

# **PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MÉRÉ (78)**

## **CONSIDÉRATION DES AVIS DES PPA ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EN VUE DE L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION**

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier de PLU arrêté le 18 octobre 2016 en vue de son approbation par le Conseil Municipal.

Les observations prises en considération ont été recueillies au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique. Elles sont notamment consignées dans le rapport du commissaire-enquêteur.

Pour chaque thème, les avis et observations émises sont présentées et les conclusions et modifications du projet de PLU arrêté sont exposées.

## Sommaire

Concernant l'OAP Gare et la prise en compte des risques induits par la société AXEREAAL.....	3
Concernant la protection des lisières des massifs de plus de 100 ha.....	6
Concernant la prise en compte du SDAGE.....	8
Concernant la constructibilité dans les zones N et A.....	10
Concernant les objectifs de programmation des OAP.....	12
Concernant l'OAP « Croix de Rome ».....	13
Concernant l'OAP Parc Boulogne.....	15
Concernant l'OAP Longue Toise.....	16
Concernant la zone 2AU.....	18
Concernant le hameau du Mesnil Piquet.....	19
Concernant la propriété départementale 5 route de Galluis.....	20
Concernant le classement en zone N et Np.....	21
Concernant le règlement de la zone A.....	22
Concernant les hauteurs maximales autorisées en zone UA.....	23
Concernant les villas de la rue Léon Créte.....	24
Concernant les liaisons douces.....	25
Concernant le risque carrières.....	26
Concernant les nuisances bruit.....	27
Concernant la lutte contre le saturnisme.....	28
Concernant les servitudes d'utilité publique.....	29
Concernant les observations du public émises pendant l'enquête publique et n'ayant trouver de réponse dans les points précédents.....	30

## **Concernant l'OAP Gare et la prise en compte des risques induits par la société AXEREAAL**

### **1°) OBSERVATIONS**

La DDT demande que la disposition suivante soit rappelée dans la partie générale du règlement du PLU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

La DDT recommande l'établissement d'un « *périmètre de gel* » sur le secteur à proximité de l'installation, permettant au pétitionnaire d'avoir connaissance de l'existence du risque.

Le **Maire de Galluis**, demande que soit pris en compte les aléas technologiques liés à la société AXEREAAL dans le cadre, notamment, de l'OAP du secteur de la Gare.

Pour le **Conseil départemental des Yvelines**, le « gisement foncier » identifié en renouvellement ne semble pas tenir compte de la présence sur une partie de la zone de silos agricoles pérennes.

Le secteur d'extension de la zone d'activités économiques semble prendre place dans un secteur soumis à risque technologique.

Il suggère de revoir à la baisse et/ou mieux circonscrire géographiquement la vocation commerciale de la partie Ouest afin de ne pas concurrencer les commerces de centre-bourgs environnants et privilégier les filières d'activités à plus forte valeur ajoutée ou plus innovantes (petites unités de technologies nouvelles, laboratoires de recherche, etc.)

Il ajoute, souhaiter que le PLU envisage d'avantage l'intermodalité de la zone (parkings, dépôts des bus, stationnements vélos, pistes cyclables) en liens avec les autres communes et équipements. Un lien avec le Schéma de développement des équipements intermodaux (SDEI) peut être envisagé.

Enfin, **M Cournil** (dans le cadre de l'enquête publique) demande que soit précisées les interdictions liées à la présence des silos.

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

- Le règlement graphique (pièce 4.1) du projet de PLU arrêté est modifié en vue de son approbation par ajout des éléments suivants :
- Délimitation des périmètres de risque identifiés dans le Porter à Connaissance

- Le règlement littéral (pièce 4.1) du projet de PLU arrêté est modifié en vue de son approbation par ajout des éléments suivants :
  - Dans les dispositions générales, article 2, page 5 :  
*Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
  - Dans les dispositions des zones UI (page 27) :  
*Dans le secteur « Périmètre de risque technologique identifié sur le document graphique » sont interdites les constructions à vocation d'habitation, les immeubles occupés par des tiers non liés à l'activité du silo, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public ».*
  
- Le règlement graphique (pièce 4.2) est modifié par la délimitation d'un secteur « Périmètre de risque technologique (R.111-2) » désignant le périmètre de risque.
  
- L'orientation d'aménagement et de programmation du projet de PLU arrêté est modifiée en vue de son approbation par ajout des éléments suivants :  
*Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
  
- Le rapport de présentation (pièce annexe 1.2, page 87) est complété dans son paragraphe « risques industriels » par le paragraphe suivant :  
*Risque technologique : les silos AXEREAL implantés sur la commune de Méré regroupent les activités de stockage de céréales et de stockage d'engrais et de produits phytosanitaires. Le site compte 9 personnes. L'activités présente de risques technologiques et la prise en compte des risques constitue un enjeu majeur de la protection des biens et des personnes. La prise en compte de ces risques est rappelé à la commune dans le cadre d'un Porter à connaissance de l'Etat daté de février 2018. Celui-ci précise que, « compte-tenu de l'absence de données techniques de l'exploitant vis à vis de certains phénomènes dangereux, le document d'information des risques industriels (DIRI) propose la mise en application des distances forfaitaires issues de l'arrêté ministériel du 29/03/2004 (article 6), en complément des préconisations habituelles prévues dans la circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées. Au regard de ce DIRI il convient, dans le secteur concerné, d'interdire : l'implantation d'habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public.*

- Concernant les dispositions visant le commerce, le règlement de la zone UI (pièce 4.1, page 27) est complété par la disposition suivante : « *L'aménagement et la construction de commerce ne peut être autorisé que pour des surfaces de vente inférieures à 400 m<sup>2</sup>.* »
- En outre les objectifs de l'OAP permettent de traduire les objectifs municipaux au regard de l'intermodalité et n'appelle pas de modification du document.

## **Concernant la protection des lisières des massifs de plus de 100 ha**

### **1°) OBSERVATIONS**

La **DDT** reconnaît que le périmètre de massif classé en forêt de protection a bien été entièrement traduit en EBC au zonage du PLU, mais demande que la disposition du SDRIF visant la lisière des massifs soit rappelée dans le règlement du PLU, soit dans la partie générale, soit dans chacune des zones concernées, en prenant soin d'identifier les massifs concernés.

La **CDPENAF** demande que soit appliquée la protection des lisières de massif boisé de plus de 100 ha.

Le **commissaire enquêteur**, en réponse aux requêtes de MM Lamouroux (route de Saint-Léger) et Jabouille (impasse du Mont Roti), constate que le PLU a adapté l'Espace Boisé Classé aux constructions existantes et souhaite savoir s'il est possible de l'adapter un peu plus aux réalités de la végétation telle qu'elle existe depuis 70 ans.

### **2°) ÉLÉMENTS DE PRISE EN COMPTE**

Le projet de PLU arrêté est compatible avec les objectifs du SDRIF qui visent la protection des lisières de massif et l'interdiction de nouvelle urbanisation aux abords des massifs boisés de plus de 100 hectares : aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée par le projet de PLU de Méré aux abords des lisières des massifs boisés. En dehors des sites urbains constitués, le projet de PLU arrêté a identifié les lisières des massifs boisés en zone Np qui n'autorise que les extensions et annexes.

De plus, en site urbain constitué, le projet de PLU arrêté a également traduit le principe de maîtrise des pressions urbaines aux abords des espaces boisés. Les dispositions de la zone UJ visent à maîtriser les pressions du bâti à travers une part importante d'espaces végétalisés imposée.

### **3°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Afin de renforcer la traduction de ces objectifs et d'éviter la progression des espaces urbanisés en direction des espaces boisés, il est envisagé, en vue de l'approbation du PLU par le conseil municipal d'apporter des modifications du projet de PLU arrêté sur les points suivants :

- Sur le document règlementaire graphique (pièce 4.2) :
  - délimitation d'une bande de 50 mètres aux abords des massifs forestiers en zone N et Np ;
  - délimitation, dans la zone UJ, d'une bande tampon située à l'arrière du linéaire de constructions bordant les lisières.

- Dans le document réglementaire littéral (pièce 4.1) :
  - ajout des dispositions réglementaires suivantes dans les chapitres des zones N et UJ du règlement concernées par les lisières :  
*Dans les secteurs de lisières des massifs boisés délimités sur le document graphique :*  
*Seules sont autorisées, les constructions et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes aux constructions existantes.*  
*Il est rappelé que les constructions et extensions sont soumises au respect d'un retrait minimum par rapport aux limites de fond de parcelles fixé par le règlement.*
  - ajout des dispositions réglementaires suivantes dans les chapitres de la zone A du règlement concernées par les lisières :  
*Dans les secteurs de lisières des massifs boisés délimités sur le document graphique :*  
*Seules sont autorisées les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et les constructions liées aux exploitations agricoles.*

## Concernant la prise en compte du SDAGE

### 1°) OBSERVATIONS

Le DDT rappelle que le rapport de présentation doit faire référence au SDAGE de la Mauldre 2016-2021 afin d'assurer la compatibilité du PLU notamment à travers la référence aux zones humides à enjeux.

Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse** signale que l'Etat initial de l'environnement pourrait être complété : plusieurs mares/étangs existent sur la commune tout comme le ru de Ponteux : 6 mares et 2 bassins au niveau de la RN12 sont à repérer au plan de zonage au titre du L151-23.

### 2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

Conformément aux observations émises par la DDT sur ce point, le projet de PLU arrêté est modifié en vue de son approbation par le conseil municipal sur les points suivants :

1. Le rapport de présentation (pièce 1.2, p.45) est complété par la présentation du SDAGE Seine Normandie 2016-2021.
2. Le rapport de présentation (pièce 1.2, p.45) et les dispositions générales du règlement littéral (pièce 4.1) sont complétés par le rappel suivant : « *Selon l'article L.215-2 du Code de l'environnement, « lorsque le SAGE a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L.214-2. »*
3. Le rapport de présentation est complété (p.45) par les précisions suivantes : « *Dans le cadre de la révision du SAGE Mauldre, l'EPTB Mauldre-COBAHMA a réalisé en 2011 un inventaire non exhaustif et une caractérisation des zones humides. L'analyse des enjeux des zones humides a permis de distinguer les zones humides effectives des « zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement ». La commune de Méré est concernée par la présence de zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement. Sur ces zones humides, l'article 2 du règlement du SAGE s'applique. »*
4. Le règlement (pièce 4.1), dans ces dispositions générales (p.5), est complété par un article « protection des zones humides » : « *Selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser. Sur les zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement du SAGE de la Mauldre, une règle spécifique existe (cf. article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre). »*



5. Le règlement graphique (pièce 4.2) est complété par la représentation des zones humides :

- Les zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement et les « autres zones humides effectives » sont identifiées au titre d'une zone Nzh dans lesquelles :
  - Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés,
  - Les exhaussements et affouillements sont interdits,
  - Les clôtures avec des soubassements sont interdites.
- Les « zones humides probables » sont intégrées aux dispositions générales du règlement littéral (pièce 4.1). La cartographie est associée à l'extrait des dispositions prévues par le SAGE.

La recommandation de la DDT concernant la modification de l'OAP par l'introduction d'une disposition visant le retrait minimum des constructions de 6 mètres par rapport aux berges du ru de Ponteux n'est pas retenue pour le projet de PLU en vue de son approbation. En effet, au sein du périmètre de l'OAP l'ensemble du périmètre est urbanisé et le ru de Ponteux est canalisé, il ne laisse plus apparaître de berges, ce qui rend inapplicable la disposition suggérée.

**M Bourgeault** propriétaire d'un terrain situé en zone Np, et inventorié en tant que zone humide de classe 3, dont la requête est reprise en recommandation par le commissaire enquêteur, souhaite l'intégration de sa parcelle à la zone UJ. Il dispose d'une expertise démontrant l'absence du caractère humide de sa parcelle.

Au-delà des caractéristiques des terrains faisant l'objet de la demande, la parcelle est identifiée dans le Plan du PNR Haute Vallée de Chevreuse en tant que « Zones d'intérêt écologique à conforter » et « Réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc ».

Ces classements ne permettent pas d'y autoriser de nouvelles constructions.

## Concernant la constructibilité dans les zones N et A

### 1°) OBSERVATIONS

La **DDT** rappelle la limitation des constructions dans les zones N et interpelle la commune concernant la réalisation d'abris à chevaux.

La **CDPENAF** demande que, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le règlement soit complété pour préciser les conditions de hauteur et de densité des possibilités d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone N.

En rapport avec la requête de MM Regnault et Paumier, le **commissaire enquêteur** suggère de délimiter autour des bâtiments d'exploitations agricoles en activité, une zone constructible limitée de type STECAL permettant aux exploitants de construire une nouvelle habitation (à destination de sa fille qui travaille sur l'exploitation).

### 2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

1. Concernant les possibilités de réalisation d'annexes dans la zone N. Le règlement de la zone N est modifié de façon à préciser les conditions de limitation de ces constructions

- Le règlement de la zone N est modifié pour être rédigé comme suit :

*Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :*

- *Que la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 mètres*
- *Que leur emprise au sol soit inférieure à 15 m<sup>2</sup>,*
- *Qu'elles soient implantées à moins de 70 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.*

- Le lexique du règlement est modifié concernant la définition des annexes des constructions.

*Les bâtiments ou constructions annexes sont définis comme des constructions secondaires accolées ou non à la construction principale mais situées sur la même unité foncière que la construction principale. Les annexes ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation, et doivent assurer un usage dépendant de celui de la construction principale (ex : garage, piscine, abri de jardin, abri pour animaux domestiques, etc.).*

2. Concernant la requête de M Regnault, la délimitation du périmètre des espaces urbains du Plan du Parc naturel régional Haute Vallée de Chevreuse exclut le terrain de M Regnault. Ceux-ci sont maintenus en zone agricole.

3. Concernant la zone Apg, des ajustements sont apportés pour assurer la lisibilité des représentations graphiques et la cohérence des objectifs. Le règlement graphique (pièce 4.2) est modifié comme suit :
- Ajustement de la couleur de zone représentée dans le cartouche du zonage en cohérence avec la couleur utilisée sur le document graphique réglementaire.
  - Ajustement de la zone Apg : sur les parcelles situées au Nord-Ouest de la zone d'activité le long de la RD76.

## **Concernant les objectifs de programmation des OAP**

### **1°) OBSERVATIONS**

Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse**, suggère une analyse de la densité plus précise permettant de justifier le potentiel de création de logements dans les OAP.

Ces compléments permettront d'assurer la compatibilité du PLU avec la charte du Parc indiquant que : « *les communes prévoient dans leurs documents d'urbanisme des solutions adaptées de densification : (...) dans un environnement de constructions diffuses ou de centre-village peu dense : 20 logt/ha (...) Ces seuils sont déterminés en référence à la typologie du tissu le plus dense dans le proche environnement de l'opération. Ils correspondent à des densités d'opérations, ne prenant en compte que les bâtiments et leurs parcelles.* »

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Le rapport de présentation (pièce 1.1, p.46) est complété par les éléments d'analyse des densités bâties aux abords des périmètres OAP.

Les justifications de compatibilité avec les objectifs de densité bâtie prévus par la charte du PNR Haute Vallée de Chevreuse sont apportées au rapport de présentation.

Ces compléments n'affectent pas les dispositions réglementaires du projet de PLU arrêté.

## Concernant l'OAP « Croix de Rome »

### 1°) OBSERVATIONS

Le **Conseil départemental des Yvelines** recommande de matérialiser une bande d'implantation des logements prévus sur le site, et d'en indiquer la superficie afin de préserver plus clairement les fonds de jardin.

La **Chambre d'Agriculture** demande qu'une élévation de la densité minimale de ce site soit étudiée.

La **CDPENAF** demande un effort particulier sur l'OAP Croix de Rome en fixant une densité minimale de 14 logt/ha.

Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse** signale, dans l'OAP Croix de Rome, un cheminement de fond de parcelle pourrait constituer un des maillons d'un futur cheminement autour du village.

**Mme Boissière, M et Mme Tribouharet** souhaitent la préservation du chemin agricole dans l'OAP « Croix de Rome ».

Le **commissaire enquêteur** en réponse à la requête de M Page souhaite l'intégration du terrain agricole rue du Poirier d'encre, au périmètre de l'OAP.

### 2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

1. Il est rappelé que les dispositions règlementaires de la zone UH s'appliquent sur le secteur de la Croix de Rome en complément des dispositions de l'OAP. Le retrait de 8 mètres vis à vis des limites de fond de parcelles concourt à la délimitation d'une bande d'implantation telle que le suggère le Conseil départemental des Yvelines.
2. L'étude des densités bâties réalisée dans le cadre de la compatibilité avec la charte du Parc naturel régional Haute Vallée de Chevreuse est ajoutée dans le rapport de présentation (pièce 1.1). Les résultats permettent de justifier de la compatibilité des densités prévues par l'OAP « Croix de Rome » du projet de PLU arrêté avec les objectifs de la Charte. Il n'est donc pas apporté de modification des densités minimales prévues par l'OAP du projet de PLU arrêté.
3. L'objectif d'aménagement d'un cheminement « tour de village » sur les fonds de parcelle est ajouté dans l'OAP.
4. L'OAP est modifiée pour indiquer l'obligation de maintien de l'accès pour les engins agricoles.

5. Le terrain visé par la requête de M Page est situé en dehors de l'enveloppe des espaces urbains identifiée dans le Plan de Parc. Contrairement à l'avis du commissaire enquêteur, le conseil municipal n'intègre pas le terrain dans l'OAP.

## Concernant l'OAP Parc Boulogne

### 1°) OBSERVATIONS

Le **Conseil départemental des Yvelines** signale une incohérence entre la représentation graphique (p.16) et les objectifs littéraux (p.17) : Aucun accès du secteur n'est autorisé depuis la route départementale 76 (av. Léon Crété).

Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse** rappelle que le secteur de projet « parc Boulogne » est situé en dehors des enveloppes urbaines du plan de Parc. Il demande de réévaluer la pertinence de cette nouvelle urbanisation alors que d'autres secteurs de projets pourraient être densifiés de façon harmonieuse.

### 2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

1. L'OAP est modifiée pour corriger l'incohérence soulevée par le conseil départemental.

Le texte de l'OAP (pièce 3, page 20) du projet de PLU arrêté est modifié en vue de l'approbation du PLU par le conseil municipal :

- La phrase « *Aucun accès du secteur n'est autorisé depuis la route départementale 76 (rue Léon Crété)* » est supprimée.
- La phrase : « *Depuis la route départementale 76 (rue Léon Crété), seul un accès « tourne à droite » ne pourra être aménagé* » est ajoutée.

2. Tenant compte de l'ensemble des évolutions apportées au document de PLU et notamment la suppression de la zone 2AU (voir infra) desservie par la rue François Quesnay au Sud de la commune, la pertinence du secteur du Parc Boulogne comme potentiel de développement urbain est renforcée. Ce secteur est nécessaire à la commune pour réaliser les objectifs résidentiels envisagés par le PADD. Son urbanisation est compatible avec le SDRIF et la charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

## Concernant l'OAP Longue Toise

### 1°) OBSERVATIONS

Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse** suggère que les bâtiments existants fassent l'objet de préconisations complémentaires :

- Tout ajouts aux bâtiments (pergolas, auvents, etc) seraient à proscrire,
- Maintien des gabarits des baies anciennes sur rue ;
- Création de nouvelles ouvertures uniquement côté cour et non sur les façades sur rue ;
- Maintien de la lisibilité de la cour libre de constructions.

Le **commissaire enquêteur** émet une recommandation et propose de préciser les bâtiments du site identifiés comme ayant une valeur patrimoniale. Il présente dans son rapport des bâtiments en rouge identifiés comme patrimoine remarquable dans le PLU qui devraient être retirés de l'OAP, et des bâtiments en vert qui peuvent rester identifiés. Concernant le hangar agricole au sud du terrain, le commissaire enquêteur propose de limiter la protection au mur mitoyen.

Il émet également une recommandation concernant la minimisation des nuisances vis-à-vis des pertes d'ensoleillement pour les voisins.

### 2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

L'OAP Longue Toise – Désiré Le Prigent (p 18 à 21 de la pièce 3) du dossier de projet de PLU arrêté, est modifiée comme suit en vue de l'approbation par le conseil municipal :

1. Modification des bâtiments repérés comme « *bâtiment remarquable dont l'apparence extérieur et l'emplacement doivent conservés. Travaux de remise en état et de réhabilitation autorisés* ».
  - En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, seul les bâtiments représentés en vert sont maintenus à ce titre.





- Pour ces bâtiments les dispositions proposées par le Parc naturel Haute Vallée de Chevreuse sont précisées dans les objectifs de l'OAP :
  - *Tout ajouts aux bâtiments (pergolas, auvents, etc) sont proscrits,*
  - *Maintien des gabarits des baies anciennes sur rue ;*
  - *Création de nouvelles ouvertures uniquement côté cour et non sur les façades sur rue ;*
  - *Maintien de la lisibilité de la cour libre de constructions.*
- 2. Afin d'assurer la bonne intégration de l'opération dans le tissu existants et de ne pas porter atteinte à la qualité de vie des riverains, l'OAP est complété par l'objectif suivant :
  - Le projet devra minimiser les effets « d'ombre portée » et de vis-à-vis par rapport aux constructions riveraines existantes en privilégiant une localisation des jardins privés le long des limites du périmètre de l'OAP.

## **Concernant la zone 2AU**

### **1°) OBSERVATIONS**

Le **Conseil départemental des Yvelines** recommande d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à plus court terme dans le cadre d'une zone 1AU faisant l'objet d'une OAP.

La **CDPENAF** demande le retrait de la zone 2AU qui constitue une réserve foncière non utile au projet de PLU.

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Tenant compte des avis suscités, le dossier du projet de PLU arrêté est modifié en vue de son approbation : la zone 2AU est supprimée au bénéfice d'une zone A.

- Le règlement graphique (pièce 4.2) est modifié pour une suppression du zonage 2AU au bénéfice d'une zone A.
- Le chapitre consacré à la zone 2AU du règlement littéral (pièce 4.1) est supprimé (pp. 42 et suivantes).
- Les mentions de la zone 2AU sont supprimées dans le rapport de présentation du PLU (pièce 1.1) en vue de son approbation.

## Concernant le hameau du Mesnil Piquet

### 1°) OBSERVATIONS

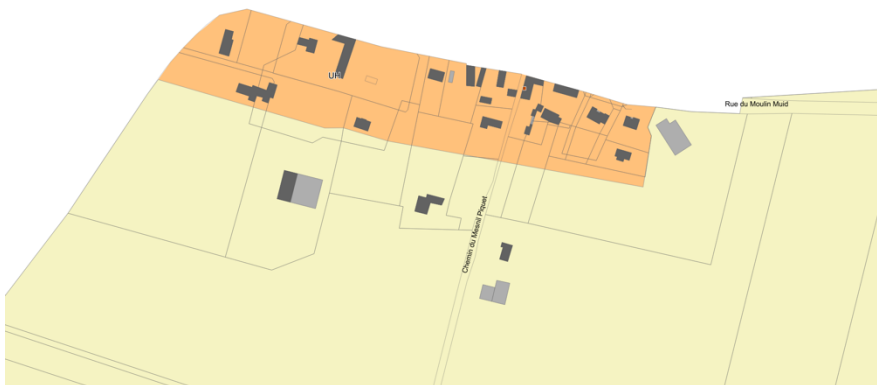
Pour le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse**, « la frange du hameau du Mesnil Piquet » reconnu pour la sensibilité, pourrait être protégée plus fermement de nouvelles constructions.

La lisière de la zone UH incluant les fonds de parcelles comprend des espaces situés au-delà de l'enveloppe urbaine du plan de parc. De plus ce secteur est intégralement couvert par les Périmètres Paysagers Prioritaires.

Le **commissaire enquêteur**, en réponse à la requête de M Hernu (2 chemin du Mesnil Piquet) émet une recommandation et demande que la limite de la zone UH au Mesnil Piquet soit alignée dans sa partie Est sur la limite délimitée dans la partie Ouest.

### 2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

En cohérence avec le plan de parc, la délimitation de la zone UH est modifiée pour être alignée au droit de la limite de la partie Est définie par le règlement graphique du projet de PLU arrêté.



*Extrait du zonage modifié sur le hameau du Mesnil Piquet*

## **Concernant la propriété départementale 5 route de Galluis**

### **1°) OBSERVATIONS**

Conseil départemental des Yvelines souhaite, que :

- Soit maintenue pour les lotissements l'exception à la règle existante dans le POS visant l'implantation à l'alignement des constructions à 5 mètres des voies ;
- Soit maintenue la réglementation prévalant actuellement sur la zone UH concernant l'implantation par rapport aux limites de fond de propriété.

### **2°) ÉLÉMENTS DE PRISE EN COMPTE**

Il est rappelé que la zone UH est concernée par des enjeux forts de maîtrise des pressions sur les espaces concernés par des enjeux biologiques et paysagers forts. Elle concerne des parties du territoire communal à proximité d'espaces boisés.

En cohérence avec les objectifs retenus par le conseil municipal pour cette zone (et conforté par les dispositions modificatives énoncées dans les pages infra de cette note), les dispositions de la zone UH prévues par le projet de PLU arrêté sont maintenues.

### **3°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Aucune évolution du dossier de PLU sur ce point.

## Concernant le classement en zone N et Np

### 1°) OBSERVATIONS

La **Chambre d'agriculture** désapprouve le classement en zone N et Np des zones de prairies.

La **CDPENAF** demande le classement des zones N et Np en zone A.

Alors que :

- Le **commissaire enquêteur** souligne l'intérêt de l'OAP « Ceinture péri-villageoise des prairies ».
- Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse** :
  - Signale que les haies à maintenir dans les OAP ne sont pas systématiquement reportées sur le zonage ce qui pourrait conduire à leur suppression.
  - Suggère que la prairie de 2,66 ha pourrait être ajoutée à la zone Np au nord de la commune sur le ru de Ponteux, c'est le dernier élément de milieu semi-naturel au cœur d'un secteur très cultivé.
  - Indique qu'au sein de la prairie agricole plusieurs parcelles boisées (représentant environ 8 ha) pourraient être protégées par une trame L151-23.

### 2°) ÉLÉMENTS DE PRISE EN COMPTE

Au regard des positions contradictoires exprimées par les différentes PPA et par le commissaire enquêteur, le projet de PLU arrêté est maintenu en l'état sur ces points.

Il est rappelé que les secteurs visés par la zone Np concernent des parties de la commune concernées par des espaces de prairies.

La Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse indique clairement et précisément des enjeux de préservation de ces prairies par un secteur « espaces ouverts et fonctionnels » et par une « Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter ». Il y a un fort intérêt écologique sur cette ceinture prairiale qui doit être préservée de toute artificialisation. Le zonage N et Np est le plus adéquat pour répondre à ces enjeux.

### 3°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

Aucune évolution du dossier de PLU sur ce point.

## **Concernant le règlement de la zone A**

### **1°) OBSERVATIONS**

La **CDPENAF** remarque que le règlement n'autorise pas les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et demande une modification du règlement pour permettre ces constructions.

Il est demandé, dans le cadre de l'**enquête publique**, que la hauteur maximale des hangars soit fixée à 15 mètres au lieu de 12 mètres.

### **2°) ÉLÉMENTS DE PRISE EN COMPTE**

1. Dans le règlement de la zone A, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas interdites ni soumises à condition. Elles s'en trouvent donc être autorisées sous condition de respect des dispositions du règlement. Le règlement des PLU ne comportent pas de paragraphe « constructions autorisées » comme cela pouvait l'être pour les POS.
2. La hauteur des hangars est maintenue à 12 mètres.

### **3°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Aucune évolution du dossier de PLU sur ce point.

## **Concernant les hauteurs maximales autorisées en zone UA**

### **1°) OBSERVATIONS**

Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse** estime que les hauteurs maximales de 10 mètres ou R+1+C sont importantes.

Pour éviter un effet trop imposant dans les rues étroites, il pourrait être envisagé des hauteurs moins élevées sur certaines sections de rues, ou de maintenir un effet de cour en demandant un alignement partiel, par exemple sur la moitié de la limite de rue.

Le long de la rue de la Longue Toise, les anciens corps de ferme qui longent la rue demeurent bas (R+1 ou R+C).

Autour de la place François Quesnay, les bâtiments pourraient atteindre une hauteur de R+1+C.

### **2°) ÉLÉMENTS DE PRISE EN COMPTE**

Les constructions existantes le long de la rue de la Longue Toise en zone UA présentent actuellement des hauteurs constituées de niveau R+1+C.

### **3°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Aucune évolution du dossier de PLU sur ce point.

## **Concernant les villas de la rue Léon Crété**

### **1°) OBSERVATIONS**

Pour le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse**, les villas à l'Est de la rue Léon Crété pourraient être identifiées, intégrées à la zone UJ, définir une bande d'implantation évitant qu'une construction ne dénature la perception de l'axe ou définir une protection paysagère entre l'alignement et les villas pour préserver les perspectives architecturales et urbaines de la voie.

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Les dispositions du règlement littéral (pièce 4.1) du projet de PLU arrêté sont modifiées afin de préserver les jardins avant des constructions repérées par le PLU le long de la rue Léon Crété.

La disposition suivante est ajoutée en p.23 du règlement (pièce 4.1) au paragraphe de la zone UH « Les éléments de patrimoine identifié » : *« le long de la rue Léon Crété : les jardins situés à l'avant des parcelles, dans les espaces situés entre les constructions repérées et l'espace public, doivent conserver leur aspect végétal. Les nouvelles constructions y sont interdites, les extensions des constructions existantes sont soumises aux dispositions prévues par le règlement de la zone ».*



## **Concernant les liaisons douces**

### **1°) OBSERVATIONS**

Le **Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse** signale que certaines liaisons douces identifiées dans le Plan Paysage et Biodiversité pourraient figurer au zonage avec une trame L151-38.

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Au regard du caractère public des voies empruntées par le réseau de liaisons douces communal, il apparaît plus adapté de définir une OAP « Liaisons douces ». L'OAP permet en effet une grande exhaustivité. Les liaisons douces repérées dans le Plan Paysage et Biodiversité sont alors intégrées dans le cadre d'une OAP spécifique.

La pièce 3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation » du dossier de PLU arrêté est modifiée comme suit en vue de l'approbation par le Conseil municipal :

- Ajout d'une OAP n°8 – Liaisons douces

## **Concernant le risque carrières**

### **1°) OBSERVATIONS**

La DDT relève que le règlement de la zone A ne fait pas mention du risque carrières et demande que les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 05 août 1986 soient reprises dans le règlement.

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

1. Le règlement graphique (pièce 4.1) du dossier de projet de PLU arrêté est modifié en vue de son approbation par le conseil municipal par l'ajout du rappel suivant :

*En application de l'arrêté préfectoral du 05 août 1986, certains secteurs de la zone A sont concernés par des zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées. A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.*

2. L'arrêté préfectoral est ajouté aux annexes du PLU en vue de son approbation par le conseil municipal.

## **Concernant les nuisances bruit**

### **1°) OBSERVATIONS**

La DDT demande que l'arrêté préfectoral n°000.214/DUEL du 10/10/00 soit mentionné dans le rapport de présentation du projet de PLU en vue de son approbation par le conseil municipal, et que les secteurs affectés par le bruit soient reportés sur les documents graphiques et le règlement. De plus, cinq tronçons sont identifiés dans l'arrêté mais un seul est mentionné.

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

Le dossier de projet de PLU arrêté est modifié comme suit en vue de son approbation par le Conseil municipal :

1. Ajout dans le rapport de présentation (pièce 1.2 – page 85) de la mention de l'arrêté préfectoral n°00.214/DUEL du 10 octobre 2000.
2. Les annexes du PLU sont modifiées pour représenter l'ensemble des secteurs affectés par le bruit. Ces éléments sont maintenus en annexe du PLU conformément à l'article R151-53 du code de l'urbanisme) des périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
3. Ajout dans le règlement littéral (pièce 4.1), aux paragraphes 1 des zones :  
*« En application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté suscité. »*

## Concernant la lutte contre le saturnisme

### 1°) OBSERVATIONS

Le règlement du projet de PLU arrêté est complété dans ces dispositions générales afin d'indiquer les dispositions de réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

### 2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION

Le règlement littéral (pièce 4.1) du dossier de projet de PLU arrêté est modifié en vue de son approbation par l'ajout du paragraphe suivant dans les dispositions générales :

*Lutte contre le saturnisme infantile - réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (articles L.1334-5 à L.1334-10 du code de la santé publique)*

*Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être réalisé lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949 dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation (art L.1334-7 du code de la santé publique).*

*Ce CREP doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 01/01/1949, et depuis le 12/08/2008 (art L.1334-7 du code de la santé publique).*

*Depuis le 12/08/2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 01/01/1949, devront avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb (art L1334-8).*

*Si le CREP met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par la réglementation, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale (art. L1334-9).*

## **Concernant les servitudes d'utilité publique**

### **1°) OBSERVATIONS**

La DDT, rappelle que la servitude AS1 (périmètre éloigné de captage) a été supprimée par l'ARS, que la servitude PM sur les risques liés aux carrières souterraines et aux inondations doit être rappelé.

La fiche de la servitude T1 est incomplète.

Par ailleurs, suite à la procédure de modification des abords de l'église de Vicq les servitudes des abords des monuments historiques sont modifiés et doivent être actualisés dans le PLU.

### **2°) EVOLUTION DU DOSSIER DE PLU EN VUE DE SON APPROBATION**

1. Les annexes (servitudes d'utilité publique) (pièce 5.1) du dossier de PLU arrêté sont modifiées en vue de l'approbation par le conseil municipal comme suit :
  - ajout des fiches A4 et PM1,
  - suppression de la servitude AS1,
  - remplacement de la fiche T1 par celle transmise par l'Etat.

## **Concernant les observations du public émises pendant l'enquête publique et n'ayant trouvé de réponse dans les points précédents**

Le Conseil municipal décide :

- de ne pas modifier le dossier de PLU arrêté en vue de son approbation au regard de l'observation de M Raabe au motif que celle-ci concerne la parcelle UJ446 incluse dans la zone d'intérêt écologique à conforter identifiée au Plan du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- de suivre l'avis du commissaire enquêteur et de ne pas modifier le dossier de PLU arrêté en vue de son approbation au regard des observations de M Regnault, M Lamouroux, Mme Madureira et, M et Mme Barat.