Trafic routier itinéraires de liaisons douces Trames verte et bleu Itinéraires promenades et randonnées Schéma directeur d'assainissement <p>Zones humides</p> <p>Demande rapprochement avec leurs services en amont lors de l'étude des projets</p> <p>Cartographie ENS</p>	<p>Seront pris en compte</p> <p>Fera l'objet d'une procédure de modification</p> <p>Accord logique sur le principe</p> <p>Sera corrigé si besoin après analyse</p>	

Réseau transport d'électricité	Favorable avec demande d'adaptations	de l'existant	
SIHAVV	Liste / plan des servitudes Articles 1, 2 et 10 de la zone A Favorable avec prescriptions complémentaires Zone humide dite « barratage »	Seront pris en compte	Il a été décidé de ne rien changer pour le moment au PLU.
	Article 4 sur les eaux pluviales	Sera <i>géré</i> par une déclaration de projet, plusieurs réunions tripartites syndicals / DDT / commune depuis rédaction avis précisions demandées seront apportées	Les précisions sont ajoutées au règlement

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis favorable avec une réserve et 4 recommandations

Réserve :

Reconsidérer l'OAP du Vieux chemin dans sa capacité à accueillir 20 logements. Rechercher avec la propriétaire un compromis d'aménagement susceptible de recevoir son accord, et continuer à examiner activement les opportunités de densification possibles dans les parties déjà construites ou non construites, le cas échéant adapter le règlement en conséquence.

- l'OAP du vieux chemin a été adaptée pour répondre à 2 remarques majeures qui sont ressorties pendant l'enquête:
- Pour aller dans le sens de la remarque de la propriétaire du terrain estimant le nombre de logements trop important, ce nombre de logements attendus initialement prévu à 20 logements a été réduit, de l'ordre de 15 à 20.
 - Pour faciliter les accès et la desserte d'une future opération, la possibilité d'un accès supplémentaire via la route de Chartres a été inscrite dans l'OAP.

Recommandations :

1. Prendre en considération les demandes particulières, notamment celles de : l'entreprise Genest, de Mme Martin-Johy et de Madame Phan
 - Ajout des bâtiments existants en fond de plan de zonage de l'entreprise Genest mais nécessité de maintenir les espaces agricoles en conservant le dispositif réglementaire
 - Maintien du dispositif réglementaire autour de la propriété Martin, mis en place au regard du caractère exceptionnel du site en matière de paysage et d'environnement, mais aussi au regard des spécificités de son accès, la propriété étant desservi par un chemin rural en pente.
 - Le fond de la parcelle de la maison est reclassé en zone UC au lieu de la zone A qui était inadaptée. Une partie est maintenue en espace vert afin de préserver une frange paysagère avec le plateau agricole.
 - Un des bûts de l'activité Petruzzella est ajouté au fond cadastral du plan de zonage et le zonage est ajusté à la marge en conséquence afin que l'ensemble du bâti soit situé dans la zone UE (zone d'activités du Haut-des-Vignes)
 - Des protections environnementales sont complétées (haie, arbre remarquable)
2. Mettre en œuvre les aménagements du projet de PLU indiqués par la commune en réponse aux observations
 - Les ajustements sont apportés conformément au PV de synthèse
3. Prendre en considération les réserves émises par les PPA et mettre en œuvre les projets de la commune
 - Les réserves sont levées : cf. tableau détaillé ci-avant
4. Adapter le plan de zonage pour prendre en compte les conclusions du rapport de l'étude du périmètre de protection des zones humides engagées par le SAVHV, ceci dès sa livraison courant 2017

→ La commune mènera une procédure de modification de son PLU à partir du moment où elle aura reçu les conclusions du rapport d'étude finalisé, sur le périmètre des zones humides avérées, engagé par le SIAHVY.