

Direction départementale des territoires

REÇU le - 2 OCT. 2018

Service planification aménagement  
et connaissance des territoires  
Unité planification

Monsieur Samuel BENOUDIZ  
Maire d'Aigremont  
5 Place du Château  
78240 Aigremont

Ref : spact\_pv\_20180917\_mairie\_avisplu\_aigremont\_V2

P.J. : avis de l'Etat

Affaire suivie par : Pascale DEVIGNES  
Tél : 01 30 84 32 28  
[pascale.devignes@yvelines.gouv.fr](mailto:pascale.devignes@yvelines.gouv.fr)

Saint-Germain-en-Laye, le - 1 OCT. 2018

RAR : LA 1515286248 2

Monsieur le Maire,

Par délibération du 21 juin 2018, le conseil municipal d'Aigremont a arrêté le projet du plan local d'urbanisme de la commune. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 3 juillet 2018.

La synthèse des avis des services de l'État soulève d'importantes réserves qui ne me permettent pas à ce stade de rendre un avis favorable sur votre projet. Les principales remarques portent sur l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et leur impact sur les terres agricoles et naturelles ainsi que sur la prise en compte du SDRIF.

- **La préservation des espaces naturels et agricoles**

Les orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3, situées sur des terrains agricoles au projet de PLU ne mentionnent aucun chiffre ni projet pour une consommation de 2,68 hectares. La démonstration de la nécessité de ces projets dans les documents du PLU est nécessaire pourtant afin de justifier les atteintes qu'elles induisent.

En outre, l'extension prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 sur une parcelle agricole est comprise dans le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) "Vergers de Seine", tout comme une partie de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2. Ces parcelles sont donc protégées et n'ont pas vocation à être urbanisées.

Au total, ces espaces représentent une consommation totale de 4,8 hectares, ce qui est bien au delà de ce qu'autorise le schéma directeur de la région Ile de France (2,3 hectares).

- **L'optimisation du foncier disponible**

La loi ALUR demande que le développement de la commune intervienne en priorité en renouvellement urbain : mutabilité des terrains, exploitation des friches et enclaves urbaines, réhabilitation de constructions existantes, etc. Pour cela, je recommande qu'un diagnostic du potentiel foncier de la commune soit réalisé préalablement.



Je recommande également que le PADD et les OAP n°2 et n°3 soient mieux définis, à la fois en surface et en densité et que leur localisation soit justifiée au regard des surfaces impactées. L'OAP n°1 pourrait également être améliorée en matière d'insertion paysagère.

Afin de lever ces réserves, il conviendrait, de renforcer la densification du tissu existant, d'optimiser au maximum la densité de l'OAP n°1, tout en assurant une bonne intégration paysagère.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'obligation réglementaire de disposer des documents du PLU approuvé au format informatique CNIG afin d'assurer leur publication sur le « *Géoportail de l'urbanisme* » avant le 31 décembre 2019. Je vous invite à transmettre ces documents aux services de la DDT qui pourront, après réception, vous accompagner dans le processus de publication à l'issue de l'approbation du PLU.

En plus des 4 exemplaires papier, il conviendrait également, lors de l'approbation du PLU, de joindre une version dématérialisée du PLU et du rapport du commissaire enquêteur.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra être organisée pour expliciter cet avis et préciser les suites à donner.

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

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

Stéphane GRAUVOGEL





*Liberté - Égalité - Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

**PROJET DE PLU D'AIGREMONT**  
-----  
**SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT**

Par délibération en date du 21 juin 2018, le conseil municipal d'Aigremont a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 3 juillet 2018.

## REMARQUES PRINCIPALES

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) d'Aigremont doit être directement compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur, approuvé le 27 décembre 2013 et qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030. Ce dernier fixe des obligations pour la densification des tissus urbains existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il favorise le développement dans les pôles et près des gares.

### **Prise en compte des enjeux agricoles et naturels**

Dans le PADD et le rapport de présentation, la commune fait le choix de rester dans la limite des 5 % de consommation d'espace autorisés par le SDRIF soit 2,3 hectares. Cette consommation se concentre essentiellement sur des sites en continuité de l'espace urbanisé actuel et représente déjà 2,68 hectares (OAP n°2 et n°3). Le projet de PLU classe également des espaces naturels ou agricoles selon le MOS en zone urbaine pour un total de 2,12 hectares. La somme des surfaces de ces espaces entre 2013 et 2030 représente une consommation totale de 4,8 hectares, ce qui est bien au delà de ce qu'autorise le SDRIF (2,3 hectares).

L'OAP n°1 sur les anciennes serres est en site classé et doit prendre en compte les contraintes liées à cette servitude mais elle n'en fait pas mention car aucun projet précis n'est indiqué.

De plus l'extension prévue par l'OAP n°3 est une parcelle agricole comprise dans le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) "Vergers de Seine" tout comme une partie de l'OAP n°2. Ces parcelles sont donc protégées et n'ont pas vocation à être urbanisées.

### **Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « [...] les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, [...] la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Pour répondre aux besoins de l'évolution de la population, mais aussi à la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, le PLU doit permettre la construction d'un volume de nouveaux logements suffisamment élevé pour garantir une offre adaptée et diversifiée.

La commune d'Aigremont comporte 1 106 habitants en 2015 (INSEE). Elle a connu une augmentation de sa population, entre 2010 et 2015, de 0,1 % par an.

Dans le PADD et le rapport de présentation, la commune fait le choix d'une croissance de la population qui ne devrait pas dépasser les 1 500 habitants à l'horizon 2030 tout en restant dans la limite des 5 % de consommation d'espace autorisés par le SDRIF, soit 2,3 hectares.

Cependant, le PADD, tout comme les OAP n°2 et n°3 ne mentionnent aucun objectif de construction de logements. Seule l'OAP n°1 affiche la réalisation de 15 à 25 logements, sans aucune autre précision, notamment relative à son insertion paysagère.

De même, le rapport de présentation, document non opposable, indique que "*pour répondre à ses besoins, la commune privilégie la possibilité de construction maîtrisée au sein de ses espaces urbanisés par l'identification de sites potentiels pouvant accueillir une nouvelle opération et un site de projet majeur sur l'ancien site des serres de Saint Germain en Laye (OAP 1). Le potentiel de développement est respectivement de 20 logements minimum sur les sites potentiels et de 15 à 25 logements sur le site des anciennes serres*".

Par ailleurs, la commune a également identifié deux sites d'extension en continuité de l'espace urbain (OAP n°2 et n°3) sur lequel le potentiel à moyen et long terme est estimé, dans le rapport de présentation, à 80 logements. Ainsi, au regard des projets de densification et des sites d'extension prévus, les perspectives démographiques attendues se traduiraient par la création d'environ 120 logements.

Or, le rapport de présentation n'est pas opposable aux autorisations de construire. Le PLU ne présente donc aucune garantie réglementaire quant à la densité.

### ***Orientations d'aménagement et de programmation***

L'orientation d'aménagement est un outil privilégié pour développer les principes d'urbanisation ou de requalification d'un secteur à enjeux de la commune sans pour autant figer les possibilités d'évolution des réalisations futures. En effet, elle permet de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le PADD.

Le projet de PLU comprend quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La première (zonée UAp), située sur l'ancien site des serres de Saint Germain en Laye, prévoit la construction de 15 à 25 logements sans aucune précision sur le projet ainsi que la création d'équipements et de services de proximité (salle polyvalente, micro-crèche, ...) et l'amélioration de l'offre de stationnement.

Elle est implantée dans le site classé des espaces boisés avoisinant le ru de Buzot. Le site classé, qui constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, est un outil de préservation des paysages les plus remarquables qui appelle une gestion patrimoniale des espaces concernés et une utilisation qui préserve leurs caractéristiques. Même si le classement d'un site n'a ni pour objet ni pour effet d'instituer une inconstructibilité de principe ou d'interdire toute activité économique, il a pour objectif de conserver les caractéristiques du site et de les préserver de toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation...).

Les OAP n°2 et n°3 (zonées AU), situées sur des terrains agricoles classés en zone AU au projet de PLU ne mentionnent aucun chiffre ni projet pour une consommation de 2,68 hectares.

La dernière est une OAP thématique circulation douce sur les voiries existantes.

## Remarques complémentaires

### Forêt et lisière

La commune a bien pris en compte la lisière de 50 mètres autour du massif forestier existant sur la cartographie du PLU, y compris le SUC (Site Urbain Constitué) identifié.

Toutefois il convient de revoir certaines dispositions du règlement :

-page 18 : le règlement précise « la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain ». Toutefois, selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole l'aspect de lisière peut être plus ou moins visible. Il convient donc de modifier cette disposition.

En SUC, en cas d'extensions ou de constructions nouvelles, ces dernières doivent être implantées au-delà de la bande de recul de 15 m par rapport à la lisière afin d'éviter les problèmes de sécurité et d'élagage.

Les dispositions envisagées dans les SUC doivent être donc modifiées (page 18 du règlement ).

**Par ailleurs, l'OAP n°1 « coeur de ville » se situe dans la lisière.** S'agissant d'une emprise déjà artificialisée, sous réserve d'une densité projetée minimale de 35 logements à l'hectare, une lisière de 15 m serait de nature à rendre compatible le PLU avec le SDRIF

### STECAL

Les préconisations des STECAL dans les sous-zonages N doivent être revus pour être plus précis et plus limités.

De plus, concernant la zone Nt, les destinations autorisées et l'emprise au sol doivent se limiter à celles qui résultent du jugement du tribunal. Les installations sportives doivent concerner uniquement le tennis et les emprises au sol doivent correspondre à une reconstruction à l'identique.

### ZNIEFF

Ni le zonage, ni le règlement du PLU ne font état de la présence de la ZNIEFF de type II "Forêt de Marly".

Toutefois, la carte de cette ZNIEFF figure dans les annexes.

Il est nécessaire que la ZNIEFF type II soit mieux prise en considération pour guider les futures décisions d'aménagement.

### Paysage

La loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016.

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

Le nouvel atlas numérique des paysages des Yvelines, est actuellement disponible sur:

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Environnement/Paysages-et-sites/L-atlas-des-paysages-des-Yvelines>

Il pourra constituer un outil complémentaire aux enjeux et caractéristiques paysagères identifiés.

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



En outre le guide pratique intitulé "La DDT à vos côtés" disponible sur le site de la préfecture des Yvelines comporte une fiche sur le paysage susceptible d'apporter des informations générales et réglementaires utiles.

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Relations-avec-les-collectivites-locales/La-DDT-des-Yvelines-a-vos-cotes-guide-pratique>

### **Aléa argiles**

Le sujet des argiles est bien traité. Toutefois, il serait pertinent de l'amender en rajoutant les éléments d'information détaillant les prescriptions constructives à mettre en œuvre sur les terrains argileux :

- plaquette DDT (2012) :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Le-risque-de-retrait-gonflement-des-argiles> ;

- plaquette DRIEE (2014) :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/retrait-et-gonflement-des-argiles-187.html>.

### **Sites et sols pollués**

Selon la base de données BASIAS qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, il existe deux sites répertoriés sur la commune.

En cas de tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages envisagés.

### **Servitude d'utilité publique**

La commune est concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques, à savoir :

- le périmètre des abords de la chapelle de la Maladrerie, monument historique inscrit ;
- le périmètre des abords du domaine des Migneaux, monument historique inscrit ;
- le périmètre des abords du domaine du désert de Retz, monument historique classé.

Conformément à la proposition de l'UDAP relative au tracé des périmètres délimités des abords du 19 juillet 2017, à l'avis favorable du conseil municipal réuni le 21 juin 2018 préalable à une mise à l'enquête publique qu'il est souhaitable de mener conjointement à celle du PLU :

- la servitude d'utilité publique que constitue le périmètre des abords de la Maison métallique par arrêté du 1er août 1975 est à supprimer en raison du démontage de l'immeuble. La réglementation au titre des abords conformément aux articles L. 621-30 à L.621-32 du code du patrimoine ne s'applique plus ;
- le périmètre des abords résiduels de l'aqueduc de Retz sur la commune d'Aigremont est à supprimer.

Les pièces écrites, dont le rapport de présentation (p21) et les pièces graphiques (plan des servitudes) sont à mettre en cohérence.

### **Code de l'urbanisme**

Le Code de l'urbanisme a été recodifié le 1er janvier 2016. Le PLU devra prendre en compte la nouvelle numérotation des articles de la partie législative et de la partie réglementaire (hors « contenu du PLU » de R.123-1 à R.123-14-1) avant l'approbation. Le présent document utilise les références juridiques telles qu'elles devront être reprises par le PLU.

Enfin, le PLU d'Aigremont devra prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, conformément à l'article R.123-2 5° du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que neuf ans au plus après la délibération portant

approbation du PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

### **Géoportail de l'urbanisme**

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

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