



Plan Local d'Urbanisme PLU

Synthèse des corrections suite aux avis des PPA et des remarques issues de l'enquête publique

Prescription : 02/12/2014

Arrêt : 04/09/2018

Enquête publique : 12/11/2019 au 13/12/2019

Approbation :

AVERNES





Table des matières

Table des matières	3
1. Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées	5
Avis de la Direction Départementale des Territoires du Val d’Oise	5
Avis du PNRVf	13
Avis de la Chambre d’Agriculture	18
Avis de la CDPENAF	19
Avis de l’Architecte des Bâtiments de France	20
Avis du CNPF	23
Avis du département du Val d’Oise	24
Avis de la CC Vexin Centre	25
2. Réponses au rapport et conclusions du commissaire enquêteur	29
1 Observations et analyse	29
Observations détaillées du public	29
Réflexions du commissaire enquêteur	31
2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le PLU d’Avernes	34
Les cinq recommandations du commissaire enquêteur	34



1. REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise

Remarques issues de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
<p><u>I. Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 et besoin en logements</u></p> <p>L'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme (CU) prévoit que le PLU doit répondre aux objectifs de densité humaine fixés par le SDRIF.</p> <p>Le rapport de présentation affirme que la commune ne répondra pas à l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité humaine à horizon 2030 fixé par le SDRIF.</p> <p>Afin de se rendre compatible avec le SDRIF, le PLU doit revoir cet objectif d'augmentation de population en utilisant pleinement le potentiel offert par la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF).</p>	<p>La démonstration de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDRIF a été mise à jour (<i>Document 1c. Justifications du projet</i>). Le document d'urbanisme respecte bien les objectifs du SDRIF, tant sur le plan de l'augmentation de la densité humaine que de celle des espaces d'habitat. L'argumentation tient compte de la mise à jour de l'analyse du foncier potentiellement densifiable (<i>Document 1a. Diagnostic</i>) et de l'évolution de l'enveloppe constructible pour l'habitat à travers le zonage du PLU et la suppression de la zone AU et de l'OAP sur le secteur de la Douée.</p>



<p>II. Obligation de cohérence des pièces du PLU avec le PADD</p> <p>Au titre de l'article L.151-4 du CU, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. En application de l'article L.151-6 du CU, les OAP doivent être en cohérence avec le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none">- Le rapport de présentation présente un objectif de construction de 44 logements dans les OAP en extension,- Le PADD annonce un besoin de production de 50 logements en extension et 15 logements en renouvellement urbain,- Dans la présentation des OAP, le nombre de logements produits est de 34. <p>Il convient donc de mettre en cohérence le rapport de présentation et les OAP avec le PADD.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU (Partie 3 – Justification du projet) a été complété afin de mettre en cohérence les chiffres présentés en matière de production de logements attendue à travers le PLU. Le rapport de présentation décline de manière détaillée la réponse à l'objectif du PADD pour la création de 65 logements d'ici à 2030 avec lequel les pièces réglementaires du PLU se veulent compatibles en donnant la possibilité de construire environ 67 logements sur les 10 prochaines années.</p> <p>Suite à la suppression de l'OAP de la Douée et à la réduction du nombre de logements attendus sur l'OAP rue de la Voie Ferrée (passant de 4 à 2 logements), le total de logements produits à travers les OAP se porte désormais à un total de 40 unités, chiffre qui se retrouve désormais bien à la fois dans le RP et le document des OAP (Document 5). Concernant l'OAP du corps de ferme de la rue de l'Audience, le document précise désormais bien que le nombre total de logements attendus sur le secteur est de 9 unités.</p>
<p>III. Respects des objectifs du développement durable en matière d'urbanisme</p> <p>L'article L.101-2c du CU vise l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.</p> <p>Une parcelle d'environ 1 hectare, située rue de la Valette au sud du village, (anciennement classée en zone naturelle ND au POS), est inscrite en zone Ue dans le projet de PLU. Ce zonage est dédié aux équipements, mais les besoins de la commune ne sont pas identifiés dans le rapport de présentation. Le règlement du zonage Ue n'encadre ni l'implantation, ni l'emprise au sol ni la hauteur du bâti.</p> <p>Dans ces conditions, l'application du zonage Ue à cette parcelle doit être justifiée.</p>	<p>La justification autour de l'instauration d'un zonage Ue sur les deux zones de la rue Valette et de la rue de l'Eglise a été étoffé à travers le rapport de présentation du PLU.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Protection de la ressource en eau et gestion des eaux :</u> Le PLU indique la présence de la source de «La Douée » sur le territoire communal. Toutefois, il n'est pas indiqué que ce captage est autorisé par arrêté de DUP du 15 décembre 1983 et que les périmètres de protection de cette source se situent sur une partie du territoire communal. Ces éléments doivent être complétés et l'arrêté préfectoral de DUP doit être annexé au PLU. La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) en annexe 1a, reprend la présence du périmètre de protection immédiate (PPI) de la source d'Avernes mais la date de l'arrêté n'est pas indiquée. Les périmètres de protection rapprochée (PPR) et les périmètres de protection éloignée (PPE) ne sont pas listés. Il est nécessaire de corriger cette liste dans ce sens. 	<p>Les précisions concernant l'arrêté de DUP du 15 décembre 1983 ont été ajoutées à travers le Rapport de présentation – partie 2 (Etat Initial de l'Environnement).</p> <p>La date de l'arrêté de DUP n'a pu être trouvée – aucun complément n'a été apporté à la liste des SUP qui avait été fournie telle quelle à la commune.</p> <p>La liste des périmètres de captages n'a pas été fournie par l'ARS. Les périmètres concernés sont affichés en annexes du dossier de PLU.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Partie intitulée « écoulements préférentiels»</u> On pourra ajouter au propos de la page 61 un commentaire s'inspirant du paragraphe suivant : «le territoire communal est également soumis à un risque d'inondation par ruissellement lors de fortes pluies et orages violents. La carte des contraintes du sol et sous-sol annexée au présent PLU matérialise les axes de ruissellement dans les secteurs non urbanisés de la commune. Dans ces secteurs des précautions spécifiques sont définies dans le règlement». Il appartient à la commune d'apporter les corrections qui s'imposent sur les axes de ruissellement et de transmettre à la DDT la méthodologie retenue ainsi que le plan corrigé. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'Etat Initial de l'Environnement a été complété avec le paragraphe indiqué. • Les études ruissellements ont été annexées au dossier de PLU.
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Partie intitulée «le risque carrière»</u> Il est souhaitable d'insérer dans cette partie un point intitulé «carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111.3)», et contenant le paragraphe suivant : «A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol». 	<ul style="list-style-type: none"> • L'Etat Initial de l'Environnement a été complété avec le paragraphe indiqué.



<p>Il faudrait également ajouter un point intitulé « carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex.R.11.3) », contenant le paragraphe suivant : « A l'intérieur des zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ».</p> <p>Il convient d'ajouter un paragraphe intitulé « terrains alluvionnaires compressibles » et de rédiger de la manière suivante : « la commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au présent PLU, identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents. »</p> <p>Enfin on pourra ajouter une partie intitulée « retrait-gonflement des argiles » s'inspirant du paragraphe suivant : « des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs ».</p> <p>Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent avis.</p> <p>Le rapport de présentation doit bien faire apparaître de quelle façon ce risque est pris en compte et qu'il comporte au minimum en annexe sa cartographie, ainsi que la plaquette sus-mentionnée. En outre, bien que n'ayant pas pour objet de prescrire des mesures relatives à la stabilité ou la solidité des constructions, le règlement pourra cependant inviter les constructeurs à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.</p> <p>La commune est soumise à un aléa faible à fort retrait-gonflement des sols argileux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'Etat Initial de l'Environnement a été complété avec le paragraphe indiqué. • Le rapport de présentation – partie 3 a été complété pour démontrer de la prise en compte du risque de retrait et de gonflement des sols argileux par le règlement.
<p>• <u>Offre de soins</u></p> <p>Les équipements de la commune ne sont pas identifiés dans le projet de PLU. Il conviendrait que la couverture médicale du secteur soit abordée (équipements de santé et médico-sociaux, offre ambulatoire).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le diagnostic territorial (Document 1a. Rapport de présentation – partie 1) a été complété avec l'analyse des équipements, des commerces et activités de services présents sur la commune et aux alentours.
<p><u>Partie 2 : État initial de l'environnement</u></p> <p>Page 35 : dans la légende du diagramme, il est fait état d'espaces naturels et forestiers, alors que dans la phrase explicative en dessous il est question de surface boisée. Il convient de rectifier cette incohérence.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'Etat Initial de l'Environnement a été corrigé sur ce point.



<p><u>Partie 3 : Justifications des choix</u></p> <p>Page 41 : La prescription relative à l'implantation d'un bâtiment agricole à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé n'est pas reprise dans le règlement des zones A et N.</p> <p>Le projet de PLU exprime la volonté d'utiliser des règles permettant le maintien obligatoire de surfaces de pleine terre par unité foncière, l'objectif étant d'accroître et de développer les surfaces d'espaces vert.</p> <p>Dans le règlement, seul un pourcentage de surfaces perméables est appliqué à l'unité foncière. La notion de pleine terre est plus stricte que celle de surface perméable. Il conviendra de mettre en cohérence les documents concernés du PLU.</p> <p>Page 45 : Le PLU souhaite "flécher les projets des particuliers vers une meilleure prise en compte de la question énergétique" cependant aucune recommandation n'est formulée dans le règlement. Il conviendra de mettre en cohérence les documents concernés du PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone A interdit désormais l'implantation de bâtiments agricoles à moins de 15m de la limite d'un espace boisé. Le terme de « surfaces perméables » est employé dans le règlement écrit des zones U et AU. Le rapport de présentation (Partie 3 – Justifications du projet) a été mis à jour et le terme « d'espaces de pleine terre » a été retiré en rapport avec le règlement. Le règlement des zones U et AU a été complété au niveau des principes généraux concernant la volumétrie et l'implantation des constructions pour intégrer un principe de recherche d'amélioration de performance énergétique des constructions neuves.
<p><u>3. PADD</u></p> <p>Concernant l'objectif de l'axe 2, la commune est aussi soumise aux aléas carrières, ce qui doit par conséquent être pris en compte dans le PADD. Il en va de même pour les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le PADD a été complété pour traiter des risques d'éboulement d'anciennes carrières souterraines et de retrait et gonflement des sols argileux (Axe 2, objectif 2).
<p><u>4. OAP</u></p> <p>Le tracé du périmètre de l'OAP « ancien silo – hameau de Chantereine » ne correspond pas à celui du plan de zonage. Il convient d'harmoniser les documents concernés.</p> <p>Il conviendra d'ajouter que cette OAP et l'OAP « Grande Rue » sont soumises à un aléa fort de retrait gonflement.</p> <p>Il conviendra d'ajouter que l'OAP « Corps de ferme rue de l'Audience » se situe dans un périmètre dit « R111-3 » lié à des effondrements de cavité et valant plan de prévention des risques naturels. Il est également soumis à un aléa faible de retrait gonflement.</p> <p>Il conviendra d'ajouter que l'OAP « Rue de la voie ferrée » est soumise à un risque fort de retrait gonflement.</p> <p>Concernant l'OAP de « La Douée » celle-ci est située dans le périmètre de protection éloignée (PPE) de la source de La Douée, il est souhaitable d'y interdire les stockages d'hydrocarbures liquides (cuve à fioul).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé de l'OAP « Anciens silos » a été mis à jour dans le plan de zonage de façon à correspondre à celui affiché dans le document 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les OAP « Ancien silo », « Grande rue » et « rue de la Voie ferrée » mentionnent désormais le risque de retrait et de gonflement des argiles en tant qu'enjeu à prendre en compte. L'OAP « corps de ferme rue de l'Audience » mentionne désormais que les parcelles 682 et 683 sont situées au sein d'un périmètre dit « R.111-3 » valant PPRn.

5. RÈGLEMENT

Secteur Ap :

Ce secteur est présenté dans le rapport de présentation comme un outil de protection du paysage devant se traduire dans le règlement par une inconstructibilité du secteur.

Le règlement autorise sous condition la sous-destination "autres équipements recevant du public" alors qu'aucune condition n'a été définie.

Afin de permettre la construction des voiries et réseaux divers, dans les zones N et A, la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » peut être autorisée ou autorisée sous-conditions,

Il conviendra de mettre en cohérence le règlement avec les documents concernés du PLU.

Le règlement décrit une zone Ng qui n'existe pas sur le plan de zonage. Cette zone devra apparaître sur le plan de zonage ou être retirée du règlement.

- Le règlement de la zone Ap interdit désormais les « autres équipements recevant du public ».
- Le règlement des zones A et N ont été complétés pour autoriser « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sous condition de bonne intégration paysagère et de respect des activités agricoles, pastorales ou forestières.
- L'emprise du golf débordant sur le territoire d'Avernes est classé en zone N. La zone Ng a été retirée du règlement.

Il convient d'ajouter dans le règlement page 10, "article 8 : prise en compte des risques et nuisances", les dispositions suivantes relatives aux risques naturels :

[...]

- Les Dispositions Générales du règlement ont été complétées avec les dispositions fournies par la DDT 95.

6. PLAN DE ZONAGE

Au plan de zonage n°2, la légende fait état d'un élément naturel protégé pour son intérêt écologique, mais il n'apparaît pas sur le plan.

Le secteur Ap ne traduit pas la volonté exprimée dans le rapport de présentation (p.61) de protection environnementale et paysagère.
Il est souhaitable que le secteur Ap soit plus cohérent par rapport à ceux établis dans les communes voisines ayant répondu à l'enjeu de protection du plateau agricole.

Il convient de faire apparaître les périmètres dits « R.111-3 » et les périmètres non couverts par un « R111-3 » sur le règlement graphique. En effet, l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme stipule que : Dans les zones U, AU, A et N, le document graphique du règlement fait apparaître, s'il y a lieu : "les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

La zone Uz : est encadrée par le règlement écrit, mais elle n'apparaît pas sur le plan de zonage.

Un élément naturel protégé pour son intérêt paysager est identifié sur le plan de zonage mais aucune prescription n'est prévue dans le règlement.

Il conviendra d'harmoniser les documents concernés.

- Le plan de zonage n°2 a été corrigé et ne mentionne désormais plus que des éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique.
- La délimitation du secteur Ap a été modifiée et élargi, pour une mise en cohérence avec celle du secteur Ap retenu à travers le PLU de l'ex-commune de Gadancourt.
- La commune ne disposant pas de couches SIG pour les périmètres dits « R.111-3 » et les périmètres non couverts par un « R.111-3 », il a été décidé de ne pas endosser la responsabilité de retracer ces périmètres sur le règlement graphique du PLU, avec un risque d'erreur ou de mauvais emplacement des limites de périmètres qui pourrait être préjudiciable pour les propriétaires fonciers et porteurs de projets. La commune rappelle que ces périmètres sont d'ores-et-déjà annexés au dossier de PLU, à travers le plan des contraintes du sol et du sous-sol.
- La mention « zone Uz » a été retirée du règlement du PLU.

7. LES ANNEXES

Il conviendra d'annexer au projet de PLU :

- la plaquette informative sur le retrait-gonflement des sols argileux,
- l'arrêté préfectoral n°01-125 du juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la lutte contre le bruit.

Dans le cadre du bilan de la procédure de consultation, il est souhaitable de joindre en annexes les compte-rendus des réunions de consultation des personnes publiques associées (PPA).

- La plaquette informative sur le retrait-gonflement des sols argileux a été ajoutée aux annexes du dossier de PLU.
- L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 a été annexé au dossier de PLU.

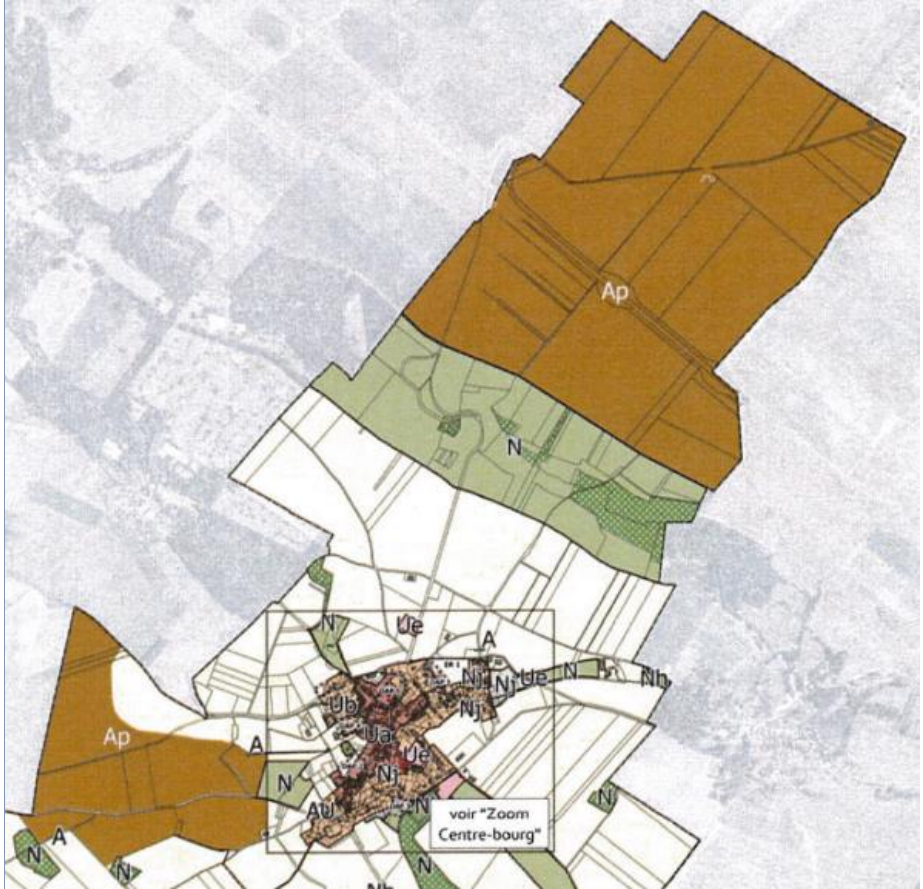


Avis du PNRVf

N°	Remarques issues de l'avis du PNRVf sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
1	<p>Bien que le Rapport de Présentation (RP) n'en fasse pas suffisamment démonstration, le potentiel de développement à l'intérieur du tissu urbain existant paraît suffisant et justifie difficilement l'ouverture d'autant de zones A Urbaniser (AU) que celles inscrites sur votre plan de zonage. Votre projet de PLU n'assure donc pas un développement qui optimise les ressources disponibles au sein de l'enveloppe bâtie, au sens de l'article 2 de la Charte. Au regard des engagements de la Charte, il conviendrait de redéfinir vos objectifs de croissance démographique en adéquation avec le potentiel réel de densification, avant d'envisager l'extension de l'urbanisation de votre commune.</p> <p>De plus, une de ces zones AU, le long de la RD81, se révèle d'une grande sensibilité paysagère. Elle est située en dehors de la « limite d'urbanisation » définie par votre charte paysagère communale (cf. extrait en annexe) qui l'a de plus identifiée comme une zone de protection des sources et des captages. Le respect de cette recommandations de la charte paysagère impose de renoncer à l'urbanisation de cette zone dans le projet de PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none">• L'analyse du potentiel foncier densifiable a été peaufinée au sein du diagnostic territorial du PLU (Document 1a. Rapport de présentation – partie 1). Cette analyse détaille précisément la manière dont ce potentiel foncier et son équivalent en logements estimés a été menée. Comme cela est expliqué à travers la troisième partie du rapport de présentation du PLU (Document 1c. Justifications du projet), ce potentiel s'avère insuffisant pour répondre à un objectif démographique inscrit à travers le PADD et sur lequel la commune n'a pas souhaité revenir car le jugeant cohérent avec ses caractéristiques et dynamiques récentes.• La zone AU de la Douée et l'OAP qui l'accompagnait, située en entrée sur du bourg le long de la RD 81 a été retirée et reclassée en zone agricole (A).

2	<p>De plus, les linéaires de murs remarquables présents sur votre commune sont insuffisamment repérés sur le plan des protections. Seul un linéaire de mur a été identifié au titre l'article L151-19 alors que d'autres linéaires de murs remarquables devraient être identifiés. Aussi, nous vous demandons d'ajouter sur le plan des protections les murs manquants, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ au niveau de la ferme près de la ruelle de la Gare ; ▪ au niveau de la ferme des fossés, la rue du Marché ; ▪ au niveau du moulin, la rue du Moulin ; ▪ le long du bief du ru de l'Aubette, au sud du hameau de Chantereine ; ▪ le long de l'espace public, entre les rues de l'église et du Château ; ▪ la route de Gadancourt, à l'entrée de la commune ; ▪ le long de la rue du Château ; ▪ autour de la maison des Sœurs ; ▪ au niveau des rues Grand rue, de la Croix du But et du Clos Prigent ; ▪ le long de la Grand rue, près de la prairie en cœur de bourg ; ▪ le long de l'impasse Montenolle ; ▪ le long de la rue de la Belle Couturière ; ▪ autour de l'Orangerie, seule la rue Valette est identifié 	<ul style="list-style-type: none"> • Les murs cités ont été ajoutés au règlement graphique du PLU (plan n°2), à l'exception du mur le long du bief du ru de l'Aubette. <p>Ces murs sont également présentés de manière globale à travers les Eléments Remarquables du Paysage (ERP), en annexe du règlement, en tant qu'ERP n°39.</p>
3	<p>Par ailleurs, il n'y a aucune indication de l'utilisation de l'article L151-19, ni de l'existence des fiches patrimoniales dans le règlement du PLU. Il paraît nécessaire de mentionner d'une part l'utilisation de cet article dans le règlement, à l'article 5 sur les dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager, et d'autre part de mentionner l'existence des fiches patrimoniales dans chaque zone du règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les Dispositions générales du règlement (art. 5), ainsi que le règlement des zones U, A et N ont été complétés avec les dispositions concernant la protection du patrimoine bâti et naturel.

4	<p>Votre projet distingue, dans le règlement de la zone U (p.24), les clôtures en limites séparatives, des clôtures en fond parcelle. Il n'y a en l'état pas matière à les distinguer, dans la mesure où vous y apportez exactement les mêmes règles. Toutefois, si votre souhait est de protéger les fonds de parcelles en limite avec la zone Naturelle et/ou la zone Agricole, l'interface particulièrement sensible sur le plan du paysage, nous vous suggérons de retirer la règle sur les clôtures en fond de parcelle, et d'ajouter à la règle des clôtures en limites séparatives la formulation suivante : « <i>les clôtures des zones urbaines (U) en contact avec les zones agricoles (A) et/ou naturelles (N) devront être composées d'un grillage souple en finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourraient être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devrait pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m</i> ». Ces ajustements permettront de préserver la « ceinture- verte » autour de l'enveloppe bâtie du village comme le demande l'article 3 de la Charte du Parc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone U a été modifié et intègre désormais la proposition du PNRVf pour les clôtures en limites séparative.
5	<p>De même, nous vous conseillons de revoir les possibilités de composition des clôtures dans les zones U et AU du règlement. En effet, votre règlement précise que les clôtures peuvent être constituées : [...] soit d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux, soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences locales ». Ces deux formulations sont redondantes et contradictoires, il serait judicieux de reformuler cette règle dans la zone U du règlement ainsi que dans la zone AU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone AU a été corrigé sur ce point.
6	<p>Enfin, concernant le traitement des clôtures en zone Agricole et Naturelle, les règles sont trop permissives, voire inexistantes. Or, sur ces espaces très ouverts et étendus, la réglementation des clôtures devrait être stricte pour conserver le caractère naturel et paysager du territoire du Vexin. Aussi, il faudrait préciser la règle dans ces zones, en indiquant que : « <i>Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles peuvent être constituées soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au maximum de 6, soit d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, dans les deux cas fixés par crampons simples sur poteaux: finition bois naturels. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers devront être d'exécution simple et discrète</i> ». Vous devriez également annexer au règlement le type d'essence locale recommandée par le Parc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone naturelle a été complété avec une partie des propositions du PNR concernant les clôtures. Cette règle n'a en revanche pas été inscrite en zone A car considérée comme étant potentiellement trop contraignante pour l'activité agricole. La liste des essences locales recommandées par le PNR a été annexée au règlement du PLU.

7		<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation du secteur Ap a été modifiée et élargi, pour une mise en cohérence avec celle du secteur Ap retenu à travers le PLU de l'ex-commune de Gadancourt.
8	<p>En outre, le règlement de la zone Ap autorise sous conditions les « autres équipements recevant du public ». Dans un souci de cohérence, il faudrait préciser ces conditions en excluant la possibilité aux ouvrages de superstructure de venir s'implanter dans ces zones sensibles. Nous vous recommandons de faire figurer cette interdiction dans le règlement de la zone Ap, en page 43.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone Ap interdit désormais les « autres équipements recevant du public ».

<p>9</p>	<p>La prise en compte du patrimoine naturel et de la biodiversité, au sein de votre PLU, intègre les recommandations de l'Article 6 de la Charte du Parc. En effet, votre projet identifie et protège le patrimoine naturel, à l'aide de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cependant, le travail est insuffisant car il manque de nombreux éléments sur le territoire tel que des arbres isolés, des haies et des bosquets, qui devraient être identifiés et protégés dans le PLU.</p> <p>Par ailleurs, il n'y a aucune indication de l'utilisation de l'article L151-23, ni de l'existence des fiches patrimoniales dans le règlement du PLU. Il convient donc de mentionner l'utilisation de cet article dans le règlement, à l'article 5 sur les dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager, et également de mentionner l'existence de fiches patrimoniales dans chaque zone du règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le élu de la commune ne souhaitant pas inscrire davantage d'éléments naturels à protéger, aucun ajout n'a été fait sur ce point. • Les Dispositions générales du règlement (art. 5), ainsi que le règlement des zones U, A et N ont été complétés avec les dispositions concernant la protection du patrimoine bâti et naturel.
<p>10</p>	<p>Enfin, le plan des protections indique des chemins à préserver, conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, aucun tracé n'est identifié sur ce plan des protections. Aussi, il paraît indispensable d'identifier ces tracés de chemins existants sur le plan des protections, et de les protéger dans le règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun chemin n'est protégé à travers le règlement du PLU d'Avernes. La référence à la protection des chemins a donc été retirée de la légende du plan de zonage n°2. <p>Les annexes du PLU affichent les chemins inscrits au PDIPR.</p>

Avis de la Chambre d'Agriculture

N°	Remarques issues de l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
1	Concernant le rapport de présentation, le « diagnostic » de l'activité agricole présente sur le territoire communal est très succinct. Le diagnostic agricole consiste en un recensement de l'activité agricole présente sur la commune. Afin de prendre en compte tous les enjeux liés à l'agriculture, ce diagnostic doit être exhaustif et précis, en identifiant toutes les activités agricoles existantes sur le territoire communal. Je souhaiterais notamment trouver dans le diagnostic un plan de circulation des engins agricoles avec une cartographie indiquant les itinéraires utilisés et proposant, si nécessaire, un traitement des points noirs de circulation.	<ul style="list-style-type: none"> • La carte présentant le schéma fonctionnel de l'activité agricole sur Avernoes est annexée au dossier de PLU. Ce schéma comporte notamment l'étude de circulation des engins agricoles sur la commune.
2	Concernant les dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées, je rappelle que le SDRIF prévoit une dérogation pour les bâtiments agricoles à l'interdiction de toute urbanisation dans la lisière de cinquante mètres des massifs boisés de plus de cent hectares. Il importe que le règlement de la zone « A » énonce cette dérogation.	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement du PLU a été complété sur ce point (art.5 des Dispositions Générales).
3	Dans le tableau des destinations et sous-destination en zone A, la mention relative à l'activité forestière doit être retirée des occupations et utilisations du sol autorisées, conformément au code de l'urbanisme qui n'autorise en zone A que l'exploitation agricole.	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone agricole a été corrigé et interdit désormais les constructions liées à l'exploitation forestière.
4	La rédaction du règlement écrit de la zone A en ce qui concerne « les constructions nécessaires à l'activité agricole » doit être revue de façon à autoriser les constructions, installations et aménagements ainsi que leur extension.	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone agricole a été complété sur ce point pour intégrer également le terme « d'extension ».
5	La marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques imposée aux constructions est trop importante et peut être réduite.	<ul style="list-style-type: none"> • La règle d'implantation des constructions est maintenue à 10 mètres.
6	Les distances minimales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourraient être considérablement réduites, ou ne pas être réglementées.	<ul style="list-style-type: none"> • La règle d'implantation des constructions est maintenue à 10 mètres pour les constructions agricoles et 4m pour les constructions à vocation d'habitat.

Avis de la CDPENAF

N°	Remarques issues de l'avis de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
1	La CDPENAF a émis un avis favorable , avec une recommandation portant sur l'analyse de la pertinence de la zone Ap le long de la RD 14.	<ul style="list-style-type: none">• Le zonage Ap a été maintenu le long de la RD 14. Son périmètre a même été élargi dans un souci de cohérence avec celui retenu à travers le PLU de l'ex-commune de Gadancourt.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

N°	Remarques issues de l'avis de l'UDAP sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
1	<p><i>Façades et ouvertures :</i> Pour les constructions anciennes, les menuiseries doivent être refaites à l'identique, les volets-roulants sont déconseillés. Les ITE ne pourront pas être réalisées sur des bâtiments anciens et/ou avec des modénatures de qualités. Conseiller l'utilisation du bois pour les menuiseries et déconseiller celle du PVC. Le traitement des vérandas n'est pas évoqué. Elles doivent être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés et non vues de l'espace public.</p> <p><i>Toitures et couvertures :</i> L'utilisation du mot « aspect » prête à confusion. Privilégier la petite tuile plate à recouvrement, 65 à 80/m² et exceptionnellement une tuile petit moule en cas de réfection d'édifices récents. Dans le cas d'une restauration d'un édifice ancien, utiliser uniquement la petite tuile plate. Pour les châssis de toit, préciser qu'ils seront en nombre limité, et que leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue. Compléter le paragraphe sur les toitures-terrasses : « elles n'ont pas raison d'être prévues dans ce secteur ». Pour les systèmes domestiques solaires : Recommander de télécharger la plaquette pour l'intégration architecturale des panneaux solaires, « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » sur le site de la DRAC IDF.</p> <p><i>Clôtures :</i> . Les plaques de bétons ne doivent pas être utilisées pour les clôtures, même pour les équipements publics. Interdire les clôtures en treillis soudé. Privilégier les grillages dits à mouton posés sur piquets en châtaignier. L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.</p> <p><u>Modifications spécifiques à la zone Agricole (A) :</u> Préciser par un paragraphe en plus du tableau des destinations et sous-destinations autorisées que la zone Ap est inconstructible. <i>Aspect extérieur des constructions :</i> conseiller le bardage en bois afin d'éviter des bardages métalliques et industriels des bâtiments agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les remarques de l'UDAP sur les ITE et les vérandas n'ont pas été appliquées. • Les propositions de règles quant à l'usage de la petite tuile plate à recouvrement et les châssis de toit n'ont pas été intégrées au règlement. • La règle pour les toitures-terrasses demeure inchangée. • Le renvoi au site de la DRAC pour l'intégration architecturale des panneaux solaires a été intégré au règlement des zones U et AU. • L'usage des plaques béton est interdit en zones Ua, Ub et AU. La remarque concernant les grillages dits « à moutons » n'a en revanche pas été intégrée au règlement du PLU. • La remarque sur les modalités d'enduit d'un mur n'a pas été prise en compte. • Le règlement précise désormais que la zone Ap est inconstructible. • Le règlement de la zone agricole recommande désormais l'usage du bois naturel en façades des constructions.

2	<p>Modifications spécifiques à la zone N : Les règles sont trop permissives pour cette zone, notamment en ce qui concerne la possibilité de construire des bâtiments agricoles. La zone N doit être inconstructible, comme c'est en règle générale le cas dans les PLU des communes du Vexin.</p>	<p>Le règlement de la zone naturelle a été modifié afin d'interdire toute nouvelle construction, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisés sous conditions.</p>
3	<p>Ce document doit être complété par un cahier de recommandations architecturales (<i>cf. remarques règlement</i>). Le repérage des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est intéressant, mais insuffisant au regard des éléments patrimoniaux de la commune, et les prescriptions sont trop succinctes. De plus, ce repérage doit être complété pour repérer, aussi, les nombreux murs de clôture en moellons qui existent sur le territoire communal. Les fiches doivent être complétées de prescriptions concernant les matériaux à utiliser et leur mise en œuvre. Une description plus étoffée ainsi que l'insertion de davantage de photographies sont préférables. Rappeler que l'utilisation du PVC doit être proscrite sur ces différents édifices.</p> <p>- Élément n° 36 : trois fontaines : ajouter une photographie permettant d'illustrer ces fontaines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La création d'un cahier de recommandation est considérée comme très intéressante par la municipalité. Pour autant, ce travail n'étant pas associé à l'élaboration du PLU, il a été décidé de le reporter à une étude ultérieure. • Des murs à protéger ont été ajoutés au règlement graphique du PLU (plan n°2) et sont également présentés à travers les Eléments Remarquables du Paysage (ERP), en annexe du règlement. • Les photos des trois fontaines citées sont bien présentées à travers les Eléments Remarquables du Paysage, en annexe du règlement.
4	<p>La formule utilisée « <i>conserver les formes traditionnelles du corps de ferme</i> » laisse ouverte la possibilité de détruire totalement ces édifices afin de reconstruire des édifices neufs dans des « formes » semblables, ce qui ne peut être projeté compte-tenu de la qualité paysagère et architecturale de la ferme. Une formule moins confuse, invitant davantage à un traitement respectueux des bâtiments par des réhabilitations doit être envisagée. Cette remarque s'applique également à l'OAP Ferme des fossés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP « ferme des Fossés » et OAP « Corps de ferme rue de l'Audience » : le sous-titre a été remplacé par la formulation suivante : « <i>Conserver les composants majeurs du corps de ferme et qui constituent ses qualités architecturales</i> ».
5	<p>OAP n°9 : La Douée Un terrain de 3000m² est situé en zone à urbaniser, ce qui risque d'avoir un impact important sur les paysages et l'entrée de la ville. En effet, le terrain surplombe la route de 3 mètres de haut et des constructions feraient obstacle à la vue vers le grand paysage. Compte-tenu des nombreux projets de constructions de logements et de changements de destinations de bâtiments agricoles en logements, l'urbanisation de cette zone n'apparaît pas entièrement nécessaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone AU de la Douée et l'OAP qui l'accompagnait ont été supprimées et reclassées en zone agricole.

6	<p>Plan de zonage – Zone AU et UEp</p> <p>La multiplication des zones AU est très consommatrice d'espaces et n'est pas justifiée. La zone Ue, dédiée aux équipements, prévue au nord de la commune en position isolée ne peut que poser un problème futur si un projet devait être implanté à cet endroit et n'est pas justifiée, d'autant plus que d'autres secteurs de ce type sont déjà prévus dans le bourg sur des superficies déjà importantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone AU de la Douée a été retirée et reclassée en zone A. Les autres zones AU et Ue sont maintenues.
7	<p>La zone agricole ne correspond absolument pas à la carte de sensibilité paysagère pour l'implantation des bâtiments agricoles, carte conjointe PNRVF/DRIEE IDF/UDAP95 transmise à la commune dans le cadre du PAC. Une partie de la zone agricole est bien sectorisée en Ap, limitant ou interdisant la construction de bâtiments agricoles. Toutefois, une partie non négligeable est encore sectorisée en zone A, au nord-est de la commune, sur des paysages de grande qualité en 'open field', et en périphérie du bourg, laissant ainsi la possibilité à des bâtiments agricoles de venir entacher librement des secteurs caractérisés par une très grande sensibilité paysagère. Il convient notamment d'agrandir la zone Ap le long de la RD, une bande non constructible de chaque côté de cette dernière étant largement insuffisante pour préserver les vues lointaine dans le grand paysage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le zonage Ap a été maintenu le long de la RD 14. Son périmètre a même été élargi dans un souci de cohérence avec celui retenu à travers le PLU de l'ex-commune de Gadancourt.
8	<p>ANNEXES - SERVITUDES ET OBLIGATIONS :</p> <p>Les servitudes MH (p.37 RP) émanent du ministère de la Culture (code du patrimoine) et ne concernent pas le ministère en charge de l'Environnement (en charge des sites inscrits) – La carte des SUP MH et Sites fournis est peu lisible, très réduite; Pour mémoire, chaque élément d'un monument historique protégé génère un périmètre de protection de 500 mètres et non pas seulement le centre du monument; Elle doit donc être modifiée et beaucoup plus lisible, à une échelle différente. Voir l'atlas des patrimoines du ministère de la Culture qui fait référence (http://atlas.patrimoines.culture.fr/).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Après réflexion, il s'avère que la carte des SUP constituant l'annexe 1b (Document 4a.) a été jugée comme étant suffisamment lisible par la municipalité. Aucune modification n'a été faite sur ce point.

Avis du CNPF

N°	Remarques issues de l'avis du CRPF sur le projet de PLU arrêté	Evolution du dossier
	<p>Vous avez adressé au CRPF pour avis, par courrier du 20 décembre 2019, un projet de PLU arrêté. Les propriétés boisées privées de la communauté urbaine occupent 350 ha soit 20% de la superficie du territoire ; elles méritent d'être évoquées au PLU. Il s'agit en effet de préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L.112-2 du code forestier) comme vous l'indiquez au PADD page 13 et de la dynamiser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cette information a été ajoutée au Rapport de présentation – partie 1.
1	<p>Au PADD page 13, <u>préciser</u> le titre de l'objectif 1 en le complétant par « et l'activité sylvicole », et aussi dans cet objectif, <u>ajouter</u> le point suivant : ► <i>Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune modification n'a été faite.
2	<p>Au <u>règlement</u>, afin d'éviter toute ambiguïté qui risquerait de freiner l'activité sylvicole, <u>ajouter</u> pages 8 et 67, aux paragraphes concernant les Espaces Boisés Classés, la précision suivante :</p> <p>« En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41), lorsqu'ils sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres dangereux, chablis ou morts ; - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; - ou en forêt publique soumise au régime forestier. » 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement (art.5 Dispositions Générales) a été complété avec ces éléments.
3	<p>Au <u>règlement graphique</u>, l'EBC sur le bois de Galluis pourrait être retiré sans difficulté.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le classement en EBC du Bois de Galluis est maintenu, en cohérence avec le PLU de la commune voisine de Frémainville qui applique le même classement.

Avis du département du Val d'Oise

N°	Remarques issues de l'avis du Département sur le projet de PLU arrêté	Evolution du dossier
1	Concernant l'OAP du silo, il serait peut-être souhaitable que la voirie prévue puisse être décalée, celle-ci étant très proche du transformateur. Il serait peut-être plus flexible d'indiquer qu'il s'agit d'« un principe de voie structurante ».	<ul style="list-style-type: none">• Le terme de « principe » a été précisé au schéma de l'OAP « Ancien silo ».
2	S'agissant de la partie du rapport de présentation, concernant les captages d'eau potable et leurs périmètres de protection, il serait nécessaire de compléter les informations fournies car un seul site est relevé alors que la commune est impactée par trois captages. Ces informations devraient également être mise à jour en annexe.	<ul style="list-style-type: none">• La liste des périmètres de captages n'a pas été fournie par l'ARS. Les périmètres concernés sont affichés en annexes du dossier de PLU.
3	Enfin, je vous saurais gré de substituer la cartographie des sites archéologiques en annexe du document par la carte ci-jointe, à jour des dernières recherches. Je vous rappelle que la note du SDAVO est informative, son annexion au document d'urbanisme n'est pas obligatoire.	<ul style="list-style-type: none">• La carte des sites archéologiques en annexe du PLU a été remplacée par celle fournie par le CD95.

Avis de la CC Vexin Centre

N°	Remarques issues de la note d'observations de la CCVC sur le projet de PLU arrêté	Evolution du dossier
1	<p>Stockage des déchets</p> <p>Il est précisé dans plusieurs zones que « l'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique ».</p> <p>En conséquence, les locaux seront situés sur les trottoirs, notamment lorsque la voie est publique. Il s'agit donc d'une autorisation d'occupation du domaine public et non d'une demande d'urbanisme.</p> <p>Or, le local est une construction qui devrait se situer sur la parcelle de l'opération projetée. Plusieurs solutions pourraient être proposées : un local intégré au bâtiment avec une aire de stockage comportant une ouverture directe sur la voie ou un local situé à l'alignement avec des ouvertures sur la voie par exemple. Dans le dernier cas, il faut pouvoir exempter les locaux de stockage de la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement des zones U et AU a été corrigé en ce sens.
2	<p>Règles générales :</p> <p>p. 16 : la zone « Uz » est citée alors qu'elle n'apparaît pas sur le plan de zonage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La mention « zone Uz » a été supprimée du règlement écrit.
3	<p>p. 25 : « le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu ». La volonté de la commune est d'avoir des espaces réservés aux deux-roues. Cependant, le fait qu'il n'y ait pas plus de détails sur le nombre par logement, par activités ou un nombre de m² ... engendre des difficultés d'application et de justification lors de l'instruction des dossiers et en cas de recours. Cette mesure s'applique-t-elle à toutes les demandes telles que celles liées aux maisons individuelles, aux changements de destination, aux commerces ou aux bureaux ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement des zones U et AU a été complété en ce sens.

	Doit-on imposer un local ou des places aériennes et quel sera le nombre imposé ? Cette règle ne pourra pas être appréhendée par l'instructeur mais devra être imposée par la commune au vu de la demande.	
4	Concernant les bâtiments existants, les normes de stationnement pourraient également s'appliquer en cas de division du bâti afin de créer de nouveaux logements. En effet, la division d'une maison d'habitation en plusieurs logements est un phénomène courant. Cela engendre de nombreux problèmes de stationnement et de circulation au sein des villages puisque les véhicules, faute de places prévues, stationnent dans la rue.	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone U a été complété en ce sens.
5	<u>Règlement zone A :</u> p. 42 : Sont interdits les locaux et bureaux accueillant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Or, toutes les règles suivantes les exemptent des principes généraux.	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone agricole autorise désormais sous conditions les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
6	<u>Règlement zone N :</u> p. 55 : la zone Ng est réglementée mais n'apparaît pas sur le plan de zonage.	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise du golf débordant sur le territoire d'Avernes est classé en zone N. La zone Ng a été retirée du règlement.
7	<u>Règlement zone N :</u> Comme en zone N, sont interdits les locaux et bureaux accueillant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Or, toutes les règles suivantes les exemptent des principes généraux.	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone N autorise désormais sous conditions les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
8	<u>Règlement zone N :</u> p.59 : le stationnement lié à l'hébergement hôtelier et la restauration sont réglementés alors qu'ils sont interdits dans la zone N.	<ul style="list-style-type: none"> Ces deux sous-destinations étant interdites en zone N et ses sous-secteurs, les règles de stationnement qui y étaient liées ont été retirées du règlement.
9	<u>Annexes du règlement écrit :</u> p. 64 : changement de destination : il s'agit d'un transfert des surfaces de plancher d'une des 5 destinations vers une autre comme le précise le titre 1 du règlement de chaque zone. Ex : un commerce transformé en habitation. La définition serait donc à compléter.	<ul style="list-style-type: none"> La définition a été intégrée au lexique, en annexe 1 du règlement.
10	<u>Annexes du règlement écrit :</u>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement a été complété sur ce point.

p. 67 : Existant : « la notion de bâti existant [...] s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent PLU ». L'ajout de la notion de bâtiment existant «et légalement ou régulièrement construit» permettrait de ne pas légaliser les constructions faites sans autorisation.



2. REPONSES AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Observations et analyse

Observations détaillées du public

Extraits du rapport du commissaire enquêteur	Ajustements / Corrections
<p>Monsieur Xavier Lerdu, Maire honoraire d'Avernes, dans sa note en date du 10 novembre 2019, juge difficile d'accepter le PLU sans un profond remaniement, comportant de grossières erreurs comme la photo du château de Théméricourt en lieu et place de celle du château d'Avernes (page de l'annexe 8 du PLU). <i>C'est en effet une erreur qui sera corrigée à indiqué la commune.</i></p>	<p>Les illustrations du château d'Avernes ont été remplacées dans l'annexe 3 du règlement du PLU présentant les Eléments Remarquables du Paysage.</p>
<p>Monsieur Lerdu souligne que la lutte contre les inondations dont est victime la commune n'est pas suffisamment prise en considération dans le projet. <i>La commune a répondu que le risque inondation était intégré au maximum avec les données et études existantes et que les études de la protection de la Douée menées par le SIEVA et celles de la protection contre le ruissellement des eaux conduites par le SIBVAM seraient annexées au PLU. De plus, le règlement du PLU permettrait les aménagements liés aux risques en zones agricoles et naturelles.</i> Il est en effet essentiel pour la commune que ce risque inondation, auquel elle est souvent confrontée, soit le plus caractérisé dans le nouveau PLU</p>	<p>Les études ruissellements ont été annexées au dossier de PLU.</p>
<p>❖ Monsieur et Madame Claude Hérisson, demeurant 10, rue des Sources à Avernes, s'insurgent contre le projet de l'OAP N°6 de la rue de l'Ancienne Voie Ferrée. Ils estiment que la viabilisation de ce terrain sera très onéreuse aux frais de la collectivité et qu'il se trouve en contrebas de parcelles à fort ruissellement et inondables lors de gros orages. Ils craignent aussi sur la destination du chemin cyclable du Paris-Londres, de sa position surélevée de défense du village contre les inondations et des difficultés d'accès à la nouvelle parcelle dorénavant constructible. Ils sont inquiets pour la qualité du paysage qui doit être préservée et pour les différents coûts engendrés par cette urbanisation.</p> <p><i>En réponse le commune précise que toutes les charges et prescriptions relatives à cette OAP seront à la charge et de la responsabilité de l'aménageur. Elle propose aussi de diminuer le nombre de logements possibles sur cette OAP en le passant de 4 à 2</i></p>	<p>L'OAP « rue de la Voie Ferrée » a été modifiée et fixe désormais un objectif maximum de deux logements constructibles sur le secteur.</p>

<p>❖ Monsieur Patrick Vacher alerte sur la nécessité d'inscrire au PLU les ouvrages de rétention prévus par l'étude de ruissellement et notamment de pérenniser la ravine de la Douée sur le règlement graphique. Il souhaite que le débit de fuite de 2 l/ha/s figure aux prescriptions concernant les extensions ou les constructions neuves.</p> <p><i>Le règlement prévu est assez précis dit la commune mais en plus les dernières études seront mises en références dans le PLU et une mention sera ajoutée portant sur l'obligation pour toute nouvelle construction ou dépendance, de justifier (étude à l'appui) d'un débit de fuite de 2 litres/hectare/seconde.</i></p> <p>Compte tenu de la fragilité du territoire face au risque inondation il est essentiel d'être très vigilant sur les règles opposables à formuler dans le PLU.</p>	<p>La ravine de la Douée est classée en zone naturelle inconstructible, ce qui garanti sa protection à travers l'application du PLU. De plus, la zone AU de la Douée a été retirée du projet de PLU et reclassée en zone A, ce qui permet d'assurer que l'artificialisation des sols dans le secteur ne sera pas accrue.</p> <p>La notion de débit de fuite a été intégrée au règlement du PLU et de chaque zone (U, AU, A et N) et sa définition est donnée à travers le lexique (annexe 1 du règlement). Le règlement prévoit désormais que « toute nouvelle construction principale ou annexe, de même que l'extension de constructions existantes, devront être édifiées sur un terrain dont la capacité d'infiltration des eaux pluviales est au moins équivalente à un débit de fuite de 2 l/ha/s. »</p>
<p>Monsieur et Madame Flotte passent ensuite en revue chaque OAP :</p> <p>-pour les OAP de l'« Ancienne Voie Ferrée » et de « La Douée » ils soulignent que les projets sont en dehors de la limite d'urbanisation de la charte paysagère et que le projet de la Douée est dans une prairie de protection de la source. <i>Ce que conteste encore la commune qui conforte son avis en précisant que la charte du PNRVf est parfaitement respectée et ne pas confondre avec la charte paysagère.</i></p>	<p>La zone AU et l'OAP de la Douée ont été retirées du projet de PLU. La zone a été reclassée en zone agricole.</p> <p>L'OAP « rue de la Voie Ferrée » a été modifiée et fixe désormais un objectif maximum de deux logements constructibles sur le secteur.</p>
<p>❖ Monsieur Stéphane Duval ne comprend pas que la parcelle ZD08 soit classée en prairie calcicole alors qu'elle est régulièrement cultivée et demande que cela soit corrigé (réponse déjà formulée par la commune et la correction sera effectuée). Il voudrait s'assurer</p>	<p>La protection de la parcelle au titre de l'article L.151-23 du CU a été supprimée.</p>

Réflexions du commissaire enquêteur

Sur les OAP

Extraits du rapport du commissaire enquêteur					Ajustements / Corrections
<p>La commune estime une augmentation de population de l'ordre de 100 habitants à l'horizon 2030. Compte tenu du nombre de personnes par foyer estimé à environ 2.5 il serait donc projeté de construire ou d'aménager 40 logements.</p> <p>Les OAP précisent ces dispositions et sont résumées dans le tableau ci-dessous :</p>					
Site	Surface du terrain de construction	Nombre de logements	Densité en logement par hectare	Observations	
Ancien silo	5 000	10	20	Mixité sociale et petits logts	
Partie Nord	6 000	5	8		
Grande Rue	3 000	5	17		
Rue Valette	3 300	4	12		
Ferme des Fossés	8 000	5	6	Mixité dans corps de ferme	
Rue de l'Audience	10 000	9	9	Mixité dans corps de ferme mais inclus terrain de 2500m2 pour 4 logements soit 16 logements hectare	
Rue de la Voie Ferrée	2 500	4	15		
Douée	2 000	2	10		
Total	39 800	44	11		
<p>Or il apparaît un total de 44 logements. <i>A cette question de dépassement qui paraît « anecdotique » à la commune il est tenu compte de la remarque et il a été supprimé le projet de l'OAP de la Douée. Ce qui paraît une très sage résolution.</i></p>					<p>Suite à la suppression de l'OAP de la Douée et à la réduction du nombre de logements attendus sur l'OAP rue de la Voie Ferrée (passant de 4 à 2 logements), le total de logements produits à travers les OAP se porte désormais à un total de 40 unités, chiffre qui se retrouve désormais bien à la fois dans le RP et le document des OAP (Document 5). Concernant l'OAP du corps de ferme de la rue de l'Audience, le document précise désormais bien que le nombre total de logements attendus sur le secteur est de 9 unités.</p>

Sur les avis des PPA

Extraits du rapport du commissaire enquêteur	Ajustements / Corrections
<p>La DDT de la Préfecture du Val-d'Oise et l'Architecte des Bâtiments de France ont demandé de revoir le secteur Ap. Or il est souligné que la délimitation de ce secteur a été décidée par les élus de la commune et serait maintenue en l'état. De même la CDPENAF aurait souhaité élargir la zone Ap le long de la RD14. Il paraît en effet très important de ménager les vues sur ce bel espace si précieux en Ile de France et éviter la construction de bâtiments agricoles certes nécessaires à l'exploitation, fonctionnelles mais trop souvent sans réelle intégration environnementale.</p> <p>En réponse à ma demande de justification de cette prise de position, la commune a accepté d'agrandir la zone Ap en cohérence avec le PLU de Gadancourt.</p>	<p>La délimitation du secteur Ap a été modifiée et élargi, pour une mise en cohérence avec celle du secteur Ap retenu à travers le PLU de l'ex-commune de Gadancourt.</p>
<p>Le PNRVf demande que soient davantage signalés des éléments naturels à protéger. La commune n'ajoutera que le bois Kessel en zone naturelle et en Espace Boisé Classé, beaucoup d'autres éléments naturels étant déjà répertoriés et protégés au PLU.</p>	<p>Le zonage du bois Kessel a été modifié pour un classement en zone N et une protection au titre des Espaces Boisés Classés.</p>
<p>La commune n'a pas souhaité compléter le diagnostic du rapport de présentation par une description exhaustive de toutes les activités agricoles et du plan de circulation des engins agricoles demandé par la Chambre d'Agriculture mais répète qu'elle a prévu les dispositions pour créer un contournement agricole demandé par les exploitants assurant que les terrains manquants sont des bouts de terrains vendus par le département sous l'ancienne municipalité (20/30 ans).</p>	<p>La carte présentant le schéma fonctionnel de l'activité agricole sur Avernoes est annexée au dossier de PLU. Ce schéma comporte notamment l'étude de circulation des engins agricoles sur la commune.</p>

Sur des questions générales

Extraits du rapport du commissaire enquêteur	Ajustements / Corrections
<p>-Des études sont signalées en attente pour le risque inondations. Quelles sont-elles ? <i>La commune renforce son projet qui prend en compte les données et les études existantes. Cependant seront ajoutées dans un premier temps les études concernant la protection de la Douée par le SIEVA, Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette, (inscrite plus tard comme servitude d'utilité publique) et la protection contre le ruissellement des eaux par le SIBVAM, Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Aubette de Meulan, puis ensuite celles qui seront menées ultérieurement.</i> Le Maire m'a transmis les études de juin 2018 effectuées par le bureau d'études Setec/Hydratec qui conclut pour le bassin de la Douée que les capacités du dalot et du bras de décharge permettent d'évacuer un débit supérieur au ruissellement issu de la Douée. Toutefois, pour gérer le ruissellement en amont, une modification des pratiques culturales permettrait de diminuer de 10% le ruissellement sur ce bassin versant et de nombreuses possibilités d'aménagements, pente, potentiel de terrain, freineraient l'écoulement ou en limitant l'érosion de manière locale. Il a aussi été demandé par la DDT, dans sa note du 13 novembre 2015, de bien mentionner sur le plan de zonage l'écoulement préférentiel de la Douée alors que la ravine de la Douée, considérée comme fossé, et initialement assimilée cours d'eau ne sera pas représentée.</p>	<p>Les études ruissellements ont été annexées au dossier de PLU.</p>
<p>-Il n'est pas fait mention d'études ou de projet pour le stationnement, avec d'éventuels emplacements réservés et <i>il n'a été affiché de réflexion supplémentaire, la commune rappelant seulement les éléments inscrits au projet et l'agrandissement effectué du parking de la mairie.</i> Cela manque de clairvoyance au vu des observations écrites et verbales d'un grand nombre d'observateurs et du développement de la ville. L'arrivée progressive de nouveaux habitants va de facto s'accompagner de véhicules supplémentaires résidents et/ou de visiteurs et de logistique.</p>	<p>Les OAP inscrites à travers le PLU veillent à encadrer les futures circulations de véhicules sur et autour des sites de projet, de façon à limiter l'impact du développement de l'habitat sur les secteurs concernés et pour le reste du village.</p> <p>Par ailleurs, le règlement des zones U et AU prévoit que « <i>le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques</i> ».</p>
<p>-Il n'est pas fait mention d'études ou de projet pour les déplacements en modes doux. La commune indique que le contournement agricole d'Avernes permettrait d'augmenter ces possibilités.</p>	<p>Les chemins inscrits au PDIPR et les chemins non-inscrits inclus dans un itinéraire ont été annexés au dossier de PLU.</p>

2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le PLU d'Avernes

Les cinq recommandations du commissaire enquêteur

Recommandations extraites du rapport du commissaire enquêteur	Réponse / justification de la commune
<p>-s'assurer que les 2 PLU combinés d'Avernes et de Gadancourt réunis seront bien conformes aux documents de planification supra-communaux notamment le SDRIF,</p>	<p>Les justifications portant sur la compatibilité des PLU d'Avernes et de Gadancourt réunis avec les objectifs du SDRIF ont été ajoutées au rapport de présentation du PLU (<i>Document 1c. Justifications du projet</i>).</p>
<p>-accompagner le complément d'urbanisation par de nouvelles mesures de développement et de contrôle du stationnement des véhicules de tout type dans le centre de la ville,</p>	<p>La commune a fait le choix de ne pas inscrire de nouvel outil (OAP, emplacement réservé, règle d'urbanisme, ...) à travers son PLU en plus de ce qui figurait au règlement du PLU arrêté le 4 septembre 2018.</p> <p>Il est rappelé que les OAP inscrites à travers le PLU veillent à encadrer les futures circulations de véhicules sur et autour des sites de projet, de façon à limiter l'impact du développement de l'habitat sur les secteurs concernés et pour le reste du village.</p> <p>Par ailleurs, le règlement des zones U et AU prévoit que « <i>le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques</i> ».</p>
<p>-veiller à la qualité et l'intégration dans le paysage des constructions strictement nécessaires à l'activité agricole dans les grandes étendues qui ne seraient pas en zone Ap,</p>	<p>En réponse à une demande de l'ABF, le règlement de la zone agricole recommande désormais l'usage du bois naturel en façades des constructions agricoles. Cette disposition pourra favoriser une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.</p> <p>Le règlement de la zone A limite par ailleurs à 12m la hauteur maximale (au faîtage ou au sommet de l'acrotère, soit le point le plus haut d'une construction) des constructions agricoles. Cette règle a été jugée comme étant un juste milieu pour à la fois tenir compte des besoins des exploitants agricoles pour le</p>

	<p>fonctionnement de leur activité et l'accès de leurs véhicules, mais aussi pour limiter l'impact paysager des constructions agricoles.</p>
<p>-vérifier les conditions géologiques, hydrogéologiques et géotechniques d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle de l'OAP de la « Grande Rue », ce terrain semblant très souvent inondé.</p>	<p>Le caractère humide de ce secteur est bien connu et pris en compte par la commune. L'OAP « Grande rue » veille à ce qu'une large moitié ouest du secteur qu'elle couvre soit maintenu en tant qu'espaces non bâtis (jardins) perméable aux eaux de pluie.</p> <p>L'OAP obligera à conserver la mare déjà présente dans la partie nord du site de façon à ce que celle-ci puisse continuer à jouer son rôle de collecteur des eaux pluviales. L'OAP intègre également désormais des dispositions relatives à la prise en compte du risque de retrait et de gonflement des argiles.</p> <p>Le règlement de l'ensemble des zones prévoit désormais que <i>« toute nouvelle construction principale ou annexe, de même que l'extension de constructions existantes, devront être édifiées sur un terrain dont la capacité d'infiltration des eaux pluviales est au moins équivalente à un débit de fuite de 2 l/ha/s. »</i> Cette règle devra permettre d'assurer une meilleure prise en compte des difficultés d'infiltration de l'eau dans le sol en faisant en sorte de limiter l'artificialisation du sol.</p>
<p>-persévérer dans les possibilités de mutation en logements de certaines parties du château abandonnées et en cours de délabrement sur la rue Valette,</p>	<p>Le PLU classe en zone Nh l'ancien château d'Avernes. Le règlement n'interdit pas de réhabiliter le bâtiment et de le renouveler en créant des logements par exemple. La concrétisation de ce type de projet ne dépend donc pas du document d'urbanisme, mais plutôt de la capacité du propriétaire à soutenir un projet.</p>



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE