



Théméricourt, 20 OCT. 2015

Monsieur Bruno HUISMAN
Maire
Mairie de Valmondois
28, Grande rue
95760 VALMONDOIS

Une autre vie s'invente ici

N/Réf. : AV/MLJ 3205 – 2015

Dossier suivi par : Amandine VIDAL, Chargée de mission Urbanisme

☎ direct : 01 34 48 66 21

Elu référent : Michel GUIARD, Vice-Président en charge de l'Urbanisme

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

vous avez sollicité l'avis du Parc sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). En premier lieu, je tiens à vous remercier d'avoir associé les services du Parc tout au long de l'élaboration de ce document. Cette association a été l'occasion de traiter des sujets aussi variés que l'urbanisation, le patrimoine, l'agriculture, le paysage ou encore la biodiversité et les espaces naturels.

Votre projet intègre globalement les enjeux et orientations de la Charte du Parc, les principaux points soulevés par l'avis du Parc portent sur le respect du plan au 1/50 000^{ème} annexé à la Charte approuvée par décret du 30 juillet 2008 et le manque de clarté et de lisibilité du document. Les remarques du Parc par objectif de la Charte sont :

OBJECTIF 1 : Maîtriser l'urbanisation

Votre projet permet l'optimisation de l'enveloppe bâtie en renouvellement urbain ou en densification, et répond ainsi aux engagements de la Charte du Parc.

Cependant, en consommant 5 600 m² d'espaces naturels ou agricoles au hameau de la Naze, le plan de zonage du projet de PLU ne répond pas à l'exigence de compatibilité avec le plan au 1/50 000^{ème} annexé à la Charte approuvée par décret du 30 juillet 2008. De plus, le potentiel de logements à construire étant déjà suffisant au sein de l'enveloppe bâtie, la consommation de cet espace dans votre projet n'est pas justifiable.

Le règlement de la zone N autorise la construction de bâtiment « annexe » dont la définition n'est pas assez restrictive. Votre projet doit préciser une surface maximum pour les annexes et en limiter le nombre par unité foncière. De plus, la construction d'annexes ne devrait pas être autorisée dans l'ensemble de la zone N.

PARC NATUREL RÉGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS • Maison du Parc • 95450 Théméricourt • Tél : 01 34 48 66 10
Fax : 01 34 48 66 11 • E-mail : contact@pnr-vexin-francais.fr • Site Internet : www.pnr-vexin-francais.fr



OBJECTIF 2 : Favoriser l'équilibre social et fonctionnel

Sur la prise en compte de l'équilibre social dans la commune, conformément à l'article 4 de la Charte, votre projet prévoit la création d'une part de logements intermédiaires dans le cadre des OAP du PLU. Pour aller plus loin, vous pouvez préciser cette orientation, par la mise en place des secteurs imposants aux opérations une part de logements locatifs sociaux en utilisant l'article L.123-1-5 16° du code de l'Urbanisme.

OBJECTIF 3 : Préserver le patrimoine bâti

Votre projet identifie et protège le patrimoine bâti (constructions, murs et petits patrimoines) au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme, conformément à l'article 11 de la Charte. L'intégration de prescriptions de restauration et d'évolution du patrimoine dans le règlement du PLU rend pleinement opérationnelle cette orientation. **Il serait néanmoins plus clair d'attribuer un numéro d'identification ou une couleur différente pour chaque typologie de patrimoine** (petit patrimoine rural, murs, front bâti agricole, maisons élémentaires, maisons notable et de villégiature...) **dans le plan des prescriptions.**

OBJECTIF 4 : Préserver le paysage

Conformément à l'article 3 de la Charte, votre projet protège les espaces agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par un zonage spécifique inconstructible. De plus, les éléments bocagers sont identifiés en tant qu'élément de la Trame Verte et Bleue au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme. Les enjeux écopaysagers sont bien pris en compte.

OBJECTIF 5 : Valoriser la biodiversité et les ressources

Sur le plan de la biodiversité, vous avez identifié les éléments de la Trame Verte et Bleue au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme, conformément à l'article 6 de la Charte. **Pour plus de clarté, il est néanmoins nécessaire d'attribuer une couleur différente pour chaque catégorie identifiée dans le plan des prescriptions. De plus, pour une meilleure prise en compte de ces enjeux, il est nécessaire de préciser à l'article 11 du règlement pour chacune des zones concernées des prescriptions qui s'y appliquent.**

Conformément à l'article 6 de la Charte, votre projet doit prendre en compte la « connexion biologique d'importance régionale et menacée, seule zone de passage encore possible de la rivière Oise ». **Votre projet de PLU intègre une constructibilité limitée pour le secteur UAa à proximité de la gare. Néanmoins, la création d'une zone UB au nord de ce secteur est incompatible avec le plan au 1/50 000^{ème} annexé à la Charte approuvée par décret du 30 juillet 2008. Ce secteur doit être requalifié en zone N.**



Par ailleurs, la création d'un parking au sein d'une zone humide à requalifier, aujourd'hui en peupleraie, nécessite des mesures compensatoires de restauration écologique de l'ensemble de la zone pour être compatible avec la Charte. Ainsi, l'abattage des peupliers et la requalification de l'ensemble de la zone humide préexistante permettrait de compenser la création d'un parking dans cette zone.

OBJECTIF 6 : Privilégier les énergies durables et l'éco-mobilité

Votre projet identifie les enjeux en matière de mobilité active quotidienne (page 41 et 42 du Rapport de présentation), mais ne propose pas de transcription au-delà de l'identification des chemins existants au titre de l'article L. 123-1-5 IV.1° du code de l'Urbanisme. Le PLU est l'occasion de proposer des améliorations concrètes en matière de continuité des cheminements piétons et de qualité des espaces publics. Cette dimension mériterait une attention particulière dans votre projet pour les déplacements actifs entre la gare et les points névralgiques de la commune.

Afin de recevoir un avis favorable du Parc, votre projet doit prendre en considération les remarques ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
par délégation du Comité syndical,
sur avis de la Commission Urbanisme et
avis du Parc et pour décision n° 226/2015,

Marc GIROUD



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL-D'OISE



Reçu le

Scanner à :

.....
.....

- 8 SEPT. 2015

A 1575

Transmis à :

.....
.....

Cergy-Pontoise, le 17 septembre 2015

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'agriculture, de la forêt
et de l'environnement

Bureau de l'économie agricole Forêt Chasse

Affaire suivie par Evelyne ROGER
Tél. : 01.34.25.24.26.
evelyne.roger@val-doise.gouv.fr

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur Bruno HUISMAN
Maire de Valmondois
28, Grande rue
95760 VALMONDOIS

OBJET : avis de la CDPENAF sur l'examen du Plan local d'urbanisme de votre commune

Dans le cadre de l'instruction du dossier cité en objet, je vous informe que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val-d'Oise, réunie en séance du 11 septembre 2015, a émis un avis défavorable au motif que la transformation de la zone ND de 0,50 ha en zone AU n'est pas conforme avec la charte du Parc Naturel du Vexin puisque non située en zone blanche.

Le préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER



CCI VAL-D'OISE
PARIS ILE-DE-FRANCE



Reçu le

15 SEP. 2015

A1452

Le Président

Scanner à :

.....
.....

Transmis à :

.....
.....

Cergy, le 08 SEP. 2015

Monsieur Bruno HUISMAN
Maire de Valmondois
Hôtel de Ville
28 Grande Rue
95760 VALMONDOIS

Vos réf. : BH/MJC/D2015

2015/244/CB

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 123-24 du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu saisir pour avis la Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du Val-d'Oise (CCID Val-d'Oise), par courrier en date du 17 juillet 2015, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et je vous en remercie.

Le PLU de votre commune a pour principaux enjeux de :

- Déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et le développement de la biodiversité et des ressources naturelles.
- Préserver l'identité et l'ambiance caractéristique du village.
- Fédérer les initiatives permettant de relancer la dynamique démographique et économique.
- Renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune.
- Préserver l'activité agricole tout en dotant les exploitations d'une capacité de mutation en accord avec les réalités du contexte péri-urbain.

Nous avons retenu notamment la volonté de la commune d'accompagner les activités commerciales dans leurs perspectives de développement et de mutabilité.

Aussi, après étude des documents que vous m'avez adressés, j'ai l'honneur de vous faire savoir que la CCID Val-d'Oise émet un avis favorable à ce projet.

Je vous informe que la CCID Val-d'Oise vous propose de vous accompagner dans votre stratégie de développement territorial. A ce titre, vous trouverez en pièce jointe une plaquette d'information reprenant une partie de nos prestations.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'une des missions de la CCID Val-d'Oise est de contribuer au développement économique des territoires. Mme Corinne ROUVENSKI, Conseillère Entreprises et Territoires est à votre écoute et à votre disposition pour répondre à vos besoins (crouvenski@cci-paris-idf.fr - Tél. : 01 30 75 35 79). A ce titre, vous trouverez en pièces jointes la présentation d'une partie de nos prestations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Frédéric VERNHES



**Chambre de Métiers
et de l'Artisanat**

Val d'Oise



Reçu le

20 AOUT 2015

Scanner à :

A-1328

Transmis à :

Mairie de VALMONDOIS
Monsieur HUISMAN Bruno
28 Grande rue
95760 VALMONDOIS

Réf : BP/ST/SM- 271/15

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Cergy, le 18 août 2015

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 17 juillet 2015, vous avez transmis à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat le projet de Plan Local d'Urbanisme que vous portez pour votre commune et tel que l'a arrêté votre Conseil Municipal en date du 7 juillet 2015.

La lecture des documents transmis avec votre courrier n'appelle pas de commentaire de la part de notre organisme. J'ai l'honneur de vous informer que nous ne formulons aucune objection à ce projet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le président

Bernard PEROT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL D'OISE

Siège : 1 avenue du Parc - 95015 Cergy Pontoise Cedex - Tél. : +33 1 34 35 80 00 - Télécopie : +33 1 34 35 80 49 - courriel : info@cma95.fr
Site de Villiers-le-Bel : 3 rue Louis Perrein - 95400 Villiers-le-Bel - Tél. : +33 1 39 33 78 00 - Télécopie : +33 1 39 33 78 09 - courriel : info.vlb@cma95.fr
Internet : www.cma95.fr

Décret n° 97-23 du 13 janvier 1997



Orléans, le 27 août 2015

**CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
D'ILE-DE-FRANCE et du CENTRE**

Monsieur le Maire
Mairie
28 Grande rue
95 760 Valmondois

Reçu le 29/08/2015
A. 1360

N/Réf. : LP.XP.154

Objet : révision du POS en PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'informez par courrier du 23 juillet 2015 de la révision du POS de votre commune et je vous en remercie. Veuillez trouver ci dessous quelques remarques concernant le projet de PADD :

Diapositive n° 9 il est écrit :

"Enjeu n°1 : Déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et le développement de la biodiversité et des ressources naturelles

Réaliser des études et des inventaires spécifiques s'agissant des zones à caractère humide, "

Il ne me semble pas que ce soit l'objet d'un document d'urbanisme de prévoir de réaliser des études et inventaires.

D'autre part la forêt sur votre commune étant à plus de 96% privée, il serait important de requérir au préalable l'accord des propriétaires chez lesquels ces études et inventaires devraient être faits.

"Protéger les espaces naturels ordinaires et remarquables par des dispositions réglementaires spécifiques. "

Comme mentionné précédemment, la quasi totalité de la surface boisée est privée. Or les espaces boisés méritent d'être protégés, mais aussi d'être gérés durablement comme le prévoit le Code forestier :

« La politique forestière (...) a pour objet d'assurer la gestion durable des bois et forêts. Elle prend en compte leurs fonctions économique, écologique et sociale. Elle contribue à l'équilibre biologique en prenant en considération les modifications et phénomènes climatiques(...) ». Article L121-1

La dimension économique qui s'exprime par la production de bois, matériau et énergie renouvelables, ne peut être occultée.

A titre d'information, dans le Val d'Oise le seuil de surface au-delà duquel il faut une autorisation de défrichement est de 1 hectare, ce qui est faible. (cf arrêté préfectoral du 15/09/2003)

Un classement important en EBC ou au titre de l'article L.123 1-5-III 2° du code de l'urbanisme ne nous paraîtrait pas adéquat.

Nous vous proposons donc de classer les bois et forêt en zone N uniquement et de ne pas ajouter d'autre classement, sauf boisement punctuel qui devrait être justifié au PLU.

De plus, une propriété de plus de 25 hectares est dotées d'un Plan simple de gestion agréé par le CRPF, où les pratiques sont respectueuses d'un développement durable et font l'objet d'une gestion multifonctionnelle. Ce document est opposable au titre du code de l'urbanisme et donc le classement en EBC ou paysager n'a pas d'intérêt sur cette forêt.

A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

X. PESME

43, rue du Boeuf Saint-Paterne - 45000 ORLÉANS
Tél. : +33 (0)2 38 53 07 91 - Fax : +33 (0)2 38 62 28 37
E-mail : ifc@crpf.fr - www.crpf.fr - www.forêtprivéefrançaise.com

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L.321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00189 - APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

PT Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT





PREFET DU VAL-D'OISE



Reçu le

- 8 OCT. 2015

A 1575

Scanner à :

Transmis à :

Cergy-Pontoise, le 17 septembre 2015

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'agriculture, de la forêt
et de l'environnement

Bureau de l'économie agricole Forêt Chasse

Affaire suivie par Evelyne ROGER
Tél. : 01.34.25.24.26.
evelyne.roger@val-doise.gouv.fr

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur Bruno HUISMAN
Maire de Valmondois
28, Grande rue
95760 VALMONDOIS

OBJET : avis de la CDPENAF sur l'examen du Plan local d'urbanisme de votre commune

Dans le cadre de l'instruction du dossier cité en objet, je vous informe que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val-d'Oise, réunie en séance du 11 septembre 2015, a émis un avis défavorable au motif que la transformation de la zone ND de 0,50 ha en zone AU n'est pas conforme avec la charte du Parc Naturel du Vexin puisque non située en zone blanche.

Le préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER



Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les textes de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural et code de l'environnement.

OBJECTIFS

La présente note a pour objectif de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile de France et du Centre quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

La présente note ne saurait ignorer que les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R.130-20 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.* »

L'art. L.112-3 du code rural (repris par les art. R.122-8 (SCOT) et R.123-17 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) prévoyant une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière* (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

▷ **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**

▷ **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces boisés.**

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées et cartographiées.

Remarque : Les art. L.122-6-2 et L.123-8 du code de l'urbanisme prévoit que « *le président de l'EP intercommunal ou le maire peuvent recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire... d'environnement, (...)* ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L.132-2 du code de l'environnement selon lequel « *(...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural.* »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L.321-1, 11° du code forestier selon lequel le CNPF « *peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural.* »

Recommandation : Ainsi, le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU, à l'initiative du maire, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit pas de réduction des espaces forestiers ou de classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, il est souhaitable que les documents d'urbanisme s'attachent à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R.123-4 indique que : « *Le règlement délimite (...) les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R.123-8 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »
- L'art. L.130-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, (...).* Il précise : « *Le classement interdit*

tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...), il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (...) ».

Dans ce cadre : « *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (...) sauf dans les cas suivants* » en ce qui concerne les forêts privées :

- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'art. L.312-2 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'art. L.313-2 du même code.* »
- « *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

L'art. R.130-1.1° du code de l'urbanisme ajoute : « *lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.* »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces à vocation forestières (réglementés par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementées par le code de l'environnement).

- 1. Les espaces forestiers sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L.312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L.341-1 et suivants relatifs aux défrichements.)
- 2. Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, bois de surface inférieure à celle fixée par l'arrêté préfectoral concernant le défrichement. Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas très exceptionnels motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation,
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. L130-1 du code de l'urbanisme.

- 3. Le classement d'éléments de paysage** au titre du 2° du III de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme est à éviter lorsqu'il s'agit d'espaces boisés. Dans ce cas les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues à l'art. L. 130-1. Par contre ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.
- 4. Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrichement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 52 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme (Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie – art 130).

5. Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : *« Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ».*

L'art. R.421-12 précise : *« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (...) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (...);*
- *ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

En conséquence, les règlements des zones A et N des PLU peuvent édicter des obligations de déclaration des clôtures en précisant que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à cette déclaration.

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Remarques :

→ Le défrichement :

Ce n'est pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

En matière de défrichement dans un PLU, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière.

De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX) et des Centres régionaux de la propriété forestière des régions Nord-Pas-de-Calais, Picardie, Normandie, Bourgogne et Auvergne.

Cette note a bénéficié des remarques des DDT d'Indre-et-Loire et de l'Essonne et de la DRIAAF d'Ile-de-France.



Reçu le

15 OCT. 2015

AJA



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Scanner à :

Transmis à :

PRÉFET DU VAL-D'OISE



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le

14 OCT. 2015

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par François LEFEBVRE
Tél. : 01 34 25 26 10 fax : 01 34 25 25 41
francois.lefebvre@val-doise.gouv.fr
Réf : SUAD/PU/FL/2015-484

Le Préfet du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire de VALMONDOIS
28, Grand Rue
95760 VALMONDOIS

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 7 juillet 2015

P. J. : Une annexe

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 7 juillet 2015, reçu le 17 juillet 2015.

Au vu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, votre projet de PLU appelle certaines observations, notamment en ce qui concerne la compatibilité avec les documents supra-communaux, le contenu du dossier ainsi que sur certaines dispositions réglementaires.

1) Compatibilité avec les documents supra-communaux

- Compatibilité avec la charte du PNR et le SDRIF

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial.

La commune de Valmondois est couverte par le Scot de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes. Le PLU doit donc être compatible avec ce dernier.

Cependant, le nouveau schéma de coopération intercommunale de la région Île-de-France arrêté le 4 mars 2015 entraînera le 1^{er} janvier 2016 la dissolution de l'établissement public portant le ScoT en conséquence l'abrogation de ce dernier.

La date d'approbation du PLU sera certainement postérieure à cette échéance. Aussi, afin d'anticiper cette situation, il convient d'examiner la compatibilité du PLU avec la charte du PNR (parc naturel régional du Vexin français) et le SDRIF (schéma directeur régional d'Île-de-France).

Le projet de PLU localise deux zones à urbaniser AU (l'une au nord et l'autre au sud) en indiquant que « ces zones d'extensions urbaines constituent des réserves foncières qui seront notamment ouvertes à l'urbanisation après la révision de la Charte du PNRVF et du PLU ».

- La zone AU nord est incompatible avec la charte du PNR et le SDRIF car elle est localisée en zone agricole (jaune) par la charte et dans la bande des 50 mètres de protection des lisières de forêt par le SDRIF.

- La zone AU sud est située en zone constructible (blanche) par la charte et dans le rayon de 2 kms autour de la gare de Butry-Valmondois, au SDRIF, qui permet une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal.

Elle est donc compatible avec le SDRIF et la charte du PNR.

Aussi, convient-il de supprimer la zone AU nord qui est incompatible avec les documents supra-communaux.

- Justification de l'objectif de densification du SDRIF

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF indique que la commune de Valmondois comprend des espaces urbanisés à optimiser et des quartiers à densifier autour de la gare de Butry-Valmondois.

En application du SDRIF, le projet de PLU doit permettre sur le territoire urbanisé de la commune, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine¹ et de la densité moyenne des espaces d'habitat².

Or le PLU arrêté ne permet pas de vérifier que l'augmentation de la densité prévue par le SDRIF sera atteinte à l'échéance du SDRIF.

Le projet de PLU doit intégrer la justification de l'atteinte des objectifs de densité imposés par le SDRIF afin que l'on puisse s'assurer de sa compatibilité avec ce dernier.

2) La production de logements

La commune projette de construire 57 logements à l'horizon 2025 dont 16 en renouvellement urbain prévus dans le secteur gare et 41 dans le diffus.

La maîtrise du foncier peut nécessiter un délai plus ou moins long qui peut retarder la réalisation des opérations de logements, empêchant ainsi le respect des échéances prévues dans le projet de PLU.

Afin d'éviter cet écueil, je vous recommande de réglementer la zone AU sud qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur pourrait utilement compléter le projet de PLU.

Enfin, je vous invite à retirer la référence à la future révision de la charte du PNR qui ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU sud.

¹ **Densité humaine** : La somme de la population et de l'emploi divisée par la superficie de l'espace urbain « strict » (cf. page 34 du fascicule « orientations réglementaires » du SDRIF)

² **Densité habitat** : Le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat (cf. page 28 du fascicule « orientations réglementaires » du SDRIF)

3) Dispositions réglementaires

- Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal

L'article L.123-1-III du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal.

Or, sur les cartes du projet de PLU, la parcelle n° OZ 120 ne figure pas dans le périmètre de la commune.

Il convient d'inclure cette parcelle sur le plan de zonage et sur toutes les cartes présentes dans le PLU arrêté.

- Les articles obligatoires

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme stipule que « *Les règles (...) relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* ».

Or, les articles 6 et 7 de la zone UC ne font l'objet d'aucune prescription dans le règlement ou sur les documents graphiques du PLU.

S'agissant d'articles obligatoires, je vous invite à les renseigner.

- La légalité des articles 11

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme permet la réglementation de l'aspect extérieur des constructions mais n'autorise pas les PLU à prescrire ou à interdire l'emploi de certains matériaux.

Or, les articles 11 du règlement des zones urbaines du projet de PLU arrêté comprennent des interdictions et obligations, en ce qui concerne les matériaux ou les méthodes à mettre en œuvre pour la construction.

De plus, ces articles 11 contiennent également des conseils et recommandations non opposables, qui auraient davantage leur place dans un cahier de recommandations architecturales, en annexe du règlement.

Il convient de modifier la rédaction des articles 11 et de la rendre conforme à la réglementation.

- La destination des constructions en zone agricole et en zone naturelle

Les articles R.123-7 et R.123-8 du code de l'urbanisme indiquent qu'« *en zone N (ou A), peuvent seules être autorisées : - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, (...)* ».

À titre exceptionnel, certains bâtiments, en zone agricole A, peuvent être identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme afin d'autoriser un changement de destination.

Le règlement des articles 1 et 2 des zones agricole A et naturelle N autorise les industries et les bureaux pour la zone naturelle N auquel s'ajoute l'artisanat et le commerce pour la zone agricole A ce qui n'est pas conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

Ainsi, les articles 1 et 2 de la zone agricole A doivent préciser que les destinations, artisanat, commerce, bureaux, etc. ne sont autorisés que dans le cas d'un changement de destination des bâtiments agricoles identifiés.

Il convient donc de modifier les articles 1 et 2 des zones agricole et naturelle en interdisant toutes les destinations autres que celles autorisées par les articles R.123-7 (zone agricole) et R.123-8 (zone naturelle) du code de l'urbanisme à l'exception des changements de destinations des bâtiments agricoles identifiés par le PLU.

- Le droit de préemption urbain

Selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption est institué par délibération du conseil municipal.

Un périmètre de droit de préemption urbain sur la commune de Valmondois a été mis en place par plusieurs délibérations successives du conseil municipal dont la dernière date de 1995.

Le point 13 de l'article 5 des dispositions générales du règlement et le point sur « rappel à l'attention des constructeurs » des zones UA, UB, UC indiquent « conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain s'exerce sur l'ensemble des zones urbaines (...) identifiées par le PLU ».

Or, les périmètres du droit de préemption urbain en vigueur sur la commune ne comportent pas toutes les parties des zones urbaines.

Si la volonté de la commune est d'instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB, UC, il convient de le faire par délibération du conseil municipal. Cette délibération pourra-être prise avant l'approbation du PLU.

- La protection des paysages

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose que « en zone agricole peuvent seules être autorisées des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». La zone agricole est une zone d'activités agricoles.

Or, l'article A2 du règlement du PLU renvoie à la carte de sensibilité paysagère ce qui la rend opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Cela a pour conséquence de rendre inconstructible la quasi-totalité de la zone agricole A y compris pour les constructions et installations à destination agricole.

Afin de favoriser l'économie agricole de manière durable sur la commune, il est important que le zonage A permette l'implantation de bâtiments liés à l'exploitation agricole à court, moyen et long terme.

Par ailleurs, la protection paysagère d'une partie des secteurs nécessite d'être justifiée dans le rapport de présentation par une analyse paysagère. Les espaces agricoles de la commune sont déjà protégés par le périmètre du site inscrit, une inconstructibilité totale de ces zones n'est pas nécessaire.

4) Le contenu du PLU

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le contenu du PADD est incomplet au regard de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme qui dispose que le PLU arrête les orientations générales concernant le développement des communications numériques.

Il convient de compléter le PADD par l'ajout d'une orientation générale concernant le développement des communications numériques.

- Les annexes :

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, « *le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes* ».

Or, le PLU arrêté ne comporte pas les annexes prévues par les articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme.

Il convient de compléter le projet de PLU par les annexes prévues par le code de l'urbanisme.

Par ailleurs, vous trouverez en annexe de ce courrier le plan et la liste des servitudes d'utilité publique mis à jour.

5) Ouvrage de transport d'électricité

Un ouvrage du réseau public de transport d'électricité (servitude d'utilité publique) surplombe partiellement un espace boisé classé (EBC).

L'article L.130-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *le classement (en EBC) interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

La présence d'EBC sous les lignes constitue un frein à l'entretien du réseau électrique.

Ainsi, cette servitude est incompatible avec le classement d'un terrain en EBC.

Il convient donc de retirer l'espace boisé classé des abords de la ligne électrique.

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve que vous lui apportiez les modifications suivantes permettant d'assurer la sécurité juridique du document :

- Supprimer la zone AU nord incompatible avec les documents supra-communaux ;

- Compléter le projet de PLU en intégrant la justification de l'atteinte des 15 % de densification imposée par le SDRIF ;
- Modifier les points réglementaires évoqués dans le 3^e paragraphe du présent courrier ;
- Compléter le dossier de PLU avec les documents ou orientations manquantes ;
- Retirer la partie de l'espace boisé classé située sous la ligne électrique.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes à l'avis, une annexe portant sur les éléments réglementaires à corriger et / ou à intégrer, et une annexe apportant des recommandations et observations qu'il serait utile de prendre en compte.

Je vous demande de prendre en compte les éléments de l'annexe 1 (éléments réglementaires) et vous conseille de prendre en considération l'annexe 2 (recommandations) destinée :

- à mentionner des erreurs ponctuelles figurant dans le projet de PLU ;
- à identifier les thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés, sans que leur rédaction actuelle ne remette en cause la légalité de votre document.

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

Le préfet
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER

en communication à Madame la Secrétaire Générale de la Sous/Préfecture de Pontoise

ANNEXE 1 : ELEMENTS REGLEMENTAIRES

- Absence de délimitation de périmètres de risque d'inondation au titre du R.123-11 du code de l'urbanisme

Le règlement de PLU affirme, conformément à l'article R.123-11b) du code de l'urbanisme, identifier des périmètres de risques d'inondation et de carrières sur le plan de zonage. Or seuls les périmètres de carrières sont représentés.

Je vous invite donc à représenter sur le plan de zonage les secteurs inondables.

- Prescription de l'article 9

Les articles 9 de l'ensemble des zones indiquent que ces articles ne sont pas réglementés et qu'il faut se reporter à l'article 13.

Or, les articles 13 indiquent par un schéma le pourcentage maximal de la superficie des terrains.

Ainsi, les articles 9 sont indirectement réglementés par l'intermédiaire des articles 13.

Je vous invite à réglementer l'article 9 et à supprimer le schéma présent dans les articles 13 qui trouvera sa place dans le rapport de présentation.

- Superposition de protections

Le projet de PLU identifie, par l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, un certain nombre d'éléments remarquables tant sur le plan architectural que naturel.

Parmi ces éléments spécifiques identifiés se trouvent l'église de Valmondois et le Moulin de la Naze.

Or ces deux éléments sont déjà protégés au titre des monuments historiques, inscrits sur le plan de servitudes d'utilité publique. Ils bénéficient donc d'un périmètre de protection de 500 mètres.

La protection au titre des monuments historiques étant la plus forte, je vous invite à supprimer ces deux entités de la liste des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

- Abondance de protections

Le projet de PLU identifie un nombre très important d'éléments à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

L'inscription d'un grand nombre d'éléments à protéger peut être très contraignant dans la gestion du document de planification car si la commune est amenée à modifier un de ces éléments, elle sera dans l'obligation de mener une procédure de révision.

Je vous recommande de limiter les protections aux éléments d'intérêt indéniable.

- Emplacement réservé

Le projet de PLU fixe un emplacement réservé (N) pour la réalisation d'un parking à proximité de la gare de Butry-Valmondois. Le secteur concerné par cet emplacement réservé est également compris dans un espace vert à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du

code de l'urbanisme.

Les deux éléments sont en contradiction sauf à détourner l'emplacement réservé de l'espace vert à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier de manière à éviter la superposition.

- Axes de ruissellement

Des zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boue ont été inscrites en N et dans le projet de PLU (plan de zonage et règlement).

Compte tenu de l'occupation agricole du sol, il serait opportun de reclasser ces secteurs en zone agricole A même en présence d'axes de ruissellement.

En effet, les projets devront prendre en compte les dispositions relatives aux axes de ruissellement.

Je vous invite donc à reclasser la zone naturelle Net en zonage agricole A.

- Référence à des procédures

L'article 2 du règlement de toutes les zones indique que *« toute démarche engagée en matière de réhabilitation des constructions existantes et/ou de nouvelle construction devra, en cas de besoin, privilégier l'accompagnement du STAP 95, du CAUE 95 et de l'architecte-conseil de la DDT 95 »*.

La consultation de ces organismes ou personnes n'est pas prévue par le code de l'urbanisme. Cette phrase devra donc être supprimée du règlement des zones concernées par la disposition ou ce conseil peut-être inscrit dans le rapport de présentation.

De même, l'inscription d'une consultation de la DDT pour obtenir l'étude réalisée par le GRIF-SET (partie concernant le risque potentiel d'inondation du rappel aux constructeurs) n'est pas conforme au code de l'urbanisme et devra donc être retirée.

D'une manière générale, il convient de retirer toute mention de procédure du règlement du PLU.

Thématique risques :

Partie 5.2.1. Règlement des zones urbaines constructibles (UA,UAa et UAb)

Dans le chapitre *« Rappel à l'attention des constructeurs »*, première section intitulée *« 1/ Risques de Mouvements de Terrain »* :

- Il convient de remplacer le paragraphe concernant les carrières souterraines, correspondant au second point, par le suivant :

« La commune de Valmondois comporte des cavités souterraines liées à la présence d'au moins neuf carrières abandonnées. La présence de ces cavités a donné lieu à des périmètres de carrières réglementés définis par arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant Plan de Prévention des Risques, en application de l'article R111.3 du Code de l'Urbanisme (abrogé par la loi du 2 février 1995). Dans ces zones, tout projet de construction, installations ou autre forme d'utilisation du sol doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'IGC. Ainsi les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions et installations. D'autre part les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. »

- Il convient de remplacer la dernière phrase du troisième point concernant les terrains alluviaux

compressibles par la suivante :

« Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits sur ces terrains saturés d'eau représentés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de valmondois présente en annexe. »

Partie 5.2.2. Règlement des zones urbaines constructibles comprenant des éléments de trame verte et de trame bleu (UB)

Dans le chapitre « *Rappel à l'attention des constructeurs* », première section intitulée « *1/ Risques de Mouvements de Terrain* » :

- Il convient de remplacer le paragraphe concernant les carrières souterraines, correspondant au second point, par le suivant :

« La commune de Valmondois comporte des cavités souterraines liées à la présence d'au moins neuf carrières abandonnées. La présence de ces cavités a donné lieu à des périmètres de carrières réglementés définis par arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant Plan de Prévention des Risques, en application de l'article R111.3 du Code de l'Urbanisme (abrogé par la loi du 2 février 1995). Dans ces zones, tout projet de construction, installations ou autre forme d'utilisation du sol doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'IGC. Ainsi les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions et installations. D'autre part les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. »

- Il convient de remplacer la dernière phrase du troisième point concernant les terrains alluviaux compressibles par la suivante :

« Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits sur ces terrains saturés d'eau représentés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de Valmondois présente en annexe. »

Partie 5.2.3. Règlement des zones urbaines d'équipement public ou d'intérêt général (UC)

Dans le chapitre « *Rappel à l'attention des constructeurs* », première section intitulée « *1/ Risques de Mouvements de Terrain* » :

- Il convient de remplacer le paragraphe concernant les carrières souterraines, correspondant au second point, par le suivant :

« La commune de Valmondois comporte des cavités souterraines liées à la présence d'au moins neuf carrières abandonnées. La présence de ces cavités a donné lieu à des périmètres de carrières réglementés définis par arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant Plan de Prévention des Risques, en application de l'article R111.3 du Code de l'Urbanisme (abrogé par la loi du 2 février 1995). Dans ces zones, tout projet de construction, installations ou autre forme d'utilisation du sol doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'IGC. Ainsi les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions et installations. D'autre part les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. » Il convient de remplacer la dernière phrase du troisième point concernant les terrains alluviaux compressibles par la suivante :

« Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits sur ces terrains saturés d'eau représentés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de valmondois présente en annexe. »

Partie 5.3. Règlement des zones agricoles (A)

Dans le chapitre « *Rappel à l'attention des constructeurs* », première section intitulée « *1/ Risques de*

Mouvements de Terrain » :

- Il convient de remplacer le paragraphe concernant les carrières souterraines, correspondant au second point, par le suivant :

« La commune de Valmondois comporte des cavités souterraines liées à la présence d'au moins neuf carrières abandonnées. La présence de ces cavités a donné lieu à des périmètres de carrières réglementés définis par arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant Plan de Prévention des Risques, en application de l'article R111.3 du Code de l'Urbanisme (abrogé par la loi du 2 février 1995). Dans ces zones, tout projet de construction, installations ou autre forme d'utilisation du sol doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'IGC. Ainsi les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions et installations. D'autre part les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. »

- Il convient de remplacer la dernière phrase du troisième point concernant les terrains alluviaux compressibles par la suivante :

« Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits sur ces terrains saturés d'eau représentés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de Valmondois présente en annexe. »

Partie 5.4. Règlement des zones naturelles et forestières (N) et des zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boues (Net)

Dans le chapitre « Rappel à l'attention des constructeurs », première section intitulée « 1/ Risques de Mouvements de Terrain » :

- Il convient de remplacer le paragraphe concernant les carrières souterraines, correspondant au second point, par le suivant :

« La commune de Valmondois comporte des cavités souterraines liées à la présence d'au moins neuf carrières abandonnées. La présence de ces cavités a donné lieu à des périmètres de carrières réglementés définis par arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant Plan de Prévention des Risques, en application de l'article R111.3 du Code de l'Urbanisme (abrogé par la loi du 2 février 1995). Dans ces zones, tout projet de construction, installations ou autre forme d'utilisation du sol doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'IGC. Ainsi les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions et installations. D'autre part les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. »

- Il convient de remplacer la dernière phrase du troisième point concernant les terrains alluviaux compressibles par la suivante :

« Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits sur ces terrains saturés d'eau représentés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de Valmondois présente en annexe. »

Autres remarques :

- Le renvoi à l'article 11 dans l'article 2 des zones n'apporte aucune plus-value et ne fait qu'alourdir le document et sa lecture.

- Le règlement devrait également prendre en compte l'évolution des constructions existantes ne respectant pas le futur règlement.

- Aucune condition n'apparaît pour l'habitation dans l'article 2 de la zone UA ou l'article 2 correspond aux autorisations sous condition.

- Dispositions particulières applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (article 2 de la zone UA) : Le PLU n'est pas un outil de gestion de la trame verte (tonte, élagage) qui doit être pris en charge par d'autres outils (agenda 21, etc.).

- Le règlement du PLU ne peut soumettre la délivrance d'autorisation d'urbanisme qu'à des règles de fond et non à des règles de forme, ainsi, il ne peut donc pas interdire l'allotissement.

- L'article A3, en zone agricole, conditionne l'implantation des bâtiments agricoles à l'existence de voies en état de viabilité. La notion de viabilité doit être explicitée ou supprimée de la règle.

- En zone agricole, le changement de destination devra être compatible avec l'activité agricole et non l'habitat tel qu'indiqué dans le règlement.

- En zone naturelle, le changement de destination des bâtiments identifiés ne devra pas compromettre la qualité paysagère du site et non l'habitat tel qu'indiqué dans le règlement.

- Article N1, il est indiqué que le défrichement et les coupes et abattages d'arbres identifiés à l'article L.130-1 (EBC) du code de l'urbanisme sont interdits. Or, l'article L.130-1 du code de l'urbanisme interdit uniquement le changement de destination des sols et le défrichement ; les coupes et abattages d'arbres en EBC sont autorisés, sous réserve de l'accord du service agriculture forêt et environnement de la DDT du Val d'Oise.

- Le point 7 de l'article 5 des dispositions générales fait référence au COS. Celui-ci n'existe plus pour les PLU (cf loi ALUR).

- Le déclassement de l'EBC traversé par la ligne électrique RTE doit être de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kv.

- Les dispositions particulières applicables aux éléments identifiés, ainsi qu'aux secteurs UAa et UAb mériteraient d'être explicitées.

Rapport de présentation

- En page 61, le PLU fait référence au SDRIF en indiquant que Valmondois fait partie des bourgs, villages et hameaux (BVH) et que de surcroît, la commune peut bénéficier de 5 % d'extension de l'espace urbanisé. Or, Valmondois est classé au SDRIF comme « agglomération centrale ». Ainsi, Valmondois n'est pas un BVH et ne peut prétendre à 5 % d'extension au titre des BVH. Néanmoins, Valmondois bénéficie d'une extension de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé en continuité de l'espace urbanisé existant ou se trouve la gare de Butry-Valmondois (rayon de 2 km autour d'une gare).

- P. 27. Il convient de mentionner l'arrêté de classement sonore sur la commune en date du 26 juin 2001 qui classe la RD4 et la ligne ferroviaire de Valmondois à Creil. Cet arrêté classe les voies de 1 à 5 et définit la largeur maximale autour des voies, affectée par le bruit.

- La carte P.28 est illisible notamment pour les axes classés.

- La cartographie stratégique du bruit ainsi que le PPBE de la communauté de commune vallée de l'Oise et des impressionnistes ne sont pas été mentionnées.

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS

I) Rapport de présentation :

- L'article L.121-1 du code de l'urbanisme cité en page 10 n'est pas la dernière version en vigueur.

- En page 13, 60 et 64, le PDUIF a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014.

- En page 95, le changement de destination des bâtiments correspond à l'article L.123-1-5-II et non à l'article L.123-1-5-II-6°. Par ailleurs, la notion de bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial n'est plus mentionnée dans le code de l'urbanisme. Enfin, l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour le changement de destination devra passer en commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestières (CDPENAF).

Thématique risque :

Cette partie concerne la page 20 :

Le titre du paragraphe intitulé « *Le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé le 05 juillet 2007* » pourrait être remplacé par le titre suivant : « **Les risques d'inondations** ».

L'intégralité du paragraphe pourrait être remplacée par le suivant :

« Le territoire communal est soumis au risque d'inondation par débordement de l'Oise. À ce titre, la commune a été intégrée dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Oise approuvé le 05 juillet 2007. D'autre part, la commune est également soumise au risque d'inondation par ruissellement lors de forts épisodes pluviométriques. Compte tenu de la topographie locale et de l'imbrication entre parcelles agricoles, milieux boisés et tissus urbanisés, cet aléa ruissellement s'est notamment traduit par la formation de coulées de boue. Concernant le ruissellement, la commune est soumise à un PER ruissellement approuvé le 01 février 1990 pour lequel une révision a été prescrite par arrêté préfectoral le 12 novembre 2012.. »

Le titre du paragraphe intitulé « *Un PPRMT lié aux carrières souterraines abandonnées* » pourrait être remplacé par le titre suivant : « **Les risques de mouvements de terrains** ».

Il serait intéressant de diviser le paragraphe en trois sections :

- les anciennes carrières souterraines
- le retrait-gonflement des sols argileux
- les terrains alluvionnaires compressibles

Le contenu de ces sections serait le suivant :

«

- **Les anciennes carrières souterraines**

Neuf périmètres d'anciennes carrières abandonnées sont situés sur la commune donnant lieu à des périmètres réglementés par l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme valant Plan de Prévention des Risques. Les servitudes liées à ce type de risque doivent être annexées au dossier de PLU. Au sein de

ces zones spécifiques, le constructeur doit prendre toute disposition permettant d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces périmètres sont matérialisés sur la carte des servitudes annexée au PLU.

▪ **Le retrait-gonflement des sols argileux**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux sont sensibles à l'eau, ils gonflent sous l'effet de la réhydratation des sols, et se rétractent en cas de sécheresse créant des mouvements différentiels. L'aléa retrait-gonflement des sols argileux est faible sur la commune, cependant il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. La carte « retrait-gonflement des sols argileux commune de Valmondois » et la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » sont jointes en annexe.

▪ **Les terrains alluvionnaires compressibles**

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Le périmètre de cette zone est représenté sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de Valmondois présente en annexe. Il conviendra de prendre en compte ce risque en appliquant certaines précautions avant tout aménagement nouveau. »

Thématique nuisances sonores :

Pour rappel,

Conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE, des cartes de bruit stratégiques ont été établies sur le territoire de votre commune par la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes. Ces cartes de bruit ont été réalisées pour les indices Lden et Ln des infrastructures routières, ferroviaires et aériennes ainsi que pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Ces cartes stratégiques du bruit ont été arrêtées le 23 septembre 2009 et sont consultables <http://www.ccvoi.fr/content/content10132.html> . **(il ne s'agit pas d'un classement des voies comme ce qui est mentionné en paragraphe 11 du chapitre 5.1 du règlement)**

Ces cartes apportent les informations suivantes:

- les zones exposées au bruit à l'aide de courbes isophones tracées à partir de 55dB(A) en Lden et 50dB(A) en Ln;
- les secteurs affectés par le bruit arrêté par le préfet (arrêtés de classement sonore des voies bruyantes);
- les zones concernant les bâtiments d'habitation, d'enseignement et de santé où les valeurs limites sont dépassées;
- les évolutions du niveau de bruit connues ou prévisibles au regard de la situation de référence;
- l'estimation du nombre de personnes vivant dans les bâtiments d'habitation et du nombre d'établissements sensibles (santé et enseignement) situé dans les intervalles suivants:[55;60[, [60;65[, [65;70[, [70;75[, >75 dB(A) en Lden et [50;55[, [55;60[, [60;65[, [65;70[, >70 dB(A) en Ln.

Les informations précédentes doivent permettre de mieux appréhender les nuisances sonores liées aux transports terrestres dans l'urbanisation du territoire.

A cet effet, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), visant à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores au niveau des zones de bruit critique, a été réalisé par la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes, dans le cadre imposé par la directive européenne 2002/49/CE. Ce PPBE de la communauté de communes Vallée de l'Oise et des Impressionnistes a été approuvé par le conseil communautaire du 26 juin 2013.

Les actions préventives qui seront définies par le PPBE, en plus de celles que vous aurez définies, doivent trouver leur traduction dans le PLU de votre commune et permettre ainsi d'apporter des éléments pour répondre aux objectifs de réduction des nuisances sonores fixés par la loi

Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

II) PADD :

En page 6, il y a une inversion entre les zones UG et UH. La zone « UF » doit être remplacé par « UY ».

III) OAP :

- En page 24, dans le tableau, la somme des superficies ne fait pas 14 100m² mais 11 300 m².
- En page 42 et 45, la carte contient la superficie de l'ancienne zone 1NAi du POS (4 500 m²).

IV) Règlement et plan de zonage :

- La forme du règlement (A3 en portrait) ne facilite pas son utilisation.
- Des plans de zonage au format 1/5000^e permettraient une meilleure lecture de ceux-ci. Par ailleurs, l'échelle indiquée sur certaines cartes ne correspond pas à l'échelle réellement représentée.
- Le règlement ne comporte pas de pagination ce qui rend difficile son appropriation.

VI) Observations diverses :

- Dans le document 5.5, en page 9, il semble que le n°139 ne soit pas indiqué.
- Dans le document 5.6, il manque les identifiants de la trame verte et bleue.
- Dans les documents 5.5 et 5.6, des photographies ne sont pas présentes.
- En page 2 du document 5.7, le texte fait référence au COS. Celui-ci n'existe plus pour les PLU (cf. Loi ALUR).

VALMONDOIS

N° INSEE 95628

Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
150	A4	Ministère de l'Agriculture - Collectivités - Concessionnaires Conservations des eaux: - Servitudes de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages.	Servitude de passage sur les berges du Sausseron.	Arrêté	07/12/1982
1500	AC1	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Monuments historiques: Monuments historiques inscrits et classés, classement, inscription et périmètre de protection.	Moulin de la Naze 15, rue Léon Bernard à VALMONDOIS y compris la machinerie (Inv.MH.)	Arrêté	23/10/1987
2575	AC1		Domaine de Stors : le bassin elliptique devant les rampes, les rampes maçonnées et leurs salles souterraines, la terrasse maçonnée inférieure et ses pavillons chinois, la terrasse maçonnée supérieure (Inv.M.H.) sur l'Isle Adam,	Arrêté	31/07/2001
570	AC1		Eglise St.Quentin à VALMONDOIS : choeur et Bas-coté nord (Inv.MH.)	Arrêté	31/01/1935
3760	AC2	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Protections des sites : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits.	Corne Nord-Est du Vexin Français (S.Ins)	Arrêté	12/11/1998
4243	AS1	Ministère de la Santé - Ministère de l'Ecologie, Conservation des eaux : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.	Prise d'eau de MERY-sur-OISE - (Périmètre de Protection Rapproché)	Arrêté modifié	16/09/1997
4520	EL3	Ministère de l'Equipement, Ministère de l'Ecologie, et services déconcentrés compétents Servitudes de halage et de marchepied relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipement du Code général de la propriété des personnes publiques	Halage	Décret Modifié	16/12/1964
4910	I3	Ministère de l'Industrie : Gaz: Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.	Canalisation Bessancourt - Champagne S/O. tronçon Auvers S/O, - Champagne S/O, DN 80-DN 150 - DN 100	Décret Modifié	15/10/1985
6220	I4	Ministère de l'Industrie Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	Liaison aérienne 63kV n°1 Croix-Baptiste (1a) - Mery (CIE GLE eaux à Mery-Sur-Oise) - PUISEUX	Décret	06/10/1967
6420	PM1	Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles (Art. L 562-1 et suivants du Code l'Environnement) Risques naturels: Servitudes résultant des périmètres de prévention des risques naturels et des risques miniers. Enveloppe des zonages réglementaires des plans de prévention des risques naturels opposables ou prescrits.	(P.E.R) Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondations Pluviales - Valmondois	Arrêté	01/02/1990

Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
6331	PM1		Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées - Article L 562-6 du Code de l'Environnement, Périmètre non réglementaire (pour information)		
6400	PM1		(P.P.R.I.) Plan de Prévention des Risques (Inondations Fluviales de l'Oise)	Arrêté Modifié	05/07/2007
6320	PM1		Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées - Article L 562-6 du Code de l'Environnement valant Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) au titre du risque de mouvements de terrains.	Arrêté	08/04/1987
6430	PT1	Agence Nationale des Fréquences, Opérateur de réseau Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques.	CENTRE de PARMAIN - C.C.T.n°095.22.009 (Zone de protection)	Décret	16/06/1993
7390	PT2	Ministères et exploitants publics de communications électroniques. Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	LIAISON TAVERNY / BESSANCOURT - MONT-FLORENTIN	Décret	03/09/1979
8320	T1	Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer - Direction des infrastructures terrestres - Directions régionales de RFF-SNCF Servitudes relatives aux voies ferrées	Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer	Loi	15/07/1845

Fin des Servitudes



Reçu le

17 OCT. 2015

Scanner à :

.....
.....

Transmis à :

.....
.....

Monsieur Bruno HUISMAN
Maire de Valmondois
28 Grande rue
95760 VALMONDOIS

Le Chesnay, le 13 octobre 2015

N/ réf. 2015/BA/338/PS

Monsieur le Maire,

Notre Compagnie a reçu pour avis, le 20 juillet 2015, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté le 7 juillet 2015. Ce projet a été examiné avec intérêt et il suscite de notre part les remarques suivantes :

Globalement, le parti d'aménagement retenu par la municipalité qui consiste à utiliser au mieux les possibilités de construction existantes au sein des espaces urbanisés de la commune reçoit l'approbation de la Chambre d'agriculture.

Concernant le plan de zonage, la Chambre d'agriculture souligne que toutes les terres agricoles doivent être classés en zone A. Aussi, nous nous interrogeons sur la pertinence de créer une zone naturelle et forestière « Net », comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boues, sur des espaces cultivés alors même qu'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) inondation par ruissellement pluvial est en cours d'élaboration sur les communes de Valmondois et de Parmain et sera annexé au PLU de la commune, comme servitude d'utilité publique, après approbation.

Au sein de la zone A, le « plan des prescriptions » identifie des voies et chemins à conserver, à modifier ou à créer. La Chambre d'agriculture rappelle que la première fonction des chemins est d'assurer la desserte des parcelles agricoles et que la gestion du réseau de chemins qui est effectivement de la compétence de la commune devrait être conduite en étroite concertation avec les exploitants agricoles et les propriétaires concernés.

Concernant le plan de zonage, nous relevons l'existence des emplacements réservés J, K, L et M, sur des parcelles agricoles pour la création d'ouvrages « contre les inondations engendrant des coulées de boues ». En l'absence d'études spécifiques réalisées en concertation avec les services de l'Etat, nous nous interrogeons sur la pertinence de la localisation et la nécessité de réserver des surfaces aussi vastes.

Concernant le règlement de la zone « A » plusieurs dispositions ne sont pas adaptées :

A l'article A2, nous considérons que la carte de sensibilité paysagère « d'implantation des bâtiments agricoles » réalisée par la DRIEE et annexée au PLU, à laquelle il est fait référence, est un document à prendre en compte mais qui ne peut pas être retranscrit tel quel dans le Plan Local d'Urbanisme. Nous estimons en effet que ce document a vocation à

être corrigé et amendé pour prendre en compte d'autres impératifs dont le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.

La rédaction de l'article A2 en ce qui concerne les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doit être revue de façon à ne pas les limiter aux seules exploitations présentes aujourd'hui sur le territoire communal. De même, la référence au « siège social » pour autoriser l'hébergement de l'exploitant n'est pas pertinente. Nous considérons que la rédaction de cet article sera source de difficultés en cas de contentieux. Nous proposons, par exemple, la rédaction suivante :

« Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate. ».

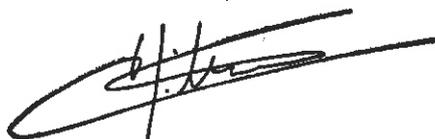
Ensuite, il serait important de préciser que le changement de destination des bâtiments agricoles ne peut être autorisé que dans les conditions de l'article L.123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme, à savoir que les bâtiments désignés peuvent faire l'objet d'un changement de destination « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ».

Les dispositions de l'article 12 sur le stationnement ne sont pas adaptées à la zone agricole.

A l'article A13, en ce qui concerne l'implantation d'une haie arborée « à l'alignement et au niveau des limites séparatives des parcelles comprenant de nouvelles constructions à usage d'activité agricoles », nous attirons votre attention sur le fait que cette disposition ne semble pas adaptée à l'activité agricole. En effet, le traitement des abords nécessite de réfléchir à un plan d'ensemble, intégrant toutes les composantes du site de l'exploitation. Aussi, les « abords » des bâtiments agricoles faisant partie intégrante de l'unité fonctionnelle d'une exploitation agricole, il faudrait probablement préférer l'implantation de bosquets d'arbres plutôt qu'une haie arborée. En effet, ces bosquets permettraient de rompre l'impact des volumes des bâtiments agricoles et de disposer de suffisamment d'espace à proximité immédiate de ces derniers, notamment pour les circulations des engins agricoles.

Souhaitant vivement que ces remarques contribuent à l'amélioration de votre Plan Local d'Urbanisme, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Christophe HILLAIRET



Reçu le

- 5 NOV. 2015
17/1695

Scanner à :

Transmis à :

..... Paris, le

..... 02 NOV. 2015

Le directeur des projets d'investissement

DPI/API/AS/MR/15005983

Courrier envoyé en A/R

Affaire suivie par : Amandine Sors

Tél : 01 82 53 80 70

api-urbanisme@stif.info

Monsieur Bruno HUISMAN
Maire
28 Grande rue
95760 VALMONDOIS

Monsieur le maire,

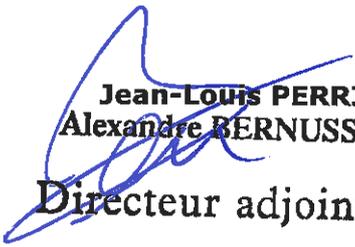
Par courrier en date du 20 juillet 2015, vous avez sollicité l'avis du STIF sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valmondois, arrêté par le conseil municipal le 7 juillet 2015, et dont l'enquête publique se tient actuellement.

En tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité en Ile de France, le STIF veille à la bonne prise en compte du PDUIF dans l'ensemble des documents de planification. Concernant les normes de stationnement, le PDUIF fixe un cadre de réglementation en la matière. Certaines ont un caractère prescriptif et doivent donc être retranscrites dans le règlement des PLU. Les autres sont écrites sous forme de recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Il apparaît que le règlement actuel du PLU de Valmondois n'est pas compatible avec plusieurs des prescriptions du PDUIF en la matière. Le tableau d'analyse joint à ce courrier explicite les modifications qu'il conviendrait d'apporter au projet de règlement du PLU de votre commune.

Pour toute question relative au PDUIF, vous pouvez nous contacter à l'adresse courriel suivante : pduif@stif.info.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.


Jean-Louis PERRIN
Alexandre BERNUSSET

Directeur adjoint

Pièce jointe à ce courrier :

- Tableau d'analyse de la compatibilité du projet de PLU de Valmondois avec le PDUIF

Copie faite à :

- Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique du projet de PLU de Valmondois

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUIF applicable au PLU de Valmondois	Recommandation du PDUIF applicable au PLU de Valmondois	Normes inscrites au projet de PLU de Valmondois	Modification du règlement nécessaire ?
Norme plafond pour les constructions à usage de bureaux	À moins de 500 mètres de la gare de Valmondois, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m ² surface de plancher	aucune	<u>Zones UA, UB, UC, A, N et Net</u> 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	oui
Norme plancher pour les constructions à usage de bureaux	aucune	Au-delà d'un rayon de 500m de la gare de Valmondois, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² de surface de plancher.	<u>Zones UA, UB, UC, A, N et Net</u> 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	si désiré par la commune
Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation	aucune	Ne pas exiger plus de 2,1 places de stationnement par logement	<u>Zones UA, UB, UC, A, N et Net :</u> Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée avec un minimum d'une place de stationnement par logement et dans la limite de 3 places de stationnement par logement Pour toute opération aboutissant à la création de 3 logements et plus : 1,5 place par logement et au minimum une place visiteur aisément accessible depuis l'espace public pour 5 logements	non

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUf applicable au PLU de Valmondais	Recommandation du PDUf applicable au PLU de Valmondais	Normes inscrites au projet de PLU de Valmondais	Modification du règlement nécessaire ?
Stationnement vélo dans les constructions à usage de bureaux	A minima 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher	aucune	<p>Zones UA, UB, UC :</p> <p>réserver des emplacements de stationnement vélo, dans les aires de stationnement accessibles au public et dotées d'au moins 5 places</p>	oui
Stationnement vélo dans les constructions à usage d'habitation	A minima 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² [pour l'ensemble de l'opération]	aucune	<p>Zones UA, UB, UC :</p> <p>2% de la surface de plancher créée pour les constructions à usage d'habitation collective</p>	non
Stationnement vélo dans les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés	aucune	<p>Zones UA, UB, UC :</p> <p>réserver des emplacements de stationnement vélo, dans les aires de stationnement accessibles au public et dotées d'au moins 5 places, pour les constructions à destination d'artisanat ou de commerce</p> <p>prévoir du stationnement vélo dans les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	oui
Stationnement vélo dans les établissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves	1 place pour à 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur	aucune	oui



Reçu le

17 NOV. 2015

A 1766

Scanner à :
.....
.....Transmis à :
.....
.....**Le vice-président**

chargé de l'aménagement du territoire,
de la coopération interrégionale
et des contrats ruraux

Paris, le

10 NOV. 2015

Référent territorial :

Joachim SOLDA

Email : joachim.solda@iledefrance.fr

Réf : CR/UAD/DPASM/N° D15-1559

Monsieur Bruno HUISMAN**Maire de Valmondois**

Hôtel de ville

28 Grande rue

95760 VALMONDOIS

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 17 juillet 2015, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valmondois, arrêté par votre Conseil municipal le 7 juillet 2015.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), élaboré par la Région et approuvé par décret le 27 septembre 2013, est à la fois le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux et le cadre de référence de l'action régionale, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère solidaire et durable du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Je constate à ce titre que votre projet de PLU est globalement cohérent avec les grandes orientations du projet spatial régional du SDRIF, en dehors du projet de parking à proximité de la gare dont l'implantation est prévue pour partie sur une zone actuellement traversée par un espace boisé et naturel identifiée par le SDRIF.

Les mesures développées dans le projet de PLU en matière de protection de l'environnement naturel, agricole et paysager s'inscrivent dans les orientations du SDRIF de préservation des espaces ouverts, agricoles, boisés et naturels. Cependant, le projet de

Conseil régional

33, rue Barbet-de-Jouy - 75359 Paris - cedex 07 SP

Tél. : 01 53 85 53 85

www.iledefrance.fr

parking envisagé à proximité de la gare de Valmondois s'inscrit sur l'emplacement d'une coulée verte figurant dans la charte du Parc naturel régional du Vexin français. Il conviendra de préciser l'aménagement de cette connexion pour assurer l'équilibre entre les fonctions urbaines aux abords du quartier de gare et la protection de la trame verte et bleue. La définition plus précise de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur gare permettrait de préciser ces éléments et de répondre aux multiples enjeux de cet espace.

Le projet de PLU prévoit un développement modéré de la commune, en continuité de l'espace urbanisé du bourg, et en cohérence avec les objectifs du SDRIF. En complément, il aurait été intéressant de mener une réflexion en matière de densification des tissus urbains constitués. De la même manière, des réflexions auraient pu être intégrées sur la place des axes structurants dans la commune, notamment la Grande rue et sur la valorisation des berges du Sausseron qui constituent un atout paysager pour la commune.

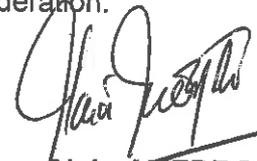
Les objectifs annoncés par la commune en matière de construction de logements sont cohérents avec ceux du SDRIF. Le soin particulier apporté dans la définition des opérations à réaliser est à noter.

En matière de mobilité, si les orientations sont cohérentes avec les objectifs du SDRIF et du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), le PLU gagnerait à être complété par une analyse plus fine des déplacements et des besoins locaux en termes de solutions alternatives à la voiture individuelle.

De manière plus précise et par grandes thématiques, vous trouverez jointes en annexe des observations complémentaires dont j'espère qu'elles contribueront à inscrire pleinement votre projet de PLU dans le cadre de cohérence du SDRIF.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de la planification, de l'aménagement et des stratégies métropolitaines) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

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



Alain AMEDRO

ANNEXE

Observations et analyse technique des services de la Région d'Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Valmondois (95)

La commune de Valmondois appartient à la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes et sera rattachée à la communauté de communes de la Vallée du Sausseron dans le cadre du SRCI.

Elle est couverte par le SCOT de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes approuvé en avril 2012. Valmondois est incluse dans le périmètre du Parc naturel régional (PNR) du Vexin français dont la Charte a été adoptée en juillet 2008.

La commune, qui relève dans le projet spatial régional de l'entité « agglomération centrale », est située au nord de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et à 30 km environ au nord-ouest de Paris.

Projet spatial

Le projet de PLU identifie trois grandes unités urbaines sur son territoire. Le développement de ces espaces est envisagé en cohérence avec les orientations du SDRIF.

Le projet de PLU prévoit un développement modéré de la commune, de l'ordre de 5% et inscrit deux zones AU strictes pour un total de 0,82 ha. Ces zones sont clairement en continuité de l'espace urbanisé du bourg, d'où leur cohérence avec les objectifs du SDRIF.

D'autre part, le projet de PLU ne porte pas de réelle réflexion en matière de densification des tissus urbains constitués. Il n'affiche pas d'objectifs quantifiés dans le domaine. Pourtant, au regard du SDRIF, la présence de la gare de Valmondois sur le territoire communal induit un objectif de densification de l'ordre de 15% à horizon 2030.

Enfin, trois éléments auraient pu faire l'objet de plus amples développements : la valorisation des berges du Sausseron, les possibles solutions d'aménagement de la Grande rue dont le rôle structurant pour la commune a été souligné dans le PADD, et l'évaluation des potentiels de construction dans le tissu diffus qui aurait dû être pris en compte pour fiabiliser le volume total envisagé par la commune.

Logement

Le projet PLU se donne pour objectif de porter la population à 1 350 habitants à horizon 2025, soit une augmentation de près de 13%. En parallèle, le PADD porte l'engagement de réaliser une soixantaine de logements, dont 12 logements sociaux.

Pour ce faire, des secteurs de renouvellement urbain et de secteurs de densification du tissu sont définis dans les orientations d'aménagement et de programmation qui précisent le nombre minimum de logements, dont social, par secteur.

Les objectifs annoncés par la commune sont cohérents avec les objectifs envisagés dans le SDRIF et le soin particulier apporté par la commune dans la définition des opérations à réaliser doit être salué.

Transports et déplacements

Les objectifs liés à la mobilité dans le projet de PLU sont cohérents avec les orientations du SDRIF mais le diagnostic des déplacements et des besoins est limité, à l'image des orientations dans le domaine qui sont insuffisamment détaillées. Les itinéraires touristiques auraient mérité de plus amples développements.

D'autre part, le projet autour de la gare n'est présenté que sous l'angle de la commune de Valmondois alors qu'il concerne aussi les communes de Butry-sur-Oise et de Parmain. Cette présentation ne permet pas de saisir la globalité des problématiques posées et les réponses pouvant être apportées à l'incompatibilité entre la construction d'un parking et la préservation du corridor écologique existant sur l'Oise entre la forêt de l'Isle-Adam et la vallée du Sausseron. Représentés par un aplat vert sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF, ces espaces naturels et boisés ont vocation à être préservés dans leur intégralité. Ainsi, il aurait été nécessaire de présenter les solutions d'aménagement envisagées sur cet espace par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement et de programmation.

Environnement et développement durable

Les objectifs définis dans le PADD en matière de trame verte et bleue ou de protection du patrimoine bâti sont très complets et cohérents avec les orientations régionales. La vigilance portée à la protection des espaces agricoles est intéressante, autant dans sa composante paysagère qu'économique.

Développement économique

Malgré un diagnostic assez peu approfondi dans le domaine, le projet de PLU conforte les activités existantes et préserve les potentiels d'implantation de nouvelles activités insérées dans le tissu urbain.



Reçu le

21 OCT. 2015

A 1634

Scanner à :

Transmis à : BH
Delhys

Direction Générale Adjointe chargée
de l'Aménagement du Territoire

D15-DTH-6591



Affaire suivie par : Diane ROUSSIGNOL
Tél. : 01.34.25.13.91
Courriel : diane.roussignol@valdoise.fr

Cergy, le 19 OCT. 2015

DTH

Monsieur Bruno HUISMAN
Maire de Valmondois

Hôtel de Ville
28 Grande Rue
95760 VALMONDOIS

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 21 juillet 2015, vous avez transmis au Conseil départemental du Val d'Oise le projet de Plan local d'urbanisme arrêté par votre Conseil municipal.

Ce document appelle de ma part les remarques suivantes :

Le projet de PLU prend en compte l'espace naturel sensible récemment créé. Cependant, il conviendrait d'apporter quelques précisions dans votre rapport de présentation (p.73 et p.108) en ajoutant les informations actant la création de l'ENS.

L'espace naturel sensible d'intérêt local « Prés et marais boisés du Sausseron » d'une surface d'environ 14,22 ha a été créé par délibération du Département le 19/12/2014. Les principaux enjeux relatifs à ce site sont :

- la protection et la restauration des habitats naturels boisés caractéristiques de l'aulnaie-frênaie en fond de vallée ;
- la conservation ou la restauration des milieux humides relictuels (roselières et prairies humides) ;
- la valorisation pédagogique des paysages et du patrimoine naturel du site et son ouverture raisonnée au public, notamment à partir des chemins ruraux et de l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

La convention d'entretien de cet ENS a été signée le 11 mars 2015 entre votre commune et le Département. Cette convention prévoit l'assistance technique et financière du Département ainsi que la nécessité de garantir la protection de ce site par la commune tout en assurant son ouverture au public.

Il conviendrait également de reprendre le périmètre de l'ENS à la page 42 de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Naze Doré car le périmètre dessiné n'est pas tout à fait exact. Vous pouvez également remplacer dans l'annexe 5 des documents graphiques les plans de projet de l'ENS local par le plan définitif que vous trouverez en pièce jointe.

Je vous invite également à corriger, à la page 108 du rapport de présentation, la référence à la TDENS, qui est maintenant remplacée par la part départementale de la taxe d'aménagement.

Le projet de PLU prend en compte la problématique de ruissellement et d'inondation existante sur la commune en prévoyant une zone spécifique sur les axes de ruissellement et des emplacements réservés pour la création d'ouvrages contre les inondations engendrant les coulées de boue. Ces projets pourraient être davantage mis en avant dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ainsi, dans la carte de synthèse à la page 15, il est mentionné des axes de ruissellement à entretenir, il conviendrait plutôt de parler d'axes de ruissellement à maîtriser. Le traitement des axes de ruissellement est effectivement essentiel pour le développement des projets sur le territoire communal, notamment pour l'itinéraire cyclable qui passe par l'ancienne voie de chemin de fer.

Le diagnostic du PLU a identifié des problèmes de fonctionnement du carrefour RD4/RD51 et de nombreux carrefours à aménager sur les routes départementales sont mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, la configuration des carrefours sur la RD51 (courbe, carrefour non orthogonal, proximité des murs riverains et étroitesse de la voie) semble peu propice à des « aménagements ». Les services des routes du Département se tiennent à la disposition de la commune pour examiner tout projet qui leur sera soumis en sachant qu'il sera indispensable de le prioriser.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier de la gare prévoit la création de logements sur un ancien site industriel avec un accès mutualisé sur la route départementale. Le Conseil départemental, en tant que gestionnaire de la voie, devra être consulté au plus tard lors du dépôt du permis de construire, mais une consultation anticipée des services des routes est préconisée afin de définir les modalités d'accès les plus adaptées au projet d'aménagement.

Cette même OAP prévoit des orientations sur des terrains appartenant en partie au Département au sud de l'avenue de la gare à proximité du passage à niveau. Ces terrains sont identifiés comme des espaces publics à conforter alors qu'aujourd'hui, ce sont des terrains privés. D'autre part, vous avez identifié sur ce secteur un élément spécifique de la trame verte sur les parcelles 140, 145 et 146 alors que le massif planté existant est sur les parcelles 139 et 145.

Par ailleurs, le grand nombre de documents graphiques et de cartes dans les OAP rend difficile la lecture du plan local d'urbanisme.

Je vous remercie d'avoir associé le Conseil départemental à l'élaboration du PLU. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout besoin complémentaire.

A l'issue de la procédure, je vous prie de bien vouloir me transmettre la version approuvée par votre Conseil municipal. Un format cd-rom conviendra parfaitement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Le Directeur général adjoint chargé de
l'aménagement du Territoire**

Jean-Claude POUTOUX

