



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 20 janvier 2020
Date d'affichage : 29 janvier 2020
Nombre de conseillers en exercice : 15
Nombre de présents : 9
Nombre de votants : 11

Objet : Prise en compte des observations de l'Etat sur la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) au titre du contrôle de légalité

L'an deux mil vingt le vingt-huit janvier à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués se sont réunis dans la salle du Conseil en séance publique ordinaire, sous la présidence de Bernard JACQUEMARD, Maire.

Etaient présents : B. JACQUEMARD, E. GUYOT, E. HUOT-MARCHAND, R. PESCHEUX, A. PINCHEMAILLE, B. VIOLETTE, A. MAZINGUE-DESAILLY, M. GIRARD, J. VILLALON.

Absents excusés :

B. LLORET pouvoir à E. GUYOT
E. WERFELI pouvoir à B. JACQUEMARD
P. BOULET, M. BOULAY, E. MIGNON, C. MONIS-ARRAIOL

Madame Estelle GUYOT a été désignée secrétaire.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21-

Vu le Code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil municipal, en date du 8 octobre 2019, approuvant le PLU.

Vu la délibération du 3 décembre 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvant les objectifs afférents et fixant les modalités de concertation.

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2018, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé.

Vu l'arrêté n° 19-17 de M. le Maire en date du 15 avril 2019 prescrivant une enquête publique du 6 mai 2019 à partir de 15h au vendredi 7 juin 2019 à 17h inclus, portant sur la révision générale du PLU.

Vu la délibération du 8 octobre 2019 approuvant la révision du PLU, reçue le 15 octobre 2019 par la Sous-préfecture dans le cadre du contrôle de la légalité des actes.

Vu le recours gracieux exercé par M. le Sous-Préfet de Palaiseau sur le dossier révisé du PLU, enregistré le 16 décembre 2019 en mairie de Gometz-la-Ville en annexe de la présente délibération.

Considérant le délai de 2 mois pour procéder à la prise en compte des observations dans le dossier de PLU, soit jusqu'au 16 février 2020.

Considérant la réunion du 7 janvier 2020 en présence des services de l'Etat, permettant d'échanger sur le projet de réponse et les attendus des personnes en charge du dossier à la DDT.

Considérant la nature des corrections demandées, qui ne remet pas en cause l'économie générale du PLU approuvé le 8 octobre 2019.

Après en avoir délibéré, 11 voix POUR,

DECIDE

- **D'APPORTER** les corrections nécessaires à la révision du PLU approuvé le 8 octobre 2019, dans le cadre de la prise en compte des observations du contrôle de légalité du Sous-Préfet, telles qu'elles figurent en annexe de la présente délibération.
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles RI 53-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.
- **DE PRECISER** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité

Fait à Gometz-la-ville, le 29 janvier 2020

Le Maire,
Bernard JACQUEMARD



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SECRETARIAT GÉNÉRAL
BUREAU DES AFFAIRES JURIDIQUES
ET DES AFFAIRES FONCIÈRES

Évry, le 16 décembre 2019

Affaire suivie par :
Murielle MOUILA
Tél. : 01 60 76 33 27
Mél : murielle.mouila@essonne.gouv.fr

À l'attention de	Monsieur le maire de GOMETZ-LA-VILLE
N° télécopie :	01 60 12 14 15
De la part de	Murielle MOUILA Tél. : 01 60 76 33 27
Nombre total de page	4

Objet : Approbation du PLU- Contrôle de légalité.

Monsieur le maire,

Vous trouverez ci-joint le recours gracieux exercé par Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau sur la révision du PLU de la commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments très distingués.

La chargée d'étude

Murielle MOUILA



télécopie

PREFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SECRETARIAT GÉNÉRAL
BUREAU DES AFFAIRES JURIDIQUES
ET DES AFFAIRES FONCIÈRES

Affaire suivie par :
Murielle MOURLA
Tél. : 01.60.76.33.27
Mail : murielle.mourla@essonne.gouv.fr
CLG 2019-00385

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

1A 16488650665

Palaiseau, le 13 DEC. 2019

Le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Palaiseau

à

Madame le Maire de Gometz-la-Ville
Hôtel de ville
Place de la Mairie
91400 GOMETZ-LA-VILLE

Objet : approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme – Contrôle de légalité

Au titre du contrôle de légalité, vous m'avez adressé la délibération en date du 8 octobre 2019, reçue en sous-préfecture le 15 octobre 2019, par laquelle le conseil municipal de Gometz-la-Ville a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

À la lecture de votre PLU, je relève la prise en compte de mon avis du 19 mars 2019 s'agissant de nombreux points. Toutefois, ce dossier appelle de ma part les demandes d'ajouts, d'adaptations et d'évolutions détaillées ci-après. Une nouvelle délibération du conseil municipal sera nécessaire pour assurer la prise en compte de ces remarques.

À titre principal, trois points nécessitent une évolution du PLU que le conseil municipal de Gometz-la-Ville a approuvé le 8 octobre 2019 :

- Une partie des EBC, situés au nord et au sud du secteur de la Gruerie ainsi qu'à l'est de la commune, a été supprimée sur le document graphique du PLU approuvé sans justification. La levée des EBC, en l'état, constitue une illégalité dans la démarche d'approbation de votre révision de PLU, ce qui entre en contradiction avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Celui-ci identifie en effet ces espaces, situés dans un massif forestier de plus de 100 hectares, en vert foncé dont le boisement est à préserver. Par conséquent, la trame des EBC doit être reportée telle que mentionnée dans le document arrêté.
- Au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, « le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État ». Or, le document approuvé n'intègre toujours pas la mise à jour de l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ainsi qu'un plan des servitudes d'utilité publique sur lequel la servitude 13 liée à la canalisation soit lisible. Ainsi, je réitère ma demande de mise à jour des fiches afférentes et des pièces graphiques des servitudes.
En outre, je soulignais l'absence de renvois et dispositions spécifiques visant à garantir la prise en compte des distances entre les servitudes d'utilité publique et les établissements recevant du public au règlement des zones concernées. Pour autant, aucune disposition n'a été prise en ce sens.
- Dans mon avis susvisé, je soulevais l'incompatibilité des densités projetées dans le projet « la peupleraie » avec celles préconisées par la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de

Chevreuse (PNRHVC). Or, je constate que le PLU n'a pas évolué sur ce point. Je vous rappelle que le rapport de présentation mentionne la compatibilité du document d'urbanisme avec les orientations de la charte (page 196) qui prévoit une fourchette comprise entre 20 et 90 logements à l'hectare en fonction des formes urbaines existantes au sein des quartiers environnants. Cependant, le projet se trouvera en jonction de deux zones pavillonnaires de type classique non diffus. Dans ces conditions, le choix de 20 logements par hectare correspond davantage à un environnement de constructions diffuses ou de centre village peu dense, ce qui n'est pas le cas de ce secteur. Aussi je réitère ma demande d'une densité nette de 40 logements par hectare au lieu des 20 annoncés dans le PLU.

Chacun de ces points constitue, en l'état, une illégalité dans la démarche d'approbation de votre PLU.

En outre, j'attire votre attention sur le fait que les points soulevés ci-après méritent d'être précisés pour la cohérence du document et afin d'éviter toute fragilité juridique du PLU :

- Pour garantir la prise en compte du périmètre de la ZAC de la Brionne conformément à la modification du PLU actuellement opposable, je vous rappelais la nécessité de corriger le plan reprenant le périmètre de la ZAC à l'approbation. La rectification est toujours attendue dans la pièce 8.1.
- La non-concordance subsiste entre les éléments de programmation textuelle et graphique de l'OAP Coeur de Bourg. En effet, alors qu'en page 4 de l'OAP, « une offre nouvelle d'une vingtaine de logements » est annoncée, la légende de la carte jointe en page 5 prévoit « une production d'une quinzaine de logements ». Cette différence reste à rectifier.
- Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, l'avis susvisé mentionnait la nécessité que le règlement écrit et graphique identifie le bâtiment au sein de la zone A* pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette identification n'a été faite que partiellement dans la mesure où le seul bâtiment restant en zone A* n'est pas identifié au plan de zonage comme pouvant changer de destination, ce qui était pourtant à l'origine de la création de ce secteur. Par ailleurs je relève pour la zone A* que le règlement interdit toujours les exploitations agricoles ce qui me paraît incohérent avec le caractère agricole du secteur. Aussi, afin de garantir la vocation de ce secteur je vous invite à modifier le règlement de cette zone.
- Des attentes avaient été exprimées pour identifier comme éléments paysagers remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des espaces se trouvant dans la Zone d'Intérêt Écologique à Conserver (ZIEC) prévue à la charte du PNRHVC. Pour autant, bien qu'annoncés au rapport de présentation (page 198) et matérialisés au document graphique, aucune prescription de nature à assurer leur préservation n'a été ajoutée au règlement écrit, ce qui va à l'encontre de l'objectif poursuivi.
- Pour des raisons de conformité au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, je vous demandais d'ajouter au règlement écrit l'obligation d'aménager sous les clôtures un passage pour les petites faunes. Or, seul le règlement de la zone A et N ont été adaptés alors que cette règle s'étend à l'ensemble des zones.
- Une non-concordance, à rectifier, perdure entre la zone UH et le rapport de présentation. En effet, alors que les maisons d'hôte et les gîtes ruraux sont autorisés sous conditions à l'article UHI-2 du règlement (page 47), la page 240 du rapport de présentation interdit la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».
- Pour se conformer à la définition des activités relevant du régime agricole, je vous invite à retirer au lexique du règlement écrit les activités touristiques, artisanales et de mandataires d'assurance agricole, activités ne relevant pas du régime agricole.

- Je soulignais la nécessité de créer dans le PLU approuvé un sous-secteur Aj permettant de localiser les jardins familiaux ainsi que de prévoir des mesures réglementaires permettant de limiter l'imperméabilisation des sols de ce secteur. La traduction de cette observation est toujours attendue.
- J'attire votre attention sur le fait qu'en zone UI, la marge de recul des constructions (aux abords de constructions d'habitations existantes) imposée par l'article UI II-1-3 (page 66) ne figure pas sur les documents graphiques, ce qui la rend matériellement inexistante.
- Pour finir, les justifications sont toujours absentes du rapport de présentation et dans l'OAP « la Peupleraie » sur le choix retenu pour les autorisations d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et les « installations classées soumises à déclaration » dans la zone AUC conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme. De même pour la « conservation d'espaces mutables à moyen terme » légendée au sein de l'OAP Coeur de Bourg.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir procéder aux nécessaires adaptations du PLU, dans un délai de deux mois suivant la réception du présent courrier qui constitue un recours gracieux.

Je vous rappelle également que le document d'urbanisme approuvé devra être publié au standard CNIG sur le portail national de l'urbanisme, afin d'être mis à disposition du public.





Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour toute précision que vous souhaiteriez.

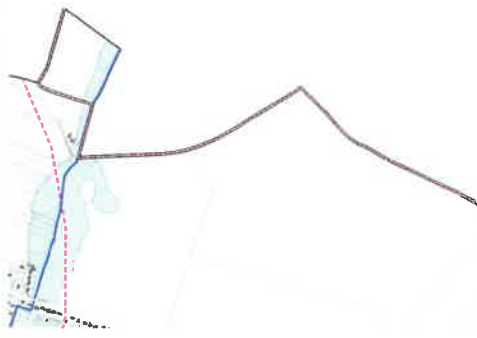
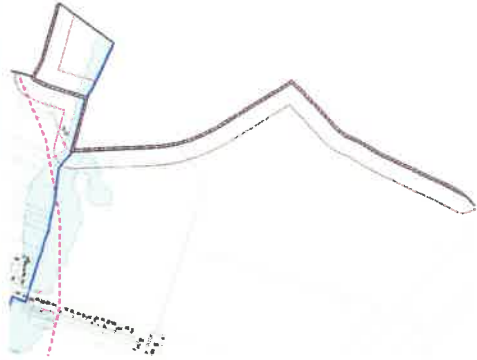
Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA

PLU de GOMETZ-LA-VILLE

Réponses aux remarques formulées par le contrôle de légalité suite à l'approbation du PLU (Courrier reçu le 13 décembre 2019)


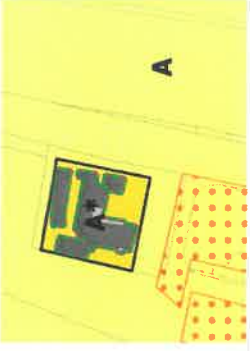
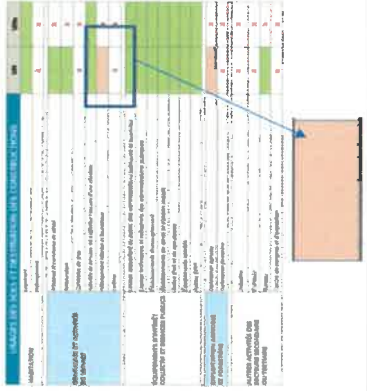
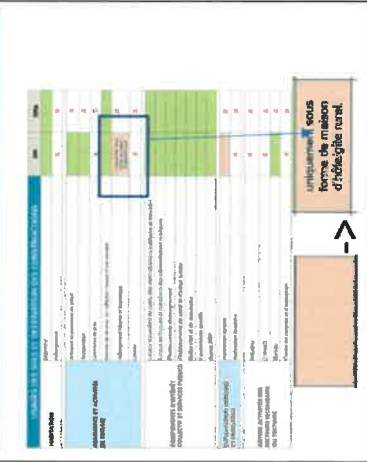
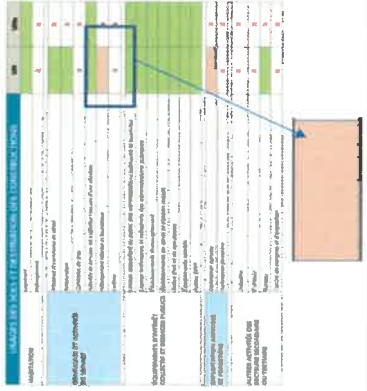
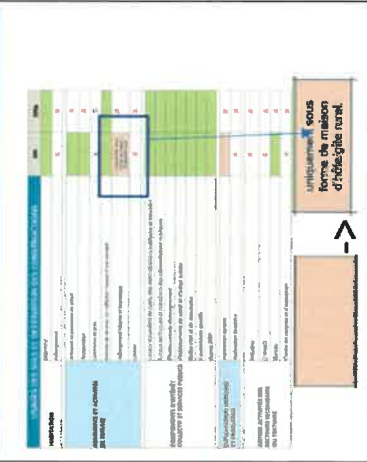
« POINTS pouvant constituer une illégalité »	Réponse	PLU approuvé AVANT modification	PLU approuvé APRES modification
<p>Une partie des EBC, situés au nord et au sud du secteur de la Gruerie ainsi qu'à l'Est de la commune, a été supprimée sur le document graphique du PLU approuvé sans justification. La levée des EBC, en l'état, constitue une illégalité dans la démarche d'approbation de votre révision de PLU, ce qui entre en contradiction avec le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Celui-ci identifie en effet ces espaces, situés dans un massif forestier de plus de 100 hectares, en vert foncé dont le boisement est à préserver. Par conséquent, la trame des EBC doit être reportée telle que mentionnée dans le document arrêté.</p>	<p>Pièces 5.1/5.2/5.3 Règlement graphique</p> <p>Les retraits évoqués des surfaces initialement classées en Espaces Boisés Classés à hauteur du nord de la Gruerie (mais aussi au niveau de la pointe Ouest du Bois de la Brosse – extrémité Est du territoire communal) ont été effectués à la demande du gestionnaire RTE par courrier reçu lors de la période de consultation des Personnes Publiques Associées de 3 mois suivant l'arrêt du PLU.</p> <p>En effet, ce courrier rappelait notamment que « les servitudes 14 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC ».</p> <p>Ont ainsi été déclassés une bande de : - 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne 225 KV n°1 ST-AUBIN-MONTJAY-VILLEUST - 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne 225 KV n°1 ELANCOURT-MONTJAY-VILLEUST</p> <p>Ces modifications apportées préalablement à l'approbation du PLU ne présentent donc pas de caractère illégal. Le retrait des EBC en question est donc maintenu.</p> <p>Il a en revanche été ajouté une bande précisant ces levées sur les plans du règlement graphique (en vert) afin de bien matérialiser l'impact et la cause de ces levées.</p>	<p>Pièces 5.1/5.2/5.3 Règlement graphique</p>  	<p>Pièces 5.1/5.2/5.3 Règlement graphique</p>  

<p>2</p> <p>Au titre de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, « le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat ». Or, le document approuvé n'intègre toujours pas la mise à jour de l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ainsi qu'un plan des servitudes d'utilité publique sur lequel la servitude 13 liée à la canalisation soit lisible. Ainsi, je réitère ma demande de mise à jour des fiches afférentes et des pièces graphiques des servitudes.</p> <p>En outre, je soulignais l'absence de renvois et dispositions spécifiques visant à garantir la prise en compte des distances entre les servitudes d'utilité publique et les établissements recevant du public au règlement des zones concernées. Pour autant, aucune disposition n'a été prise en ce sens.</p>	<p>Pièces 4.1. Règlement écrit</p> <p>Pièces 6. Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>Les demandes de modifications seront prises en compte, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégration de l'arrêté préfectoral au sein de la pièce 6.2 SUP – pièces écrites - L'intégration dans le règlement écrit (pièce 4.1) aux articles 1 et 2 des zones A et N des prescriptions de prise en compte des risques autour des canalisations concernées, conformément à la rédaction figurant dans l'arrêté préfectoral. - L'intégration sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce 6.2 du PLU) : <ul style="list-style-type: none"> o des marges de 55 m (SUP1), o et de 5m (SUP 2 et SUP3) de part et d'autre de la canalisation faisant l'objet de la servitude 13 et de l'arrêté préfectoral. 	<p>Pièces 4.1. Règlement écrit</p> <p>/</p> <p>Pièces 6.2. Servitudes d'Utilité Publique</p> 	<p>Pièces 4.1. Règlement écrit</p> <p>1. A insérer aux articles A 1-1 (page 107) et N 1-1 (page 120) : Dans les zones soumises aux servitudes d'utilité publique (13) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé exploitées par la société GRTGAZ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones concernées par la SUP 2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite. - Dans les zones concernées par la SUP 3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite. <p>2. A insérer aux articles A 1-2 (page 107) et N 1-2 (page 120) : Dans les zones soumises aux servitudes d'utilité publique (13) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé exploitées par la société GRTGAZ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones concernées par la SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.535-31 du code de l'environnement. - L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R.431-16j) du code de l'urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé. <p>Pièces 6.2. Servitudes d'Utilité Publique</p> 
--	--	--	--

<p>3</p> <p>Dans mon avis susvisé, je soulevais l'incompatibilité des densités projetées dans le projet « La Peuplerie » avec celles préconisées par la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC). Je constate que le PLU n'a pas évolué sur ce point. Je vous rappelle que le rapport de présentation mentionne la compatibilité du document d'urbanisme avec les orientations de la charte (page 196) qui prévoit une fourchette comprise entre 20 et 90 logements à l'hectare en fonction des formes urbaines existantes au sein des quartiers environnants. Cependant, le projet se trouve en jonction de deux zones pavillonnaires de type classique non diffus. Dans ces conditions, le choix de 20 logements par hectare correspond davantage à un environnement de constructions diffusées ou de centre village peu dense, ce qui n'est pas le cas de ce secteur. Aussi je réitère ma demande d'une densité nette de 40 logements par hectare au lieu des 20 annoncés dans le PLU.</p>	<p>Pièce 3 OAP</p> <p>Il existe de nombreux intérêts à maintenir à une 20aine de logements sur l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité paysagère à préserver : entrée de ville, homogénéité avec le reste de la ZAC ; - Eloignement des transports en commun donc difficulté de justifier plus d'habitants à cet endroit (+ problématiques de stationnements très compliquées à régler en cas de doublement du nombre de logements) - Projets de densification nombreux par ailleurs en centre-bourg + projet de requalification de celui-ci avec une OAP fixant à 15 à 20 nouveaux logements en lieu et place des actuels ateliers municipaux - Absence de relevé d'incompatibilité avec la charte du PNR lors de la période de consultation des PPA post procédure d'arrêt du PLU. - Validation du projet par le PNR, - Etc. 	<p>Pièce 3.OAP</p> <p>/</p>	<p>Pièce 3 OAP</p> <p>/</p>
<p>4</p> <p>« POINTS méritant d'être précisés pour la cohérence du document et afin d'éviter toute fragilité juridique du PLU »</p> <p>Pour garantir la prise en compte du périmètre de la ZAC de Brienne conformément à la modification du PLU actuellement opposable, je vous rappellais la nécessité de corriger le plan reprenant le périmètre de la ZAC à l'approbation. La rectification est toujours attendue dans la pièce 8.1.</p>	<p>Réponse</p> <p>Une incohérence demeure effectivement entre le tracé figurant en pièce 8.1 et celui figurant reporté sur le plan des périmètres particuliers (pièce 8.2 du PLU).</p> <p>En effet, les éléments légendés en « zone p : emprises et ouvrages collectifs » n'ont pas été bien intégrés sur le plan 8.2. Il s'agit essentiellement des voies de la RD40 et de la route de Beaudreville ceinturant le site de l'OAP « La Peuplerie ».</p> <p>L'ensemble a été repositionné sur le plan 8.2 afin de le compléter et de respecter les contours figurant en pièce 8.1.</p>	<p>PLU approuvé AVANT modification</p> <p>Pièces 8.2 Annexes diverses</p> <p>Contours de la ZAC de Brienne</p>	<p>PLU approuvé APRES modification</p> <p>Pièces 8.2 Annexes diverses</p> <p>Contours de la ZAC de Brienne</p>



<p>5</p> <p>La non-concordance subsiste entre les éléments de programmation textuelle et graphique de l'OAP Cœur de Bourg. En effet, alors qu'en page 4 de l'OAP, « une offre nouvelle d'une vingtaine de logements » est annoncée, la légende de la carte jointe en page 5 prévoit « une production d'une quinzaine de logements ». Cette différence reste à rectifier.</p>	<p>Pièce 3 OAP Pages 3 et 4</p> <p>Il sera précisé une fourchette de logements comprise « entre une quinzaine et une vingtaine de logements » de sorte à ce que cela figure bien de manière homogène sur l'ensemble des pièces du PLU.</p>	<p>Pièce 3 OAP Pages 3 et 4</p> <p>« Valorisation bâtie de la place : en lieu et place des actuels ateliers municipaux, de la parcelle n°136 et du logement communal sera développé une offre nouvelle d'une vingtaine de logements selon une fourchette d'une quinzaine à une vingtaine d'unités et selon une typologie collective. La/les construction(s) créée(s) devront renforcer le caractère de place centrale du village en contribuant à encadrer les espaces publics. Le traitement architectural devra veiller à s'intégrer aux typologies existantes en cœur de bourg. »</p> <p>+ Légende de la carte en page 3 : « Démolition des constructions actuelles et production d'une quinzaine de logements, dont au moins 20% de logements sociaux ».</p>	<p>Pièce 3 OAP Pages 3 et 4</p> <p>« Valorisation bâtie de la place : en lieu et place des actuels ateliers municipaux, de la parcelle n°136 et du logement communal sera développé une offre nouvelle d'une vingtaine de logements selon une fourchette d'une quinzaine à une vingtaine d'unités et selon une typologie collective. La/les construction(s) créée(s) devront renforcer le caractère de place centrale du village en contribuant à encadrer les espaces publics. Le traitement architectural devra veiller à s'intégrer aux typologies existantes en cœur de bourg. »</p> <p>+ Légende de la carte en page 3 : « Démolition des constructions actuelles et production d'une quinzaine à une vingtaine de logements, dont au moins 20% de logements sociaux ».</p> <p>+ Harmonisation dans le Rapport de présentation : - En page 199 : « OAP centre-bourg : la programmation d'une quinzaine à une vingtaine de logements environ sur la zone UAB d'une superficie légèrement inférieure à 3000 m² répond à une densité brute d'environ 50 logements/ha ». - En pages 208 et 209 : reprise des éléments de l'OAP modifiée.</p>
<p>6</p> <p>Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, l'avis susvisé mentionnait la nécessité que le règlement écrit et graphique identifie le bâtiment au sein de la zone A* pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette identification n'a été faite que partiellement dans la mesure où le seul bâtiment restant en zone A* n'est pas identifié au plan de zonage comme pouvant changer de destination, ce qui était pourtant à l'origine de la création de ce secteur.</p> <p>Par ailleurs je relève pour la zone A* que le règlement interdit toujours les exploitations agricoles ce qui me paraît incohérent avec le caractère agricole du secteur. Aussi, afin de garantir la vocation de ce secteur, je vous invite à modifier le règlement de cette zone.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 110</p> <p>En réponse à la demande de clarification, le sous-zonage A* sera conservé uniquement pour le hameau des Tailles Bourdières mais sera modifié dans le règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none">o la réglementation de nouvelles constructions et des extensions agricoles (cf. ci-contre)	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 110</p> <p>II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions</p> <p>Pour les constructions nouvelles : (...)</p> <p>Pour les constructions à usage agricole : En zone A : L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole autorisés ne pourra excéder 1200 m² d'emprise au sol. En zone A* : Les constructions nouvelles à usage agricole ne sont pas autorisées.</p> <p>Pour les extensions de constructions existantes : (...)</p> <p>Pour les constructions à usage agricole : En zone A : L'emprise au sol des extensions des bâtiments à usage agricole ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, et avec l'accord du service instructeur. En zone A* : Les constructions nouvelles à usage agricole ne sont pas autorisées.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 110</p> <p>II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions</p> <p>Pour les constructions nouvelles : (...)</p> <p>Pour les constructions à usage agricole : En zone A et A* : L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole autorisés ne pourra excéder 1200 m² d'emprise au sol. En zone A* : Les constructions nouvelles à usage agricole ne sont pas autorisées.</p> <p>Pour les extensions de constructions existantes : (...)</p> <p>Pour les constructions à usage agricole : En zone A et A* : L'emprise au sol des extensions des bâtiments à usage agricole ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, et avec l'accord du service instructeur. En zone A* : Les constructions nouvelles à usage agricole ne sont pas autorisées.</p>

	<p>Pièces 5.1/5.2/5.3 Règlement graphique</p> <p>Le zonage A* sera conservé sur le hameau des Taillies Bourdries mais seront ajoutés un liseré vert autour de chacun des bâtiments existants afin que tous puissent évoluer vers les autres destinations déjà rendues possibles par le règlement de la zone A*, auxquels s'ajoutera du coup la destination agricole.</p>	<p>Pièces 5.1/5.2/5.3 Règlement graphique</p> 	<p>Pièces 5.1/5.2/5.3 Règlement graphique</p> 
<p>7</p> <p>Des attentes avaient été exprimées pour identifier comme éléments paysagers remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des espaces se trouvant dans la Zone d'Intérêt Écologique à Conserver (ZIEC) prévue à la charte du PNRHVC. Pour autant, bien qu'annoncés au rapport de présentation (page 198) et matérialisés au document graphique, aucune prescription de nature à assurer leur préservation a été ajoutée au règlement ce qui va à l'encontre de l'objectif poursuivi.</p>	<p>Pièces 4.1 Règlement écrit</p> <p>Le seul élément identifiable au titre du recensement des Zones d'Intérêt Écologique à Conserver (ZIEC) prévu à la charte du PNRHVC est situé au sein du massif boisé de Vaugondrant, sur le coteau de la Vallée de l'Yvette.</p> <p>Or, ce même secteur est actuellement intégralement classé en zone N (vocation naturelle) et en Espace Boisé Classé, lui assurant de fait une réelle protection vis-à-vis de tout ce qui pourrait aller à l'encontre de sa préservation.</p>	<p>Pièces 4.1 Règlement écrit</p> <p>Diverses rédactions.</p>	<p>Pièces 4.1 Règlement écrit</p> <p>Il sera ajouté au sein des zones UA, UB, UH, UI et AUC à l'article « 11-2-2 : Prescriptions générales » à la partie « les clôtures » :</p> <p>« Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures). »</p>
<p>8</p> <p>Pour des raisons de conformité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France, je vous demandais d'ajouter au règlement écrit l'obligation d'aménager sous les clôtures un passage pour les petites faunes ; Or, seul le règlement de la zone A et N ont été adaptés alors que cette règle s'étend à l'ensemble des zones.</p>	<p>Pièce 1. Rapport de présentation</p> <p>Page 131</p> <p>La présentation des caractéristiques réglementaires de la zone UH au sein du rapport de présentation (en page 240) sera corrigée afin de reporter fidèlement ce qui figure au sein du règlement écrit.</p> <p>Ainsi, cette vocation au sein de la zone UH sera bien présentée comme étant autorisée sous conditions, par l'ajout de la mention « uniquement sous forme de maison d'hôte / gîte rural ».</p>	<p>Pièce 1. Rapport de présentation</p> <p>Page 131</p> 	<p>Pièce 1. Rapport de présentation</p> <p>Page 131</p> 
<p>9</p> <p>Une non-concordance, à rectifier, perdure entre la zone UH et le rapport de présentation. En effet, alors que les maisons d'hôte et les gîtes ruraux sont autorisés sous conditions à l'article UH-1-2 du règlement (page 47), la page 240 du rapport de présentation interdit la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».</p>	<p>Pièce 1. Rapport de présentation</p> <p>Page 131</p> <p>La présentation des caractéristiques réglementaires de la zone UH au sein du rapport de présentation (en page 240) sera corrigée afin de reporter fidèlement ce qui figure au sein du règlement écrit.</p> <p>Ainsi, cette vocation au sein de la zone UH sera bien présentée comme étant autorisée sous conditions, par l'ajout de la mention « uniquement sous forme de maison d'hôte / gîte rural ».</p>	<p>Pièce 1. Rapport de présentation</p> <p>Page 131</p> 	<p>Pièce 1. Rapport de présentation</p> <p>Page 131</p> 

<p>10</p> <p>Pour se conformer à la définition des activités relevant du régime agricole, je vous invite à retirer au lexique du règlement écrit les activités touristiques, artisanales et de mandataires d'assurance agricole, activités ne relevant pas du régime agricole.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 131</p> <p>La mention de ces activités sera retirée dans le lexique situé en fin du règlement écrit.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 131</p> <p>I. LES ACTIVITES RELEVANT DU REGIME AGRICOLE Les activités agricoles, entraînant une affiliation au régime agricole pour les personnes non salariées qu'elles exercent, sont définies à l'article L 722-1 du code rural et de la pêche maritime. Il s'agit [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Les activités touristiques <ul style="list-style-type: none"> Structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou dans ses locaux et dirigées par le chef d'exploitation. Sont considérées comme activités agro-touristiques : les fermes auberges, les campings à la ferme, les fermes équestres, les locations de logement en meublé... Les entreprises artisanales rurales Sont considérés comme artisans ruraux, au regard de la législation sociale, les artisans inscrits au répertoire des métiers ou susceptibles de l'être, n'employant pas plus de deux ouvriers de façon permanente, et dont l'activité concourt principalement à la satisfaction des besoins professionnels des agriculteurs. Le mandataire d'assurance agricole Les mandataires des sociétés ou de caisses locales d'Assurances Mutuelles Agricoles (AMA) exerçant en qualité de non salarié, sous conditions. 	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 131</p> <p>I. LES ACTIVITES RELEVANT DU REGIME AGRICOLE Les activités agricoles, entraînant une affiliation au régime agricole pour les personnes non salariées qui les exercent, sont définies à l'article L 722-1 du code rural et de la pêche maritime. Il s'agit [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Les activités touristiques <ul style="list-style-type: none"> Structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou dans ses locaux et dirigées par le chef d'exploitation. Sont considérées comme activités agro-touristiques : les fermes auberges, les campings à la ferme, les fermes équestres, les locations de logement en meublé... Les entreprises artisanales rurales Sont considérés comme artisans ruraux, au regard de la législation sociale, les artisans inscrits au répertoire des métiers ou susceptibles de l'être, n'employant pas plus de deux ouvriers de façon permanente, et dont l'activité concourt principalement à la satisfaction des besoins professionnels des agriculteurs. Le mandataire d'assurance agricole Les mandataires des sociétés ou de caisses locales d'Assurances Mutuelles Agricoles (AMA) exerçant en qualité de non salarié, sous conditions.
<p>11</p> <p>Je soulignais la nécessité de créer dans le PLU approuvé un sous-secteur A) permettant de localiser les jardins familiaux ainsi que de prévoir des mesures réglementaires permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. La traduction de cette observation est toujours attendue.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 66</p> <p>Dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> il n'existe pas à proprement parlé de « jardins familiaux » sur le territoire communal, que les activités de jardinage sont présentes uniquement sur des fonds de parcelles privées, et que le projet identifié par l'OAP n°1, s'il prévoit bien qu'« Un espace de jardins partagés sera également développé à proximité des futurs ateliers municipaux [...] », celui-ci n'appelle pas aux yeux des élus la nécessité d'un zonage spécifique. Il n'y sera d'ailleurs pas prévu d'artificialiser ces surfaces, prévues justement pour être jardinées. 	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 66</p> <p>Dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> il n'existe pas à proprement parlé de « jardins familiaux » sur le territoire communal, que les activités de jardinage sont présentes uniquement sur des fonds de parcelles privées, et que le projet identifié par l'OAP n°1, s'il prévoit bien qu'« Un espace de jardins partagés sera également développé à proximité des futurs ateliers municipaux [...] », celui-ci n'appelle pas aux yeux des élus la nécessité d'un zonage spécifique. Il n'y sera d'ailleurs pas prévu d'artificialiser ces surfaces, prévues justement pour être jardinées. 	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 66</p> <p>Dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> il n'existe pas à proprement parlé de « jardins familiaux » sur le territoire communal, que les activités de jardinage sont présentes uniquement sur des fonds de parcelles privées, et que le projet identifié par l'OAP n°1, s'il prévoit bien qu'« Un espace de jardins partagés sera également développé à proximité des futurs ateliers municipaux [...] », celui-ci n'appelle pas aux yeux des élus la nécessité d'un zonage spécifique. Il n'y sera d'ailleurs pas prévu d'artificialiser ces surfaces, prévues justement pour être jardinées.
<p>12</p> <p>J'attire votre attention sur le fait qu'en zone UI, la marge de recul des constructions (aux abords de constructions d'habitations existantes) imposés par l'article UI II-1-3 (page 66) ne figure pas sur les documents graphiques, ce qui la rend matériellement inexistante.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 66</p> <p>Effectivement, une mention insérée dans le règlement écrit porte à confusion : « Dans tous les cas, les constructions devront respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques, notamment aux abords des habitations existantes où des dispositions différentes sont établies ».</p> <p>Etant donné qu'il n'y a pas de marges de recul inscrites au plan, et que celles-ci ne sont pas souhaitées, cette mention sera retirée.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 66</p> <p>Effectivement, une mention insérée dans le règlement écrit porte à confusion : « Dans tous les cas, les constructions devront respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques, notamment aux abords des habitations existantes où des dispositions différentes sont établies ».</p> <p>Etant donné qu'il n'y a pas de marges de recul inscrites au plan, et que celles-ci ne sont pas souhaitées, cette mention sera retirée.</p>	<p>Pièce 4.1 Règlement écrit Page 66</p> <p>Effectivement, une mention insérée dans le règlement écrit porte à confusion : « Dans tous les cas, les constructions devront respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques, notamment aux abords des habitations existantes où des dispositions différentes sont établies ».</p> <p>Etant donné qu'il n'y a pas de marges de recul inscrites au plan, et que celles-ci ne sont pas souhaitées, cette mention sera retirée.</p>



14	Je vous rappelle également que le document d'urbanisme approuvé devra être publié au standard CNIG sur le portail national de l'urbanisme, afin d'être mis à disposition du public.	Cette obligation fait l'objet d'une consultation par la commune parallèlement à la finalisation du PLU.	/	/
-----------	---	---	---	---