

DELIBERATION N°092-2013

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JUIN 2013



OBJET : INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la loi 86.1290 du 23 décembre 1986 complétée par la loi n° 91.662 du 13 juillet 1991 et le décret 87.284 du 22 avril 1987 relatifs au droit de préemption urbain,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2013,

Considérant :

Que la ville de Persan souhaite favoriser à l'échelle du territoire communal la résorption de l'habitat dégradé ou indigne, en particulier aux abords du linéaire formé par les avenues Jean Jaurès, Gaston Vermeire et Jacques Vogt mais aussi dans d'autres quartiers sur du parcellaire plus diffus,

Que dans les secteurs sauvegardés, les périmètres de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre compris dans une zone d'intervention foncière au 1er juin 1987, ce renforcement s'applique de plein droit (Loi n°85-729 du 18 juillet 1985, art.9, II)

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 : d'instituer sur le territoire communal classé en zones urbaines et en zones à urbaniser par le P.L.U. approuvé, un droit de préemption urbain dont le champ d'application figure sur le plan annexé.

Article 2 : d'instituer sur le territoire communal classé en zones urbaines et en zones à urbaniser par le P.L.U. approuvé, un droit de préemption urbain renforcé (article L 211-4 du code de l'urbanisme) dont le champ d'application figure sur le plan annexé.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et mention en sera insérée dans les deux journaux suivants:

- Le Parisien
- Le régional L'Echo

Elle sera également transmise aux Services Publics et organismes professionnels désignés par l'article R 211.3 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré les jour, mois et ans susdits.
Les membres présents ont signé pour copie conforme.



Le Maire
Philippe COUSIN



DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
Plan Local d'Urbanisme
VILLE DE PERSAN

SE N° 12 : Droit de Préemption Urbain

Périmètre où s'applique le Droit de
Préemption Urbain renforcé
Périmètre où s'applique le Droit de
Préemption Urbain simple

Échelle 1:500
Niveau 2010
Document 2010-2014

DELIBERATION N° 091-2013

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JUIN 2013



OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération 98/2010 en date du 28/05/2010 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération 139/2012 en date du 30/11/2012 arrêtant le projet de PLU
Vu la délibération 19/2013 du 1^{er} mars 2013 tirant le bilan provisoire de la concertation sur le PLU
Vu l'avis de l'Etat en date du 27 mars 2013 ;
Vu l'avis des personnes publiques associées et consultées ;
Vu l'arrêté municipal en date du 11 mars 2013 mettant le projet de PLU à enquête publique ;

Considérant que le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable accompagné de recommandations ;

Considérant que l'avis de l'Etat, l'avis d'autres Personnes Publiques Associées et les résultats de ladite enquête publique nécessitent quelques modifications mineures du PLU ;

Considérant que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 123.10 du Code de l'Urbanisme ;

MONSIEUR LE MAIRE INFORME DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Pour tenir compte des observations de l'État dans son avis du 27 mars 2013 :

L'Etat émet un avis favorable sur le projet de PLU assorti de trois recommandations et d'annexes.

a) Mettre en lumière la prise en compte des enjeux de mixité sociale dans la programmation des logements prévus par le PLU

Le rapport de présentation page 164 établit que « la volonté communale est de diversifier l'habitat sur son territoire notamment en développant l'habitat individuel et intermédiaire tout en poursuivant l'offre en logements collectifs. Il n'est pas imposé de logements sociaux, puisque la Ville en comporte déjà une large part (47 % environ) ».

b) Intégrer dans le règlement des zones traversées par le couloir des lignes électriques à 400 kV des dispositions relatives à l'implantation des constructions et aux plantations d'arbres de haute tige.

A cet égard, M. le Maire de Persan a demandé des précisions aux services concernés. M. le Préfet a répondu par un courrier en date du 10 juin 2013 précisant que les dispositions demandées sont de simples recommandations. Il est également précisé que ces lignes sont couvertes par les servitudes d'ancrage, de surplomb, de passage ou d'appui, d'élagage ou d'abattage d'arbres. La commune a donc décidé de rappeler en introduction du règlement de la zone 1AU que cette servitude doit être prise en compte.

c) Simplifier le règlement et ses documents graphiques en supprimant les secteurs liés au PPRI, aux carrières et au phasage des opérations

La commune a décidé de supprimer les secteurs relatifs au PPRI et aux carrières. A titre d'information, le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le PPRI sera indiqué sur le plan de zonage.

Concernant le phasage des opérations, celui-ci n'est pas mentionné dans le règlement ni sur les documents graphiques. Il l'est uniquement dans le document des OAP. Les secteurs de la zone AU identifiés au zonage et au règlement font référence à l'article 2 du règlement imposant une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage.

d) Annexes

Prise en compte des documents supra communaux : le rapport de présentation mentionnera que les circulations agricoles sont prises en compte dans le projet de la commune. Ces circulations Est / Ouest sont autorisées sur les voies communales et des aménagements ont été réalisés pour permettre le passage des engins de l'exploitant dont le siège est situé en centre-ville. Les projets du PLU ne remettent pas en cause la qualité future de ces circulations.

Activités portuaires : elles seront autorisées en secteur UAa et zone N.

Servitudes : le nouveau plan des servitudes sera annexé au PLU.

Pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées :

- Demandes du Conseil Général

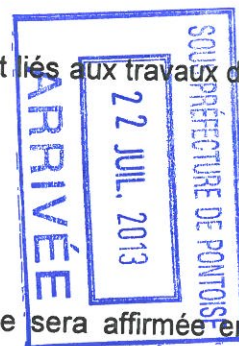
Conformément à la demande du Conseil Général :

- les secteurs liés au PPRI n'apparaîtront plus sur le plan de zonage ;
- les affouillements et exhaussements des sols seront autorisés s'ils sont liés aux travaux de voiries et réseaux divers, dans toutes les zones ;
- la limite de la zone UG au Nord-Est sera « fermée »

- Demandes de « Ports de Paris »

Conformément à la demande formulée :

- la vocation portuaire du secteur UAa et de la zone N jouxtant l'Oise sera affirmée en chapeau de zone du règlement ;
- le règlement du secteur UAa autorisera les occupations liées aux activités portuaires, ainsi que les dépôts à l'air libre liées à ces activités.



- Demandes de VNF

Conformément à la demande formulée :

- les travaux liés à l'exploitation des voies d'eau et les aménagements liés aux services aux usagers et au public seront expressément autorisés en zone Nb.
- le plan des servitudes mis à jour sera annexé au dossier et la fiche récapitulative communiquée sera intégrée à la pièce 8 du PLU.

- Demandes de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis en tant que PPA dans le délai imparti, mais a adressé un courrier au commissaire enquêteur. La commune a souhaité néanmoins répondre à cet avis. La Chambre indique que le PLU est trop consommateur de foncier agricole et n'est à ce titre pas compatible avec le DRIF de 1994.

La commune indique que la zone 1AUI ne peut être considérée comme consommatrice de foncier dans le présent PLU puisqu'il s'agit d'une opération en cours de réalisation : la ZAC a d'ores et déjà été créée. Le PLU ne fait que reprendre le zonage défini au précédent PLU.

C'est sans doute le point de vue de l'Etat qui n'a pas repris dans son avis la non compatibilité du PLU avec le SDRIF, ni la consommation excessive de foncier agricole.

Pour tenir compte des observations du public formulées lors de l'enquête publique:

Conclusions de commissaire enquêteur :

M. le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le projet sous réserve que le PLU informe les usagers de la présence de risques de site pollués sur le site de l'entreprise Minore. La commune indique que la présence de risques n'est pas déterminée sur ce site de façon certaine, pas plus que sur d'autres sites anciennement industriels du territoire, appelés à être reconvertis. En conséquence, le rapport de présentation sera amendé pour mentionner l'éventuelle présence de sites pollués sur le territoire communal et le rappel de la procédure réglementaire prévue pour les changements d'usage des terrains industriels lors de leur mutation future le cas échéant.

Avis mentionnés dans le rapport ou le registre d'enquête :

Conformément à la demande du commissaire, les données démographiques du diagnostic seront corrigées concernant le logement social et la population active.

Les erreurs matérielles concernant le zonage 1AUk/UG dans le quartier du Bel Air seront corrigées.

Demande de changement de zonage rue Vogt : la commune décide de maintenir le zonage 1AUx ; un classement en UA ou UG du front à rue empêcherait l'aménagement ultérieur de l'arrière de la zone. Un aménagement d'ensemble est souhaitable dans ce secteur.

Devenir d'une parcelle située au sein du lotissement « les jardins de Persan » : le classement en UG permet sa constructibilité.

Désenclavement de la parcelle cadastrée AR 11 : il est décidé d'autoriser dans toute la zone N les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (le chemin devra desservir au moins deux constructions).

Demande de modifications du règlement de la zone UI rue du chemin vert : il est décidé de maintenir l'interdiction des caravanes et résidences mobiles, mais de préciser « hors aire d'accueil des gens du voyage publique ». Les établissements dont la vocation principale est l'entreposage seront autorisés. Les crèches ne seront pas autorisées.

Règlement, points particuliers :

Stationnement : dans toutes les zones l'article 12 du règlement sera modifié ainsi :

« Dans les immeubles collectifs, les 2/3 au moins des places de stationnement devront se situer à l'intérieur des constructions » (et non devront être attenantes, pour éviter toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle).

N'imposer qu'une place de stationnement dans un rayon de 350 m autour de la gare : La commune décide de maintenir deux places de stationnement par logement même autour de la gare car le besoin en place de stationnement est important sur le territoire de Persan.

Toitures terrasses : les autoriser dans toutes les zones si elles sont végétalisées.

Implantation par rapport aux limites séparatives : la demande de Valestis et Efidis (bailleurs sociaux) est prise en compte : en zone UA, la reconstruction des bâtiments existants sera exemptée des règles de l'article 7.

Habitat insalubre dans le quartier du Bel Air : comme le souligne le commissaire enquêteur, « il convient de raison garder et de comprendre que cette mention ne figure dans les textes qu'en rappel d'un des objectifs généraux de la loi SRU ».

MONSIEUR LE MAIRE INFORME qu'en application de l'article L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation avec la population entre dans le cadre de la procédure de révision du PLU :

A PERSAN, pour la mise en place de la concertation il a été décidé :

D'associer l'Etat et les services de l'Etat, ainsi que les autres Personnes Publiques mentionnées à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme qui en auraient fait la demande, à l'élaboration du PLU.

De mettre en œuvre la concertation qu'il y a lieu d'engager avec la population, conformément aux articles L123-6 et L300-2 du Code de l'Urbanisme sous la forme :

- De plusieurs informations diffusées dans le bulletin municipal, notamment avant l'arrêt du PLU.

De mettre à disposition en Mairie de plans, panneaux exposant le diagnostic communal et la parti d'aménagement prévu pour la commune et de mise à disposition en Mairie d'un cahier destiné à recueillir les observations de la population.

D'organiser des réunions publiques avant l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal.

Conformément à ces décisions la concertation mise en place a été la suivante :

28 mai 2010 : délibération N° 98/2010 de mise en révision du PLU

Novembre 2010 bulletin municipal n° 35 : annonce de la mise en révision du PLU

Avril 2011 bulletin municipal n° 37: annonce de la poursuite de la procédure et de la présentation du diagnostic en Conseil municipal

Juin 2011 bulletin municipal n° 38 : rappel de la mise en place du registre destiné à recevoir les remarques sur le PLU

Novembre-décembre 2011 : bulletin municipal n° 39 indiquant l'objectif, le contenu et les étapes de l'élaboration d'un PLU, présentant le PADD, les dates d'exposition et la date de la réunion publique du 22 novembre 2011. En annexe au bulletin, était joint le diagnostic.

22 novembre 2011 : réunion publique avec présentation du PADD et des grands principes du futur PLU.

Décembre 2012 : bulletin municipal n°42 : information sur le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement de zonage.

21 février 2013 : réunion publique avec présentation du zonage du futur PLU, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation

21 février au 2 avril 2013 : exposition en Mairie sur le projet de PLU. Cette exposition était composée de plusieurs panneaux présentant la procédure de PLU, le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage

Avril 2013 : bulletin municipal n°43 annonce des dates de permanence du commissaire enquêteur

Enfin, pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, un registre était à disposition des visiteurs pour leur permettre d'exprimer leurs questions et remarques.

Les interrogations exprimées ont fait l'objet de réponses détaillées et de débat lors de la réunion publique.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

La commune DECIDE : **A L'UNANIMITE**

Article 1 : La commune approuve le bilan définitif de la concertation

Article 2 : La commune décide d'approuver la Plan Local d'Urbanisme

Article 3 : La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le département.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Sous-Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Les membres présents ont signé pour copie conforme.



Le Maire

Philippe COUSIN

Acte à classer**092-2013****1**

En préparation

2En attente retour
Préfecture**3**

> AR reçu <

4

Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2013-07-02T15-07-44.00 (MI68419958)

Identifiant unique de l'acte : 095-219504875-20130628-092-2013-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : Institution du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé

Date de décision : 28/06/2013



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanismeActe : 092-2013-services techniques -délibération dpu et dpu renforcé.PDFPièces jointes : dpu2 plan annexe délibératin plu91 -2013 présentation2 (1).PDF

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 02/07/13 à 15:07

Date 02/07/13 à 15:07

Date 02/07/13 à 21:26

Par FRANCOIS SylvettePar FRANCOIS Sylvette