



PREFET DU VAL-D'OISE

- 8 JUIN 2015

Cergy-Pontoise, le

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Cédric ROSTAL
Tél : 01 34 25 26 79 fax : 01 34 25 25 41
cedric.rosstal@val-doise.gouv.fr
Réf : SUAD/PU/CR/2015-213

Monsieur le Maire de BOUFFEMONT

Le Préfet du Val d'Oise

à

Objet : Avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté le 12 février 2015
P.J. : Une annexe

Dans le cadre de la procédure d'élaboration 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 12 février 2015, reçu le 10 mars 2015.

Au vu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, votre projet de PLU appelle de ma part des observations sur certaines dispositions réglementaires et des compléments à apporter au contenu du dossier.

J'attire également votre attention sur la traduction dans le règlement des orientations du PADD en matière de densification du tissu urbain, ainsi que sur la réponse apportée par le PLU aux besoins en logements sociaux.

1 – Compatibilité avec les documents supra-communaux :

Vous indiquez dans le rapport de présentation, en page 108, que « *Même si la compatibilité du PLU avec le SDRIF n'est pas obligatoire, du fait de la présence d'un SCOT sur le territoire, la commune s'est attachée à respecter les orientations du SDRIF* ».

Afin d'assurer la sécurité juridique de votre PLU, le maintien de cette affirmation nécessiterait de développer une démonstration de la compatibilité de celui-ci avec les orientations du SDRIF, notamment en matière de densification urbaine.

En l'absence de cette démonstration et dans la mesure où effectivement, le rapport de compatibilité du PLU avec le SDRIF s'analyse indirectement via le SCOT - qui a lui-même obligation de se mettre en compatibilité avec le SDRIF dans un délai de 3 ans - je vous suggère de retirer cette phrase.

Le rapport de présentation devra être complété en ce sens.

- d'équilibre entre l'aménagement urbain, l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine bâti et naturel,
- de diversité des fonctions urbaine et rurale et de mixité sociale dans l'habitat, de réduction des gaz à effet de serre et de maîtrise de l'énergie, etc.

Le rapport de présentation fait mention des indicateurs relatifs à l'évaluation du PLU en matière de logement. En revanche, il ne précise pas les indicateurs permettant d'évaluer le résultat de l'application du PLU en matière :

Or, cette réflexion ne semble pas avoir été menée puisqu'il n'y a pas de chapitre traitant ce sujet dans le document. **Ce dernier devra donc être complété sur ce point.**

En application de l'article L.123-1-2, le rapport de présentation doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

3 – 1 Le rapport de présentation

3 – Le contenu du PLU

- La délimitation de secteurs définissant des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme.
- L'institution d'emplacements réservés en vue de réaliser des programmes de logements respectant des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme.

Ces outils sont les suivants :

Ainsi, je vous recommande de mobiliser dans votre PLU les outils vous permettant de définir des objectifs de mixité sociale d'environ 30 % de logements locatifs sociaux sur les différents secteurs destinés à accueillir des programmes de logements neufs.

Le projet de PLU prévoit la construction de résidences principales dans le futur écoquartier en zone AU et dans le secteur du Mesnil en zone UA. Compte tenu de cette augmentation du nombre de logements de la commune, il conviendrait de prévoir un taux minimal de logements sociaux dans les nouvelles opérations pour permettre de maintenir votre taux au-dessus du seuil requis de 25 %.

Avec 27,73 % de logements sociaux à l'inventaire du 1^{er} janvier 2014, votre commune répond aux obligations de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) renforcée par la loi du 18 janvier 2013 (dite loi Durlot) qui porte la part des logements sociaux par commune à 25 % minimum du parc des résidences principales.

2 - Prise en compte des objectifs de construction de logements sociaux :

3 – 2 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Je vous invite à compléter le PADD par des orientations en matière de développement des communications numériques, comme le prévoient les dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

3 – 3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, votre projet de PLU définit des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci portent sur :

- un éventuel changement de destination sur le secteur du Mesnil ;
- la requalification du marché couvert et ses abords.

Sur le secteur du Mesnil, vous avez délimité un périmètre pour lequel vous envisagez ultérieurement l'approbation d'un projet d'aménagement global. Par conséquent, la définition d'une OAP, dans le cadre de cette révision du PLU, est prématurée, dans la mesure où aucun élément du projet n'est défini à ce jour.

Je vous recommande d'utiliser les dispositions de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme qui permet d'instaurer une servitude géant les constructions pour une durée maximale de 5 ans, en attente de la définition d'un projet.

4 – Dispositions réglementaires :

4 – 1 Le règlement

Certaines dispositions du règlement des zones UA, UB, UD et AU ont pour effet de réduire les possibilités de construction par rapport au POS en vigueur. Il s'agit, en particulier, des articles suivants :

- L'article 9 de la zone UB correspondant à l'ancienne zone UC du POS fixe une emprise maximale de 50 % des constructions alors qu'il n'y avait aucune prescription au POS.
- Dans la zone UD (correspondant aux anciennes zones UG et UH du POS), cette emprise maximale est fixée à 30 %, alors qu'elle variait entre 35 et 40 % selon les secteurs de la zone UG du POS. Il en est de même dans la zone AU correspondant à l'écoquartier où il est prévu une emprise maximale de 30 %.
- L'article 10 de la zone UA réduit la hauteur des constructions de 9 m au POS à 7 m dans le projet de PLU.
- L'article 13 de la zone AU fixe à 40 % minimum l'emprise des espaces devant rester libres de toute construction. Si on tient compte du fait que l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %, il en résulte que 70 % de l'unité foncière est libre de toute construction. Ainsi, contrairement à l'orientation du PADD, la ressource foncière n'est pas optimisée sur le secteur de l'écoquartier.

L'application simultanée de l'ensemble de ces règles, plus restrictives que celles du POS, conduit à réduire les possibilités de densifier le tissu urbain de la commune et de ce fait, va à l'encontre des orientations de votre PADD qui visent à « optimiser la ressource foncière et construire la ville sur la ville » et « orienter le développement communal vers une densification maîtrisée de son tissu urbain » (cf. p 25 du PADD), dans l'esprit des lois Grenelle et ALUR en faveur de la densification et de l'utilisation économe de l'espace.

Par ailleurs, tel qu'il est proposé, le règlement de la zone UA affectée au secteur du Mesnil et de la zone agricole (A) ne permettrait pas de conserver la morphologie et l'implantation des bâtiments existants en cas d'extension de ceux-ci.

Par conséquent, je vous invite à réexaminer ces différentes dispositions réglementaires dans le but de permettre une densification maîtrisée du tissu existant et de les rendre ainsi conformes aux objectifs de votre PADD, en accord avec l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Règles relatives au périmètre de protection rapprochée (PPR) du périmètre de captage d'eau potable

Le territoire de Bouffémont est concerné par le périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.

Les prescriptions figurant dans l'arrêté préfectoral n°11-10320 instaurant le PPR prévoient l'interdiction de certaines activités industrielles, artisanales et commerciales et assimilées ainsi que les activités hospitalières selon une liste annexée à cet arrêté. Or, le règlement des zones UD et UE (aux articles 1 et 2) autorise ce type d'activités.

Il est donc nécessaire de créer des sous secteurs UDr et UER correspondant au périmètre de protection, dans lesquels seront interdites toutes les activités listées dans l'annexe jointe à cet arrêté.

4 – 2 le document graphique

Conformément à l'article R.123-11d) du CU, les emplacements réservés (ER) définis par votre collectivité figurent bien au document graphique. En complément, il est nécessaire d'apporter les informations telles que la destination et les bénéficiaires des ER, qui doivent également figurer au plan de zonage.

Il convient donc de compléter le plan de zonage par une liste des emplacements réservés regroupant toutes ces informations.

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve que lui soient apportées les modifications suivantes :

- Compléter les documents du PLU avec les éléments réglementaires manquants indiqués précédemment dans les chapitres 3-1, 3-2 et 4-2 ;
- Réexaminer certaines dispositions réglementaires des zones UA, UB, UD, AU et A, dans le but de les rendre conformes aux orientations de densification maîtrisée du tissu urbain telles que présentées dans votre PADD ;
- Apporter les rectifications nécessaires aux dispositions réglementaires des zones UD et UE, concernant le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Il serait également souhaitable que votre PLU prenne en compte les recommandations suivantes :

- faire usage des dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme en faveur de la production de logements sociaux ;
- utiliser éventuellement les dispositions de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme en lieu et place de l'OAP actuellement proposée sur le secteur du Mesnil.

Le préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
Daniel BARNIER

- Par ailleurs, vous trouverez, jointe à cet avis, une annexe 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.

