

République Française
Commune de
SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE
Département des Yvelines
Arrondissement de Rambouillet
Canton de Chevreuse

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 78 / 575 / 10 / 70

Date de Convocation
10/12/10

Date d'affichage
10/12/10

Nombre de Conseillers		
En exercice	Présents	Votants
29	24	28

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : MAJORATION DU COS POUR REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'an deux mille dix le 16 décembre à 20 H 00

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Guy SAUTIERE, Maire,

Présents : Monsieur le Maire, Guy SAUTIERE – Madame JANCEL – Monsieur ZIMMERMANN – Madame SIMIOT – Monsieur BAVOIL – Madame ROBIC – Madame AUDOUZE-WALTHER – Monsieur TURCK – Madame VALADE – Madame GUERIAU – Monsieur BRICE – Monsieur MENARD – Madame BERNARDET – Madame IDRISSE – Monsieur FONTENOY – Madame BRUNELLO – Monsieur LECAITEL – Monsieur VERDIER – Madame DUCOUT – Monsieur VANHERPEN – Madame SCHWARTZ-GRANGIER – Monsieur HERMINE – Monsieur MAUCLERE – Madame BECKER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent(es) représenté(es) : Monsieur MENIEUX par Monsieur SAUTIERE - Madame RENAT représentée par Madame AUDOUZE - Monsieur GUELF représenté par Madame DUCOUT – Madame MELCHIORI représentée par Monsieur VANHERPEN

Absent(es) non excusé(es) : Monsieur JEANNE

Madame GUERIAU a été élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, sous la réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PLU, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation des programmes de logements sociaux comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration du volume constructible tels qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans cet esprit, après information et consultation de la Commission d'Urbanisme du 20 octobre 2010, le projet de majoration du COS a été soumis au public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du Conseil Municipal (Cf développements ci-après sur la procédure de consultation).

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 30 juin 2009, deux objectifs avaient été définis :

- Conserver un rythme de croissance modéré autour de 0.8 % par an
- Garder et attirer les jeunes ménages pour limiter le vieillissement de la population.

Déjà le point mort théorique et les besoins induits pour le maintien du seuil démographique à SAINT REMY LES CHEVREUSE impliquent la construction aux alentours de 21 logements par an d'ici à 2020, soit **200 logements** :

De plus pour respecter le rythme de croissance démographique aux alentours de 0.7 à 0.8 %, tel que demandé par les textes, et notamment la charte du PNR, c'est environ **250 logements supplémentaires** qui devraient être édifiés, ceci en prenant en compte :

- Un solde naturel (différence entre les naissances et les décès) avec peu d'incidences sur l'évolution démographique,
- Un taux de décohabitation estimé à 15 %
- Une croissance démographique modérée (entre 0.7 % et 0.8 %).

Pour autant, ces estimations théoriques de besoins de 450 logements à l'horizon 2020 s'avèrent délicates à mettre en œuvre, compte-tenu de divers critères environnementaux (préservation des sites naturels et agricoles et des espaces sensibles), de la rareté du foncier disponible et de notre volonté politique.

[Signature]

C'est pour ces raisons que les besoins en logements pour la période allant jusqu'à 2020 ont été estimés entre 270 et 300 et qu'a été signé avec le Conseil Général un Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle, limitant les objectifs de production de logements à 264 dont 122 à caractère social (délibération du 9 novembre 2009 adoptée à la majorité - 26 pour, 2 contre).

C'est pour poursuivre la mise en œuvre de ces objectifs, qu'il vous est proposé sur deux secteurs où il est envisagé la construction de logements sociaux, la majoration de 50 % du coefficient d'occupation des sols, à savoir :

- Un secteur cadastré AN n° 74-75-76p rue de Paris où il est projeté la construction de 30 logements, dont 20 logements locatifs sociaux (secteur est situé en zone UE du PLU avec un coefficient d'occupation des sols de 0.35 -plan du secteur dans le dossier mis à disposition ci-joint-);
- Un secteur cadastré AT n° 12 rue Pierre Curie, où il est projeté après démolition du silo à grains existant la construction de 30 logements étudiants et jeunes travailleurs (secteur est situé en zone UE du PLU avec un coefficient d'occupation des sols de 0.35).

Pour ce faire, a été constitué réglementairement un dossier comportant une note de présentation, la carte de la ville, 2 plans couleurs sur les deux parcelles concernées, une note d'information pour préciser l'augmentation du COS maximale autorisée et le registre des observations (dont détail renseigné annexé à la présente délibération ainsi que nos commentaires).

Cette mise à disposition au service urbanisme de la Mairie à compter du 8 novembre 2010 a été mentionnée par voie d'affichage sur les panneaux administratifs de la Ville (Procès-Verbal du 5 novembre 2010) et par voie de parutions dans la presse, (Les Nouvelles de Rambouillet le 27 octobre 2010, Le Parisien le 26 octobre 2010).

Dès lors, compte tenu de ce qui précède, au vu de l'opportunité que représente cette augmentation de COS pour ces deux secteurs bien définis, permettant la réalisation de logements sociaux que la Commune a l'obligation de réaliser de par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

VU la Loi MLE du 25 mars 2009,

VU les dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT les objectifs et motivations contenues dans le dossier mis à la disposition du public pendant un mois à compter du 8 novembre 2010,

CONSIDERANT que la majoration du COS ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme,

AYANT PRIS CONNAISSANCE du contenu du dossier (annexé à la présente délibération) et des remarques émises lors de cette mise à disposition (...)

DÉCIDE D'APPROUVER LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U. en tant qu'elle majore le COS des deux secteurs suivants dans la limite de 50 % :

- Secteur cadastré AN n° 74-75-76p rue de Paris où il est projeté la construction de 30 logements, dont 20 logements locatifs sociaux. Ce secteur est situé en zone UE du PLU avec un coefficient d'occupation des sols de 0.35. (plan du secteur dans le dossier mis à disposition ci-joint) ;
- Secteur cadastré AT n° 12 rue Pierre Curie, où il est projeté après démolition du silo à grains existant la construction de 30 logements étudiants et jeunes travailleurs. Ce secteur est situé en zone UE du PLU avec un coefficient d'occupation des sols de 0.35.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 ;

Le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Sous-Préfecture de Rambouillet. La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Sous-Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

VOTE : UNANIMITE (ABSTENTIONS : Mesdames BECKER, ROBIC, Monsieur MAUCLERE)

Acte rendu exécutoire
Après envoi en Préfecture
Le : 17/12/2010
Et publication ou notification
Du : 17/12/2010

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Guy SAUTIERE, Maire

