



N° 12.02.01.

OBJET : PLU (PLAN LOCAL
D'URBANISME) ET ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT :
APPROBATION.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**SEANCE DU 8 MARS 2012****19-03-12**

L'an deux mil douze, le huit mars à vingt heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de BALLANCOURT-SUR-ESSONNE se sont réunis dans la salle de la mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par M. le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

- | | |
|--|--|
| - M. de BOURBON BUSSET Charles, Maire, | |
| - M. MIONE Jacques, | |
| - Mme TURON Claudine, | |
| - M. SEMUR Pierre, | - M. VITTENET Christian, |
| - Mme ROZAN Marie-Alice, | - M. LEFETZ Sébastien, |
| - M. IMBERT Patrick, | - Mme BOUCHE Adeline, |
| - Mme TREHARD Dominique, | - Mme BAKWO Caroline, |
| - Mme VERLYCK Catherine, | - M. RUC Gérard, |
| - M. MALFROID Claude, | - Mme MERAT Michèle, |
| - Mme LEFEBVRE Marie-France, | - M. THORAIN Georges, |
| - M. BRUNET Daniel, | - M. MONTAGNE Bernard, |
| - Mme JORANDON Nicole, | - Mme GUILLOT Soizic, |
| - M. CZUBEK Christophe, | - M. DUNOS Bertrand, |
| | - Mme LEDEZ Elisabeth (à partir de 21 h 28). |

Absents excusés et représentés :

- M. PERVERIE Hervé, procuration à Mme TREHARD Dominique ;
- Mme CARVALHO Joëlle, procuration à M. MALFROID Claude ;
- M. VIGNET Olivier, procuration à M. LEFETZ Sébastien ;
- M. FERNANDES BARBOSA Pedro, procuration à M. MIONE Jacques ;
- Mme LEDEZ Elisabeth, procuration à M. MONTAGNE Bernard (jusqu'à 21 h 28) ;

Absente non représentée : - Mme SAUVARD Nathalie.

Secrétaire de séance : - M. LEFETZ Sébastien.

Ville de Ballancourt-sur-Essonne

N° 12.02.01. PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) ET ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT : APPROBATION.

(ANNEXE 1)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L123-3 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune approuvé le 5 juillet 2000 et modifié le 14 décembre 2007 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 08.08.08 en date du 14 octobre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune de Ballancourt-sur-Essonne et précisant les objectifs et les modalités d'une concertation relative à ladite élaboration ;

Vu le débat organisé au sein du Conseil Municipal en date du 8 avril 2010 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ballancourt-sur-Essonne ;

Vu les actions menées dans le cadre de la concertation, conformément à l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 11.03.01 en date du 28 avril 2011 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et le règlement d'assainissement collectif ;

Vu l'arrêté n° 11.09.251 URB prescrivant du 26 septembre au 29 octobre 2011 inclus l'enquête publique conjointe relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et au projet de zonage de règlement d'assainissement de la commune de Ballancourt-sur-Essonne en vue de leur approbation ;

Vu l'avis favorable motivé du commissaire enquêteur en date du 30 janvier 2012 ;

Vu l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Vu l'avis émis par la Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA) ;

.../...

.../...

Considérant que les remarques issues des avis des personnes associées et consultées, des résultats des enquêtes publiques conjointes justifient des adaptations mineures du projet de PLU conformément au tableau récapitulatif joint en annexe ;

Vu l'avis émis par le comité de pilotage PLU en date du 10 janvier 2012 ;

Vu l'avis émis par la Commission d'Urbanisme en date du 5 mars 2012 ;

Considérant qu'à l'occasion de la présentation du dossier d'approbation du PLU, il est proposé :

* d'intégrer dans la zone 1A Un l'emprise de l'ancien marché de la rue de l'Aunette afin de répondre à la demande de justification de zonage du commissaire enquêteur ;

* d'étendre à toutes les zones AU du territoire communal l'aménagement avec le numérique ;

Considérant que ces adaptations supplémentaires du projet de PLU nécessitent que le tableau récapitulatif soit modifié ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme ;

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **adopte les modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU) énoncées dans le tableau récapitulatif ci-joint ;**
- **approuve le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le zonage d'assainissement de la commune de Ballancourt-sur-Essonne tels qu'ils sont annexés à la présente délibération ;**

Ce plan comprend par ailleurs :

- * un rapport de présentation,
- * un projet d'aménagement et de développement durable,
- * les orientations d'aménagement,
- * un règlement écrit et graphique,
- * des annexes, dont le zonage d'assainissement ;

.../...

.../...

DCM du 08.03.2012

- précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs conformément à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- dit que le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme et en préfecture de l'Essonne ;

Conformément aux dispositions de l'article R 123-25, la présente délibération est exécutoire de plein droit à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées.

- dit que la présente délibération accompagnée du document d'urbanisme sera transmise à :

- * M. le Préfet de l'Essonne,
- * Madame la Directrice Départementale des Territoires ;

par :

23 VOIX POUR : MM. de BOURBON BUSSET, Maire, MIONE (2 voix), Mme TURON, M. SEMUR, Mme ROZAN, M. IMBERT, Mmes TREHARD (2 voix), VERLYCK, M. MALFROID (2 voix), Mme LEFEBVRE, M. BRUNET, Mme JORANDON, MM. CZUBEK, VITTENET, LEFETZ (2 voix), Mmes BOUCHE, BAKWO, M. RUC et Mme MERAT.

5 VOIX CONTRE : MM. THORAIN, MONTAGNE, Mme GUILLOT, M. DUNOS et Mme LEDEZ.

0 ABSTENTION.

*Pour extrait certifié conforme
Le Maire,*




Charles de BOURBON BUSSET.

Modifications de fond apportées au Plan Local d'Urbanisme

Annexe 1

Objet	Position de la commune et modifications apportées	PLU et zone d'assainissement : approbation.
AGRICULTURE / ESPACES AGRICOLES		
2 secteurs en 2AU non justifiés (Turelle et Abbaye)	Dans le POS : Secteurs NA et NAUI Par rapport au SCOT : Secteurs conformes aux limites d'urbanisation fixées par la carte 4 Maintien des coupures d'urbanisation et des respirations agricoles et trames vertes fixées par les cartes 5, 8 et 10 Rocade nord ceinturant l'urbanisation à terme 2AU Abbaye zoné en A 2AU Turelle zoné en A	
Urbanisation prévue à court et long terme consommatrice d'espace agricole	Continuité du tissu bâti au sud ouest et sud est Bilan des surfaces agricoles positif entre POS et PLU Réduction de la surface urbanisable autorisée par le SCOT Intégration dans le Rapport de Présentation des surfaces agricoles SCOT / PLU / POS	
1AUd: Terrains Bouché rue du Gal de Gaulle: siège d'exploitation encore en activité, impossible de modifier le zonage : Si cette partie de l'exploitation disparaît, il faudrait construire un autre bât. près de la ferme photovoltaïque	Zone 1AUd portant sur les hangars Le Siège Social est situé dans l'habitation, au 74 rue du Gal de Gaulle (hors 1AUd) Zonage du Siège Social 74 rue du Gal de Gaulle en Agricole (A) pour assurer la pérennité de l'exploitation (NC au POS)	

DENSITES / DENSIFICATION

Zones 1AU avec faible COS ne permettant pas la densification	Disparition des surfaces minimum de parcelles impactera la densité (qui augmentera) Evolution des COS des secteurs périphériques: 1AUf (sous le mont): de 0,20 à 0,25 1AUa (sous la ville): de 0,20 à 0,25 Pas de changement pour: ex 1AUI (extension village retraite) renommé 1AUp : 0,30	Vu pour être annexé à la délibération n° 12.02.01. du Conseil Municipal du 8 mars 2012. Le Maire,  Charles de BOURBON BUSSET.
Sur 1AUJ Gare, augmenter le COS à 0,70	Evolution des COS dans la zone urbaine: 1AUc (extension Templiers) : de 0,25 à 0,30 1AUd (hangars Bouché) : de 0,25 à 0,30 1AUK (croix ouvert): de 0,20 à 0,30 1AUJ (gare) : de 0,50 à 0,70	

PROSPECTIVE

Démographie : absence de vision prospective	Le SCOT fixe un nombre de lgmts à atteindre (540), et évalue l'apport moyen de pop à 2,7 hbt/lgmt. Le PLU permet la création d'un nombre de lgmts supérieur, le PLU est donc compatible avec les obj. démographiques du SCOT. Rapport de présentation complété avec le développement démographique potentiel porté par le PLU
Besoins en accueil scolaire : Absence de programmation des besoins Adapter les infrastructures scolaires en fonction de la programmation des logements neufs	Réserves foncières déjà disponibles pour l'extension des groupes scolaires existants : écoles Pasteur et Croix Boissée, arrière médiathèque, CPAM, ancien marché De plus, équipements publics toujours autorisés en 1AU Rapport de présentation complété avec l'adéquation entre apport de population et accueil scolaire
Désigner des secteurs à aménager en priorité avec le numérique terrestre	Pas obligatoire Rajouté dans les Orientations d'aménagement de tous les secteurs AU
Zonage EP: rajouter les éventuelles zones nécessitant des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des EP et de ruissellement	Zonage complété
Zonage EP: rajouter les éventuelles zones où des installations sont nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et si besoin les traitements des EP et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement	Zonage complété

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Stationnement caravanes et terrains affectés aux habitations légères ou mobiles de loisirs interdits dans toutes les zones : à modifier "Art. L110 et R123-9 CU: assurer sans discrimination des conditions d'habitat répondant à la diversité des besoins et ressources de la population"	Création sur la commune d'une aire d'accueil des gens du voyage par la CCVE de 12 places. Accord de principe pour permettre ce type d'habitat en zone urbaine Reglement modifié pour l'autoriser en UH
Intégrer les objectifs Grenelle I (art.4) sur la réduction de de conso d'énergie de 38% des bât. existants, les attentes en perf. énergétiques des bât. et de l'éclairage public	Art. 4 Grenelle I : Obligatoire fin 2012 Textes applicables dès leur entrée en vigueur
Reglement de UI pas adapté aux petites parcelles en particulier pour UI.7 (5m par rapport aux limites séparatives : trop contraignant)	Permettre l'implantation d'artisanat et commerce sur l'ex-ZAC de l'Aunale, y compris après division des parcelles initiales (AD n°213 par exemple) Dans UI-7 autoriser une implantation sur une des deux limites séparatives

UL interdit les terrains dédiés au stationnement de caravanes : incompatible avec l'aire d'accueil des gens du voyage	Un sous secteur ULa autorisant les caravanes (= le camping) <i>Aire d'accueil des gens du voyage zoné en ULa</i>
Problème d'application du règlement pour les clôtures d'un terrain en pente : au point le plus bas du sol naturel, une clôture de 1m80 ne peut pas couvrir toute la longueur de la propriété	<i>Notion de "point le plus bas" supprimée</i>
Limite rue Varache 20m inconstructibilité à justifier vu la limite 30m imposant l'isolation acoustique	Bande des 20 m non pas justifiée compte tenu des mesures d'isolation acoustique de la bande des 30m <i>Suppression de la limite 20m d'inconstructibilité</i>

AMENAGEMENT DES SECTEURS RESIDENTIELS / PROGRAMMATION HABITAT

LLS à réaliser < 20% donc insuffisant (19,6%)	DOG du SCOT (p23) : impose la réalisation d'un minimum de 20% de LLS sur Ballancourt <i>Augmentation du % LLS à réaliser sur les 1AUs à 26% (1AUj de 30 à 50%, fourchettes fixées de 10 à 20% pour 1AUa et 1AUf déplaçonnées et fixées à 15% min.)</i>
Sur le secteur gare 1AUJ : Voie ferrée hors acquisition et hors op. d'amgt d'ensemble Parking à maintenir à proximité immédiate de la gare	<i>Voie ferrée sortie de 1AUJ et réintégrée dans UL</i> <i>Zonage de l'emprise des parking en UL (cependant la voie d'accès à 1AUj traverse la zone de parking, un réaménagement/remembrement de ces stationnements sera par conséquent à envisager si nécessaire)</i>

ZONAGE / VOCATION DES ZONES

NAUI au POS (en face de la ZAE Les Gros) n'apparaît plus au PLU et 1AUI insuffisant (limité au commercial) Demande de classement en UI de la zone 1AUB pour pérenniser l'activité existante	Artisanat également autorisé en U si ça ne crée pas de nuisance Le PLU arrêté ne prévoyant pas de nouvelles zones dédiées au dvpm de l'artisanat: - artisanat autorisé en 1AUI (extension ZAC de l'Aunaie) - secteur 1AUB zoné en UI
Demande d'extension de la zone UHa au 5 rue P. Naudé vu le schéma du CE proposé en R4	Continuité du tissu bâti existant Zone qui n'est pas arborée Intégration du secteur concerné en UHa <i>(déduction faite dans le bilan des EBC du rapport de présentation)</i>
ER n°3 arrière COSEC : proposition périmètre modifié en annexe 13 du rapport d'enquête publique	Demande portant sur la parcelle AR n°111 : modification à étendre aussi à la parcelle AR n°112 pour empêcher l'enclave <i>Les parcelles 111 et 112 (à l'est de l'ER n°3) déduites de l'ER n°3 zoné UL, et réintégrées à la zone UG</i>
rue du Martroy : pb de cohérence des hauteurs à l'ouest de la rue par rapport au centre de la rue	Différence de hauteur non justifiée à l'ouest <i>Intégration de la partie ouest de la rue du Martroy à la partie centrale :</i> <i>Hauteur: R+1+C (10 m)</i> <i>COS: 0,70 a/c 0,30</i>
Ancien marché, rue de l'Aunette : zonage UL à justifier	Zonage UL au POS Intégration de l'emprise de l'ancien marché dans la zone 1AUn

CIRCULATION / DEPLACEMENT

Coups voiries internes aux secteurs 1AU : - Faut-il les rendre opposables ? - Faut-il séparer les cycles des voitures? <i>Distinguer les solutions voies internes/voies interquartiers</i> <i>A adapter pour réduire les surfaces revêtues et privilégier les aménagements type "zone 30"</i>	Répartition coupes opposables/coupes exemples modifiée pour 1AUp: <i>Opposables: 1AUa, 1AUf, 1AUI, ex 1AUI renommé 1AUp</i> <i>Indicatives: 1AUn, 1AUj</i> Gabarits AA' (desserte interquartier) de 1AUa, 1AUf et 1AUp: <i>Réduction de l'emprise de de 11m à 10,50m</i> <i>Précision apportée concernant le type de revêtement des liaisons douces (limitant l'imperméabilisation)</i>
Opposition à la liaison douce reliant la rue du Gal de Gaulle à 1AUa :vue directe (en surplomb) sur les propriétés situées en bordure de forêt (rue Cézanne)	<i>Liaison maintenue uniquement pour desservir 1AUc puis supprimée au sud de la rue P. Cezanne</i> <i>Rappel sur l'OA des secteurs 1AUa et 1AUc de l'ER n°8 marquant la volonté de poursuivre les liaisons douces</i>
Demande de création d'une voie à double sens reliant la rue L. Guerton à 1AUa	Création d'une voie auto à double sens entre 1AUa et la rue L. Guerton à envisager dans le cadre d'une étude de circulation. <i>Etude de circulation généralisée pour les zones ouvertes à l'urbanisation comportant des nouvelles voies à créer.</i>
Réalisation de la rocade nord : clarifier l'échéance de sa réalisation	<i>Inscription de la création de la voie à court/moyen terme</i>
1AUC : la voie routière au nord (sur la rue de la Vallée) étant contestée, envisager sa suppression de l'OA tout en permettant l'accès à la zone	<i>Nord de la parcelle AZ n°19 (jusqu'à la hauteur du sud de la parcelle AZ n°18) et remplacée en UH</i>
Prévoir dans 1AUC la création d'une raquette de retournement	<i>Création d'une raquette de retournement illustrée sur l'OA</i>
Accès à la zone 1AUE depuis la rue du Gal de Gaulle à préciser (largeur et position)	Parcelle BD n°275 avec une habitation sur la partie nord <i>Limitation de la future voie d'accès à une largeur de 8m et implantation de cet accès sur la limite sud de la parcelle BD n°275</i>
Dde de mise en compatibilité de la carte thématique déplacement du PADD et le PLD	le PLU doit être compatible avec le SDRIF et le PDUIF, le PLD CCVE doit être compatible avec le PLD Ile de France <i>Précision au rapport de présentation sur l'articulation SCOT PLD PLU</i>

ZONES NATURELLES, BOISEES / CADRE DE VIE

EBC en continuité sur la vallée de l'Essonne ne permettant pas le maintien de la biodiversité	EBC du POS reportés au PLU <i>Périmètre DRIEE faisant figurer les zones humides à garder hors EBC reporté au plan de zonage</i>
---	--