

Cabinet

516



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service planification aménagement et connaissance des
territoires

Planification

Monsieur le Président de la
Communauté Urbaine Grand Paris
Seine & Oise

Immeuble Autoneum
Rue des Chevries

Ref : spact_pm_20170307_courrier_avis_hardricourt_pref

78410 AUBERGENVILLE

P.J. : Synthèse des avis des services de l'Etat

Affaire suivie par : Isabelle Le Helley

Tél. : 01 30 63 22 63

isabelle.le-helley@yvelines.gouv.fr

ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr

2017/59

Mantes la Jolie, le

23 MARS 2017

Monsieur le Président,

Par délibération du 15 décembre 2016, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Hardricourt. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 27 décembre 2016.

Je tiens à saluer les efforts de la commune en faveur d'une limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles sur son territoire.

J'émetts toutefois, au titre de l'Etat, un avis réservé sur le projet de PLU pour les raisons évoquées ci-après, et sur lesquelles vous trouverez de plus amples informations dans le document joint.

L'OAP n° 1 intitulée les « Vingt-Livres - Godeurs » est prévue pour recevoir une soixantaine de logements dans des secteurs peu denses du fait d'une topographie marquée. Ce nouveau quartier sera relativement éloigné des commerces et de la gare SNCF. Le dimensionnement de la desserte actuelle n'est pas adapté à recevoir un trafic plus important.

Un projet de voie de contournement est toutefois prévu à l'intérieur de cette OAP mais sans avoir fait l'objet d'une étude de circulation au préalable.

Par ailleurs, le site est concerné par un risque naturel car situé dans une zone affectée par des cavités souterraines.

En outre le pourcentage de logements locatifs sociaux affiché au sein de l'OAP ne permettra pas à la commune d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

copie : Mr le maire d'Hardricourt

Par conséquent, et compte-tenu de toutes ces remarques, la commune devra s'interroger sur la pertinence du maintien de cette OAP.

Par ailleurs, les dispositions restrictives du règlement doivent prouver leur compatibilité avec les orientations du SDRIF qui visent notamment à favoriser la densification des espaces urbanisés existants.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra être organisée en vue de reprendre les remarques de cet avis avant l'approbation du document d'urbanisme.

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

Pour Le Préfet,
Le Sous Préfet de Mantes la Jolie



Frédéric VISEUR

PROJET DE PLU D'HARDRICOURT SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Par délibération en date du **15 décembre 2016**, le conseil municipal d'Hardricourt a arrêté le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'Etat le **27 décembre 2016**.

Le dossier d'enquête publique comprendra en annexe le présent avis, et les différentes observations devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

L'avis émis au titre de l'Etat sur le projet de PLU arrêté est **réservé**.

Réf : spact_pm_20170307_synthèse avis_PLU_hardricourt

REMARQUES PRINCIPALES

1) REMARQUES GENERALES

- **Renumérotation du Code de l'Urbanisme**

Suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, celui-ci a été renuméroté et il est applicable depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'ensemble des pièces du PLU doit prendre en compte cette nouvelle numérotation.

- **Géoportail de l'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 communes, pour être mises à disposition du public. 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) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

- **Protection des espèces, des milieux naturels et des paysages**

Le rapport de présentation omet de rappeler le dispositif juridique relatif aux paysages. Or, la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août dernier.

Le PLU doit prendre en compte cette évolution législative qui consacre la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence et passe d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

Le nouvel atlas numérique des paysages des Yvelines, en cours d'hébergement définitif, est actuellement disponible sur internet : <http://www.atlas-paysages-yvelines.fr/>. Il pourra constituer un outil complémentaire aux enjeux et caractéristiques paysagères identifiés au sein de deux unités paysagères :

- le grand couloir de Seine de Meulan/Les Mureaux à Mantes-la-Jolie ;
- le Vexin des Yvelines.

Pour une utilisation optimale de cet outil une plaquette d'information produite par la DRIEE est disponible sous : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/utiliser-les-atlas-de-paysage-a2866.html>

- **Observations générales relatives aux missions de Voies navigables de France (VNF)**

Les missions de VNF :

Depuis le 1^{er} janvier 2013, (loi n° 2012-77 du 24 janvier 2012), VNF est devenu un établissement public à caractère administratif et s'est vu confier de nouvelles missions dont l'intégralité a été codifiée dans le **Code des transports (CT) aux articles L.4311-1 et suivants**. Ces missions d'intérêt général rappelées ci-après concernent notamment :

- l'exploitation, l'entretien, l'amélioration, l'extension et la promotion des voies navigables et de leurs dépendances,
- l'exploitation de ports fluviaux et de toutes installations propres à favoriser le développement dont l'État est propriétaire,
- la valorisation du domaine de l'État qui lui est confié et de son domaine privé.

Règlementation en matière d'usage et d'occupation du domaine public fluvial (DPF) :

Le DPF, en tant que domaine public, est par principe librement accessible par tous les usagers, dans les limites du droit d'usage qui appartient à tous.

En revanche, en cas de dépassement de ces limites ou en cas d'occupation privative d'une emprise du DPF, une autorisation préalable de l'autorité gestionnaire s'impose.

Le PLU doit ainsi tenir compte des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) qui régissent le droit d'utilisation du DPF.

Le PLU doit notamment prendre en considération **le principe d'autorisation** par l'autorité gestionnaire du DPF de toute occupation privative, de tout rejet ou prise d'eau pratiqué et de tout travail exécuté sur son domaine, établi par les articles L.2122-1, 2122-2, et L.2124-8 du CGPPP.

Observations générales relatives au contenu des documents d'urbanisme :

Les documents d'urbanisme citent la Seine et ses abords comme participant à la valorisation du cadre de vie de la commune.

Ces mêmes documents indiquent la nécessité d'aménager les berges du fleuve.

Est également mentionné le développement des liaisons douces.

Ces différents points doivent être soulignés. Les documents d'urbanisme doivent intégrer de manière générale les missions de VNF ainsi que la réglementation en matière d'usage et d'occupation du DPF et d'existence des servitudes de halage et de marchepied grevant les propriétés riveraines de la Seine.

2) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Au vu de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Bien que ces objectifs soient formulés dans le rapport de présentation, ils ne sont pas clairement définis dans le PADD.

En effet, il manque un bilan de la consommation de l'espace depuis les dix dernières années avec la densité correspondante ainsi que les objectifs de croissance démographique prévus pour les dix prochaines années avec le nombre de logements et la densité que cela représentera.

- Logements

Hardricourt, soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) doit réaliser 25 % de logements sociaux pour 2025.

Dans son PADD, la commune a pour objectif de construire environ 450 à 500 logements d'ici 2030. Afin d'atteindre cet objectif, elle a défini dans son PLU plusieurs projets, à savoir :

- Vingt-livres – Godeurs (OAP N° 1) : 65 logements dont 25 % de LLS (soit 17 LLS environ),
- Centre Ville : environ 30 logements dont 30 % de LLS (soit 9 LLS environ),
- Rue du Château : environ 30 logements dont 50 % de LLS (soit 15 LLS environ),
- Boulevard Michelet : environ 140 logements dont 30 % de LLS (soit 42 LLS environ),
- Beaux Vents (OAP n°2) : environ 80 logements,
- Talus SNCF (OAP N°3) : pas de précision sur cette parcelle de 1,7 hectares.

L'objectif de 83 logements sociaux identifié est supérieur au nombre de LLS manquants au 1^{er} janvier 2016 pour atteindre le prochain objectif triennal (67 LLS manquants), cependant la commune devra être vigilante à l'augmentation de ses résidences principales pour atteindre 25 % de LLS d'ici 2025. En effet, si la commune remplit ses objectifs de constructions globaux inscrits dans le PLU, elle n'atteindra qu'un taux d'environ 20 % de LLS à l'horizon 2030.

Par ailleurs le règlement impose 30 % de LLS à partir de 10 logements dans l'ensemble des zones U du PLU. Cependant le règlement est restrictif concernant les emprises au sol, ne favorisant pas une densité de logements conforme au SDRIF : 30 % en UAa, 15 à 40 % en UB, 40 à 45 % en UCa et UCc.

Par conséquent, la commune devra clarifier ses objectifs afin de démontrer qu'elle atteindra 25 % de LLS d'ici 2025 malgré l'augmentation de ses résidences principales.

Concernant la densité, le règlement est restrictif sur la très grande majorité des zones U et devra être revu afin d'optimiser la densité en zone U.

3) RAPPORT DE PRESENTATION

- Stationnement

Le rapport de présentation doit être complété car il ne contient pas de chapitre comprenant un inventaire des capacités de stationnement et de la mutualisation possible, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme .

4) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP N° 1 – Secteur des Vingt Livres – Les Godeurs

D'une superficie de 4,5 ha l'OAP située sur le secteur des Vingt Livres et des Godeurs prévoit la réalisation de 65 logements environ, dont 25 % de logements aidés. Une densité de 15 logts/ha sera appliquée.

Cette OAP soulève plusieurs difficultés, à savoir :

- Secteur d'implantation de l'OAP

Cette OAP est prévue dans un secteur peu dense du fait d'une topographie marquée. En effet l'altitude varie entre 80 et 90 m NGF sur une largeur de 70 mètres environ. Ce nouveau quartier sera relativement éloigné des commerces et de la gare. En effet, l'accès à pied pour se rendre à la gare SNCF d'Hardricourt est estimé entre 15 à 20 mn (cf. carte isochrone). Dans le cadre des contraintes, le secteur des Godeurs est situé dans un périmètre délimitant une zone affectée ou susceptible d'avoir été affectée par des travaux souterrains qui vaut PPR au titre du R.111-3 du code de l'urbanisme.

- Desserte

Ce secteur est mal desservi en raison de la voirie existante qui n'est pas adaptée par son dimensionnement.

Un projet de voie de contournement est prévu à l'intérieur de l'OAP mais n'est pas appuyé par la réalisation d'une étude de trafic.

- Préservation des espaces agricoles et paysagers

L'OAP semble en contradiction avec certaines orientations du PADD : la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; la préservation des espaces verts et de la végétation au sein de la ville ; la préservation de perspectives intéressantes.

L'un des objectifs d'aménagement sur ce secteur est la préservation des massifs boisés existants. Cependant, en sus de la transformation de la zone ND (côté Godeurs) en zone urbanisable, une partie des espaces et massifs boisés qui étaient repérés dans le POS au titre de l'article L123-1-5° du code de l'urbanisme ne le sont plus dans le PLU et vont disparaître avec l'urbanisation.

Un autre objectif est la création de franges végétalisées le long de la limite Nord du site. Cependant rien n'est mentionné dans le programme concernant le traitement de la lisière Nord entre le secteur à urbaniser et le plateau agricole.

Il en est de même pour le manque d'éléments informatifs relatifs à la préservation des vues vers la vallée de la Seine et Meulan.

Par ailleurs, certaines parcelles comprises dans l'OAP sont déclarées à la PAC.

Compte tenu de ces difficultés, et étant donné que le pourcentage de LLS affiché ne permet nullement de contribuer au rattrapage au titre de la loi SRU, la pertinence de cette OAP, telle que définie dans le projet de PLU doit être remise en question.

- OAP n° 2 – Secteur « les Beaux Vents »

Comme pour le secteur des Vingt-livres – Godeurs, la préservation de la caractéristique très boisée de la zone sud du site ne semble pas compatible avec l'urbanisation qui y est programmée. De plus, la vue sur la vallée de la Seine depuis le chemin de Mézy et le plateau, qui a été identifiée comme élément remarquable (art. L151-19 du code de l'urbanisme) et reportée en annexe du règlement écrit à la fiche n° 24 est amenée à être obstruée voire à complètement disparaître avec l'urbanisation de la parcelle.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES

1) RAPPORT DE PRESENTATION

page 42 – Partie III – IV : Les entrées de ville

Les projets d'aménagement des entrées de ville Sud-Est et Sud-Ouest sur la RD 190, toutes deux situées en espaces protégés, seront soumis à autorisation au titre du code du patrimoine.

En effet, les travaux exécutés dans le champ de visibilité d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques dispensés d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, restent soumis à autorisation au titre du code du patrimoine (hors travaux d'entretien) en application de l'article L.621-32 II.

Page 55 – Partie IV – IV Le patrimoine bâti / 4.1.1 L'église Saint-Germain de Paris

Deux erreurs sont à relever dans ce paragraphe : l'église Saint-Germain de Paris n'est pas classée dans son intégralité, seul son clocher est classé au titre des monuments historiques depuis 1875, et non pas 1862.

page 60 – Dans le paragraphe lié aux « risques inondation », la commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en date du 28 juin 2016 pour des inondations et coulées de boue du 1^{er} au 5 juin 2016. Cet arrêté doit être rajouter.

Page 70 – En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la référence au SDAGE vise celui de 2010-2015 et non celui de 2016-2021. La compatibilité du PLU au regard du SDAGE devra être approfondie.

Page 92 – Partie II – IV Les paysages / 4.2 Les perspectives paysagères

Toutes les perspectives paysagères qui sont schématisées dans ce paragraphe auraient pu faire l'objet d'un descriptif succinct et d'un reportage photographique. Ce n'est le cas que pour quatre d'entre elles.

Page 128 – Il convient de mentionner le numéro de l'arrêté préfectoral (00/.283/DUEL).

Page 209 - Le chapitre V.3 n'a pas lieu d'être car la commune d'Hardricourt n'est pas concernée par des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Le tableau des superficies des zones mentionne que la zone 2AU dispose d'une superficie de 2,51 ha. Or, il est spécifié page 157 du rapport de présentation que le secteur du « Talus SNCF » prévu en 2 AU fait une superficie de 1,2 ha et l'OAP n° 3 mentionne une surface de 17 000 m². Ces chiffres sont à mettre en cohérence concernant la superficie de ce terrain.

2) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- Axe 1 – Un village de charme

Objectif 1.4 – Restructurer et valoriser le centre village

Le projet de restructuration des abords de l'église qui comprend la création d'une place de village s'inscrit dans la continuité de la restructuration et de la mise en valeur du patrimoine communal actuellement en cours.

Du fait de son enjeu culturel et patrimonial pour le centre ancien, il est regrettable que cet objectif ne fasse pas l'objet d'une OAP spécifique.

Pour rappel, comme pour les entrées du village situées dans les périmètres de monuments historiques, tous les travaux d'aménagements aux abords de l'église sont soumis à autorisation au titre du code du patrimoine en application de l'article L.621-32 II, même s'ils sont dispensés d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

- Axe 2 – Un village responsable de son environnement

Objectif 2.2 – Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

L'objectif donné par l'orientation n° 2.2.2 de l'axe 2 du PADD est de préserver et faire connaître les perspectives intéressantes depuis les coteaux et sur les espaces de plateaux agricoles.

Afin de faciliter la mise en application de cette orientation, il aurait été souhaitable de repérer sur le plan de zonage les cônes de vue et perspectives en question.

3) DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Plan de servitudes (n° 6a)

- Le plan de servitudes n'a pas d'échelle.

- Le plan de servitudes n'est pas lisible. Il ne doit pas faire apparaître les courbes de niveau qui n'ont pas leur utilité sur le document graphique et créent une surcharge et ne permettent pas de visualiser certaines servitudes.

- La servitude AC1 du petit pont de Meulan est incorrecte. Le périmètre de protection s'établit à partir de la périphérie du monument et non de son point central. D'autre part, cette servitude est mal positionnée sur le plan, elle devrait être plus à l'Est d'environ une cinquantaine de mètres.

Il convient de se référer à l'Atlas des Patrimoines pour reporter correctement la servitude (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>, taper « Hardricourt » dans l'onglet recherche à gauche).

- Il convient de modifier l'adresse du service gestionnaire concernant la servitude T1, à savoir :

SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE

Pôle Développement et Planification – Urbanisme

10 rue Camille Moke – CS 20012 – 93212 LA PLAINE SAINT DENIS

- Concernant le risque inondation, la carte des servitudes d'utilité publique (SUP) devra être reprise, la légende indiquant les zones A et B correspondant à des arrêtés caducs. Il convient de reprendre le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Seine et de l'Oise applicable depuis le 30 juin 2007 qui s'applique sur l'ensemble des communes des Yvelines. Ainsi, vous pouvez joindre le plan de zonage réglementaire annexé au POS depuis le 24 juin 2008.

L'arrêté préfectoral du 30 juin 2007 doit être également annexé.

Dans le dossier des SUP (dossier 6), il manque l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 et les documents du PPRI Seine (SUP PM 1).

- servitude EL 7 - Citer les voies qui ont fait l'objet de plans d'alignement approuvés.

- Plan de zonage (pièce n° 4)

- Le plan de zonage n'a pas d'échelle.
 - Les zones AUa et AUb doivent faire apparaître qu'elles sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet le document graphique peut mentionner « OAP n° 1, OAP n° 2 ».
 - La zone UM fait apparaître un graphisme relatif au zonage qui n'a pas lieu d'être.
 - Il convient de retirer les zones inondables du plan de zonage car le graphisme n'est pas correct (anciennes zones submersibles A et B). De plus, celui-ci crée une surcharge sur le document graphique.
 - La commune n'est pas concernée par un massif de plus de 100 ha. La protection de la lisière de forêt est à supprimer.
 - Le graphisme situé en légende correspondant aux espaces boisés classés est à corriger car il est différent du plan de zonage.
 - Le fond de plan doit faire apparaître les nouvelles constructions notamment pour les projets importants (ex. lieu dit « les Etangs, boulevard Michelet, Les Godeurs, parcelle n° 123 (chemin des Murgers) et classés en zone N »).
 - Il convient d'insérer le tableau avec les emplacements réservés.
 - Les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le document n° 5b sont identifiées sur le plan de zonage. Indiquer par des graphismes différents les protections portant sur des éléments bâtis ou paysagers.
 - L'espace boisé classé situé au lieu-dit « les Crosnières » ne correspond pas à la réalité du terrain. Il convient de le matérialiser uniquement sur la zone « N ». De plus, la partie de l'EBC située sur la zone « A » est déclarée à la Politique agricole commune (PAC).
 - La Seine est classée en zone N. L'ensemble de la voie d'eau peut être zonée. Il est possible de porter un zonage identique pour la voie d'eau, les berges et la partie terrestre par tranche de territoire communal, dès lors que les prescriptions du règlement de zone correspondant permettent l'exercice des missions de l'établissement public.
- Par contre le plan d'eau correspondant au chenal doit impérativement être interdit à tous les aménagements autres que ceux nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'Etablissement public VNF.
- Les zones humides sont bien prises en compte dans le règlement écrit (article 2, paragraphe spécifique en page 4 : pour les zones humides identifiées dans les documents graphiques, obligation d'affirmer ou d'infirmer la présence de zones humides) mais le règlement graphique du PLU ne cartographie pas les zones humides de l'enveloppe d'alerte. Il y a donc risque d'entraîner la destruction de celles-ci.
- Par conséquent le règlement graphique du PLU doit être revu pour identifier les zones humides de l'enveloppe d'alerte et être ainsi cohérent avec l'article.

4) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP N° 3- « Talus SNCF »

L'OAP N° 3 est située dans l'enveloppe d'alerte de zones humides : si la zone est avérée (en application de l'article 2 du règlement), il y a risque de destruction de zones humides. Il faudra alors appliquer la séquence ERC (Éviter en priorité, Réduire ensuite puis Compenser les destructions) de la disposition D6.83 du SDAGE 2016-2021.

5) REGLEMENT

- **Dispositions générales**

Le chapitre « dispositions générales du PPRI de la Seine et de l'Oise » (page 3) est insuffisant. Il convient de rajouter la référence à l'arrêté du 2 novembre 1992 qui concerne la Montcient, valant PPRI.

Même remarque concernant le titre II du règlement pour chaque zone réglementée concernée par

la zone inondable de la Montcient.

- **Rappels divers**

Zones AU, 2 AU

« L'édification des clôtures et dans les zones concernées par le PPRI.

Retirer la prescription concernant le PPRI. En effet ces 2 zones ne sont pas contraintes par des risques d'inondation de la Seine.

- **Article 1**

Zones UA, UC

Occupations et utilisations du sol interdites

... Les..... installations classées soumises à autorisation.

Pour rappel qu'un régime intermédiaire existe « les installations classées soumises à enregistrement » et que l'auteur du PLU, s'il souhaite le prescrire ou le prohiber doit les inscrire dans le règlement.

- **Article 2**

Zones UA, UC

Occupations et utilisations soumises à condition

... Les..... installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration.

Pour rappel qu'un régime intermédiaire existe « les installations classées soumises à enregistrement » et que l'auteur du PLU, s'il souhaite le prescrire ou le prohiber doit les inscrire dans le règlement.

Zone N

Supprimer la prescription sur les zones de lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares. Il n'y a pas de massif forestier supérieur à 100 ha.

Zone UI

Retirer la prescription liée à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme car dans cette zone, aucun élément paysager ou patrimonial n'est à protéger.

Zone N

Occupations et utilisations soumises à condition

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre...

L'article L.111-5 institue de plein droit la reconstruction à l'identique tant pour les bâtiments détruits à la suite d'un sinistre que démolis. Inopposable.

- **Article 6**

Zones UA, UB, UC, AU, N, A

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

... Les équipements publics.... Peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

Selon l'article L.123-1-5 : « le règlement fixe....Les règles concernant l'implantation des constructions... ».

S'applique également aux équipements publics. Il y a absence de règles, ce qui est illégal.

Zones UB, UC, N

... Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes.

Cette disposition relève de l'article 7 et non de l'article 6. Est-ce une erreur ?

- **Article 7**

Zones UA, UB, UC, UI, UJ, UL, UM, AU, N et NI, A

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

... d'une limite à l'autre

Toutefois une implantation en retrait pourra être autorisée : lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots...

Dispositions particulières

... Les équipements publics... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

Selon l'article L.123-1-5 : « le règlement fixe....Les règles concernant l'implantation des constructions... ».

S'applique également aux équipements publics. Il y a absence de règles, ce qui est illégal.

- **Article 8**

Zones UA, UB, UC, UI, AU, N

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

... les bâtiments annexes... pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.

Cette disposition relève de l'article 7 et non de l'article 8. Est-ce une erreur ?

- **Article 10**

Zone UA

Lorsque le règlement autorise R + 2 + A, préciser que le « A » correspond à l'acrotère.

- **Article 11**

Zones UA, UB, UC, AU

Aspect extérieur

... Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public...

La disposition limitant l'utilisation de matériaux de développement durable ne peut être justifiée que pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti.

- **Article 12**

Zones UA, UB, UC, UI, UJ, UL, N, A

Stationnement

... Il devra être réalisé... 2 places par logement...

Autre rédaction à privilégier car il s'agit d'une information à titre statistique non obligatoire et pas au nombre des informations requises à la demande d'autorisation d'urbanisme.

- **Article 13**

Zone UAa

Aucun coefficient de végétalisation n'est prescrit.

6) ANNEXES

- Servitudes d'utilité publique

- Une servitude de marchepied, instituée par l'article L.2131-2 du CGPPP, s'applique sur la totalité des berges de la commune.

La localisation et les effets de ces servitudes doivent être précisées par la commune, tant dans la liste de servitudes, que dans leur représentation graphique.

Le document relatif aux SUP joint, qui constitue une pièce obligatoire du PLU, doit être précisé concernant la définition juridique des servitudes de halage et de marchepied. A ce titre, une fiche récapitulative est jointe au présent avis.

- Les pièces écrites annexes au plan de servitudes d'utilité publique (SUP) ne contiennent pas de recueil des SUP ou de liste/tableau pour les monuments historiques.

Le rappel législatif des servitudes d'utilité monuments historiques (AC 1) est obsolète, il convient de se référer aux articles législatifs et réglementaires du titre II du livre VI du code du patrimoine pour la servitude monuments historiques, ainsi que la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

- Infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique

Les secteurs affectés par le bruit définis autour des Infrastructures de Transports Terrestres classées doivent être reportées sur les documents graphiques (en annexe du PLU), conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme.

PRECISIONS DE REDACTION

1) RAPPORT DE PRESENTATION

Page 46 – § « Voirie » - lire Meulan-en-Yvelines et non «Meulan-en-Vexin ».

Page 72 – Titre du chapitre VI – supprimer « et la zone spéciale 109 ».