



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Saint Germain en Laye, le 10 JUIL. 2017

Service de la planification, de l'aménagement et
de la connaissance des territoires

Site de Versailles

Réf : spact_py_20170624_mairie_avisplu_bazemont_pref
P.J. : avis de l'État et ses annexes
Affaire suivie par : Eric CHATAIN
Tél : 01 30 84 32 10
eric.chatain@yvelines.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 31 mars 2017, le Conseil Municipal de Bazemont a arrêté le projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 10 avril 2017.

Après examen des documents constitutifs du projet et en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, j'émet un avis favorable assorti de remarques, qui devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

Celles-ci portent essentiellement sur son contenu réglementaire et sur la justification de sa compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de Gally-Mauldre.

Vous trouverez de plus amples informations en annexe de ce courrier.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la mise en œuvre des remarques de cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous Préfet de Saint Germain en Laye

Stéphane GRAUVOGEL

Monsieur Jean-Bernard Hetzel
Maire de Bazemont
3 Route d'Aulnay
78580 BAZEMONT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU DE BAZEMONT

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 31 mars 2017, le conseil municipal de Bazemont a arrêté le projet de révision de son Plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 10 avril 2017.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, assorti de remarques, qui devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

Documents annexés

<ul style="list-style-type: none">• AP du 20/10/1852 LA ROUASE (Affluents de la Mauldre) (A4)• AP du 26/12/2016 Canalisation de transport de gaz - GRTgaz (I3)• Décret du 28/05/1968 et plan annexé du périmètre minier de la concession de Beynes (STORENGY) (I7)• AP du 05/08/1986 n°86-400 sur les périmètres des anciennes carrières abandonnées (PM1)• Décret du 01/12/1978 Centre Radioélectrique Alluet-Le-Roi Feucherolles (PT1)• Listes des servitudes d'utilité publique de Bazemont (DDT78)	<ul style="list-style-type: none">• AP du 02/05/2000 relatif sur les zones à risque d'exposition au plomb• AP du 29/09/2016 relatif à la fixation du SMA• Fiche sur un Permis de recherche hydrocarbure (BRGM) accordé à POROS (GEOREX)• Liste et cartographie des sites archéologiques de Bazemont• cartographie du massif de 100 ha et de la lisière de 50 m (DDT78)• Plaquette sur le Fond de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) de 2013 (DRIEE)• Avis de l'ARS en date du 16/05/2017• Avis de l'ONF en date du 27/04/2017• Avis de RTE en date du 04/05/2017
---	---

Réf. : spact_pv_20170624_mairie_avisplu_synthese_bazemont_pref.odt

REMARQUES PRINCIPALES

ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU

A -Le schéma de cohérence territoriale de Gally-Mauldre

Le conseil communautaire de la communauté de communes de Gally-Mauldre a approuvé son Schéma de cohérence territoriale (SCoT) le 4 février 2015.

Avec un rôle d'intégrateur des normes supérieures, le SCoT est le document d'encadrement supérieur des PLU. Les PLU couverts par un SCoT approuvé ont celui-ci pour unique référence au regard des exigences de compatibilité, conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

En l'espèce, la compatibilité du projet avec le SCoT est traitée dans le rapport de présentation (Pièce 2.2 pages 13 et s.). Son contenu appelle les observations suivantes.

- Le site des fourneaux/chemin de l'orme, d'environ 1,75 ha (OAP n°1) ne serait pas un site d'extension urbaine, mais la friche d'un ancien stade sportif, intégrée dans la zone urbaine. Ce n'est pas la présentation qui en est faite dans les « sites potentiellement mutables » (Pièce 2.1 page 37 et s.), où il est présenté comme une zone d'extension urbaine. Dans ce cas de figure, le projet d'OAP n°1 doit être revu afin de permettre une densification de 18 logements par hectares, conformément aux dispositions du SCoT sur « les objectifs de densification » (page 95 du DOO). Cette incohérence est à résoudre.

- Potentiellement, le projet de règlement de PLU permettrait la réalisation d'un nombre suffisant de nouveaux logements, répondant ainsi à l'objectif du SCoT d'atteindre une densité moyenne de 18 logements à l'hectare. Pour cela, vous évaluez que le potentiel de création de logements en « dent-creuse » est de l'ordre de 10 et 20, « avec un taux de rétention élevé ».

Cette assertion est critiquable à deux titres : d'une part, « l'analyse de la capacité d'évolution des zones urbaines existantes » (Pièce 2.1 page 36) montre une capacité de création de seulement une vingtaine de logements, compte tenu de la densité actuelle du quartier ; d'autre part, il faudrait en conséquence un taux de rétention variant de moyen à nul, pour obtenir un taux de création de l'ordre de 10 et 20 logements.

Votre évaluation initiale doit donc être revue.

Pour observation, « l'analyse de la capacité d'évolution des zones urbaines existantes » ne porte que sur la partie urbanisée Sud de la commune, et néglige celle du Nord, très peu dense. Il est probable que cette dernière offre un potentiel de densification de l'ordre d'une vingtaine de logements supplémentaires, ce qui validerait de facto votre évaluation initiale.

- Les dispositions du SCoT sur les « cours d'eau, plans d'eau et leurs abords » (page 57 et s. du DOO) s'appliquent au territoire. Or, certaines ne trouvent pas de traduction réglementaire dans le PLU.

Sont notamment visées celles liées à la présence de la rivière dite de La Rouase, un affluent de la Mauldre, tel que l'instauration d'une distance de recul, de 6 à 20 mètres (valeur indicative), par rapport aux berges des cours d'eau, ainsi que celles visant la restauration du cours d'eau de La Rouase.

- Les dispositions du SCoT sur les « zones potentiellement humides » (page 60 et s. du DOO) sont incomplètement reprises dans le règlement. Ainsi, il est obligatoire d'encadrer, voire interdire, les affouillements et exhaussement des sols, ainsi que les remblaiements.

- La disposition sur la bande de protection des 50 mètres entourant les massifs boisés de plus de 100 hectares trouvent à s'appliquer sur le territoire communal, conformément aux dispositions du SCoT sur le « cas des boisements identifiés au SCoT » (page 49 du DOO).

Aussi, le caractère de « Site urbain constitué » de la zone UR3 doit être justifié dans le RP, ou la bande des 50 mètres représentée de façon continue sur le plan de zonage réglementaire, en bordure des lieux-dits de « Sainte-Colombe », « Les Grands-Jardins » et « La Vallée-Rogère ».

En conclusion, le projet doit être repris sur les points sus-mentionnés, pour assurer sa compatibilité avec les orientations du SCoT de Gally-Mauldre.

B -Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre

En application des orientations du SCoT de Gally-Mauldre (pages 58 et 62 du DOO), le PLU doit être compatible avec les orientations du SAGE de Mauldre approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2015, ce qu'il fait incomplètement, au regard des points suivants.

On remarquera également que la compatibilité du projet avec l'ensemble du SAGE de la Mauldre n'est pas justifiée dans le RP (pièce 2.2).

- Sur la mise en œuvre de la disposition 10 du SAGE de la Mauldre révisé :
 - pour la protection des berges, la Disposition 10 recommande un retrait minimum de 6 mètres des nouvelles constructions par rapport aux berges des cours d'eau, afin notamment de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de re-naturation.
- Sur la compatibilité du projet avec l'article 3 du règlement du SAGE :
 - sur la gestion des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle étant prioritaire, c'est seulement par exception que le rejet d'eau pluviale est autorisé, mais avec un débit de fuite de l'aménagement limité.
- Sur l'atteinte de l'objectif général 2.5 – orientation QM. 15 du SAGE de la Mauldre révisé :
 - Sur la gestion des espaces verts, il est souhaitable que la conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement dans le OAP soit compatible avec l'objectif zéro pesticide.

En conclusion, le règlement écrit et graphique doit être repris pour assurer sa compatibilité avec le SAGE de la Mauldre.

Dans ce sens, il est recommandé de compléter les dispositions générales du règlement par des articles :

- sur la « protection des abords des cours d'eau », en reprenant le contenu de l'article 1 du SAGE ;
- sur la « protection des zones humides », en reprenant le texte qui vous est proposé ci-dessous, dans le chapitre sur les « Précisions de rédaction ».

C -Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le conseil régional a approuvé son plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF), le 19 juin 2014. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'obligation de compatibilité du plan local d'urbanisme avec le PDUIF s'applique, que l'on soit en présence d'un SCoT ou non.

On remarquera d'abord que la compatibilité du projet avec le PDUIF n'est pas justifiée dans le RP.

Parmi les 34 actions déclinées, seulement deux constituent des prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme locaux. Elles concernent les normes de stationnement dédiées au stationnement vélo dans les constructions nouvelles (pages 134 à 135 du PDUIF) et d'autres part, à l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureau (pages 149 à 151 du PDUIF).

En l'espèce, si le projet est compatible avec les prescriptions du second point, il néglige d'intégrer dans ses OAP ou son règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des normes sur le stationnement vélo.

Le projet de PLU est donc à reprendre sur ce point afin d'assurer sa pleine compatibilité avec le PDUIF.

CONTENU RÉGLEMENTAIRE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le PLU comporte les cinq pièces rendues obligatoires par le code de l'urbanisme (CU). Leur contenu est examiné ci après.

A -Le Rapport de présentation (RP)

Conformément à l'article L.151-4 du CU, la lecture du RP conduit aux observations suivantes.

Explication des choix retenus pour les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (Pièce 2.2 pages 16 et s.)

Pour les deux OAP, classées AUR, il convient d'étudier si les opérations d'aménagement et les programmes de construction projetées sont compatibles avec les capacités actuelles des équipements publics existants (eau, électricité, assainissement, défense incendie, voirie, communication numérique), en référence à l'article R.151-20 sur les zones « à urbaniser » (AU).

Sur la présentation du SCoT Gally-Mauldre (Pièce 2.1 pages 11 et s.)

Le paragraphe justificatif doit être complété sur les points suivants.

- Le territoire étant coupé par la rivière dite de la Rouase, un affluent de la Mauldre, les dispositions du SCoT sur les « cours d'eau, plans d'eau et leurs abords » (page 57 et s. du DOO) s'appliquent. Or, ce sujet n'est pas abordé.

- Dans la continuité de ce qui précède, le SCoT demandant aux communes de favoriser la mise en œuvre et les actions du SAGE de la Mauldre, la compatibilité du projet avec ce dernier doit être examinée, et non simplement rappelée (Pièce 2.1 pages 62 et s.).

C'est d'autant plus essentiel que l'approbation de la révision du SAGE de la Mauldre, le 10 août 2015, est postérieure à l'approbation du SCoT de Gally-Mauldre en date du 04/02/2015, exécutoire le 20/05/2015. En conséquence, la compatibilité du SCoT avec le SAGE révisé n'est pas assurée.

Archéologie (Pièce 2.1 page 23)

La cartographie des sites susceptibles de contenir des sites archéologiques présente une anomalie, quant à la localisation du site « Les Sablons », qui doit être corrigée (voir carte des sites archéologiques en annexe).

B -Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le contenu du PADD appelle les observations suivantes :

- S'il répond globalement aux prescriptions de l'article L.151-5 du CU, il est souhaitable de mettre plus clairement l'accent sur ses orientations générales relatives aux réseaux d'énergie. Pour cela, il vous est suggéré de rectifier le titre 11 de la façon suivante : « 11- Les économies **réseaux** d'énergies et le développement des énergies renouvelables ».

- Sur la représentation schématique du PADD, les « sentiers et chemins ruraux » mentionnés dans la légende, n'ont pas été représentés graphiquement. Elle doit être complétée en ce sens. A priori, les itinéraires de promenade et de randonnée équestre, du Conseil départemental des Yvelines, entrent dans cette catégorie.

C -Le règlement

Le règlement écrit et graphique du PLU appelant les observations suivantes, il doit être repris et complété.

Sur le règlement écrit

- Ayant fait le choix d'une zone agricole (A) unique, sans création de sous-secteurs particuliers (STECAL), votre règlement (articles 1-A et 1-B) doit strictement respecter les règles du code de l'urbanisme en vigueur. Ainsi, sa rédaction doit être reprise en énonçant mot-à-mot que **seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, conformément à l'article R.151-23 du CU.

Par ailleurs :

- doivent être retirées toutes les mentions relatives à l'exploitation forestière,
- peut-être autorisé sous conditions particulières, l'hébergement,
- doivent être interdits les commerces et activités de services,
- doivent être interdits les lotissements

- Dans le même sens que précédemment, ayant fait le choix d'une zone naturelle (N) unique, sans création de sous-secteurs particuliers (STECAL), votre règlement (articles 1-A et 1-B) doit strictement respecter les règles du code de l'urbanisme en vigueur. Ainsi, sa rédaction doit être reprise en énonçant mot-à-mot que **seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**, conformément à l'article R.151-23 du CU.

Par ailleurs :

- doivent être interdits les commerces et activités de services,
- doivent être interdits les lotissements

Afin de gérer plus efficacement l'existence d'habitation sans liens avec l'activité agricole ou forestière, en zone naturelle (N), il vous est suggéré d'y créer un sous-secteur (Na ou N*) couvrant les habitations susmentionnées pour réglementer plus finement leur constructibilité.

- Le règlement écrit de la zone agricole (N) (article 1-A) autorise la création d'extension et d'annexes pour les « constructions » existantes. **Si les extensions et annexes des habitations existantes peuvent être autorisées, c'est à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du CU.** De plus, le règlement doit préciser leur zone d'implantation, ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

- En zones naturelles (N) et agricoles (A), en l'absence de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il convient de reprendre ou compléter le règlement en rappelant qu'**aucun changement de destination est autorisé**, conformément à l'article R.151-25 du CU.

- La rédaction du règlement des zones naturelles (N) et agricoles (A) (articles 1-A) doit être reprise en indiquant clairement, que **seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**, conformément à l'article L.151-11 du CU, **sous la condition particulière que, ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

- Dans le règlement de la zone agricole (A) (1-A page 65), la règle d'utilisation de la surface minimale d'assujettissement (SMA) manque de clarté. Il vous est suggéré de la reprendre en indiquant que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, réalisées pour une exploitation agricole dont la SMA est supérieure à celle fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur (AP du 29/09/2016).

Pour votre information, si vous souhaitez faire référence à un texte pour définir les « exploitations agricoles », il est possible de citer l'arrêté IDF-2016-06-21-064 relatif au schéma directeur régional d'Île-de-France, en remplacement de la référence SMA qui est une référence incomplète, ou lui préférer l'activité minimale d'assujettissement (AMA) qui englobe également des critères de temps de travail et de revenus professionnels.

- L'organisation des articles consacrés à la zone agricole (A) (pages 71 à 73) présente des incohérences, tant sur la nomenclature que sur le contenu, par comparaison avec les autres chapitres de zones U, AU et N. Les paragraphes doivent être reclassés, renumérotés et, le cas échéant, complétés.

Sur le plan de zonage

- Au regard des informations disponibles, la délimitation de la limite physique du massif boisé est erronée, notamment dans les secteurs de la « Vallée Rogère », du « Four à chaux » et « des Gardés ». **Le cas échéant, les erreurs d'appréciations de la délimitation des massifs forestiers doivent être corrigées conformément à la réalité du terrain.** La lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares devra être redessinée en conséquence.

- La destination de deux parcelles non couvertes en EBC (au Nord-Est « Le Roncez » et à la pointe Sud « Les bois de Beule ») porte à confusion. Il est utile d'en préciser le classement, naturel (N) ou agricole (A) afin de lever l'incertitude.

- À priori, l'élément bâti remarquable n°10 n'est pas représenté graphiquement.

D -Les annexes

1 - Les Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du CU).

Mises en œuvre par les Services de l'État, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

En l'espèce, douze servitudes d'utilité publique (SUP) sont identifiées sur le territoire communal.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique doivent être repris et complétés sur les points suivants :

- la SUP A 4 « ROUASE (LA) » est mentionnée mais la servitude de passage de 1,50 m, instituée par Ordonnances du 20 octobre 1852 et 26 mars 1857 sur « La Mauldre et ses affluents » n'a pas été reportée graphiquement (service gestionnaire concerné : MTES - DDT 78 (35, rue de Noailles 78011 VERSAILLES) ;
- une nouvelle SUP I 3 a été instaurée de part et d'autre de la canalisation de gaz « BEYNES-ECQUEVILLY », traversante le territoire communal, par arrêté préfectoral du 26/12/2016 ;
- la délimitation du périmètre de la SUP I 7, relative au stockage souterrain de BEYNES est erronée ; elle est située plus au Nord, que ce que le tracé indique graphiquement.

De plus, **un encart doit être créé pour contenir les SUP en vigueur sur le territoire, sous forme de pièces graphiques et écrites**. À cet effet, vous trouverez en annexe de l'avis de l'État les documents disponibles relatifs à ces SUP.

Vous trouverez également ci-joint, trois courriers de gestionnaire de SUP dont les remarques doivent être prises en compte dans le projet de PLU.

- Avis de l'ARS en date du 16/05/2017
- Avis de l'ONF en date du 27/04/2017
- Avis de RTE en date du 04/05/2017

2 - Les éléments (hors SUP) devant être annexés à un PLU

Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les éléments énumérés par les articles R.151-52 et R.151-53 du CU.

En l'espèce, votre projet de PLU doit être complété des éléments suivants :

- le périmètre minier de la concession de Beynes (STORENGY), comprenant le décret du 28 mai 1968 et le plan annexé
- l'arrêté préfectoral du 05/08/1986 n°86-400 sur les périmètres des anciennes carrières abandonnées
- l'arrêté préfectoral du 02/05/2000 sur les zones à risque d'exposition au plomb et leur plan
- la fiche sur le Permis de recherche hydrocarbure (BRGM) accordé à POROS (GEOREX).

Outre que ces éléments d'information doivent être annexés au PLU communal, ils doivent être pris en considération pour tout projet d'urbanisme.

3 - Autres remarques

Le contenu de l'encart 7.2 « Note sanitaire et traitement des déchets » est incomplet et erroné. Ainsi, on constate notamment que le pied de page titre « Orientation d'aménagement et de programmation », et qu'il contient des extraits du rapport de présentation relatifs aux documents de planification supra-communale et aux énergies renouvelables.

Pour rappel, le PLU doit comporter en annexe, les schémas de réseau d'eau, d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets, conformément à l'article R.151-53 8° du CU.

La cartographie des sites susceptibles de contenir des sites archéologiques localise le site « Les Sablons » de façon erronée. Elle doit donc être corrigée.

REMARQUES COMPLÉMENTAIRES

CADUCITÉ DU POS

L'article 135 de la loi n°2014-366 du 26 mars 2014, dite loi ALUR, a prévu la caducité du Plan d'occupation des sols (POS) au 27 mars 2017.

En attendant l'approbation du futur PLU, l'occupation des sols de la commune sera régie par le Règlement national d'urbanisme (RNU), décrit aux articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'urbanisme. En particulier, ses dispositions prévoient que les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (L.111-3).

Par ailleurs, un avis conforme du Préfet de département devra être obtenu avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Si toutefois une demande d'urbanisme allait à l'encontre d'une intention que la commune a inscrite dans son projet de PLU, vous pourrez avoir recours, après avis conforme du Préfet, au sursis à statuer en vertu du L.153-11 du Code de l'urbanisme, qui permet de ne pas statuer sur la demande d'urbanisme pendant deux ans. Ce délai permet de terminer le PLU de la commune et ensuite de délivrer ou non l'autorisation. Le sursis à statuer devra dans tous les cas justifier de l'incompatibilité du projet du pétitionnaire avec le projet de PLU.

NUMÉRISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les autorités locales compétentes, pour être mises à disposition du public.

Les données des PLU créés ou modifiés après le 1er janvier 2016 doivent être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail, conformément aux articles L.133-1 à L.133-5 et R.133-1 à R.133-3 du code de l'urbanisme.

En conséquence, une fois approuvé, un exemplaire complet du PLU contenant des différents documents, textes et graphiques, et annexes, doit être transmis à la DDT, sous forme numérisée (L.133-2 du CU), sur support CD-ROM.

Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) doivent être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

En termes d'urbanisme, disposer de ce type de données rend la mise à jour des documents plus aisée, car les données graphiques entre autres pourront être en grande partie réutilisées.

À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail.

PRÉCISIONS DE RÉDACTION

Les observations suivantes complètent les remarques précédentes.

Remarque sur le rapport de présentation (RP)

- Le sommaire du RP (Pièce 2.1) ne reprenant pas exactement le titre des têtes de chapitre, il doit être actualisé.

Remarque sur le contenu des « dispositions générales » du règlement

- Le contenu des différents chapitre appelle les observations suivantes :

- sur les « adaptations mineures », l'application de l'article L.152-3 du CU est une source de contentieux. Face à une situation où la commune pourrait être incitée à procéder à une « adaptation mineure », il est préférable de procéder à une modification de son POS/PLU.
- sur les « bâtiments détruits ou démolis », la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-5 du CU dans sa version en vigueur actuellement.
- sur la « Prescription concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) », ce chapitre est devenu inutile depuis l'instauration d'une nouvelle servitude d'utilité publique (I3) en date du 26/12/2016 sur cette canalisation de gaz ;

- sur la « Prévention du risque retrait-gonflement-des-argiles », la carte mentionnée dans le paragraphe n'est pas annexée au PLU.
- le chapitre sur les « Dispositions relatives aux zones humides ou présumées humides » est à reprendre et à compléter, au regard des orientations du SCoT et des conditions d'application de la loi sur l'eau portant sur les zones humides (ZH). Par ailleurs, il faut préciser que ces dispositions ne peuvent être applicables qu'aux zones humides avérées, et non à celles « potentielles » ou « probables ».
- sur les « équipements d'intérêt collectif et services publics », la mention selon laquelle « les règles du présent PLU ne s'appliquent pas... » à ces équipements est incohérente, sachant que, dans toutes les zones, ils sont réglementés à la fin des paragraphes 1-A.

- Comme indiqué précédemment, ce chapitre mérite d'être complété sur les points suivants :

- le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

Il est rappelé qu'en application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, l'usage de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : « Toute découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine)

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

- le périmètre de stockage souterrain de gaz naturel sur la commune de Beynes (géré par Storengy)

Filiale de GDF SUEZ, la société Storengy est gestionnaire d'un site de stockage souterrain de gaz naturel, sur la commune de Beynes, pour lequel il existe un périmètre de stockage et un périmètre de protection.

L'article 6 du décret initial d'exploitation du 28 mai 1968 (ci-joint) dispose que « Tout travail dans le sous-sol du périmètre de stockage ou du périmètre de protection excédant une profondeur de 250 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable du préfet des Yvelines ».

- les zones humides et la loi sur l'eau (voir aussi le courrier de la CLE du SAGE de la Mauldre) :

Au niveau international la Convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « Convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, www.ramsar.org

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la CLE du SAGE de la Mauldre / la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

La cartographie des zones humides du SAGE de la Mauldre est annexée au PLU à titre informatif.

La cartographie des zones humides de la DRIEE est disponible sur son site (<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-cn-ile-de-france-a2159.html>).

- construction non conforme à la règle

Pour rappel, en application de la jurisprudence « Sekler » de 1988, en l'absence de règles spécifiques intégrées au règlement des différentes zones, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si lesdits travaux, soit n'aggravent pas la non-conformité de la

construction, soit reste sans effet à leur égard. Toutefois, des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation E.R.P., une amélioration des normes de sécurité, ou une augmentation des performances énergétiques des constructions.

Remarque sur le règlement écrit et graphique du PLU :

- La protection des espaces en eaux

Pour votre information, il y a huit mesures fréquemment utilisées pour protéger les espaces en eaux :

- rappeler dans les « dispositions générales » du règlement du PLU, les conditions d'application de la loi sur l'eau portant sur les zones humides (ZH).
- insérer dans le PLU, une cartographie des ZH, avec deux alternatives : si les ZH ont été délimitées à l'échelon parcellaire (1/25 000ème), les représenter graphiquement sur le plan de zonage avec un règlement écrit adapté ; sinon, mettre en annexe du PLU la cartographie des ZH potentielles, à titre d'information.
- instaurer des périmètres de sécurité :
 - une bordure de 5 mètres de largeur, en tout point de la bande, le long des cours d'eau, enherbée pour filtrer les eaux polluées ;
 - une bande de 5 mètres de largeur, entourant les plans d'eau et mares, enherbée ou boisée non fertilisée, pour limiter le ruissellement ;
 - une bande inconstructible de 6 mètres de largeur, bordant les rus, rivières et les fleuves, pour préserver le champ d'expansion des crues, permettre leur re-naturation ou pour faciliter les travaux d'entretien et de restauration des milieux aquatique.
- ne pas protéger ces périmètres au titre des Espaces boisés classés (EBC).
- y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration.
- y interdire les affouillements et les exhaussements de sol.
- y interdire les remblaiements
- y interdire les clôtures avec soubassements.

Remarque sur les annexes

- A titre informatif, peut également être annexé au projet de PLU, afin de faire le lien avec le règlement :

- l'arrêté préfectoral du 29/09/2016 relatif à la fixation de la surface minimale d'assujettissement (SMA)

- Le titre de l'encart 7.3 « Informations utiles » mérite d'être changé en **7.3 Autres prescriptions**, considérant que, si son contenu est transmis à titre d'information, il vient compléter pour l'essentiel le règlement du PLU dont le contenu est prescriptible.

- La délibération du conseil municipal, instaurant un droit de préemption urbain (DPU) et prenant comme référence le PLU approuvé le 30 avril 2010, sera caduque dès l'approbation du PLU. Elle sera donc à supprimer des annexes et, le cas échéant, à remplacer par une nouvelle délibération instaurant un nouveau DPU, prise à la date du jour de l'approbation du PLU.

- Pour éviter que le contenu de l'encart 7.3 « Informations utiles » ne s'égare, il est souhaitable de relier ensemble tous les documents, les fiches, les cartes... et de les regrouper dans un seul dossier compact.