

ANNEXE I

I. Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 et besoin en logements

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.

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.

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).

II. Obligation de cohérence des pièces du PLU avec le PADD

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.

- 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.

Il convient donc de mettre en cohérence le rapport de présentation et les OAP avec le PADD.

III. Respects des objectifs du développement durable en matière d'urbanisme

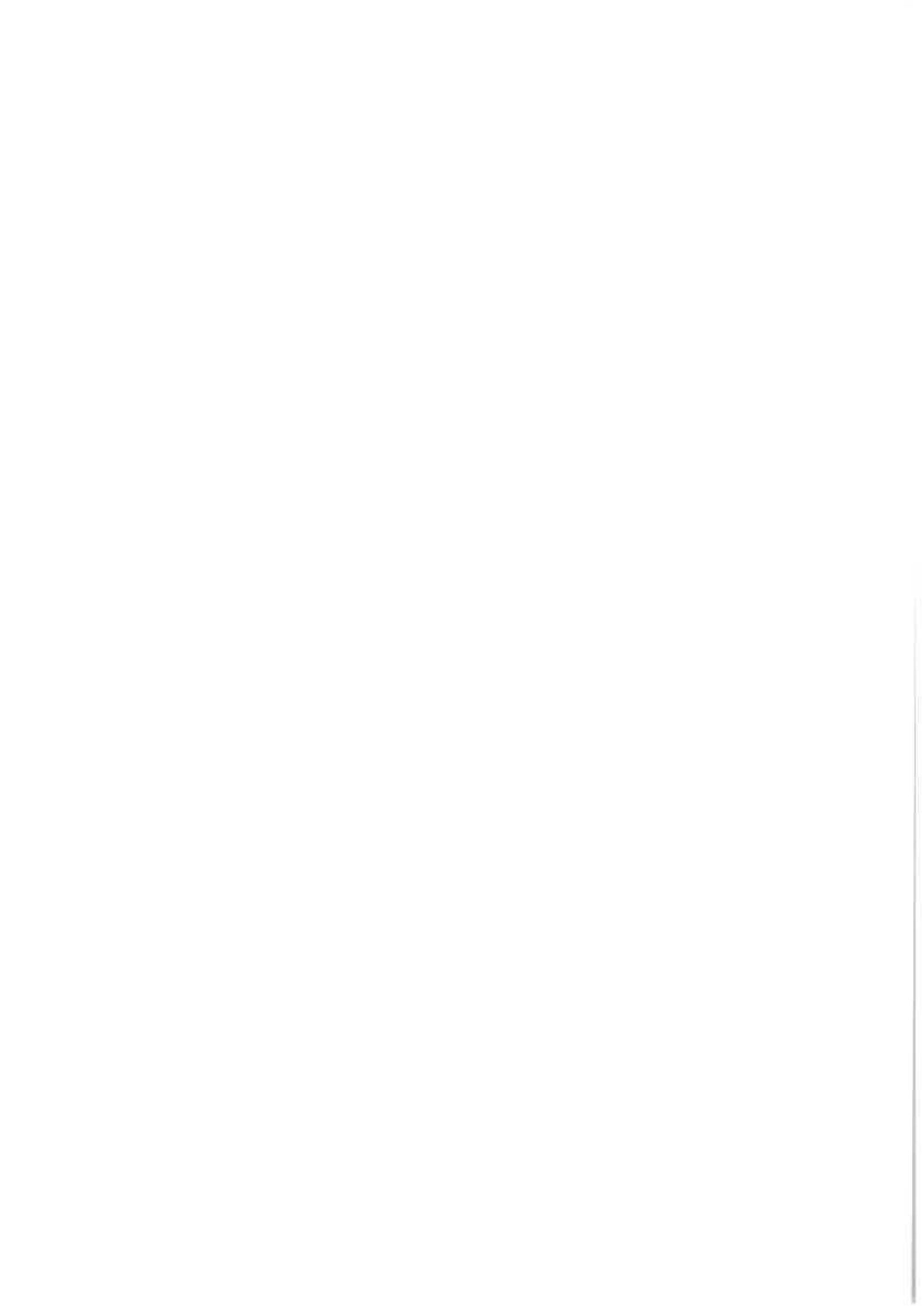
L'article L.101-2c du CU vise l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

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.

Dans ces conditions, l'application du zonage Ue à cette parcelle doit être justifiée.



ANNEXE II

Il est fortement conseillé au bureau d'étude de procéder à une relecture plus rigoureuse du document avant de le soumettre à la commune.

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Partie 1 : Diagnostic

- Protection de la ressource en eau et gestion des eaux :

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.

- Partie intitulée « écoulements préférentiels »

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.

- Partie intitulée «le risque carrière»

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».

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 ».

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. »

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 ».

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent avis.

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.

La commune est soumise à un aléa faible à fort retrait-gonflement des sols argileux.

• Offre de soins

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).

Partie 2 : État initial de l'environnement

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.

Partie 3 : Justifications des choix

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.

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.

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.

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.

3. PADD

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.

4. OAP

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.

Il conviendra d'ajouter que cette OAP et l'OAP « Grande Rue » sont soumises à un aléa fort de retrait gonflement.

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.

Il conviendra d'ajouter que l'OAP « Rue de la voie ferrée » est soumise à un risque fort de retrait gonflement.

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).

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.

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 :

Carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre R111-3

« 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 ».

Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre R111-3

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées.

A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Risques d'inondations pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il est préconisé d'expliquer au constructeur la nécessité d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Il devra également prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Retrait-gonflement des sols argileux

Les secteurs géographiques qui présentent des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux sont matérialisés dans la carte jointe au PLU.

Dans ces secteurs, le constructeur devra prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux ».

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.

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).

