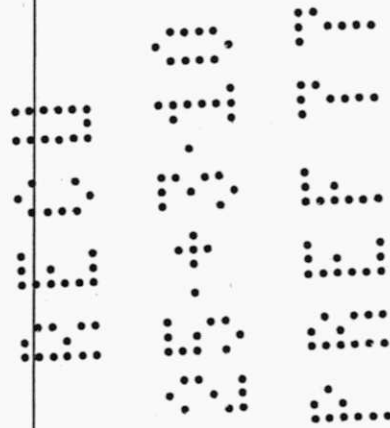


Commune de COMBS LA VILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<p>Date de convocation 12/03/2010</p> <p>Date d'affichage 16/03/2010</p> <p>Nombre de Conseillers</p> <p>en exercice : 35</p> <p>présents : 31</p> <p>votants : 35</p> <p>OBJET</p> <p><u>13 – Approbation du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de Combs-la-Ville, après enquête publique</u></p> 	<p>L'an deux mil dix, le vingt-deux mars, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique.</p> <p><u>Présents</u> M. G. GEOFFROY – Mme MM. SALLES – M. G. ALAPETITE – Mme F. SAVY – M. P. SEDARD – Mme M. LAFFORGUE – M. JM. GUILBOT – Mme J. FOURGEUX – M. J. DERRE – Mme G. RACKELBOOM – M. C. GHIS – Mme C. DECLERCK – Mme J. BREDAS – M. C. DELPUECH – Mme C. EYMARD-ANDRY – M. J. PLANTARD – Mme A. NICOLAS – M. D. VIGNEULLE – M. P. RACINE – Mme M. FLEURY – M. B. DURAND – Mme D. REDSTONE – Mme M. PALICH – M. F. PERIDON – M. P. SAINSARD – M. C. TORRE – M. R. ZALLIO – Mme MC. BARTHES – M. F. ANDRE – Mme M. REUZE – Mme C. GAUTHIER.</p> <p><u>Absents représentés</u> M. B. BAILLY par Mme C. DECLERCK, Mme A. TRUTIE de VAUCRESSON par M. P. RACINE, M. JL. COMBES par M. B. DURAND, Mme B. AUZANNEAU par M. P. SAINSARD.</p> <p><u>Absents :</u> /</p> <p>Mme PALICH a été élue secrétaire de séance.</p> <p>VU le Code Général des Collectivités Territoriales,</p> <p>VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123.1 et suivants et R 123.1 et suivants,</p> <p>VU les lois n° 85 729 du 18 juillet 1985, n°88-1202 du 30 décembre 1988, n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et n°2003-590 du 2 juillet 2003 régissant notamment l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme, qui pose le principe d'une concertation organisée par la Commune tout au long de l'élaboration ou de la révision de son document d'urbanisme,</p> <p>VU le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Combs-la-Ville approuvé le 09 Mai 1983, révisé le 06 Juillet 1998, modifié le 08 Juillet 2002 et le 14 Décembre 2009,</p> <p>VU la délibération du Conseil Municipal n°11 du 10 Juillet 1995 portant sur les orientations d'aménagement de la Commune,</p>
--	---

VU la délibération du Conseil Municipal n°15 du 22 Septembre 1997 définissant la position de la Commune sur le Schéma Directeur de Sénart,

VU la délibération du Conseil Municipal n°15 du 22 Novembre 1999 portant avis sur le Schéma Directeur de Sénart de la ville nouvelle de Sénart,

VU la délibération du Conseil Municipal n°16 du 21 Juin 2004 portant sur la reconduction de la Zone d'Aménagement Différé des « Terres d'Egrenay »,

VU la délibération du Conseil Municipal n°9 du 20 Mars 2006 portant sur la création d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) et d'une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS),

VU le jugement du Tribunal Administratif de Melun du 20 Mars 2008 conduisant à l'annulation de la délibération n°1 du Conseil Municipal du 17 Octobre 2005 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme après enquête publique, suite à un recours déposé par Monsieur Ernest TOUEG,

VU la délibération du Conseil Municipal n°1 du 16 Juin 2008 portant sur le devenir du site du plateau d'Egrenay,

VU la délibération n°1 du Conseil Municipal du 07 Juillet 2008 portant sur le lancement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation,

VU la délibération n°15 du Conseil Municipal du 23 Mars 2009 portant approbation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°11 du Conseil Municipal du 06 Juillet 2009 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme avant enquête publique,

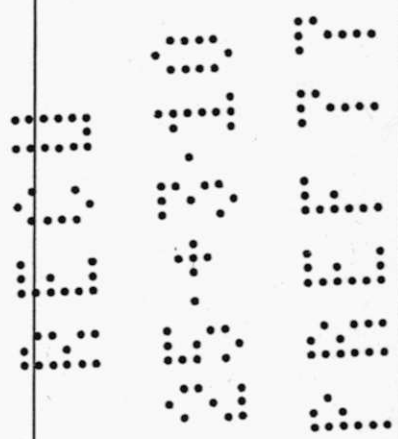
VU l'arrêté municipal n° 2009/294-A du 20 Octobre 2009, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de PLU, pour une durée de cinq semaines du lundi 16 Novembre 2009 au mercredi 23 Décembre 2009 inclus,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur reçus en Mairie le 15 Janvier 2009, établis à l'issue de l'enquête publique,

VU l'avis des commissions municipales,

CONSIDERANT que suite au jugement du Tribunal Administratif de Melun du 20 Mars 2008 il était nécessaire de procéder à l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 mai 1983, révisé partiellement le 12 juin 1990 et le 6 juillet 1998, modifié le 11 février 1985, le 27 janvier 1986,



le 7 février 1994, le 28 mars 1994, le 13 février 1995 et le 8 juillet 2002, mis à jour le 23 septembre 1983, le 17 octobre 1983, le 9 janvier 1997, le 12 avril 1999 et le 8 janvier 2002, ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la Commune et qu'il est nécessaire d'envisager une réorganisation de l'espace communal, une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des besoins et une réactualisation des documents existants selon les objectifs poursuivis en matière d'aménagement,

CONSIDERANT que les objectifs de la Commune qui ont conduit à envisager la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Préserver le caractère agricole du plateau d'Egrenay et préserver celui-ci de toute urbanisation,
- Préserver et mettre en valeur le site naturel de la vallée de l'Yerres et en particulier le site du Breuil,
- Prévoir l'aménagement, dans le cadre du projet d'Ecopôle de Sénart, d'activités économiques pour les terrains situés en limite sud du plateau d'Egrenay, le long de la Francilienne et ce jusqu'à la ferme d'Egrenay, orienté vers l'implantation d'éco-activités / éco-filières,
- Prévoir l'aménagement du secteur d'entrée de ville Nord-Est de Combs-la-Ville (secteur de la Ferme des Copeaux),
- Permettre le réaménagement de certains secteurs urbanisés et notamment les secteurs de la place de l'An 2000 – les Brandons, du marché couvert et de la place de l'Eglise André Jarlan, ces deux derniers constitueraient l'un des éléments forts d'un futur Contrat Régional,
- Permettre la requalification de certaines zones d'activités économiques (ZA du Haut du Breuil et ZAEC de l'Ormeau),
- Redéfinir les besoins actuels en équipements publics concernant notamment le site de la Coupole, l'extension des capacités d'accueil des personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie, le projet d'accueil d'un Centre Educatif Fermé et le devenir des emplacements réservés,
- Intégrer les règlements des Zones d'Aménagement Concerté dans le règlement du PLU,
- Mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement urbain, notamment par rapport aux concepts développés avec l'ADEME dans le cadre du « Plan Environnement Collectivité locale », en particulier dans les secteurs de la place de l'An 2000 – les Brandons, du marché couvert et de la place de l'Eglise André Jarlan,
- Généraliser la démarche Haute Qualité Environnementale à l'aménagement des parcs d'activité (actuels et futurs), notamment dans le futur Ecopôle,
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine bâti présentant un intérêt, notamment des éléments bâtis de tradition briarde ainsi que certains arbres remarquables,
- Promouvoir la réhabilitation et la réappropriation des espaces verts et le traitement de certains espaces tels que les boucles de l'Yerres ou encore l'espace vert situé au sud du Bois l'Evêque,



- Effectuer les évolutions nécessaires au regard des inadaptations du POS devenu PLU, notamment par rapport à certains points du règlement devenus trop restrictifs et inadaptés au contexte urbain actuel.

CONSIDERANT que le projet de PLU prend en compte la démarche environnementale globale de la collectivité locale dans l'aménagement urbain qu'il définit à partir :

- Des orientations majeures du Plan Environnement Collectivités locales (PEC) souscrit pas la Commune,
- De la généralisation de la démarche haute qualité environnementale (hqe) à l'aménagement de futures zones d'activités ainsi qu'à l'ensemble des aménagements programmés tels que la rénovation urbaine du « Vieux Pays » et le réaménagement des secteurs du marché couvert, de la place de l'an 2000 et des Brandons.

CONSIDERANT que le projet de PLU permet de maîtriser le développement résidentiel tout en préservant de l'urbanisation le site des Boucles de l'Yerres et en maîtrisant le devenir du plateau d'Egrenay,

CONSIDERANT que le projet de PLU prend en compte le réaménagement des trois grands pôles structurants suivants :

- Le pôle « Gare - marché couvert »,
- Le pôle « place de l'An 2000 – les Brandons »,
- Le pôle « Mairie - Eglise ».

CONSIDERANT que le projet de PLU permet l'aménagement de l'Ecopôle au Sud de la Commune et que cela favorisera l'implantation d'éco-activités / d'éco-filières,

CONSIDERANT que le projet de PLU répond aux besoins actuels et en équipements publics de la Commune, à travers notamment :

- La rénovation du bâtiment de la Coupole,
- L'achèvement du réaménagement du parc des sports Alain Mimoun,
- Le transfert du foyer pour personnes âgées et la réalisation d'un équipement pour personnes âgées dépendantes,
- L'accueil d'un Centre Educatif Fermé (CEF),

CONSIDERANT que les modalités de la concertation préalable à l'arrêt du projet de révision du PLU, telles que fixées dans la délibération n°1 du Conseil Municipal du 07 Juillet 2008, ont été mises en œuvre :

- Articles dans le journal municipal et sur le site internet de la Commune, selon l'avancement des travaux et les phases de la procédure,
- Articles dans le Parisien et la République de Seine-et-Marne, selon l'avancement des travaux et les phases de la procédure,
- Organisation d'une réunion publique en Mairie le 02 Mars 2009 au cours de laquelle a notamment été présenté le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Organisation d'une exposition permanente dans le hall de l'Hôtel de Ville depuis le mois de Janvier 2009, du lundi au vendredi de 8h45 à 11h45 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 8h45 à 11h45,
- Mise à la disposition du public d'un registre d'observations à



l'accueil de la Mairie du lundi au vendredi de 8h45 à 11h45 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 8h45 à 11h45,

CONSIDERANT les avis formulés par les Conseils de Quartier sur le projet de Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'un débat au sein du Conseil Municipal a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 23 Mars 2009,

CONSIDERANT l'avis favorable du 15 Janvier 2010, assorti de cinq recommandations, du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU,

CONSIDERANT que les observations formulées par les personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique justifient quelques modifications au projet du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

1. Rapport de présentation :

Suite à l'avis formulé par la Préfecture de Seine-et-Marne le 08 Octobre 2009, les modifications suivantes ont été réalisées :

- Page 17 : « Entre le recensement de 1954 et celui de 2006, la population communale, est passée de 2 800 habitants environ à 21 828 habitants. Le schéma directeur de Sénart a fixé des objectifs de croissance démographique équivalents à 24 000 habitants à l'horizon 2015. Toutefois, la municipalité souhaiterait ne pas dépasser un seuil de 23 000 habitants. Elle souhaite pour cela limiter l'extension résidentielle et maîtriser la production neuve de logements.»
- Pages 18 à 21 : les données INSEE relatives à l'habitat ont été actualisées.
- Page 92 : Le paragraphe portant sur les emplacements réservés a été modifié afin de prendre en compte la suppression de l'ER n°4.
- Page 109 : Le paragraphe portant sur la marge de reculement des nouvelles constructions a été corrigé afin de prendre en compte l'article L.11-1-4 du Code de l'Urbanisme : la marge de reculement des constructions est de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 104.
- Page 118 : le paragraphe portant sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration a été complété.
- Page 121 : la liste des servitudes d'utilité publique a été mise à jour.

2. Plan de zonage :

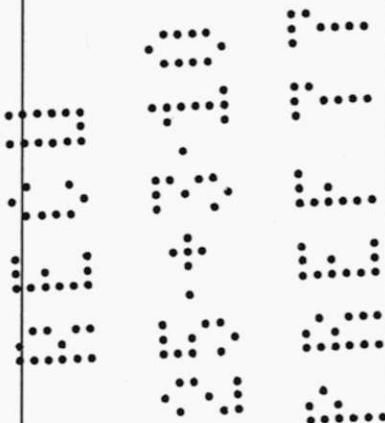
- L'emplacement réservé n°4 situé de part et d'autre de la RN 104 a été supprimé,

3. Plan de zonage et règlement du PLU - Zone UA :

Une trame spécifique a été reportée graphiquement sur les propriétés situées des deux côtés de la rue St-Jacques et de la rue Sermonoise (à partir du croisement avec la rue Bâtelière jusqu'au croisement avec la rue de Moissy) et ce sur une profondeur de 30 m à partir de l'alignement, limitant la hauteur des constructions nouvelles à 9,00 m au faîtage (et 5,50 m à l'égout). L'article UA 10 fait également mention de cette prescription particulière des hauteurs. (*avis favorable du commissaire enquêteur en page 32*)

4. Règlement – Zone UC :

Le paragraphe situé en tête du chapitre a été complété de la manière suivante « : « Il s'agit d'une zone *d'habitat* de densité moyenne dans laquelle les activités



industrielles et commerciales sont interdites ».

5. Règlement – Zone AUX :

Suite à l'avis formulé par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la ville nouvelle de Sénart sur le projet de PLU le 30 Septembre 2009, les modifications suivantes ont été apportées :

Article 11. 2) – Clôtures :

« Les clôtures ne sont pas *souhaitées*. Néanmoins, si des clôtures doivent être réalisées, elles devront s'intégrer dans l'environnement, s'harmoniser entre elles et composer des ensembles homogènes. Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures entre terrains privés doivent être réalisées en grillage plastifié doublé d'une haie. »

Article 12. 2) – Nombre d'emplacements :

Un paragraphe a été ajouté : « Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé. »

Suite à l'avis formulé par la Préfecture de Seine-et-Marne le 08 Octobre 2009, l'article 6 – 1) a été modifié :

« 1) Le long de la RN 104 : Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la voie (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme). »

6. Règlement – Zones 2 AUX et AU stricte :

Suite à l'avis formulé par la Préfecture de Seine-et-Marne le 08 Octobre 2009, le paragraphe suivant a été supprimé en article 2 :

« Les installations et travaux visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement des espaces non construits, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. »

7. Règlement – Zone AU stricte :

Suite à l'avis formulé par la Préfecture de Seine-et-Marne le 08 Octobre 2009, l'article 2 a été complété afin de permettre l'accueil de fermes éoliennes.

8. Règlement – Zones UZ, AUX, A et N :

Suite à l'avis formulé par la Préfecture de Seine-et-Marne le 08 Octobre 2009, l'article 6 a été modifié :

« Le long de la RN 104 : Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la voie (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme). »

9. Règlement – Zone A :

Suite à l'avis formulé par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de Seine-et-Marne du 20 Octobre 2009, le dernier paragraphe de l'article 4 – Eau potable a été modifié : « Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Mairie »

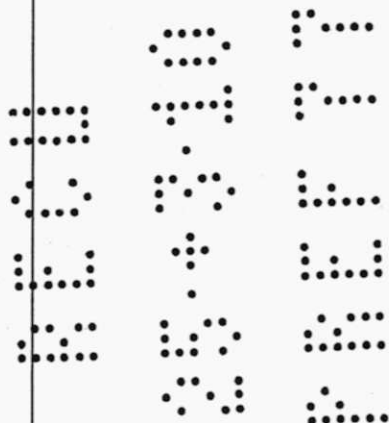
10. Emplacements réservés :

L'ER n°4 a été supprimé dans la liste des emplacements réservés (pièce 4.2.1) et le plan correspondant (pièce 4.2.3) a également été supprimé.

11. Servitudes d'utilité publique (annexes) :

Suite aux avis formulés par la Préfecture de Seine-et-Marne le 08 Octobre 2009 et GRT Gaz le 07 Août 2009, la liste des servitudes d'utilité publique (pièce 5.2.1) et le plan des servitudes d'utilité publique (pièce 5.2.2) ont été actualisés. Ont notamment été mises à jour les servitudes suivantes :

II – Hydrocarbures liquides pipelines d'intérêt général



12. Annexes sanitaires – assainissement :

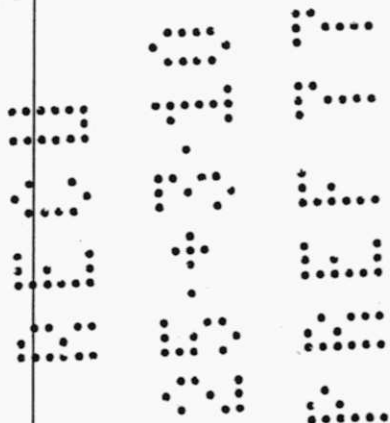
Suite à l'avis formulé par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart du 28 Septembre 2009, l'annexe 5.3.2 – Assainissement a été complétée avec l'intégration d'un plan de zonage des eaux pluviales (échelle 1/5500) et d'un plan de zonage des eaux usées (échelle 1/5500).

CONSIDERANT que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.123-19 du Code de l'Urbanisme,

ENTENDU l'exposé des rapporteurs,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

1. ACCEPTE la prise en compte des deux premières recommandations émises par le Commissaire Enquêteur concernant la vocation d'habitat de la zone UC et la suppression de l'emplacement réservé n°4,
2. CONFIRME que l'avenue de la République et sa contre-allée seront conservées dans ses caractéristiques, et notamment celles liées à ses plantations arborées, et son emprise actuelle (tel que cela est indiqué en page 12 du PADD),
3. CONFIRME sa volonté de préserver au mieux les espaces verts communaux,
4. PRECISE que dans le cadre de l'aménagement futur de l'Ecopôle, tout sera mis en œuvre pour atténuer la visibilité des éco-activités depuis la zone pavillonnaire située au Nord de l'allée des Princes,
5. DEMANDE au Conseil Régional d'Ile-de-France de confirmer la prise en compte des points suivants et ce conformément au projet de SDRIF en cours d'approbation :
 - Le classement du plateau d'Egrenay en espace agricole,
 - Le classement en espace destiné à l'implantation d'éco-activités pour les terrains situés en limite Sud du plateau d'Egrenay, le long de la Francilienne et ce jusqu'à la ferme d'Egrenay correspondant au projet d'aménagement de l'Ecopôle de Sénart.
6. DEMANDE au Syndicat d'Agglomération de la Ville Nouvelle de Sénart la prise en compte des points suivants dans le cadre d'une révision prochaine du Schéma Directeur de Sénart :
 - La suppression du caractère urbanisable du plateau d'Egrenay et de la vallée de l'Yerres de Sénart et leur classement respectif en espaces agricole et naturel,
 - Le maintien de la vocation « espace urbanisable activité », pour les terrains situés au nord de la Francilienne et à l'ouest de la ferme d'Egrenay.
7. APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Combs-la-Ville tel qu'annexé à la présente délibération,



8. DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme ;
- d'un affichage en mairie durant un mois ;
 - d'une mention dans un journal local ;
 - d'une insertion au recueil des Actes Administratifs (communes de plus de 3500 habitants) mentionné à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme,
9. DIT que conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Combs-la-Ville, ainsi qu'à la Préfecture de Seine-et-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture,
10. PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées,
11. DIT que la présente délibération, accompagnée d'un dossier du PLU complet, sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne,
12. DIT que la présente délibération, accompagnée d'un dossier complet du PLU, sera transmise à :
- Monsieur le Président du SAN de Sénart,
 - Monsieur le Président Directeur Général de l'EPA Sénart,
 - Monsieur le Directeur du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne,
13. TRANSMET six exemplaires du dossier approuvé à Monsieur le Préfet de Seine et Marne,
14. AUTORISE Monsieur le Député-Maire à signer toute pièce consécutive à cette décision.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont, les membres présents, signé au registre. Pour copie conforme.

Combs-la-Ville, le 23 Mars 2010




Guy GEOFFROY
Député-Maire

Pour : 27
Contre : 8
Abstention :

