DÉPARTEMENT DES YVELINES **VILLE DE HOUDAN**
JMT/ID/DELIB 60 Approbation modification du Plan Local d'Urbanisme

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N° 60/2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-cinq septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de HOUDAN, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie TETART, Maire.

Date de la convocation : 17 septembre 2019	**Etaient présents :** Mesdames et Messieurs TETART Jean-Marie, BUOI Catherine, VEILLE Christophe, BOUDEVILLE Marie-Laure, RICHARD Claude LEHMULLER Jean-Pierre, VERGARA Catherine, GROS Marie-Jeanne GARCIA Véronique, LEBRUN Isabelle, CABARET Gilles, MANSAT Martine
Date d'affichage : 17 septembre 2019	
Nbre de conseillers en exercice : 23	DEBLOIS-CARON Christine, SERAY Philippe, SAUL Monique, MORENO Ludovic.
Nbre de présents :	**Etaient Absents et excusés :**
Ouverture de la séance :	Mr LENFANT Hervé.
16 présents + 4 pouvoirs : 20 votants	Mr VANHALST Damien, pouvoir à Mr RICHARD Claude.
	Mr GOBIN Dominique.
	Mr STEINER Alain,
	Mme GRUDLER Agnès, pouvoir à Mr SERAY Philippe.
	Mme GUYOMARD Nathalie, pouvoir à Mr LEHMULLER Jean-Pierre.
	Mr LEFEVRE Didier, pouvoir à Mr TETART Jean-Marie.
Nomination du secrétaire de séance :	Mr RICHARD Claude.

OBJET : Point 4. 1 : Approbation modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivant et L 153-45 et suivants,

Vu l'arrêté du Maire n° 2019-11 en date du 24 mai 2019 prescrivant l'enquête publique dans le cadre de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n° 43/2019 en date du 3 juin 2019, décidant de la mise en œuvre de la procédure de modification du Plan local d'Urbanisme et définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée,

Vu la notification du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune aux personnes publique a eu lieu le 13 juin 2019,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines en date du 10 juillet 2019 indiquant que les changements projetés entrent bien dans le champ de la modification et n'appellent qu'une seule observation, observation portant sur une erreur dans le tableau des surfaces modifiées des zones urbaines en page 12 de la notice de présentation ; la surface de la zone UE étant à transférer dans la zone UIa et non ULA.

Vu les pièces du dossier de PLU mises à disposition du public du 14 juin 2019 au 15 juillet 2019,

Vu le rapport du commissaire enquêteur reçu en mairie le 14 août 2019 présentant des constats, des recommandations et une réserve,

Considérant qu'il est proposé d'y répondre dans les conditions qui suivent :

Constat :

. classement en UI d'une parcelle actuellement en UE :

Il est rappelé que l'affectation actuelle (commerce) est maintenue après classement en UI. Seules les extensions éventuelles ne pourraient être accordées pour du commerce de détail. Même un changement de nature du commerce serait possible. Ce n'est qu'après changement en bureau par exemple qu'un retour au commerce de détail ne serait pas possible.

Recommandations :

. modification des articles UE7 relatifs à l'implantation sur limites séparatives :

La modification a proposé la suppression du deuxième paragraphe qui posait problème et amenait à des problèmes de voisinage lors de divisions. Le commissaire enquêteur commente la partie de l'article qui est conservée et qui ne pose pas de problème. Il est donc proposé de garder en l'état la proposition du PLU modifié présenté à enquête.

. hauteur à 12 mètres au faîtage sur rue à limiter à 9 m si vis-à-vis à moins de 12 mètres :

Il est tout simplement fait remarquer qu'en face des parcelles concernées il y a soit une place publique soit un terrain Sncf situé à plus de 12 mètres. Il est donc proposé de ne pas suivre cette recommandation.

. article 12 stationnement :

Le commissaire enquêteur recommande de mettre des normes avec possibilité de compensation hors de la zone si nécessaire. Compte tenu des spécificités des activités qui pourront être exercées dans cette zone et particularités de stationnement du secteur (usage possible des parcs de stationnements publics existants) il vaut mieux ne pas être enfermé dans des normes et négocier les dispositions à mettre en œuvre tant à la première installation que lors de changements d'affectation successifs. Il est donc proposé de ne pas retenir la suggestion faite.

Réserve liée à l'avis favorable ***(si elle n'était pas levée l'avis serait alors défavorable)***

Extrait de la remarque du Commissaire : « Article UL13 La commissaire enquêteur estime qu'il y a une atteinte à l'environnement. En effet il permet de rendre imperméable 75% des surfaces perméables existantes au moment de la modification du PLU sans aucune compensation définie et par ailleurs l'article UL4-2 est considéré comme trop vague pour définir cette compensation (...il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales défini par les services compétents). Soit il y a suppression d'autorisation de rendre imperméable des surfaces perméables soit il y a compensation sur site des eaux pluviales supplémentaires créées par les nouvelles surfaces imperméables (en plus des dispositions préexistantes sur site) »

Il est rappelé que pour la parcelle de l'ancienne laiterie déjà imperméabilisée à 100% cette modification proposée n'a pas de conséquence et que l'instruction des débits de fuite est effectuée à chaque permis.

Néanmoins, il est proposé de changer l'article UL13 dans le sens souhaité par le commissaire enquêteur suivant la rédaction suivante « Dans le secteur ULa, les espaces non imperméabilisés existants doivent être maintenus perméables à hauteur de 50% au moins .... » sans toutefois reprendre totalement sa proposition ; Cette rédaction préservant un minimum de fonctionnalité au site en matière d'infiltration des eaux pluviales, en tenant compte de l'importance des surfaces déjà imperméabilisées, tout en offrant la marge de manœuvre nécessaire à de futurs projets dont les contours précis ne sont à ce jour pas définis.

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal a disposé de l'intégralité des documents et informations en amont et dans la convocation de la présente séance ordinaire du conseil municipal,

Considérant que le commissaire enquêteur désigné par le tribunal a pu – accompagnée des services – se rendre à différentes reprises sur les zones concernées par les modifications ; durant les permanences, le commissaire enquêteur n'a émis aucune observation ou remarque.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir accepter ces réponses aux différentes remarques de la commissaire enquêteur, les intégrer au PLU modifié et adopter le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houdan ainsi amendé.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

Article 1 : APPROUVE les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Houdan telles qu'indiquées ci-avant.

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Article 3 : INDIQUE que le dossier du PLU modifié approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 : INDIQUE que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 5 : INDIQUE que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal, inscription au recueil des actes administratifs).

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU modifié approuvé, sera transmise en Sous-Préfecture au titre du contrôle de légalité et publiée au recueil des actes administratifs de la Ville.

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

Transmise à la Sous-Préfecture le 21 NOV. 2019
Publiée ou notifiée, le 21 NOV. 2019
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME

Le Maire,

Jean-Marie TETART

Pour extrait certifié conforme au registre

HOUDAN, le 27 septembre 2019

Le Maire,

Jean-Marie TETART