



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le **18 SEP. 2019**

Service d'aménagement territorial

Pôle mission territoriale

Affaire suivie par Kevin ROUAULT
Tél. : 01 34 25 26 67
kevin.rouault@val-doise.gouv.fr
réf : SAT/PMT/KR/2019_237

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur le Maire d'Avernes
39 Grand Rue
95450 AVERNES

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 7 mai 2019, reçu le 10 mai 2019, de la commune nouvelle d'Avernes (Hameau de Gadancourt).

P. J. : Annexe I et annexe II

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de l'ancienne commune de Gadancourt, fusionnée avec la commune d'Avernes, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 7 mai 2019 et reçu le 10 mai 2019 en Préfecture.

Au vu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le projet de PLU appelle certaines observations.

Aussi, j'émet un avis favorable sur ce projet de PLU qu'à condition que les modifications suivantes soient apportées, permettant ainsi d'en assurer la sécurité juridique :

- mettre en conformité votre projet de PLU avec le code de l'urbanisme,
- mettre en compatibilité votre projet de PLU avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF),
- mettre en compatibilité votre projet de PLU avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Vous trouverez deux annexes jointes à cet avis. La première détaille et complète les modifications demandées à intégrer dans votre projet de PLU. La seconde mentionne les erreurs ponctuelles et modifications souhaitées dans le document, et identifie les thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés.

Enfin, vous avez été informé par courrier en date du 23 mai 2016 du plan d'action concernant le déploiement du GéoPortail de l'Urbanisme (GPU) et je vous invite à mettre en ligne votre PLU, une fois celui-ci approuvé.

La DDT se tient à votre disposition pour examiner avec vous les difficultés éventuelles que vous pourriez rencontrer.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général


Maurice BARATE

En communication à :

- Monsieur l'architecte des bâtiments de France, responsable de l'UDAP du Val d'Oise

2/2

ANNEXE I

I. Conformité avec le code de l'urbanisme (CU)

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.

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.

L'article L 151-5 du CU indique que le PADD doit définir des orientations générales concernant le développement des communications numériques.

Il est nécessaire que des orientations générales concernant le développement des communications numériques soient définies dans le PADD puis traduites dans le règlement.

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.

Il est nécessaire que cet objectif soit traduit dans le règlement.

Dans le PADD (Axe 2, objectif 1), la commune exprime sa volonté de préserver « *les échappées visuelles depuis l'espace agricole vers le bourg et vice versa* ». 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.

Il est nécessaire que l'enjeu de la protection du paysage soit pris en compte dans le plan de zonage.

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 « *le stationnement sera encadré dans les projets d'aménagements* ». Or, l'OAP encadrant le développement de la zone 1AU ne traite pas de la problématique du stationnement.

Il est nécessaire que l'OAP prenne en compte la question du stationnement afin d'être en compatibilité avec le PADD.

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* ».

Il convient de faire apparaître les périmètres dits « R 111-3 » sur le règlement graphique.

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.

Il est nécessaire d'ajouter ces documents dans les annexes du PLU.

II. Compatibilité avec le Schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013

Au 1^{er} janvier 2019, la commune de Gadancourt a fusionné avec la commune d'Avernes et par conséquent est devenue un hameau de la commune nouvelle d'Avernes.

En premier lieu :

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.

En deuxième lieu :

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.

Il est nécessaire de corriger cette incohérence formelle entre les pièces du PLU.

En troisième lieu :

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% :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

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.

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.

Il est donc nécessaire d'éclaircir les bases de la démonstration de réponse aux attentes du SDRIF sur l'augmentation de la densité humaine.

De surcroît, selon le PADD et le rapport de présentation :

- 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 ;
- 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 interroge au regard de l'évolution récente de la population du hameau qui comptait 105 habitants en 2009 et environ 42 logements à cette date.

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.

III. Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014

Dans le règlement (page 24) pour la zone urbaine, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de bureaux. Le PDUIF indique que dans les bourgs, villages et hameaux (cf. référence SDRIF) les documents d'urbanisme ne peuvent pas exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

De plus, le PDUIF porte des exigences en termes de création de stationnement de vélo dans l'espace public et l'espace privé.

Il est nécessaire que le PLU (zones U et AU) soit revu afin de répondre aux exigences du PDUIF.

ANNEXE II

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

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.

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.

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.

Des corrections sont donc à apporter.

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.

Il est souhaitable que l'estimatif de population pour l'année 2016 soit sourcé afin que l'argumentaire soit recevable.

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.

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.

II. PADD

Dans l'objectif n°1, page 6, la population de Gadancourt au 1^{er} janvier 2016 est estimée à 75 habitants. La population légale au 1^{er} janvier 2015 était de 83 habitants, chiffre INSEE.

Il est souhaitable de sourcer votre donnée (cf. remarque ci-dessus).

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.

Il est nécessaire de mettre en cohérence la légende avec le schéma.

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.

Le PADD fixe un objectif de limitation de consommation d'espace de 5 000 m², 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 m².

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.

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Il est souhaitable d'ajouter que l'OAP est soumise à un aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux.

IV. RÈGLEMENT ÉCRIT

- Préambule :

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.

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.

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.

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.

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.

- Zone U :

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.

Page 20 : il est indiqué « *il est souhaitable que les projets recherchent une amélioration des performances énergétiques des nouvelles constructions nouvelles* ». 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.

- Zone AU :

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.

- Zone A :

La destination « habitation » est interdite (p.42), toutefois le règlement encadre la possibilité de construire des logements (p.44).

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.

- Secteur Nc :

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.

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.

- Secteur Ng :

Ce secteur correspond au golf de la commune. L'emprise de ce secteur inclut une prairie permanente (cadastrée 0B332 et 0B 334).

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.

- Secteur Nj :

Toutes les destinations sont interdites dans ce secteur. Toutefois dans le règlement (p.58), la création d'annexes y est permise.

Il est souhaitable de mettre en cohérence le règlement avec les destinations autorisées.

V. RÈGLEMENT GRAPHIQUE

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.

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.

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.

* * *

De façon plus générale, afin de parfaire le document sur le plan formel, il est conseillé à la Commune de procéder à une relecture attentive des différentes pièces écrites du PLU avant l'approbation.

PPE forages CHARDRONVILLE de Sagy et CONDEECOURT

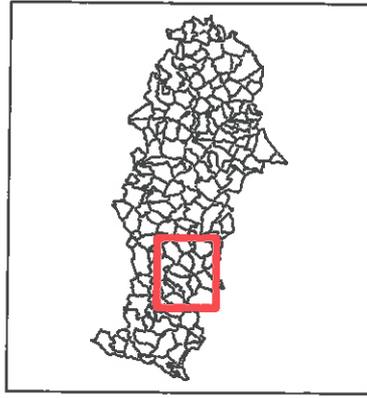
Code BSS : 01526X0063 et 96

Procédure : Sans DUP

Date avis d'hydrogéologue : 22/03/2012

Périmètre du PPE en km : 41,31

Aire du PPE en ha : 2067,15

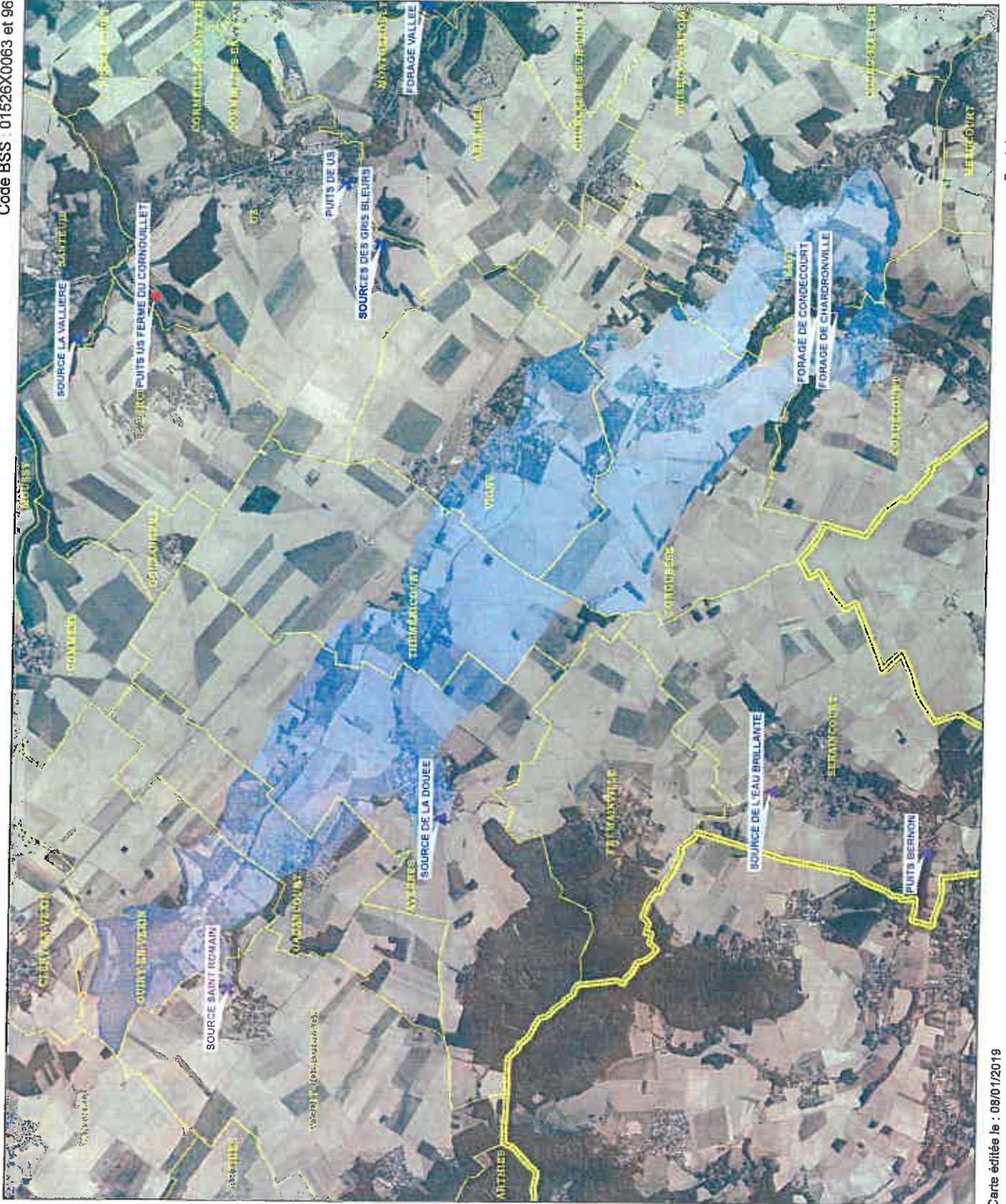


0 550 1 100 2 200 Mètres



Légende

- Limite du département
- Limite communale
- Captages du Val d'Oise**
- AEP publique; en fonctionnement
- AEP publique; en attente de mise en service
- AEP publique; arrêté - non rebouché
- AEP publique; projet non réalisé
- AEP privée; en fonctionnement
- Eau conditionnée; en fonctionnement
- Agroalimentaire; Arrêté - non rebouché
- Eau thermique; en fonctionnement
- Eau thermique; en attente de mise en service
- Périmètres de protection éloignée**
- Sans DUP



Carte éditée le : 08/01/2019