
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2018/06**

Date de
convocation :
12 janvier 2018

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,

Date d'affichage :
12 janvier 2018

LE DIX SEPT JANVIER A 20H45,

Nombre de
Conseillers
En exercice : 15

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de **M. PANNETIER Patrice, Maire,**

Présents : 12
Votants : 13
Pour : 11
Contre : 2
Abstentions : 2

Etaient présents : P. PANNETIER, P. GISLE, P. BERQUET, E. DUPONT, S. MURGADELLA, F. FORZANI, E. NIVET, Y. GOUNOT, J. MAHLMANN, N. THERRE, B. LERISSON, A. POULLOT.

Absents et excusés : D. MARIOT, C. LE DANTEC, C. FERNANDES.

Objet :
Modification du
Plan Local
d'Urbanisme n°1
Ouverture à
l'urbanisation de
la zone 2AU.

Pouvoirs : D. MARIOT à J. MAHLMANN, C. LE DANTEC à P. PANNETIER, C. FERNANDES à E. DUPONT.

Formant la majorité des membres en exercice.

Secrétaire de séance : F. FORZANI.

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31 et L 153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 19 mars 2014,

Vu le permis d'aménager n°07814314E0005 et le modificatif n°078174314E0005-01 autorisés pour l'aménagement de 08 lots sur la zone 1AU,

Considérant l'analyse du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme qui distingue des zones urbaines existantes limitées dans leurs possibilités de constructions :

- La zone Ua a été définie de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu naturel environnant et ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation.

- La zone Ub correspond au quartier de la Perruche et aux extensions urbaines les plus récentes. Essentiellement affectées à l'habitat, cette zone présente des densités relativement importantes. (...) l'occupation de cette zone est relativement optimale et offre peu d'espaces « en creux » susceptibles de recevoir de nouvelles opérations.

- La zone Uh recouvre les secteurs bâtis récents et diffus. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées au milieu de jardin, sur des parcelles d'une taille assez importante. Les contours de la zone Uh ont été définis de façon restrictive, comme les contours de la zone Ua, afin

de ne pas entacher le milieu naturel environnant et surtout de ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation.

Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation modérée du bâti. Dans la partie Sud de la commune, la commune a souhaité préserver les fonds de jardins et les espaces naturels interstitiels au sein de la trame bâtie en les inscrivant en zone N. Cela a pour conséquence de limiter fortement les possibilités de construction et d'extension de la zone Uh restante.
- Les zones Ux et Uy sont destinées uniquement à l'activité.

Considérant qu'il existe selon le rapport de présentation un potentiel d'espace en creux mobilisable pour densifier le tissu urbain et plus particulièrement sur le centre-bourg et les zones urbaines périphériques (rue d'Ors). Néanmoins, la complexité foncière et la fonction de ces espaces de « respiration » amène la collectivité à préserver ces terrains afin de conserver les caractéristiques typomorphologiques du tissu bâti existant." ;

Considérant que le rapport de présentation estime qu'au sein des zones urbaines « bourg historique » (Ua) et « bâti récent – habitat diffus » (Uh) il est possible de créer des espaces en creux urbanisables pouvant accueillir jusqu'à 9 logements ordinaires ;

Considérant le potentiel constructible des zones urbanisées mobilisable qu'au gré des décisions des propriétaires, étant également de petites surfaces ne permettant pas d'envisager des opérations d'aménagement d'ensemble et un urbanisme de projet ;

Considérant les programmes de construction de la Ferme de la Grange (zone Uap), du Cœur de village et de la rue du moulin, cités dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, en cours de réalisation, et un potentiel urbanisable restant correspondant à quelques dents creuses ainsi que plusieurs parcelles en zone U en diffus, éparpillées sur la commune, ne permettant pas de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble avec une certaine qualité urbaine,

Considérant que dans le cadre de l'aménagement global de la zone 1AU, l'offre résidentielle de la zone 2 AU devient une nécessité,

Considérant les objectifs énoncés dans le Projet D'aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme qui sont de répondre aux besoins en terme de logement et de diversifier l'habitat pour répondre à des besoins variés et en évolution, de contenir l'étalement urbain avec au Nord de la commune une préservation de l'espace agricole et au sud, à l'ouest et à l'est la préservation d'espaces naturels et enfin de favoriser la diversification des formes urbaines et de tendre à la production de constructions plus compactes ;

Considérant l'Orientation d' Aménagement et de programmation des zones à urbaniser sur le secteur des Jeunes Bois (1 AU & 2 AU) qui précise qu'il s'agit de l'unique secteur d'extension prévu dans le cadre du PLU et qu'elle prévoit une part importante des programmes de logements destinée à favoriser l'arrivée de jeunes ménages ;

Considérant la nécessité de créer des logements sociaux sur le territoire communal qui n'en compte qu'environ 4 % en l'état actuel;

Considérant que la part des logements individuels sur la commune représente et que le parc occupé par des propriétaires s'élève à 85 % (RGP Insee

Considérant une densité attendue supérieure à 50 logements à l'hectare et un minimum de 25 % de logements aidés sur l'ensemble du programme ;

Considérant l'intérêt de l'emplacement et de la configuration de la zone 2 AU non bâtie correspondant à la parcelle cadastrée section AA n°10 et totalisant 10 000 m², située en lisière du quartier résidentiel de la Perruche permettant d'assurer une continuité bâtie apparente entre le secteur des Jeunes Bois et le quartier de la Perruche, à l'interface d'une entrée d'agglomération et à proximité d'une résidence senior favorisant la mixité intergénérationnelle ;

Considérant l'objectif de créer une zone d'habitat à proximité du centre bourg en favorisant la centralité et en urbanisant en priorité les zones à proximité du centre bourg, en limitant les déplacements motorisés, en favorisant les mobilités douces, en limitant l'étalement urbain et en évitant l'urbanisation en « dent creuse » ;

Considérant le projet de construire sur cette zone un ensemble résidentiel mixte,

Après en avoir délibéré à 11 voix « Pour », 2 voix « Contre » et 2 « Abstentions »,

- **DECIDE** d'engager une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme.
- **DIT** que la modification portera sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU (parcelle AA n° 10).
- **DECIDE** de donner autorisation au maire pour signer l'arrêté engageant la procédure et tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet du département des Yvelines
- au président du conseil régional d'Ile de France
- au président du conseil départemental des Yvelines,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture du département,
- au Président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France,
- au Président du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- au syndicat mixte du bassin de déplacement de la région de Versailles,
- au Président de Versailles Grand Parc,
- au Syndicat Intercommunal d'Etudes et d'Aménagement et d'Urbanisme de la Haute Vallée de Chevreuse.

Fait et délibéré à Châteaufort, 17 janvier 2018.

Le Maire,

Patrice PANNETIER



Accusé de réception en préfecture
078-217801430-20180118-2018-01-17-06-DE
Date de télétransmission : 18/01/2018
Date de réception préfecture : 18/01/2018