



## Plan Local d'Urbanisme

# Document 1a Synthèse des corrections Suite aux avis et l'enquête publique

Prescription : 21 janvier 2015

Arrêt : 07 mai 2019

Enquête publique : 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019

Approbation : 25 février 2020

**GADANCOURT**





## **1. REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

---

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

N°	Remarques issues de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
1	<p>L'article L 151-4 du CU exige que le rapport de présentation établisse un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.</p> <p><b>Il est nécessaire de compléter le rapport de présentation par cet inventaire. Dans un objectif de clarté, il est souhaitable que cet inventaire soit accompagné d'une carte localisant ces espaces de stationnement.</b></p>	<p>Le diagnostic du territoire (<i>Document 1a. Diagnostic</i>) a été complété par l'inventaire des capacités de stationnement des véhicules et des vélos et accompagné d'une carte.</p>
2	<p>L'article L 151-5 du CU indique que le PADD doit définir des orientations générales concernant le développement des communications numériques.</p> <p><b>Il est nécessaire que des orientations générales concernant le développement des communications numériques soient définies dans le PADD puis traduites dans le règlement.</b></p>	<p>Le PADD (<i>Document 2.PADD</i>) a été complété sur l'axe 1, objectif 3 pour favoriser le développement des communications numériques.</p>
3	<p>L'article L 151-8 du CU demande que le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisations des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3. Or, dans le PADD (objectif 3, page 7), il est indiqué que la pratique des mobilités douces sera favorisée notamment en connectant des chemins existant. Cet objectif n'est pas traduit dans les règlements écrit et graphique.</p> <p><b>Il est nécessaire que cet objectif soit traduit dans le règlement.</b></p>	<p>Un chemin menant au cimetière a été identifié comme à protéger dans le règlement graphique. Les chemins identifiés au PDIPR ont également été identifiés dans le règlement graphique.</p>
4	<p>Dans le PADD (Axe 2, objectif 1), la commune exprime sa volonté de préserver « <i>les échappées visuelles depuis l'espace agricole vers le bourg et vice versa</i> ». La commune étant entièrement classée en sites inscrits, au titre de la loi du 2 mai 1930 portant sur la protection des paysages remarquable, cette volonté est cohérente avec la qualité de son patrimoine paysagé. Toutefois Le règlement graphique ne répond pas à l'enjeu de protection de ces paysages, notamment sur la zone du plateau agricole qui incarne l'identité du Vexin.</p> <p><b>Il est nécessaire que l'enjeu de la protection du paysage soit pris en compte dans le plan de zonage.</b></p>	<p>Le plan de zonage a été modifié avec l'ajoute d'une zone Ap sur toute la partie sud du bourg donnant sur la vallée d'Arthies.</p>
5	<p>L'article L 151-6 du CU définit que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le PADD des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Dans le PADD (axe 1 objectif 3), il est annoncé que « <i>le stationnement sera encadré dans les projets d'aménagements</i> ». Or, l'OAP encadrant le développement de la zone 1AU ne traite pas de la problématique du stationnement.</p> <p><b>Il est nécessaire que l'OAP prenne en compte la question du stationnement afin d'être en compatibilité avec le PADD.</b></p>	<p>L'OAP a été supprimée.</p>

6	<p>Au titre de l'article R. 151-34 du CU, il convient de faire apparaître les périmètres dits « R 111-3 » sur le règlement graphique. En effet cet article 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 ».</p> <p><b>Il convient de faire apparaître les périmètres dits « R 111-3 » sur le règlement graphique.</b></p>	<p>Il n'y a pas lieu d'utiliser cet outil avec le projet actuel de la commune.</p>
7	<p>Au titre de l'article R 151-53 du CU, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement doivent figurer en annexe du PLU.</p> <p><b>Il est nécessaire d'ajouter ces documents dans les annexes du PLU.</b></p>	<p>Le schéma de réseau d'eau a été ajouté aux annexes du PLU (Document 4a. Annexes). La commune ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif.</p>
8	<p><u>En premier lieu :</u>  <b>Il est nécessaire de s'assurer que le projet PLU de l'ancienne commune d'Avernes combiné avec le projet de PLU de l'ancienne commune de Gadancourt répondent ensemble aux objectifs du SDRIF à l'échelle du territoire de la commune nouvelle d'Avernes.</b></p>	<p>La démonstration de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDRIF a été mise à jour (Document 1c. Justifications du projet). Il est clairement démontré que 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. Un travail transversal entre les 2 PLU a été réalisé pour garantir la compatibilité à l'échelle de la commune nouvelle.</p>
9	<p><u>En deuxième lieu :</u>  Le rapport de présentation (partie 3, p.21) établit la nécessité de construire 8 logements afin d'accueillir la population supplémentaire permettant de répondre à l'objectif de densité humaine fixé par le SDRIF, mais le PADD (p.6) fixe l'objectif de construction à 6 logements.  <b>Il est nécessaire de corriger cette incohérence formelle entre les pièces du PLU.</b></p>	<p>Le PADD (Document 2.PADD) a été corrigé avec le besoin réel de 8 logements. Les justifications des choix retenus (Document 1c. Justifications du projet) et le règlement graphique sont en cohérence avec cet objectif.</p>

10	<p><u>En troisième lieu :</u> La démonstration de l'atteinte de l'objectif de densité humaine pose question. Pour mémoire, le SDRIF dispose qu'à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la densité humaine ;</li> <li>• de la densité moyenne des espaces d'habitat.</li> </ul> <p><b>Il convient de mettre en cohérence les prévisions démographiques et d'emploi du projet de PLU afin de répondre à l'objectif de densification des capacités d'accueil fixées par le SDRIF.</b></p> <p>En effet, pour le calcul de la densité humaine initiale, les chiffres de l'emploi et de la population ne sont pas pris avec la même année de référence. Dans le cas du hameau de Gadancourt, l'année de référence a son importance, car la population varie de plus ou moins 10 habitants d'une année à l'autre : 83 habitants en 2015, contre 75 habitants en 2016. La donnée de population de 2016 n'est d'ailleurs pas assortie de sa source.</p> <p><b>Il est donc nécessaire d'éclaircir les bases de la démonstration de réponse aux attentes du SDRIF sur l'augmentation de la densité humaine.</b></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>). Il est clairement démontré que 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. Un travail transversal entre les 2 PLU a été réalisé pour garantir la compatibilité à l'échelle de la commune nouvelle.</p>
11	<p>De surcroît, selon le PADD et le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est prévu que le nombre d'emplois évoluera de 16 emplois en 2015 à 29 emplois en 2030, soit +13 emplois en 15 ans ; toutefois, aucune précision n'est apportée sur l'implantation et la nature de ces emplois nouveaux ; et il n'est pas prévu d'implantations ou de ZAE nouvelles ;</li> <li>• De plus, il est estimé que la création de 8 logements nouveaux fournira un apport de population de 10 habitants. La taille des ménages ainsi projetée interrogée au regard de l'évolution récente de la population du hameau qui comptait 105 habitants en 2009 et environ 42 logements à cette date.</li> </ul> <p><b>Au regard du SDRIF, si la densité moyenne des espaces d'habitat est cohérente et acceptable, il n'en va pas de même de la densité humaine, pour lesquelles les projections, telles que décrites ci-dessus, devraient être mises en cohérence.</b></p>	<p>La commune n'a pas la compétence pour le développement d'une ZAE nouvelle. Les éléments chiffrés ont été complétés pour une meilleure compréhension et clarté.</p>
12	<p>Dans le règlement (page 24) pour la zone urbaine, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de bureaux. Le PDUIF indique que dans les bougs, villages et hameaux (cf. référence SDRIF) les documents d'urbanisme ne peuvent pas exiger la construction de plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>De plus, le PDUIF porte des exigences en termes de création de stationnement de vélo dans l'espace public et l'espace privé.</p> <p><b>Il est nécessaire que le PLU (zones U et AU) soit revu afin de répondre aux exigences du PDUIF.</b></p>	<p>Le règlement écrit (<i>Document 3a. Règlement écrit</i>) a été corrigé avec une règle d'une place par bureau.</p>
13	<p>Dans la partie 2 du rapport de présentation « État initial de l'environnement », il n'est pas indiqué la présence de périmètres de captage d'alimentation en eau potable sur le territoire communal. Or, une partie du territoire se situe dans le projet de périmètres de protection éloignée des captages de Sagy et Condécourt, tel qu'il est proposé par l'hydrogéologue agréé dans son avis du 22/03/2012.</p> <p><b>Il est préférable que la commune prenne en compte, dès à présent, l'existence de ce projet de périmètre (cartographie à intégrer, ci-jointe), ainsi que le projet de prescriptions, en veillant à ce que le plan de zonage et le règlement associé soient en compatibilité avec la protection de la ressource en eau, et ce sans attendre la fin de la procédure de déclaration d'utilité publique.</b></p>	<p>L'état initial de l'environnement (<i>Document 1b. Etat Initial de l'Environnement</i>) a été modifié cependant les plans des périmètres de captage ne sont pas disponibles selon l'ARS.</p>

14	<p>Concernant l'alimentation en eau potable, le diagnostic environnemental indique, page 21, que la commune est alimentée par la source Saint-Romain (Syndicat Intercommunal des eaux de la Source Saint-Romain, SIES) puis, page 39, par la source de la Douée (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette, SIEVA). Ces informations sont erronées ; en effet le territoire du hameau de Gadancourt est alimentée par l'eau traitée provenant du puits de Saint-Gervais (Syndicat des eaux de Magny-en-Vexin), depuis fin 2014.</p> <p><b>Des corrections sont donc à apporter.</b></p>	L'état initial de l'environnement (Document 1b. Etat Initial de l'Environnement) a été corrigé.
15	<p>Le nombre d'habitant de Gadancourt en 2016 est donné à 75, mais ce chiffre n'est pas sourcé. En 2015, la population était estimée par l'INSEE à 83 habitants. L'objectif de population présenté dans le rapport de présentation (partie 3, page 20) est de 85 habitants à atteindre, afin de remplir l'obligation de l'augmentation de la densité de population porté par le SDRIF.</p> <p><b>Il est souhaitable que l'estimatif de population pour l'année 2016 soit sourcé afin que l'argumentaire soit recevable.</b></p>	La donnée a été sourcée INSEE pour 2016.
16	<p>Pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec la charte du Parc naturel régional du Vexin français, il serait souhaitable de consolider l'argumentaire du rapport de présentation notamment le point traitant de la nécessité d'une extension de l'enveloppe bâtie du village.</p> <p><b>Il est souhaitable que l'argumentaire justifiant de la compatibilité du projet de PLU avec la Charte du Parc naturel régional du Vexin français soit consolidé notamment pour répondre pleinement aux exigences portées par l'article 2 de la Charte.</b></p>	La zone AU a été retirée. Le projet est donc compatible avec la charte du PNRVf pour son équilibre global.
17	<p>Dans l'objectif n°1, page 6, la population de Gadancourt au 1<sup>er</sup> janvier 2016 est estimée à 75 habitants. La population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2015 était de 83 habitants, chiffre INSEE.</p> <p><b>Il est souhaitable de sourcer votre donnée (cf. remarque ci-dessus).</b></p>	La donnée a été sourcée INSEE pour 2016.
18	<p>Dans la légende du schéma situé page 12, il est indiqué que les entités boisées sont représentées par un figuré de surface rouge que l'on ne retrouve pas sur le schéma.</p> <p><b>Il est nécessaire de mettre en cohérence la légende avec le schéma.</b></p>	La légende du schéma a été modifiée.
19	<p>Dans l'objectif n°3 « La commune permettra les projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements », les enjeux d'adaptation et de lutte contre le changement climatique doivent être pris en compte dans tous les projets, en construction neuve ou en rénovation.</p>	OK
20	<p>Le PADD fixe un objectif de limitation de consommation d'espace de 5 000 m<sup>2</sup>, page 6, mais page 7 il est indiqué un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles de 50 %, sans chiffre de référence. On relève que le projet d'extension de la commune (zone AU) est de 1 000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Il est nécessaire que l'objectif de consommation d'espace soit cohérent avec la réalité du projet et soit le même dans l'intégralité du document.</b></p>	L'objectif de modération de la consommation d'espace a été précisé et mis en cohérence.
21	<p>Il est souhaitable d'ajouter que l'OAP est soumise à un aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux.</p>	L'OAP a été supprimée.

22	<p>Dans la partie 2.5 article 5, pages 7 et 8, il est fait mention de l'annexe 8 comme étant le document répertoriant les éléments bâtis remarquables faisant partie du patrimoine d'intérêt local et à ce titre mis en protection via l'article L 151-19 du CU. Or factuellement, l'annexe 8 du PLU correspond au risque inondation.</p> <p>Page 8 : il est fait mention de l'annexe 3 répertoriant les éléments archéologique et historiques ; or factuellement l'annexe 3 du PLU concerne le risque de retrait-gonflement des soles argileux.</p>	<p>Cette incohérence a été corrigée. Les éléments remarquables du paysage ont été mis en annexe 3 du règlement écrit.</p>
23	<p>Page 9 : dans le point « gestion des eaux pluviales » dans le premier paragraphe, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Dans le paragraphe suivant, seuls sont autorisés et encouragés les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques.</p> <p><b>Ces injonctions sont incohérentes ; il serait souhaitable que les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales soit autorisées que l'utilisation soit domestique ou non.</b></p>	<p>Le règlement écrit a été modifié en ce sens.</p>
24	<p>Page 13 : il est cité une annexe composée d'un plan définissant le périmètre d'application du droit de préemption urbain. Cette annexe est inexistante.</p>	<p>Le plan précisant le secteur où le droit de préemption urbain s'applique a été ajouté en annexe du PLU.</p>
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Zone U :</u></li> </ul> <p>Page 16 : un tableau définit les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions ou interdites. Ce tableau indique que les sous-destinations artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, salle d'art et de spectacles, entrepôt et bureau sont autorisées sous conditions. Aucune condition n'est émise dans le règlement pour encadrer ces sous-destinations.</p> <p>Page 20 : il est indiqué « <i>il est souhaitable que les projets recherchent une amélioration des performances énergétiques des nouvelles constructions nouvelles</i> ». La formulation semble malheureuse et omet de traiter l'amélioration énergétique du bâti ancien. Dans un souci de cohérence avec l'enjeu d'adaptation au changement climatique et de limitation des émissions des gaz à effet de serre, il serait souhaitable d'exiger une amélioration énergétique dans le cas de rénovations et dans le cas de constructions nouvelles d'envisager des bonus, par exemple augmentation de l'emprise constructible, pour les constructions répondant à des critères de haute qualité environnementale, du type BBC.</p>	<p>Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition peuvent être interdites selon les nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent. Il s'agit notamment des constructions d'artisanat et commerce de détail, des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, des constructions de salles d'art et de spectacles, des constructions d'entrepôts et des constructions de bureaux.</p>
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Zone AU :</u></li> </ul> <p>Page 32 : face à l'importance de limiter la consommation des espaces, limiter l'emprise au sol des constructions à 30 % dans une zone dédiée à un projet urbain est un handicap pour faciliter des projets ayant une densité élevée. L'exigence de maintenir une surface de pleine terre correspondant à 50 % de l'unité foncière est un outil suffisant pour limiter l'imperméabilisation des sols, tout en garantissant la possibilité d'avoir un projet d'opération urbaine dense au regard du profil urbain du hameau.</p>	<p>La zone AU a été supprimée.</p>



27	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Zone A :</u></li> </ul> <p>La destination « habitation » est interdite (p.42), toutefois le règlement encadre la possibilité de construire des logements (p.44).</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et de service public se sont pas soumis aux dispositions du point 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions (p.45 et suivantes) ». Les espaces agricoles étant des zones ayant pour premier enjeu de rester une ressource pour la production agricole, il ne semble pas opportun d'autoriser la totalité des équipements d'intérêt collectif dans ce zonage.</p>	Le logement a été interdit dans le règlement de la zone agricole. Les règles concernant les logements concernent uniquement le logement éventuel d'un exploitant agricole.
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Secteur Nc :</u></li> </ul> <p>Ce secteur rentre dans la catégorie des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » (STECAL). Cet outil permet d'offrir des possibilités de construction plus importantes que dans le zonage dont est issu le secteur.</p> <p>Dans le cas du secteur Nc qui a pour objet d'encadrer le développement du château et de son parc, cet outil est cohérent avec la situation du terrain. Toutefois, la surface incluse (2,81 ha) dans le périmètre du secteur est trop importante pour être considérée comme « limitée ». Il est recommandé que sa superficie soit circonscrite à l'espace qui comprend le bâti existant et que, par conséquent, le parc du château soit classé en secteur Nj, secteur plus à même de protéger cet espace.</p>	L'espace bâti du château a été maintenu en Nc. Le reste du domaine a été classé en zone N (naturelle).
29	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Secteur Ng :</u></li> </ul> <p>Ce secteur correspond au golf de la commune. L'emprise de ce secteur inclut une prairie permanente (cadastrée 0B332 et 0B 334).</p> <p>Afin d'être en cohérence avec la volonté de la commune de protéger son patrimoine naturel, il serait souhaitable de reclasser cette prairie en zone N.</p>	La zone Ng a été réduite sur sa partie sud pour laisser la place à la zone naturelle couplée d'une protection de la prairie permanente au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Secteur Nj :</u></li> </ul> <p>Toutes les destinations sont interdites dans ce secteur. Toutefois dans le règlement (p.58), la création d'annexes y est permise.</p> <p>Il est souhaitable de mettre en cohérence le règlement avec les destinations autorisées.</p>	Les annexes de logements sont les seules possibilités de construction.
31	<p><b><u>V. RÈGLEMENT GRAPHIQUE</u></b></p> <p>À travers le zonage Ap le projet de PLU souhaite porter l'enjeu de protection du paysage que compose le plateau agricole. En effet ce zonage établit une bande de protection qui interdit toutes constructions de part et d'autre de la RD 14. Toutefois cette bande de part sa taille très limitée ne prend que faiblement en compte l'enjeu de protection de ce paysage.</p> <p><b>Il est souhaitable, au vue de la grande sensibilité de ce paysage qui compose l'identité du Vexin et justifie que ce territoire soit en site inscrit au titre de la loi de 1930 sur la protection des paysages, qu'une prise en compte plus importante de la sensibilité paysagère du plateau agricole soit effectuée.</b></p>	Le plan de zonage a été modifié avec l'ajoute d'une zone Ap sur toute la partie sud du bourg donnant sur la vallée d'Arthies. La zone Ap sur le plateau nord n'a pas été étendue mais celle d'Avernes a été ajustée en cohérence avec celle de Gadancourt.

32

Plan de zonage n°2 : sur ce plan sont annotés des « ERPxx » dans la légende. Or il n'est pas indiqué à quoi correspond cette dénomination.

**Il est nécessaire que la légende soit mise en cohérence avec les différents figurés du plan de zonage.**

La légende a été mise en cohérence.





## Avis du PNRVf

N°	Remarques issues de l'avis du PNRVf sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
1	<p>Le RP justifie l'ouverture de la zone à Urbaniser (AU) située route de Wy-dit-Joli-Village, en mentionnant une importante rétention foncière. Or dans les faits, le potentiel de densification ne se trouve pas exclusivement dans les dents creuses et les parcelles mutables comme le soutient le RP, il se trouve également dans le bâti existant, partiellement vacant. Ainsi, ce document omet manifestement le potentiel de réemploi existant dans les bâtiments du corps de ferme et des communs du château, situés dans le tissu bâti le long de la rue Octave de Boury. Au vu des engagements de la Commune pris en signant la Charte, le Parc vous demande de redéfinir vos objectifs de croissance démographique en adéquation avec le potentiel réel de densification, bâtis vacants compris, avant d'envisager l'extension de l'urbanisation de cette partie de la Commune.</p> <p>A cette fin, il paraît également nécessaire d'encadrer le devenir de ces bâtiments et espaces vacants qui présentent un potentiel de création en logement non négligeable dans le tissu bâti. Aussi, nous vous demandons de formaliser une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) sur ces bâtiments et espaces attenants, ce qui permettra au PLU d'être compatible avec la Charte du Parc et son Article 3 qui précise que les Communes s'engagent, pour leur document d'urbanisme, à « prendre toutes les dispositions pour maîtriser le processus opérationnel de la construction et de l'aménagement ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• La zone AU a été retirée.</li> </ul>
2	<p><b>Le patrimoine bâti</b></p> <p>Votre projet fait état de l'identification et de la protection du patrimoine bâti par l'utilisation de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cependant, cette protection du patrimoine bâti est très largement insuffisante pour satisfaire pleinement vos engagements au travers de la Charte, et ses articles 3 et 11. En effet, le peu d'éléments bâtis identifiés fait l'objet d'une protection via des fiches patrimoniales, présentes à l'annexe 12, dont le contenu est insuffisamment précis et trop générique pour qu'elles puissent être efficaces.</p> <p>De plus il ne comporte aucune identification des linéaires de murs remarquables contrairement à ce qu'indique la légende du règlement graphique n°2.</p> <p>Toutes ces raisons amènent le Parc à vous demander de revoir, dans leur intégralité, les dispositions prises dans ce PLU pour protéger le patrimoine bâti.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les linéaires de mur ont été ajoutés aux éléments remarquables du paysage présents en annexe 3 du règlement écrit.</li> </ul>

3	<p>Dans un autre registre, j'attire votre attention sur le fait que la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ne se limitent pas à l'inventaire et à la protection d'éléments patrimoniaux dans le PLU. Le hameau de Gadancourt dispose d'une richesse patrimoniale et architecturale qui s'exprime par la dominance des ambiances minérales au sein du hameau, relayées notamment par les clôtures, à l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Le règlement devrait maintenir cette ambiance minérale, et pour éviter les effets de clôtures de « catalogue » qui appauvrissent trop souvent le paysage des Communes, préciser que seules les formes et mises en œuvre traditionnelles de clôture sont autorisées. Or les règles édictées dans la zone U sont, dans le projet actuel, bien trop permissives. Nous vous demandons donc de remplacer ces règles, dans le règlement écrit, en indiquant :</p> <p><i>« Les clôtures sur rue devront être comprise entre 1m50 et 2m, et s'harmoniser avec celles avoisinantes. Elles doivent être constituées soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>de murs hauts et pleins d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales) ;</i></li> <li>• <i>de murs babuts d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80cm, surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert.</i></li> </ul> <p><i>Les grillages en panneaux rigide doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.</i></p> <p><i>Les percements des murs identifiés sur le règlement graphique n°2, pour les accès, devront se limiter à un seul percement par unité foncière d'une largeur maximum de 4m, et devront conserver un linéaire de mur de 10m.</i></p> <p><i>Les clôtures en limites séparatives devront être constituées de la même façon que celles détaillées ci-dessus en y ajoutant des ouvertures (minimum 10x10cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10m) afin de laisser passer la petite faune locale. Elles pourront être constituées également de grillage et de haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage souple de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons simples sur poteaux finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par attaches simples sur poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils épais étant proscrits) finition métal gris, noir, marron ou vert, doublé d'une haie d'essences locales.</i></p> <p>Pour être pleinement efficace, il conviendrait de préciser, dans le règlement graphique, les linéaires des rues ou secteurs du village où chacun des types ci-dessus devrait être mis en œuvre de façon préférentielle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit a été modifié pour intégrer les recommandations du PNRVf sur la question des clôtures.</li> </ul>
---	---	---

4	<p>De plus, pour traiter avec soin la transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel, cette interface particulièrement sensible sur le plan du paysage, formant une « ceinture verte » autour du village. Nous vous suggérons d'écrire, à la suite des règles ci-dessus, la formulation suite :</p> <p><i>Les clôtures en fond de parcelle, en contact avec une zone Agricole et/ou Naturelle, devront être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles peuvent être constituées d'un grillage souple de maille minimale de 5x5cm en finition métal gris, noir, marron ou vert, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. 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, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit a été modifié pour intégrer les recommandations du PNRVf sur la question des clôtures.</li> </ul>
5	<p>Enfin, concernant le traitement des clôtures en zone Agricole et Naturelle, les règles actuelles de ces zones 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, nous vous recommandons de les remplacer par la formulation suivante :</p> <p><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 métal gris, noir, marron ou vert, 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></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune ne réglementera pas les clôtures en zones A et N suite à la demande du Préfet.</li> </ul>

6	<p>           Votre projet de PLU ne répond pas correctement aux attentes de l'article 3 de la Charte du Parc, qui demande aux Communes de « <i>protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage [...] par un zonage et un règlement adapté</i> ». Le règlement comporte bien une zone Agricole dite constructible (A) et une zone Agricole dite non constructible (Ap), cependant la répartition de ces deux zones sur le règlement graphique n°1 n'est pas pertinente. En effet, vous avez protégé uniquement les abords immédiats de la RD14 et un petit secteur en continuité du tissu bâti. Or, au vu de la très grande sensibilité paysagère observable sur le plateau agricole, traversé par la RD14, il serait préférable d'inscrire tout ce secteur en zone Ap, plutôt que quelques mètres de part et d'autres comme ce qu'il est prévu dans ce projet.         </p> <p>           Vous avez par ailleurs souhaité préserver uniquement le cône de vue inscrit dans la Charte paysagère, située au Sud-Est depuis le village par son classement en zone Ap. Or pour la partie Sud du territoire de Gadancourt, la préservation des terres agricoles les plus sensibles au sens de l'article 3 de la Charte nous semble plutôt devoir être appréciée depuis des vues lointaines vers le hameau, notamment depuis la RD 81, avec des vues sur le grand paysage plus larges incluant le hameau de Gadancourt. Aussi, vous pourriez plus logiquement intégrer dans une zone Ap :         </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les secteurs agricoles le long de la route de Wy-dit-Joli-Village ;</li> <li>• les secteurs aux Nord de la RD81 ;</li> <li>• la ceinture agricole aux abords Sud du hameau, visible depuis la RD81.</li> </ul> <p>           En effet, ces différents secteurs donnent de larges perspectives paysagères depuis ces deux axes de circulations sur le hameau et le clocher de l'église dans le grand paysage. La préservation de ceux-ci permettra de conserver les vues remarquables sur le hameau de Gadancourt, en y interdisant les constructions de bâtiments agricoles dans le règlement. Pour ces derniers il conviendrait toutefois de préserver des secteurs potentiellement constructibles au Sud du hameau, en lisière boisée comme le prévoit également l'article 3 de la Charte.         </p> <p>           Au regard de l'engagement souscrit dans la Charte, il sera donc nécessaire de revoir rigoureusement la délimitation des zones Agricoles constructibles et inconstructibles. Vous trouverez en annexe, du présent avis, une carte représentant les zones devant, de notre point de vue, être zonées en Ap.         </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone Ap a été étendue sur toute la partie sud du bourg.</li> </ul>
---	---	--

7	<p><b>Le patrimoine naturel et la biodiversité</b></p> <p>De même façon que la protection du patrimoine bâti, précédemment évoquée, la prise en compte du patrimoine naturel et de la biodiversité se révèle lacunaire. Celle-ci ne répond pas aux attentes des articles 3 et 6 de la Charte du Parc. L'identification est insuffisante, de nombreux éléments importants pour le territoire tel que des arbres isolés, des haies, des bosquets, des prairies et des pelouses calcicoles et qui devraient être identifiés et protégés dans le PLU en sont absents. Le peu d'éléments identifiés sur le plan de zonage, via l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, est soit erroné, soit les fiches ne sont pas suffisamment détaillées. Par exemple, les éléments n°3 identifiés comme « vergers de hautes tiges », sont en fait des formations arborées. Ces éléments devraient donc être identifiés comme « bosquets » pour bénéficier de prescriptions adaptées.</p> <p>Nous vous demandons en conséquence de revoir l'identification de ces éléments sur le règlement graphique n°2, ainsi que l'ensemble des fiches présentes à l'annexe 12 du PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune a ajouté la prairie permanente au sud du golf afin de la préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>• La commune précise que de nombreux éléments identifiés dans la charte du parc ne sont plus existants aujourd'hui notamment autour du ru qui travers le golf.</li> <li>• Les fiches ont été ajustées.</li> </ul>
8	<p><b>Privilégier l'éco-mobilité</b></p> <p>Votre projet indique, dans le règlement graphique n°2, des chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Seul un tracé est identifié alors qu'il existe une multitude de chemins, dont l'« avenue Paris-Londres », sur le territoire. Aussi, il paraît indispensable d'identifier l'ensemble des tracés de chemins existants dans le règlement graphique n°2, et de les protéger dans le règlement écrit. Nous vous demandons de revoir cela dans votre PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des chemins identifiés au PDIPR ont été protégés dans le PLU sur le plan de zonage n°2.</li> </ul>

## 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	<p><b>I. Diagnostic de l'activité agricole</b></p> <p>Concernant le rapport de présentation, le « diagnostic » de l'activité agricole présente sur le territoire communal est succinct.            Dans le rapport de présentation, il conviendrait de préciser que les données du recensement général agricole (RGA 2010) sont localisées à la commune du siège de l'exploitation.            Aussi, concernant la SAU, il faut préciser qu'il s'agit de la SAU rattachée au siège d'exploitation selon la définition RGA et non de la SAU du territoire communal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les précisions ont été apportées au diagnostic agricole au sein du diagnostic du territoire (<i>Document 1a. Rapport de présentation Partie 1</i>).</li> </ul>
2	<p>Cependant, en ce qui concerne l'OAP « route de Wy dit Joli Village », la Chambre d'Agriculture considère que l'urbanisation de ce site, valorisable par l'activité agricole, n'est pas pertinente.</p> <p>De manière générale, nous estimons que priorité doit être donnée à la densification des sites de développement potentiel de l'urbanisation (espaces valorisables au sein de l'enveloppe urbaine, dents creuses, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ...) pour préserver au maximum les espaces valorisés par l'activité économique agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP a été supprimée.</li> </ul>

3	<p>En ce qui concerne le règlement de la zone A, les modifications suivantes doivent être apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La disposition imposant un retrait de « 15 mètres de la limite d'un espace boisé » pour l'implantation d'un bâtiment agricole n'est pas pertinente.</li> <li>- La marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques imposée aux constructions est trop importante et peut être réduite.</li> </ul> <p>Les distances minimales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourraient être considérablement réduites, ou ne pas être réglementées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'est pas opportun de réglementer les clôtures à usage agricole dont le choix est imposé par leur fonction (ronce artificielle pour les bovins, ruban électrique pour les équidés, grillage à mouton, etc.) et pour lesquelles le code de l'urbanisme ne prévoit aucune formalité particulière (article R. 421-2 g du code de l'Urbanisme). Seules devraient être fixées des règles relatives aux clôtures protégeant des bâtiments, qui, elles ont leur place dans le règlement de la zone A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune règle de retrait par rapport aux espaces boisés ne sera intégrée dans le PLU.</li> <li>• Concernant les marges de recules par rapport aux voies et emprises publiques ne seront pas modifiées.</li> <li>• Les clôtures au sein des espaces naturels et agricoles ne seront pas réglementées.</li> </ul>
---	--	---

## Avis de la CDPENAF

N°	Remarques issues de l'avis de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté	Ajustements/Corrections
1	<b>A l'unanimité, la CDPENAF se prononce favorablement sur :</b> – le règlement des zones A et N sous réserve que celui-ci ne réglemente pas le type de clôtures (abstention du Préfet)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les clôtures ne seront pas réglementées en zones A et N.</li></ul>
2	<b>A l'unanimité, la CDPENAF émet un avis favorable avec la recommandation suivante :</b> – vérifier le potentiel agricole du terrain de 1 000 m <sup>2</sup> en zone AU du PLU	<ul style="list-style-type: none"><li>• La zone AU a été supprimée.</li></ul>

## 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><b>Document 1a : Rapport de présentation – Diagnostic :</b> Il n'est pas fait mention des éléments remarquables repérés dans ce PLU.</p> <p><b>Organisation et formes Urbaines :</b> Le RP n'exprime pas clairement, tout comme dans le PADD, que l'architecture rurale et notamment les corps de ferme participent à l'identité du bourg et à son paysage.</p> <p><b>Enjeux d'évolution :</b> le changement de destination de bâtiments agricoles, notamment par des réhabilitations respectueuses de l'existant des corps de fermes, offre une perspective d'évolution intéressante, permettant à la fois de densifier tout en préservant et en mettant en valeur le patrimoine rural de la commune.</p> <p><b>Document 1b : Rapport de présentation</b> Les éléments protégés au titre des monuments historiques méritent d'être détaillés puisqu'ils jouent un rôle primordial dans la définition du paysage de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune n'a pas souhaité encadrer l'évolution du corps de ferme à travers une OAP. L'activité agricole est toujours présente sur le site.</li> </ul>
2	<p><b>Document 3a - Règlement écrit :</b> <b>Zone U, zone AU, agricole et naturelle :</b> <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> Les principes généraux énoncés dans ce paragraphe restent trop généralistes et mériteraient d'être approfondis, notamment en ce qui concerne le <i>style architectural du Vexin</i>. La réalisation d'un cahier de recommandations définissant le vocabulaire architectural traditionnel du Vexin serait intéressante. <b>Ce paragraphe mériterait aussi davantage d'informations concernant les caractéristiques d'une éventuelle « facture contemporaine de qualité » qui peut être intégrée à la construction.</b></p> <p><b>Façades et ouvertures :</b> Les volets-roulants sont déconseillés.</p> <p><b>Toitures et couvertures :</b> Compléter le paragraphe sur les toitures-terrasses : « elles n'ont pas raison d'être prévues dans ce secteur ».</p> <p><b>En zone U, AU :</b> <i>La hauteur des constructions :</i> la hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne pouvant excéder 7,20 m au sommet de l'acrotère doit être réduite.</p> <p><i>Toitures et couvertures :</i> privilégier la petite tuile plate à recouvrement, 65 à 80/m<sup>2</sup> 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.</p> <p><b>En zone Agricole (A) :</b> Préciser par un paragraphe en plus du tableau des destinations et sous-destinations autorisées que la zone Ap est inconstructible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le cahier de recommandations ne fait pas partie du marché initial.</li> <li>• Le règlement écrit a été modifié afin de : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autoriser les volets roulants à condition qu'ils s'intègrent dans l'architecture du bâtiment concerné.</li> <li>▪ autoriser les toitures terrasses en RDC seulement sur 50% maximum de la surface de la construction.</li> <li>▪ autoriser les tuiles plates avec les recommandations demandées.</li> </ul> </li> <li>• Il a été précisé par un paragraphe en plus du tableau que la zone Ap est inconstructible.</li> <li>• Le règlement écrit a été ajustée de façon à ce que la zone N soit complètement inconstructible.</li> </ul>

3	<p><b>Document 4b: Annexe 1, servitudes et obligations</b>          La carte des SUP MH et Sites fournie en format A3 est peu lisible, très réduite. 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 (<a href="http://atlas.patrimoines.culture.fr">http://atlas.patrimoines.culture.fr</a>).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La carte est suffisamment lisible mais elle doit être ouverte en A0.</li> </ul>
4	<p><b>Document 4d Annexe 12 – Éléments remarquables du paysage</b>          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 les prescriptions sont trop succinctes et insuffisantes. 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le cahier de recommandations ne fait pas partie du marché initial.</li> <li>• Les linéaires de murs de la commune ont été ajoutés aux Éléments Remarquables du Paysage.</li> </ul>
5	<p><b>Document 5 : Orientations aménagements et de Programmation</b>  <b>OAP : route de Wy dit Joli Village</b>          L'OAP prévoit la construction d'environ deux logements à l'entrée du bourg.          Cette OAP souffre d'un manque de préconisations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP a été supprimée.</li> </ul>
6	<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 et au sud ouest 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> <p>Il convient de plus que le zonage soit en cohérence avec celui de la commune de Théméricourt qui, dans son PLU , a tenu compte de ces vues importantes à préserver, et de Guiry-en-Vexin.. La qualité paysagère des terres agricoles qui entourent le hameau, bénéficiant de vues lointaines dans le grand paysage, entouré par des espaces agricoles formés d'espaces ouverts justifie d'étendre le zonage Ap. Le zonage doit être affiné suite à la relecture de la carte de sensibilité paysagère pour l'implantation des bâtiments agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone Ap a été étendue sur tout le sud du bourg.</li> </ul>

## Avis du CNPF

N°	Remarques issues de l'avis du CRPF sur le projet de PLU arrêté	Evolution du dossier
1	<p>Vous avez adressé au CRPF pour avis, par courrier en date du 14 mai 2019, un support USB contenant un projet de PLU arrêté pour le hameau de Gadancourt. Les propriétés boisées du hameau occupent 78 ha soit 17% de la superficie du territoire du hameau ; elles méritent d'être évoquées au PLU. Il s'agit de préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L.112-2 du code forestier). Il serait souhaitable par conséquent de :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette information a été ajoutée au Rapport de présentation – partie 1.</li> </ul>
2	<p>Au <b>PADD</b>, page 5 &amp; 11 : <u>ajouter</u> à l'axe 3 un objectif 3 intitulé : <i>Accompagner l'évolution de l'activité sylvicole</i>, et rédigé ainsi par exemple :</p> <p>« ► <i>Préserver et maintenir en état les accès forestiers aux massifs boisés et étudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, mis en valeur, sécurisés. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois dans les massifs boisés jusqu'à la D43 et la D14 (art. L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route).</i></p> <p>► <i>Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment – cf. art. L.101-2 7° du code de l'urbanisme).</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification n'a été faite.</li> </ul>
3	<p>Au <b>règlement écrit</b>, pages 8 : le quatrième point « <i>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</i> » est peu clair. Il pourrait donc <u>être remplacé</u> par exemple par :</p> <p>« <i>Les accès aux boisements sont à consolider dans la mesure où ils permettent leur entretien, la sylviculture et le défrètement des parcelles.</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement (art.5 Dispositions Générales) a été complété avec ces éléments.</li> </ul>
4	<p>Au <b>règlement écrit</b>, pages 9 : aucune utilisation des dispositions de l'article L151-23 n'a été faite dans ce PLU, il convient donc de <u>supprimer</u> les paragraphes inutiles et trop imprécis qui en traitent aux pages 9, 23, 50 et 60.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs éléments sont identifiés au titre de l'article L.151-23. Ils sont présents en annexe 3 du règlement écrit.</li> </ul>

## Avis de l'ARS

N°	Remarques issues de l'avis de l'ARS sur le projet de PLU arrêté	Evolution du dossier
1	<p>Le diagnostic environnemental n'indique pas la présence de périmètres de captage d'alimentation en eau potable sur le territoire communal. Or, une partie du territoire se situe dans le projet de périmètre de protection éloignée des captages de Sagy et Condécourt tel qu'il est proposé par l'hydrogéologue agréé dans son avis en date du 22/03/2012.</p> <p><b>Il convient que la commune prenne en compte, dès à présent, l'existence de ce projet de périmètre (cartographie à intégrer, ci-jointe), ainsi que le projet de prescriptions, en veillant à ce que le plan de zonage et le règlement associé soient compatibles avec la protection de la ressource en eau, sans attendre la fin de la procédure de DUP.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les informations ont été ajoutées à l'Etat Initial de l'Environnement (Document 1b. Rapport de présentation Partie 2), cependant les plans ne sont pas disponibles auprès de l'ARS suite à de nombreuses demandes.</li> </ul>
2	<p>Concernant l'alimentation en eau potable, le diagnostic environnemental indique, page 21, que la commune est alimentée par la source Saint-Romain (Syndicat Intercommunal Des Eaux De La Source Saint Romain, SIES) puis, page 39, par la source de la Douée (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette (SIEVA).</p> <p><b>Je vous informe que la commune de Gadancourt est alimentée par l'eau traitée provenant du puits de Saint-Gervais (Syndicat des eaux de Magny-en-Vexin), depuis fin 2014. Des corrections sont donc à apporter.</b></p> <p><b>De plus, les plans des réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine ne sont pas annexés au projet de PLU. Ces éléments sont donc à compléter.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les informations ont été ajoutées à l'Etat Initial de l'Environnement (Document 1b. Rapport de présentation Partie 2).</li> </ul>
3	<p>Une consultation des bases de données BASOL et BASIAS a été réalisée (p.55). Ainsi, sur le territoire communal, aucun site n'est référencé dans ces bases.</p> <p>Dans tous les cas, la qualité des sols doit faire l'objet d'une attention particulière dans tout projet d'aménagement. Il convient que la commune considère l'historique de tout site concerné par un projet urbanistique via une première recherche documentaire (archives, consultations des bases de données, etc.) afin de prendre en compte d'éventuelles pollutions des sols et d'éviter tout impact sur la santé humaine.</p> <p><b>Ainsi, dans le projet de PLU (rapport de présentation, règlement, OAP), des recommandations sanitaires sont à rappeler, du type : « si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) ».</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La recommandation a été ajoutée au règlement écrit.</li> </ul>
4	<p><b>Il conviendrait de préciser l'adoption du PRSE 3 d'Île-de-France 2017-2021</b> dans le projet de PLU, qui définit 4 axes stratégiques autour desquels sont structurées les 18 actions pour les 5 ans à venir : la qualité de l'air (extérieur et intérieur) est un domaine abordé, ainsi que les espèces allergisantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les informations ont été ajoutées à l'Etat Initial de l'Environnement (Document 1b. Rapport de présentation Partie 2).</li> </ul>

5	<p>Une attention particulière, notamment dans la rédaction du règlement du PLU, pourrait être apportée à la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Dans ce cadre, le guide d'information du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) peut être annexé au règlement (téléchargeable à l'adresse suivante : <a href="http://www.pollens.fr">www.pollens.fr</a>).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les essences locales sont demandées. L'annexe 2 du règlement écrit rappelle les arbres et arbustes recommandés.</li> </ul>
6	<p>Dans le cadre de la description des équipements, il conviendrait d'apporter une description des équipements de santé et médico-sociaux, ainsi que de l'offre ambulatoire (médecins libéraux, infirmières, etc.) sur le secteur, afin de les considérer au regard des besoins à venir (augmentation de la population, vieillissement de la population).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun équipement médical n'est présent à Gadancourt.</li> </ul>

## Avis du conseil départemental

N°	Remarques issues de l'avis du département sur le projet de PLU arrêté	Evolution du dossier
1	Modifier le règlement écrit pour permettre la réalisation d'affouillements ou d'exhaussement liés aux infrastructures dans les zones A et Ap.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le règlement écrit a été modifié.</li></ul>
2	Bien identifier la voie verte Paris Londres et de l'inscrire en chemin protégé.	<ul style="list-style-type: none"><li>• La voie verte est identifiée en annexe du PLU avec les chemins inscrits au PDIPR.</li></ul>
3	Une erreur dans la légende du schéma PADD pour la couleur des entités boisés.	<ul style="list-style-type: none"><li>• La correction a été réalisée.</li></ul>

## 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>❖ Madame Florence Perrenot et Monsieur Patrick Damour, Maires Adjoints de l'ancienne commune de Gadancourt et conseillers municipaux de la nouvelle commune d'Avernes, ne comprennent pas les observations formulées par le PNRVf en date du 1<sup>er</sup> août 2019.</p> <p>Pour la maîtrise de l'urbanisation, ils pensent que le PLU respecte la charte de 2007 tant pour le seuil de croissance démographique que pour son implantation. Il leur paraît respecter aussi la recommandation de la charte en projetant l'OAP de la route de Wy équipée de réseaux d'eau et d'électricité, permettant un rééquilibrage de l'habitat par rapport à la rue des Bruyères tout en respectant le cône de vue de la zone. Ils n'ont pas jugé utile de formaliser une OAP sur le corps de ferme puisque l'ensemble présente une activité équine en développement.</p> <p>Pour les grandes sensibilités paysagères, la zone Ap non constructible devrait effectivement être agrandie au Sud du village.</p>	<p>La zone Ap a été mise en place sur tout le sud du bourg.</p>
<p>❖ Par courriel, Monsieur Jean-Dominique Raffalli, demeurant 15, rue des Faubourgs à Gadancourt, se plaint du manque de consultation et ne comprend pas que deux documents d'urbanisme soient établis alors que les communes d'Avernes et de Gadancourt ont fusionné.</p> <p>« C'est une décision préfectorale » a indiqué la commune.</p> <p>Il constate que les préconisations des pouvoirs publics de densifier les dents creuses de centre du village n'ont pas été prises en compte et que les projets de construction de certains administrés n'ont pas été retenus. Il voit aussi que les fonds de parcelles des terrains des propriétaires de la rue des Faubourgs deviennent inconstructibles ainsi que la parcelle B31 réservée à une aire de jeux. En conclusion Monsieur Raffalli émet un avis négatif au projet de PLU.</p>	<p>La zone AU a été retirée et l'ensemble du bourg est constructible pour permettre la construction sur les dents creuses.</p>

<p>❖ Madame Christine de Meaux, demeurant 2, Route de Guiry à Gadancourt, gadancourtoise depuis 47 ans, après avoir relaté ses activités ainsi que celles de son mari au conseil municipal de la commune, est favorable au projet présenté par l'Association Gadancourt-Avenir qui privilégie d'évoluer en qualité mais pas en quantité avec nul besoin de nouvelle zone à urbaniser.</p> <p>Il est porté à ma connaissance deux documents annexés concernant, d'une part, au projet du Domaine de Gadancourt adressé au bureau d'études en charge du PLU le 29 février 2016 qui fait principalement mention de mutation ou de création de logements sur des parcelles constructibles et, d'autre part, au protocole d'accord sur les chemins de Gadancourt et d'Avernes. Il est demandé que soit inscrit dans le PLU que la commune de Gadancourt n'est pas concernée par le principe de réciprocité autour des bâtiments agricoles. <i>(Aucun périmètre de réciprocité n'est inscrit dans le PLU a rappelé la commune).</i></p> <p>Madame de Meaux ajoute que le chemin CR5 devrait être à nouveau ouvert avec quelques aménagements <i>(il fait partie du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, donc ouvert, a observé la commune)</i>. Il serait aussi souhaitable de joindre au PLU les analyses des terres polluées par des déchets de garage sur la parcelle B31 <i>(aucune information disponible d'après la commune)</i>.</p>	<p>Les chemins identifiés au PDIPR sont protégés dans le PLU.</p>
<p>❖ Monsieur Christian Jacob, habitant 8, place de l'Eglise à Gadancourt, fait remarquer que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les analyses d'évolution de la population n'ont pas de justification et aucune raison n'impose une augmentation,</li> <li>-aucune justification de déclasser les parcelles de la rue des Faubourgs, il faut les maintenir en zone constructible comme au précédent POS, de même pour la parcelle B31,</li> <li>-maintenir la parcelle Route de Wy en zone agricole qui préserve l'esthétique de l'accès Ouest.</li> <li>-aucune raison de déclarer « hors PLU » l'emprise de la ferme.</li> </ul>	<p>La zone AU a été supprimée. Les fonds de jardins formant la silhouette du village notamment depuis la vallée d'Arthies n'ont pas vocation à être divisés pour être bâtis. Le zonage Nj est donc justifié.</p>
<p>❖ Monsieur Daniel Fath, membre de la commission PLU, Conseiller Municipal, reproche que le projet soit organisé autour de quatre principes contestables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-minimiser le potentiel foncier alors que des propositions ont été présentées et pas prises en compte (le PNRVf a rendu un avis défavorable avec ce sujet).</li> </ul>	<p>La zone AU a été supprimée.</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>J'émet un avis favorable sous réserve de retirer l'OAP de la Route de Wy et de privilégier les nouveaux logements dans la mutation de certains bâtiments inoccupés ou leur construction dans les dents creuses du bâti actuel.</u></b></p>	<p>La zone AU a été supprimée.</p>



