

Commune de

Boinville-le-Gaillard

Département des Yvelines

Place du Prieuré - 78660 Boinville-le-Gaillard - Tél : 01 30 59 11 42 - Courriel : mairie@boinville-le-gaillard.fr

Plan Local d'Urbanisme



SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS

9

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 19 décembre 2011
- ▶ Arrêt du projet le 9 février 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 18 juin au 19 juillet 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 décembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
7 décembre 2018

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Boinville-le-Gaillard
Le Maire,

PHASE :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75

■ courriel : agence@enperspective-urba.com



Synthèse des avis et observations émises durant la phase de concertation par les personnes publiques associées

Préfecture / Direction Départementale des Territoires		
	Avis	Réponse commune
Projet	Atteindre une densité globale de 20 logements à l'hectare	Afin de tendre à une densité supérieure, la principale zone AU du village a vu son emprise réduite de 2,40 ha (PLU arrêté) à 1,3 ha (PLU approuvé) pour un accueil d'une vingtaine de constructions. La densité de 11 logements /hectare est ainsi passée à près de 16 logements /hectare. Les autres zones d'accueil ont vu leur caractère programmatique modifié afin d'accueillir davantage de constructions (hameau de Bretonville). Enfin, les règles d'occupations des sols retenues doivent permettre de tendre à la densité attendue.
	Mobiliser d'avantage la capacité d'accueil des dents creuses et du bâti convertible	La très grande majorité des dents creuses se voient mobilisables ; Toutefois, le projet a pris en considération la protection de certains cœurs d'îlot très emblématiques pour leur qualité paysagère (grands jardins) qui ne doivent pas être lieu d'accueil pour de nouvelles constructions .Le projet de Plu repose ainsi sur la nécessaire conservation de la dualité existante fondée sur la trame bâtie et sur la présence de grands jardins intérieurs.
	Le SCOT fixe à l'horizon 2023 un potentiel maximum d'extension à 44 ha pour les 30 communes, soit 1.46 hectare par commune. Il conviendra de justifier, que la superficie des secteurs en extension entre effectivement dans l'enveloppe d'extension autorisée de 44 hectares et celle des 20 hectares réservés à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif, à l'échelle des trente communes rurales	Le secteur en extension retenue sur le village est dorénavant d'une superficie de 1,3 hectare. Il correspond aux besoins communaux et rentre dans l'enveloppe d'extension autorisée à l'échelle des 30 communes.
Rapport de présentation	Préciser les sites archéologiques présents sur le territoire et la réglementation afférente.	La cartographie des sites archéologiques est rappelée dans le rapport de présentation ainsi que les dispositions réglementaires qui s'y rapportent.
	Sites et sols pollués, ajouter « <i>Cependant, l'exhaustivité de ces bases n'est pas assurée. Il convient donc de se référer également aux données documentaires et historiques de la commune pour s'assurer de l'état des sols</i> »	Précision apportée
	Développer le paragraphe relatif aux zones d'activités ainsi que de leur développement futur	Précision apportée
PADD	Fixer les objectifs chiffrés de limitation de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain.	Précisions apportées

	Rappeler l'existence du risque naturel d'effondrement d'anciennes carrières souterraines. Ce risque s'applique à l'ensemble du lieudit « la Gobeline », d'usage essentiellement agricole, mais il englobe aussi l'extrémité ouest du bourg et la frange sud du hameau de Bretonville. Enoncer des orientations particulières en vue d'en prévenir la survenance.	Précisions apportées
	Améliorer le rendu graphique entre zones humides, mares et développement des activités	Corrections effectuées
OAP	Zone 1AU densité trop faible (11 logements à l'hectare)	Zone réduite dans sa superficie (1,3 ha) et programme d'environ 20 logements amenant à une densité d'environ 16 logements/hectare.
	OAP Bretonville densité trop faible (10 logements à l'hectare)	Programme des OAP et densité revus à la hausse
	Préciser que l'offre de logements déclinée dans les OAP sera diversifiée dans la programmation, en proposant l'accession aux logements	Précisions apportées
	Insertion paysagère : cf. avis ABF	Précisions apportées
	Le Schéma de cohérence territoriale recommande pour les zones « à urbaniser » la réalisation de câblage en fibre optique, pour les orientations d'aménagement et de programmation dans leur ensemble	
	Dans les orientations, il doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, en application du SDAGE.	Précisions apportées
Zonage et règlement	Classer en AP les parcelles agricoles de la « Gobeline » sujettes au risque d'effondrement d'anciennes carrières	Corrections effectuées
	Délimiter les zones urbaines sujettes au risque d'effondrement de carrières	Précisions apportées
	Préciser le nom du bourg et des hameaux, des lieux dits, des communes limitrophes (...)	Précisions apportées
	Zone A, préciser les règles particulières à l'implantation de bâtiments agricoles (conformément au SCOT)	Précisions apportées
	Zone A et N : Les extensions et les annexes à des habitations existantes en zones naturelles et agricoles ne peuvent être autorisées, qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme	Précisions apportées
	Zone A et N : préciser pour les extensions et les annexes, la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, permettant d'assurer leur insertion	Précisions apportées

	dans l'environnement, ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (cf. Avis CDPENAF)	
	Zone A et N : préciser, qu'en l'absence de reconnaissance sur les plans de zonage, qu'aucun changement de destination n'est autorisé.	Précisions apportées
	Insertion paysagère : cf. avis ABF	Précisions apportées
	Rappeler l'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986, portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques (loi 95-101 du 02/02/1995)	Précisions apportées
	Rappeler l'arrêté préfectoral n° 00.218 / DUEL en date du 10 octobre 2000, « relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre (ITT) et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit	Précisions apportées
	Pour les EBC, rappeler que les dispositions du régime de déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres. Celle-ci n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts, ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé, conformément au code forestier (art. L.124-1 et L.124-2)	Précisions apportées
	Dans les dispositions générales : faire référence aux risques d'effondrement des carrières et au document en vigueur : arrêté n° 86-400 du 5 août 1986, portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques (PPR) (loi 95-101 du 02/02/1995).	Précisions apportées
	Rappeler que « Si une collectivité a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine abandonnée inconnue, elle doit en informer le préfet ainsi que le président du conseil départemental (Article L.563-6 du code de l'environnement) ».	Précisions apportées
	Dans les dispositions générales ou les articles des zones de carrières souterraines, il doit être indiqué que : « À l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou être refusés en application des dispositions	Précisions apportées

	de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. » De plus, les périmètres de risque lié aux anciennes carrières abandonnés étant des secteurs très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux, ils doivent donc faire l'objet d'un règlement spécifique, comme suit : « À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines les règles suivantes sont à observer : Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité ; en cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol. »	
	Mentionner que le service de l'inspection générale des carrières (IGC) peut être interrogé par les services instructeurs, dans le cadre de sa mission de renseignements techniques et de recommandations auprès des collectivités. Inspection générale des carrières (IGC) : 2 place André Mignot 78012 Versailles cedex	Précision apportée
	Mentionner en zone AP le risque d'effondrement de carrières	Précision apportée
	Réglementer les zones urbaines sujettes au risque d'effondrement de carrières	Précision apportée
	Rappeler la présence des zones de sensibilité archéologique : « Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : « toute	Précisions apportées

	découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine) ». En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du Patrimoine. »	
	Sur l'implantation des extensions et des annexes en bordures des lisières de forêt, il est recommandé que les extensions et annexes soient implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière de forêt, quelle que soit leur superficie	Précision apportée

Remarque sur la rédaction des articles du nouveau règlement de PLU

Zones	Article	Page	Libellé du chapitre	Observations
Toutes zones	Tout article		Sur les « équipements collectifs d'intérêt général » et autre formulation ambiguë	D'une façon générale, ces mentions sont à remplacer par équipement d'intérêt collectif et services publics (R.151-27 du code de l'urbanisme)
Toutes zones	2	14	« Sont autorisés sous conditions : - les entrepôts - etc.	En l'espèce, s'il n'y a pas de condition particulière associée aux sous-destinations, il y a deux possibilités : Soit, elles sont autorisées sans condition et n'ont pas à figurer dans ce sous-paragraphe ; Soit, il faut exprimer clairement la condition nécessaire à leur autorisation.
Toutes zones	2	14	Sur les destinations et sous-destinations autorisées sans condition	Tel qu'est libellé l'article 1, il est sous-entendu que toutes les destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 à 29, qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont donc autorisées sans condition (cinéma, bureaux, équipements d'intérêt collectif et service public, etc.). Logiquement, des règles de stationnement ont été énoncées pour chacune d'elles.
Toutes zones	3	15	Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Il vous est suggéré de compléter le chapitre en fixant des distances minimales d'implantation de constructions les unes par rapport aux autres, pour respecter la logique de votre plan.
Toutes zones	6	18	Sur le stationnement des véhicules motorisés	Pour chacune des destinations et/ou sous-destinations autorisées dans la zone, il est recommandé de fixer un nombre minimum de places de stationnement (hébergement, restauration, cinéma, etc.).
Toutes zones	6	18	« règles quantitative de stationnement : - artisanat »	Il convient de reprendre la mention artisanat et commerce de détail , conformément à l'article R.151-28.
Toutes zones	6	18	Sur le stationnement des véhicules électriques	La réglementation de l'espace destiné au stationnement des véhicules électriques doit respecter l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à

				<i>l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</i>
Toutes zones	6	17	Sur le stationnement des cycles	<i>Le dimensionnement de l'espace destiné au stationnement des vélos doit respecter l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</i>
Toutes zones	7	19	Quant aux accès sur la voie publique	<i>À l'expérience, il est conseillé d'augmenter la largeur minimale des accès sur la voie publique à 5 mètres</i>
Toutes zones	8	19	Sur la gestion de l'eau pluviale à la parcelle	<i>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. C'est seulement par exception que le rejet d'eau pluviale doit être autorisé, conformément à l'orientation 2 du SDAGE 2016-2021 : « Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu » (p 97).</i>
A	A 1	36	Sur les occupations et utilisations du sol interdites	<i>Logiquement, ne peuvent être interdit que les destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 à 29. Les « constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole » ont donc plutôt leur place parmi les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières, rédigées comme suit : constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole.</i>
A	A 1	36	Sur les occupations et utilisations du sol interdites : « les locaux et bureaux accueillant du public »	<i>La mention doit être complétée comme suit : « les locaux et bureaux accueillant du public » des administrations publiques et assimilées (R.151-28).</i>
N	N 1	36	Sur les occupations et utilisations du sol interdites : « les locaux de bureaux accueillant du public »	<i>La mention doit être complétée comme suit : « les locaux et bureaux accueillant du public » des administrations publiques et assimilées (R.151-28).</i>

Servitudes	Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique	Correction effectuée
	Annexer un plan de servitudes d'utilité publique	Plan des servitudes annexé
	Intégrer la servitude T1	Plan des servitudes annexé et liste mise à jour
	Intégrer servitude AS1 (plan de servitudes d'utilité publique + AP)	Plan des servitudes annexé et liste mise à jour
	Intégrer servitude AC1 (plan de servitudes d'utilité publique + fiches des monuments inscrits [et non classés])	Corrections effectuées
	Intégrer la servitude lerp	Plan des servitudes annexé et liste mise à jour
	Annexer l'AP relatif aux périmètres des anciennes carrières abandonnées	Plan des servitudes annexé et liste mise à jour
Annexe	Annexer l'AP relatif au risque d'exposition au plomb	Précisions apportées
Ministère des armées		
Servitudes	Gestionnaire des servitudes radioélectriques de protections contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et contre les obstacles (PT2) liées au centre radioélectriques de Boinville Ablis : Ministère des armées / Division technique / Case 51 / AP 505 / 1 Place Joffre / 75700 PARIS SP07	Correction effectuée
	Reporter les servitudes PT1 et PT2 sur le plan des servitudes d'utilité publique	Plan des servitudes annexé
SNCF		
Règlement	Préciser en zone A que les dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire	Précision apportée
Servitudes	Faire figurer la servitude T1 sur un plan : parcelles ZI15	Plan des servitudes annexé

	ZK22/24/28/29/30 ZL8/17/18/19/20/21/22/23/24/25 ZM1/10/14/15/16/23/ ZN1/17/35/37/53/54/55/56	
	Gestionnaire servitudes : SNCF – Direction immobilière Ile-de-France – Pôle connaissance du patrimoine / 10 rue Camille Moke (CS20012) – 93212 La Plaine Saint-Denis	Correction effectuée
Direction des Affaires Culturelles d’Ile de France		
OAP	OAP 1AU du village : tenir compte des vues lointaines et adoucir l’intégration des constructions par une implantation graduelle (R+C en limite et R+1+C au centre de la zone)	Précision apportée
	Sur toutes les OAP une attention doit être portée sur l’insertion paysagère du projet au regard des franges agricoles voisines.	Précision apportée
Règlement	Préciser que dans le tissu ancien, tout capteur solaire ou panneau photovoltaïque doit être impérativement non visible depuis le domaine public	
	L’isolation par l’extérieur : l’ITE des façades et des toitures pour le bâti ancien est proscrire	Précision apportée
Conseil Régional d’Ile-de-France		
Projet	Une réflexion sur les mobilités actives pourrait enrichir le projet de PLU	Précision non apportée
Agence Régionale de la Santé		
Rapport de présentation	Corriger l’origine de l’eau (St Arnoult et Chatonville à Sonchamp et non Rochefort)	Correction effectuée
	Préciser que l’exhaustivité des bases de données BASIAS et BASOL n’est pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune pour s’assurer de l’état des sols	Précisions apportées
	Corriger le numéro de l’AP relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres N°00.218/DUEL du 10.10.2000	Correction effectuée
PADD	Préciser les mesures visant à améliorer la qualité de l’air	Précision non apportée
Servitudes	Reporter périmètre protection AS1 et corriger date de l’AP 27.07.2009 (DUP)	Correction effectuée
CDPENAF		
Règlement	La zone d’implantation des extensions et des annexes des constructions à usage d’habitation doit être inférieure à 20 mètres des constructions existantes et la hauteur des annexes est limitée à 3.5m	Précision apportée
Rambouillet Territoires		
Rapport de présentation	Ajouter un S à territoire (p21)	Correction effectuée
	Le SMESSY étant dissout c’est la CA qui a repris la compétence	Correction effectuée
Règlement	Préciser que le PLU s’applique à la nouvelle unité foncière en cas de division de terrain (p12 et pour toutes les zones)	Correction effectuée
	Ajouter un « e » à autorisées (p14)	Correction effectuée
	Préciser les conditions pour autoriser les entrepôts (p14)	Correction effectuée
	P15/21/31 dans les dispositions particulières « les extensions et travaux de réhabilitation peuvent se référer à la hauteur existante » : le terme de se référer ne permet pas de savoir ce qui est autorisé pour les extensions, peuvent-elles dépasser la hauteur initiale ?	Correction effectuée

Implantation par rapport aux voies : redondance (p14/p31)	Correction effectuée
« Les constructions peuvent s'implanter sur une, plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être supérieur à 3 mètres (p16/p30)	Correction effectuée
Supprimer le S à intégration architecturale (p16/p21/p26/p32)	Correction effectuée
Préciser les teintes souhaitées pour les façades (p16/p33)	Correction effectuée
Pente de toiture pour les annexes : en moyenne 30° ou minimum 10° ? (p17)	Correction effectuée
Définir « claire-voie » dans le lexique	Correction effectuée
Il est fait mention de haie. Mais le paragraphe sur les clôtures ne permet pas d'autoriser les haies en clôture, car il précise entre parenthèses « mur ou claire-voie » une haie n'étant pas à claire-voie.	Correction effectuée
Le stationnement doit respecter les préconisations du PDU (toutes zones)	Correction effectuée
Il est indiqué « une place de stationnement pour 20% de SDP pour les entrepôts ». cette règle par tranche de 20% semble sanctionner les entrepôts de faibles dimensions (p18)	Correction effectuée
Un guillemet en trop en 3 ^e paragraphe (p20).	Correction effectuée
Préciser les conditions pour les hébergements (p20) en zone Ub	Correction effectuée
Préciser à 9m de <u>hauteur</u> (p21)	Correction effectuée
En Ux, les logements sont autorisés, et les activités économiques, artisanales et industrielles sont interdites, alors qu'il s'agit des occupations premières de cette zone (p27)	Correction effectuée
Préciser les conditions pour les hébergements (p30) en zone 1AU	Correction effectuée
Le secteur Ap n'est pas réglementé. Il se voit donc appliquer le règlement de la zone A et pourra comporter des constructions (p36)	Correction effectuée
Reformuler : tous les commerces sans lien avec l'activité agricole sont interdits, ou ne sont autorisés que les activités en lien avec une exploitation agricole (p36)	Correction effectuée
L'emprise au sol n'est pas règlementée, il n'y pas besoin de mettre un paragraphe pour les dispositions particulières (p37)	Correction effectuée
Pour l'implantation des extensions, il est nécessaire de connaître la volonté de l'implantation, car « dans la continuité du bâtiment » est la définition de l'extension et ne permet pas de savoir où elle doit se situer (p37)	Correction effectuée
« en cas de changement de destination des constructions agricoles pour le commerce et l'habitat », or à l'article 2, les changements de destination ne sont pas prévus. (p38)	Correction effectuée
Ajouter un S à occupations et utilisations (p40)	Correction effectuée
Exploitation forestière à autoriser en zone N (p40)	Correction effectuée
Préciser « sans réduire l'écart avec l'alignement » (p41)	Correction effectuée
Supprimer opérations de logements et bureaux puisque ces destinations sont interdites (p43)	Correction effectuée
Pleine terre et non plaine terre (p47)	Correction effectuée

	Préciser les conséquences des classements en zone de bruit et dans les zones humides	Correction effectuée
Servitudes	Plan des servitudes d'utilité publique absent	Plan des servitudes d'utilité publique annexé
Projet	Le classement en zone AP des terrains prévus pour l'extension de la zone d'activités de Garancière en Beauce est incompatible avec les objectifs de développement économique attendus par le SCOT	La zone Ap est une zone agricole inconstructible et évite ainsi toute forme de construction sans que l'usage agricole n'en soit affecté. En cas de projet économique porté par l'arrivée de nouvelles activités, le PLU fera alors l'objet d'une procédure de révision allégée ou de déclaration de projet pour la création d'une zone ad hoc. Cette disposition valant « prévention » en déclinant une zone non aedificandi sous la forme de zone Ap n'empêche pas à terme un projet économique qui de surcroît ne sera pas impacté par la présence des installations agricoles.
SIAEP		
Rapport de présentation	Corriger le périmètre du SIAEP	Correction effectuée
	Corriger « 4.6.2 L'assainissement » En matière d'assainissement, les eaux usées sont, en partie, traitées de façon collective. En effet la commune dispose de deux stations qui traitent les effluents : - La station d'épuration du hameau du Bréau-sans-Nappe dont la capacité de traitement est de 120 EH - La station d'épuration du hameau de Bretonville dont la capacité de traitement est 400 EH (100% de charge) L'assainissement collectif est géré par le service assainissement du SIAEP en régie Les écarts restent en assainissement non collectif (compétence de la CART)	Correction effectuée (Rapport de présentation et notice technique)
Règlement	Ua8/Ub8/1AU8 : en plus des dispositions suivantes, les propriétaires des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectifs existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées L'évacuation des eaux non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que	Correction effectuée

	domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.	
	Ux8 : en plus des dispositions suivantes, les propriétaires des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal ou du règlement du service public d'assainissement non collectif. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectifs existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées L'évacuation des eaux non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée. Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement collectif et actuellement non équipés, toute construction doit être équipée de son propre système d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de l'habitat et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur	Correction effectuée
	A8/Ap8/N8 : pas d'assainissement collectif	Correction effectuée
Annexes sanitaires	Adapter plan 8.4 Assainissement au regard des zones d'urbanisation futures	Zone 1AU intégrée dans le zonage d'assainissement collectif

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service de la planification, de l'aménagement
et de la connaissance des territoires

Unité planification Versailles

Monsieur Jean-Louis FLORES
Maire de Boinville-le-Gaillard
Place Prieuré
78660 BOINVILLE-LE-GAILLARD

Réf. : spact_pv_20180523_mairie_avisplu_boinville le gaillard_ddt

P.J. : avis de l'État et ses annexes

Affaire suivie par :

Eric CHATAIN

eric.chatain@yvelines.gouv.fr

Rosa ASSELIN-SANCHEZ

rosa.asselin-sanchez@yvelines.gouv.fr

ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr

Versailles, le

0 5 JUIN 2018

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 9 février 2018, le conseil municipal de Boinville-le-Gaillard a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU). L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 9 mars 2018.

Après examen des documents constitutifs du projet et en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, j'émet un avis favorable assorti de réserves qui devront être levées avant l'approbation du PLU.

Le SCoT Sud-Yvelines donne priorité au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés afin de limiter la consommation des espaces agricoles, boisés et naturels. Or, la faible densité envisagée dans les deux OAP (10 logements / ha environ) n'est pas de nature à favoriser la préservation future des terres encore non artificialisées.

Par conséquent, le PLU devrait davantage mobiliser les dents creuses au sein du tissu urbain existant et réduire la surface des secteurs en extension, à programme de logements équivalent, pour atteindre une densité minimale de 20 logements / ha.

Enfin, 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 Direction départementale des territoires qui pourront, après réception, vous accompagner dans le processus de publication à l'issue de l'approbation du PLU.

... / ...

Vous trouverez de plus amples détails dans la synthèse ci-jointe.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la mise en œuvre des remarques de cet avis. Une réunion pourra être organisée pour expliciter les termes de cet avis et trouver les moyens d'intégrer les réserves formulées avant l'approbation du document.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires



Bruno CINOTTI



PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU DE BOINVILLE-LE-GAILLARD

**-----
SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT**

Par délibération en date du 09/02/2018, le conseil municipal de Boinville-le-Gaillard 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 09/03/2018.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, assorti de réserves qui devront être levées avant l'approbation du PLU.

Documents annexés

AP du 02/05/2000 sur les zones à risque d'exposition au plomb AP du 05/08/1986 n° 86-400 sur les périmètres des anciennes carrières abandonnées AP du 05/09/1973 sur le forage de Brétonville / Boinville-le-Gaillard AP du 27/07/2009 sur le forage F2 de Brétonville / Boinville-le-Gaillard Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78)	Avis et annexe de l'ABF du 15 mai 2018 Avis et annexe de l'ARS du 27 avril 2018 Avis et annexe de la DÉFENSE du 12 avril 2018 Avis et annexe de l'ONF du 22 mars 2018 Avis et annexe de la SNCF du 16 avril 2018 Avis et annexe de l'IGC du 26 mars 2018
--	---

Réf. : spact_pv_20180523_mairie_avisplu_boinville_le_gaillard_synthese_pref

REMARQUES PRINCIPALES

A - Densifier et veiller à une utilisation optimale du tissu urbain afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace

Le PLU est couvert par le SCoT Sud-Yvelines, approuvé le 8 décembre 2014. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, il est l'unique référence au regard des exigences de compatibilité.

Dans ses chapitres trois et quatre, le SCoT Sud-Yvelines donne priorité à l'accroissement de logements sur son territoire tout en maîtrisant la consommation d'espace, pour assurer un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles, naturelles et boisées. Ceci implique un développement urbain par densification des zones déjà urbanisées.

En l'espèce, le PLU devrait davantage mobiliser les dents creuses au sein du tissu urbain existant et réduire la surface des secteurs en extension, à programme de logements équivalent, pour atteindre une densité minimale de 20 logements / ha.

En effet :

- ⑩ sur l'OAP « zone 1AU sur le village », le secteur est exploité et couvre une surface agricole de 2,40 ha. L'OAP fixe un objectif de construction de 28 logements. Or il s'agit d'une extension sur un espace agricole ne prévoyant qu'une densité de 11 logements / ha environ ;
- ⑩ l'OAP « zone UBB de Bretonville » ne consomme pas de surface agricole mais concerne 2 parcelles situées dans l'enveloppe urbaine, avec un objectif de création de 9 logements, soit seulement 10 logements / ha environ.

La première OAP prévoit donc une consommation importante de terres agricoles. Les deux OAP programment une densité nettement insuffisante au regard des possibilités existantes.

Un effort de densification peut être envisagé de plusieurs façons :

- ⑩ en comblant prioritairement les « dents creuses » et les terrains enclavés ;
- ⑩ en réduisant la consommation de l'espace agricole de l'extension urbaine (zone 1AU) au strict nécessaire pour atteindre une densité minimale de 20 logements / ha.

L'utilisation optimale du tissu urbain existant et l'application d'une densité minimale de 20 logements / ha (en diminuant les surfaces en extension, à programme de logements équivalent), seraient suffisantes pour limiter substantiellement cette consommation d'espaces encore non artificialisés.

Par ailleurs, le SCoT autorise un potentiel maximum d'extension urbaine (habitat et/ou équipements) de 44 ha ainsi que 20 ha pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, à répartir entre les trente communes rurales résidentielles de moins de 2 000 habitants (chapitre 4 § 4, page 47).

Il conviendra que le rapport de présentation démontre, après l'avoir justifié, que la superficie des secteurs en extension entre effectivement dans l'enveloppe d'extension autorisée de 44 hectares et celle des 20 hectares réservés à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif, à l'échelle des trente communes rurales.

À ce titre, le PADD devra explicitement mentionner les objectifs chiffrés de limitation de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain.

REMARQUES COMPLÉMENTAIRES

B - Développer une offre de logements locatifs sociaux & Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Il serait souhaitable d'introduire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) une offre diversifiée dans la programmation, en proposant l'accession aux logements (chapitre 4 § 5. page 51 du SCoT).

C - Pérenniser et valoriser les espaces agricoles & Lutter contre le mitage

La réglementation de la zone agricole (A) appelle les observations suivantes :

- En application de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, **seules sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**. De plus, cette mention entre dans la catégorie des **occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**. Enfin, les constructions liées à l'activité forestière n'y étant pas autorisées, le règlement doit le mentionner spécifiquement.

- Tel que rédigé, le règlement écrit de la zone A ne fixe pas de règles particulières à l'implantation de bâtiments agricoles. Or, le SCoT prescrit d'éviter l'implantation isolée de nouveaux bâtiments, notamment sur les lignes de crête, et d'associer les nouveaux hangars aux anciens bâtiments agricoles ou sylvicoles (chapitre 6 § 4.D. page 78).

Le règlement de la zone agricole devrait donc évoluer pour favoriser la création de ces bâtiments en bordure des bâtiments déjà existants. De plus, il est suggéré de limiter le nombre d'habitations à une seule par siège d'exploitation.

D - Intégrer les espaces naturels, agricoles et forestiers à l'aménagement du territoire

La réglementation de la zone naturelle (N) et agricole (A) appelle les observations suivantes.

- Les extensions et les annexes à des habitations existantes en zones naturelles et agricoles ne **peuvent être autorisées, qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement doit **préciser leur zone d'implantation**, les conditions de hauteur, **d'emprise** et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement, ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (cf. remarques sur la pérennisation et la valorisation des espaces agricoles).

S'agissant des conditions encadrant les possibilités d'extensions et d'annexes d'habitations, sont préconisés une zone d'implantation inférieure à 20 mètres du bâtiment existant et une hauteur d'annexe limitée à 3,50 m au faîtage.

- En zones naturelles et agricoles, en l'absence de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il convient de reprendre ou compléter le règlement en rappelant qu'**aucun changement de destination est autorisé**, conformément à l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.

E - Préserver l'architecture, le patrimoine et le paysage

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) appelle les observations suivantes :

- ⑩ sur l'OAP « zone 1AU sur le village » : il conviendrait de tenir compte des vues lointaines pour assurer l'intégration des constructions ;
- ⑩ sur les OAP « zone 1AU sur le village » et « zone UBB de Bretonville » : concernant les franges avec la plaine agricole, l'insertion paysagère devrait être réalisée sur la base des dispositions mentionnées dans les remarques d'ordre général du courrier de l'ABF (ci joint).

Le règlement appelle les observations suivantes :

- ⑩ panneaux photovoltaïques : en espaces protégés, tout dispositif de capteurs solaires et/ou panneaux photovoltaïques devrait être non visible depuis le domaine public ;
- ⑩ isolation par l'extérieur : sur le bâti ancien de la commune, un équilibre entre patrimoine et isolation thermique par l'extérieur (façades et toitures) serait à trouver ;
- ⑩ insertion paysagère : il conviendrait de soigner l'insertion des zones à urbaniser (OAP), voire d'améliorer celle des zones urbanisées établies ou en mutation, dans l'ensemble du paysage dans lequel celles-ci prennent place. Ainsi des zones de transition paysagère pourraient être définies et élaborées par des professionnels du paysage, afin d'assurer une intégration réfléchie des constructions et autres aménagements, notamment en espaces protégés ou en situation de frange avec les plaines agricoles.

F - Prendre en compte les risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées

La commune est concernée par la problématique des risques naturels d'effondrement d'anciennes carrières souterraines. Elle s'applique à l'ensemble du lieu dit « *la gobeline* », d'usage essentiellement agricole, mais elle englobe aussi l'extrémité ouest du bourg et la frange sud du hameau de Brétonville.

Afin d'améliorer la prévention des risques naturels, la protection des personnes et la pérennité des constructions, il est conseillé de ne pas prévoir de projets d'aménagement sur ces zones et/ou d'énoncer clairement dans le document d'urbanisme les contraintes constructives auxquelles ils seront soumis.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit rappeler l'existence de ce risque naturel et énoncer des orientations particulières en vue d'en prévenir la survenance.

S'agissant des parcelles agricoles de « *la gobeline* », il est suggéré d'y interdire toute nouvelle construction y compris celle nécessaire à l'activité agricole, par exemple en y reportant la réglementation écrite et graphique du secteur agricole « *Ap* », déjà existant dans le projet de PLU.

S'agissant du tissu urbanisé du bourg et du hameau de Brétonville, le règlement écrit des secteurs concernés (UA, Ubb, Ubc) doit intégrer des dispositions spécifiques applicables aux zones de carrières souterraines (des exemples de formulation vous sont proposés ci après).

S'agissant du plan de zonage réglementaire, il convient de délimiter et légender les secteurs où l'urbanisation est exclue (zones inconstructibles) ou limitée et soumise à prescriptions, en raison de l'intensité des phénomènes de risque liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées.

G - Prendre en considération les voies ferrées existantes (cf. avis SNCF ci-joint)

La circulaire du 15 octobre 2004 prévoit de veiller « à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées les emprises SNCF n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire ». En l'espèce, les emprises ferroviaires sont inscrites en zone agricole (A).

Or, les articles du règlement de cette zone font figurer des exceptions destinées aux « équipements d'intérêt collectif et services publics » qui sont susceptibles de gêner la réalisation des constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Il est donc nécessaire de compléter l'article concernant la zone A avec l'alinéa suivant : « *le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire* ».

H - Respecter les servitudes d'utilité publique

Les PLU comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, douze servitudes d'utilité publique sont identifiées sur le territoire communal.

Le dossier ne comportant pas de plan général des servitudes d'utilité publique (SUP), la liste et les fiches des servitudes d'utilité publique appellent les remarques suivantes :

- Concernant la servitude d'utilité publique AC1 relative aux monuments historiques et aux périmètres de protections en vigueur sur le territoire à Boinville-le-Gaillard :

- ⑩ dans la fiche relative à la servitude d'utilité publique AC1, la procédure de l'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est mentionnée de manière erronée. En effet, il s'agit d'une terminologie caduque. Désormais, il n'existe plus d'inventaire supplémentaire, mais deux catégories de monuments historiques : les monuments historiques inscrits et les monuments historiques classés ;
- ⑩ les monuments historiques sis à Boinville-le-Gaillard sont tous deux inscrits et non pas classés, comme mentionné dans la liste des servitudes d'utilité publique.

- Concernant la servitude d'utilité publique AS1 relative aux forages et captages destinés à la consommation humaine sur le territoire de Boinville-le-Gaillard :

- ⑩ le territoire comporte un captage d'eau destinée à la consommation humaine, le forage « F2 Boinville », dont les périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique, par arrêté préfectoral du 27 juillet 2009. Ce dernier impose des servitudes. En l'absence de plan général des servitudes d'utilité publique, l'arrêté instituant la servitude d'utilité publique AS1 et ses annexes doivent être annexés au document d'urbanisme ;
- ⑩ le document indique que l'arrêté préfectoral est du 27/09/2009 alors qu'il date du 27/07/2009.

- Concernant la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbure et de produits chimiques, présentes sur le territoire communal, applicables aux établissements recevant du public (ERP) situés à proximité : il s'agit d'une nouvelle servitude d'utilité publique, non codifiée, distincte des servitudes d'utilité publique codifiée I1, I1bis et I3. Elle doit donc être listée distinctement et, pour la différencier des autres, il est suggéré de la dénommer « Ierp ».

- Concernant la servitude d'utilité publique PT1 relative au centre radioélectrique, la liste et les fiches des servitudes d'utilité publique appellent deux remarques :

- ⑩ le gestionnaire des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et contre les obstacles (PT2) liées au centre radioélectrique de Boinville, Ablis est non pas la Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Île-de-France mais le ministère des Armées, Division technique, Case 51/AP505, 1 Place Joffre, 75700 Paris SP 07.
- ⑩ par ailleurs, le PLU ne comporte pas la représentation graphique de la servitude d'utilité publique PT1.

- Concernant la servitude d'utilité publique T1 relative aux lignes ferroviaires, la liste et les fiches des servitudes d'utilité publique appellent la remarque suivante : le PLU ne comporte pas la représentation graphique de la servitude d'utilité publique T1.

Il est fortement recommandé de produire une carte des servitudes d'utilité publique, dans le respect de la nomenclature prévue par le code de l'urbanisme (A.126-1), pour faciliter l'information du public et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Pour mener à bien ces corrections, une liste des servitudes d'utilité publique connues par la Direction départementale des territoires des Yvelines est jointe (ainsi que plusieurs courriers de gestionnaires de servitudes, dont les remarques peuvent être utilement intégrées).

Concernant la représentation graphique des servitudes d'utilité publique à l'échelle communale :

Avec l'arrivée du Géoportail de l'urbanisme, certains gestionnaires ont déjà numérisé leurs servitudes au format CNIG pour leur intégration en ligne (SIG), en application de la directive Inspire.

Elles peuvent être téléchargées gratuitement pour :

- ⑩ la DDT des Yvelines :

<http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/catalogue/apps/search/> en tapant « DDT 78 » dans le moteur de recherche de gauche ;

- ⑩ la DRIEE :

http://ws.carmen.developpement-durable.gouv.fr/ATOM/18/donnees_publicques_IDF.atom

⑩ la DRAC :
<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Elles peuvent aussi être téléchargées sur le site « data.gouv ». <http://www.data.gouv.fr/fr/datasets/?q=yvelines&organization=58aef3cc88ee382ad7933d6d> en sélectionnant la DDT comme organisme producteur, avec le mot clé « Yvelines ».

I - Patrimoine

Zone de sensibilité archéologique

Il y a lieu d'indiquer, dans le rapport de présentation, la présence des sites archéologiques sur le territoire communal et la réglementation afférente. Dans le règlement écrit, la présence de ces zones de sensibilité archéologique doit être rappelée et, le cas échéant, des règles spécifiques doivent être énoncées conformément à la réglementation du code du patrimoine (R.523-1 et R.531-14). Dans les documents graphiques (plans de zonage), le contour général des sites archéologiques doit être matérialisé, et éventuellement protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Enfin, la cartographie des entités archéologiques localisées sur le territoire communal doit être annexée au PLU.

J - Numérisation du plan local d'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 autorités locales compétentes, pour être mises à disposition du public.

Les données des PLU créés ou modifiés après le 1er janvier 2016 doivent être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail, conformément aux articles L.133-1 à L.133-5 et R.133-1 à R.133-3 du code de l'urbanisme.

En conséquence, une fois approuvé, un exemplaire complet du PLU contenant des différents documents, textes et graphiques, et annexes, doit être transmis à la DDT, sous forme numérisée (L.133-2 du code de l'urbanisme), sur support CD-ROM.

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) doivent être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

En termes d'urbanisme, disposer de ce type de données rend la mise à jour des documents plus aisée, car les données graphiques entre autres pourront être en grande partie réutilisées. À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail.

PRÉCISIONS DE RÉDACTION

Les remarques suivantes complètent les observations précédentes.

1 - Remarques sur le rapport de présentation

Sur le contenu :

- ⑩ Concernant l'état initial de l'environnement (EIE), dans le paragraphe sur l'eau potable (page 115), une erreur est à corriger concernant l'origine de l'eau. Il ne s'agit pas du forage de Rochefort, mais de ceux de St Arnoult et de Chatonville à Sonchamp ;
- ⑩ Concernant l'explication des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dans le diagnostic, il doit être complété par une justification des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- ⑩ Concernant les sites d'activités existants, le rapport de présentation doit être complété par une présentation des trois zones d'activités ainsi que de leur développement futur, conformément aux orientations du SCoT sur la requalification et la valorisation des sites (chapitre 2 § 1.D. page 19).

Sur la forme, le sommaire du rapport de présentation a besoin d'être actualisé.

2 - Remarques sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit répondre aux prescriptions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il doit donc être complété en mentionnant les orientations générales concernant le commerce et les loisirs et en présentant les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le document mériterait d'être amélioré sur plusieurs aspects :

- ⑩ Aucune mesure n'est présentée pour la prise en compte de l'amélioration de la qualité de l'air. Pourtant, le rapport de présentation indique que les principales sources de pollution de la qualité de l'air sont liées à l'agriculture et le secteur résidentiel et tertiaire ;
- ⑩ Le choix des couleurs relatives aux zones humides, aux mares et au développement des activités artisanales qui, trop identiques, prête à confusion.

3 - Remarques sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) recommande pour les zones « à urbaniser » la réalisation de câblage en fibre optique, pour les orientations d'aménagement et de programmation dans leur ensemble (prescriptions concernant le chapitre sur le développement des technologies d'information et de communication, du chapitre 1 § 4.D. page 14).

Dans les orientations, il doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, en application du SDAGE.

Il convient de vérifier que les opérations d'aménagement et les programmes de construction projetés sont compatibles avec les capacités actuelles des équipements publics existants (eau, distribution d'énergie (électricité, gaz), assainissement, défense incendie, voirie, télécommunication numérique).

4 - Remarques sur les « dispositions générales » du règlement

Il doit être rappelé qu'est applicable à l'ensemble du territoire :

- ⑩ l'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986, portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques (loi 95-101 du 02/02/1995) ;

- ⑩ l'arrêté préfectoral n° 00.218 / DUEL en date du 10 octobre 2000, « *relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre (ITT) et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit* ».

Sur les espaces-boisés-classés (EBC), il convient de rappeler les dispositions du régime de déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres. Celle-ci n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts, ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé, conformément au code forestier (art. L.124-1 et L.124-2).

Sur le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologiques, le chapitre peut être complété avec le texte suivant :

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

Il est rappelé qu'en application de l'article R.111- 4 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : « toute découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531- 16 du code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (article L.521- 1 et suivants du code du patrimoine) ».

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du Patrimoine.

5 - Remarques sur le règlement dans son ensemble

Sur la prise en considération des carrières souterraines et des cavités abandonnées

Les périmètres délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains dans le département des Yvelines, du Val d' Oise et de l'Essonne sont consultables sur le site d'information de l'inspection générale des carrières (<http://www.igc-versailles.fr/yvelines.html>).

La majorité de ces périmètres ont été approuvés par l'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986, portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques (loi 95-101 du 02/02/1995).

D'autres n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure réglementaire.

Le cas échéant, le document d'urbanisme doit donc être complété comme suit :

Dans les dispositions générales, il doit être fait référence à ce risque ainsi qu'au document réglementaire en vigueur, c'est-à-dire l'arrêté n° 86-400 du 5 août 1986, portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques (PPR) (loi 95-101 du 02/02/1995).

Enfin, il peut être rappelé que « *Si une collectivité a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine abandonnée inconnue, elle doit en informer le préfet ainsi que le président du conseil départemental (Article L.563-6 du code de l'environnement)* ».

Dans les dispositions générales ou les articles des zones de carrières souterraines, il doit être indiqué que :
« *À l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.* »

De plus, les périmètres de risque liés aux anciennes carrières abandonnées étant des secteurs très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux, ils doivent donc faire l'objet d'un règlement spécifique, comme suit :

« À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines les règles suivantes sont à observer : Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité ; en cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol. »

Par ailleurs, il doit être mentionné que le service de l'inspection générale des carrières (IGC) peut être interrogé par les services instructeurs, dans le cadre de sa mission de renseignements techniques et de recommandations auprès des collectivités.

Inspection générale des carrières (IGC) : 2 place André Mignot 78012 Versailles cedex

- Sur l'implantation des extensions et des annexes en bordures des lisières de forêt :

Il est recommandé que les extensions et annexes soient implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière de forêt, quelle que soit leur superficie.

La mise en œuvre de cette recommandation permettrait d'améliorer la sécurité et d'éviter les conflits avec les riverains (élagages, problème d'entretien sur toitures et gouttières, risques en cas de tempête, etc).

Sur le plan de zonage réglementaire :

Considérant qu'un plan de zonage réglementaire n'a d'utilité que pour autant que l'on puisse s'y repérer, il est fortement recommandé de le compléter des noms du bourg et des hameaux, des lieux dits, des communes limitrophes, des principales infrastructures (voie ferrée, aqueduc, station d'épuration) et a minima des principales rues et axes de circulation.

6 - Remarque sur la rédaction des articles du nouveau règlement de PLU

Zones	Article	Page	Libellé du chapitre	Observations
Toutes zones	Tout article		Sur les « équipements collectifs d'intérêt général » et autre formulation ambiguë	D'une façon générale, ces mentions sont à remplacer par équipement d'intérêt collectif et services publics (R.151-27 du code de l'urbanisme)
Toutes zones	2	14	« Sont autorisés sous conditions : - les entrepôts - etc.	En l'espèce, s'il n'y a pas de condition particulière associée aux sous-destinations, il y a deux possibilités : Soit, elles sont autorisées sans condition et n'ont pas à figurer dans ce sous-paragraphe ; Soit, il faut exprimer clairement la condition nécessaire à leur autorisation.
Toutes zones	2	14	Sur les destinations et sous-destinations autorisées sans condition	Tel qu'est libellé l'article 1, il est sous-entendu que toutes les destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 à 29, qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont donc autorisées sans condition (cinéma, bureaux, équipements d'intérêt collectif et service public, etc). Logiquement, des règles de stationnement ont été énoncées pour chacune d'elles.
Toutes zones	3	15	Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Il vous est suggéré de compléter le chapitre en fixant des distances minimales d'implantation de constructions les unes par rapport aux autres, pour respecter la logique de votre plan.
Toutes zones	6	18	Sur le stationnement des véhicules motorisés	Pour chacune des destinations et/ou sous-destinations autorisées dans la zone, il est recommandé de fixer un nombre minimum de places de stationnement (hébergement, restauration, cinéma, etc).
Toutes zones	6	18	« règles quantitative de stationnement : - artisanat »	Il convient de reprendre la mention artisanat et commerce de détail , conformément à l'article R.151-28.
Toutes zones	6	18	Sur le stationnement des véhicules électriques	La réglementation de l'espace destiné au stationnement des véhicules électriques doit respecter l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Toutes zones	6	17	Sur le stationnement des cycles	Le dimensionnement de l'espace destiné au stationnement des vélos doit respecter l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.
Toutes zones	7	19	Quant aux accès sur la voie publique	À l'expérience, il est conseillé d'augmenter la largeur minimale des accès sur la voie publique à 5 mètres
Toutes zones	8	19	Sur la gestion de l'eau pluviale à la parcelle	L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. C'est seulement par exception que le rejet d'eau pluviale doit être autorisé, conformément à l'orientation 2 du SDAGE 2016-2021 : « Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu » (p 97).
A	A 1	36	Sur les occupations et utilisations du sol interdites	Logiquement, ne peuvent être interdit que les destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 à 29. Les « constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole » ont donc plutôt leur place parmi les occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières, rédigées comme suit : constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole.
A	A 1	36	Sur les occupations et utilisations du sol interdites : « les locaux et bureaux accueillant du public »	La mention doit être complétée comme suit : « les locaux et bureaux accueillant du public » des administrations publiques et assimilées (R.151-28).
N	N 1	36	Sur les occupations et utilisations du sol interdites : « les locaux de bureaux accueillant du public »	La mention doit être complétée comme suit : « les locaux et bureaux accueillant du public » des administrations publiques et assimilées (R.151-28).

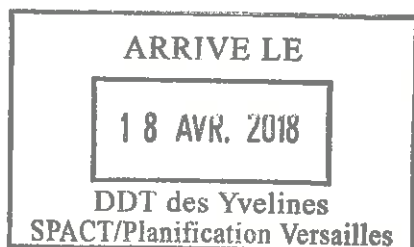
7 - Remarque sur le contenu des annexes

Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les éléments énumérés par les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.

En l'espèce, votre projet de PLU doit être complété des éléments suivants :

- ⑩ l'arrêté préfectoral en date du 02/05/2000 sur les zones à risque d'exposition au plomb ;
- ⑩ l'arrêté préfectoral du 05/08/1986 n° 86-400 sur les périmètres des anciennes carrières abandonnées.

Outre que ces éléments d'information doivent être annexés au PLU communal, leurs existences doivent être rappelées dans les « dispositions générales » du règlement et prises en considération pour tout projet d'urbanisme.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DES ARMÉES

Arrivée secrétariat: D.T. 17 AVR. 2018				
Pour :	Attribut°	Projet réponse	Info	Class°
DIR				
SG				
SPACT	8			
SPAD				
SE				
SEEP				
SEA				
SUR				



ÉTAT-MAJOR DE ZONE
DE DÉFENSE ET DE
SÉCURITÉ DE PARIS

SACS Thomas

Saint-Germain-en-Laye, le 12 avril 2018

N° 501239 / ARM/EMA/EMZDS-P/DAFM/BSI/DAT2/NP

Le général de corps d'armée Bruno Le RAY
officier général de zone de défense et de sécurité de Paris,
gouverneur militaire de Paris,
commandant de zone terre Île-de-France

à

Monsieur le maire de la commune de Boinville-le-Gaillard
Service urbanisme
Place Prieuré
78660 Boinville-le-Gaillard

OBJET : Boinville-le-Gaillard (78). Plan local d'urbanisme (PLU). Projet arrêté.

REFERENCE : lettre de la commune de Boinville-le-Gaillard, du 09 mars 2018.

ANNEXE : plan.

Par lettre citée en référence, vous me transmettez pour avis le PLU arrêté de la commune de Boinville-le-Gaillard.

Après étude des documents que vous m'avez adressés, j'ai l'honneur de vous faire connaître que, dans le dossier n° 6 dénommé « liste et fiches des servitudes d'utilité publique », le gestionnaire des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et contre les obstacles (PT2) liées au centre radioélectrique de Boinville Ablis est non pas la direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Île-de-France mais le ministère des armées / Division technique / Case 51 / AP 505 / 1 Place Joffre / 75700 Paris SP 07.

Par ailleurs, le PLU ne comporte pas la représentation graphique des servitudes d'utilité publique. *à intégrer au PLU*
En conséquence, je vous prie de trouver en annexe le plan des deux servitudes sus mentionnées afin de l'intégrer au PLU.

Ce dossier n'appelle pas d'autre observation de ma part à ce stade. Je vous saurai gré toutefois de bien vouloir me le communiquer une fois approuvé.

Par délégation

Le général de division Bruno LACARRIÈRE
adjoint au commandant de zone terre Île-de-France



COPIES :
ESID-ILE-DE-FRANCE
DIRISI-IDF-8RTRS

Monsieur le directeur départemental des territoires des Yvelines
service planification aménagement et connaissance des territoires
planification Versailles
35 rue de Noailles
BP 1115
78011 Versailles cedex

D.D.T des Yvelines
Service de la Planification, de
l'Aménagement et de la Connaissance des
Territoires -Unité Planification de
Versailles
35, rue de Noailles
BP 1115
78011 VERSAILLES CEDEX

Objet : Boinville le Gaillard –Projet de PLU arrêté

- V/Réf. : spact_pv_20180616_avis_PLU_Boinville_le_Gaillard_consultation.odt
- Affaire suivie par : Eric CHATAIN

-
- N/Réf. : DIIDF/URBA/BOINVILLE LE GAILLARD/PRG/71403
 - Affaire suivie par : Denis CARPENTIER / Constance BON
 - Email : denis.carpentier@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 79
 - Email : constance.bon@sncf.fr / Tél : 01 85 07 40 23

La Plaine Saint-Denis, le : 16/04/2018

Monsieur,

Par courrier en date du 19 mars 2018, vous avez bien voulu m'informer de la décision de la commune de Boinville-le-Gaillard, par délibération du conseil municipal en date du 09 février 2018, d'arrêter son projet de Plan Local d'Urbanisme.

Vous avez demandé à SNCF de vous faire connaître, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Mobilités, son avis sur ce projet d'élaboration du PLU.

Servitude d'utilité publique :

Le territoire de la commune de Boinville-le-Gaillard est traversé par les emprises des lignes ferroviaires:

- 431000 Ligne de Paris-Montparnasse à Monts (LGV) du Pk 53+660 au Pk 56+620
- 550000 Ligne de Brétigny à La Membrolle-sur-Choisilledu Pk 66+824 au Pk 69+246

Le Plan des Servitudes d'Utilité Publique ne nous a pas été communiqué. Or, ce dernier est nécessaire car il doit faire apparaître sous une trame spécifique les emprises du chemin de fer et préciser en légende qu'il s'agit de la « zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer ».

Je vous communique ci-dessous la liste des parcelles correspondantes pour vous en permettre le report sur le plan.

DESIGNATION DES PARCELLES

Préfixe	Section	N° de plan	Code voie	Lieu-dit	N° de voirie
	ZI	0015	B021	LA PETITE RUE	9999
	ZK	0022	B014	LE MOULIN DU BREAU	9999
	ZK	0024	B014	LE MOULIN DU BREAU	9999
	ZK	0028	B014	LE MOULIN DU BREAU	9999
	ZK	0029	B014	LE MOULIN DU BREAU	9999
	ZK	0030	B014	LE MOULIN DU BREAU	9999
	ZL	0008	B005	LE CHEMIN DE PARAY	9999
	ZL	0017	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZL	0018	B005	LE CHEMIN DE PARAY	9999
	ZL	0019	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZL	0020	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZL	0021	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZL	0022	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZL	0023	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZL	0024	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZL	0025	B032	LA VOIX CREUSE	9999
	ZM	0001	B022	LA PIECE DE VILLERAY	9999
	ZM	0010	B031	VILLERAY	9999
	ZM	0014	B033	LA VOIX CREUSE EST	9999
	ZM	0015	B031	VILLERAY	9999
	ZM	0016	B001	LES BAJOLETS	9999
	ZM	0023	B033	LA VOIX CREUSE EST	9999
	ZN	0001	B012	LES JUMELLES	9999
	ZN	0017	B012	LES JUMELLES	9999
	ZN	0035	B026	LES TERRES AVIT	9999
	ZN	0037	B026	LES TERRES AVIT	9999
	ZN	0053	B025	LES TABOURETS	9999
	ZN	0054	B025	LES TABOURETS	9999
	ZN	0055	B025	LES TABOURETS	9999
	ZN	0056	B025	LES TABOURETS	9999

Par ailleurs, j'ai constaté la présence de la fiche T1 et son annexe identifiant les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer.

Règlement

J'ai constaté que les emprises ferroviaires étaient inscrites en zonage A. Les articles du règlement de cette zone font figurer des exceptions destinées aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Nous souhaitons voir s'appliquer clairement ces exceptions aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire. En effet, la circulaire du 15 octobre 2004 demande à veiller « à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées nos emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire ».

En effet, des raisons techniques (besoins liés aux relais de signalisation, à l'électrification qui nécessite une réalimentation régulière du réseau, aux garages de matériels et d'équipements, à l'éclairage des voies...) ou liées à la configuration des emprises ferroviaires, interdisent souvent, en pratique, l'application de telles contraintes aux constructions ou à la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.

C'est pourquoi nous souhaitons compléter les articles de la zone A avec l'alinéa suivant : *« le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire »*.

Consultation

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant de votre Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France dont voici les coordonnées :

SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE Pôle Connaissance du Patrimoine 10 rue Camille Moke (CS 20012) – 93212 La Plaine Saint-Denis

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

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

Denis CARPENTIER
Responsable du Pôle Développement et Planification

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Carpentier', written over the printed name and title.

COPIE



Versailles, le 15 mai 2018

Direction régionale
des affaires culturelles d'Ile-de-France

Unité départementale de l'architecture et du
patrimoine des Yvelines

L'Architecte Urbaniste de l'État
Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au chef de l'UDAP des Yvelines

à

Affaire suivie par : Stéphane Pilon
Tél : 01 39 50 84 86
Courriel : christelle.defaysse@culture.gouv.fr

Réf : SP/CM/n°18- **116**
P.J. : - Carte de la commune, SUP AC1, Atlas des patrimoines
- Fiche MH Agrégée x2

Direction départementale des territoires 78
SPACT / Planification
35 rue de Noailles
BP 1115
78011 Versailles cedex

Att. : Timothée Haquet

Objet : Commune de Boinville-le-Gaillard, avis sur projet de P.L.U. arrêté

Le projet de P.L.U. arrêté cité en objet m'a été transmis pour avis. J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier appelle de ma part certaines réserves et observations ici répertoriées.

Le présent document figure les points d'ordre général qui nécessitent précision, mise à jour ou correction, suivi d'un rappel des servitudes d'utilité publique AC1 en vigueur sur le territoire communal de Boinville-le-Gaillard, ainsi que d'un tableau des points de vigilance relevés.

> Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine :

Conformément au décret 2015-1689 du 17 décembre 2015 portant diverses mesures d'organisation et de fonctionnement de l'administration territoriale de l'État et de commissions administratives, l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) remplace la dénomination de Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

> Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) :

L'ensemble des informations relatives aux monuments historiques et à leurs abords doit être actualisé conformément :

- à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 portant sur la liberté de la création, l'architecture et le patrimoine, dite « loi LCAP »,

- et au décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 portant sur le patrimoine mondial, les monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.

> Espaces protégés :

**Servitude d'utilité publique AC1 relative aux monuments historiques
et aux périmètres de protections en vigueur sur le territoire à Boinville-le-Gaillard**

Dans la fiche relative à la SUP AC1, la procédure de l'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est mentionnée de manière erronée. En effet, il s'agit d'une terminologie caduque. Désormais, il n'existe plus d'inventaire supplémentaire, mais deux catégories de monuments historiques : les monuments historiques inscrits et les monuments historiques classés.

Les monuments historiques sis à Boinville-le-Gaillard sont tous deux inscrits et non pas classés comme mentionné dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Monuments historiques sis à Boinville-le-Gaillard

Édifices classés

- Néant.

Édifices inscrits

- Eglise Notre-Dame de l'Assomption, monument historique inscrit par arrêté du 17/02/1950.
- Monument en forme d'obélisque, monument historique inscrit par arrêté du 17/02/1950.

Périmètres de protection de monuments historiques en vigueur à Boinville-le-Gaillard

- Périmètre de protection de l'église.

- Périmètre de protection du monument en forme d'obélisque.

Nb : Le territoire de Boinville-le-Gaillard n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique AC2 relative aux monuments naturels et aux sites (sites inscrits et sites classés)

> Points de vigilance :

Ensemble de la commune	Remarques d'ordre général : - Panneaux photovoltaïques : En espaces protégés, tout dispositif de capteurs solaires et/ou panneaux photovoltaïques doit impérativement être non visible depuis le domaine public. - Isolation par l'extérieure : L'ITE des façades et des toitures est à proscrire pour le bâti ancien de l'ensemble de la commune. - Insertion paysagère : Il convient de soigner l'insertion des zones à urbaniser, OAP, voire d'améliorer celle des zones urbanisées établies ou en mutation, dans l'ensemble du paysage dans lequel celles-ci prennent place. Ainsi des zones de transition paysagère doivent être définies et élaborées par des professionnels du paysagisme, afin d'assurer une intégration réfléchie des constructions et autres aménagements, notamment en espaces protégés ou en situation de frange avec les plaines agricoles.
OAP du village zone 1AU	- Abords de l'église - L'OAP étant positionnée en extension d'urbanisation et s'insérant dans l'espace agricole, il est demandé de tenir compte des vues lointaines et d'adoucir l'intégration des constructions en plaçant graduellement les constructions R+C sur le pourtour de l'emprise de l'OAP et les constructions R+1+C en cœur l'îlot. - Concernant les franges avec la plaine agricole, l'insertion paysagère doit être réalisée dans les dispositions mentionnées dans les remarques d'ordre général.
OAP Bretonville rue du Clos zone Ubb	- Hors espaces protégés - Concernant les franges avec la plaine agricole, l'insertion paysagère doit être réalisée dans les dispositions mentionnées dans les remarques d'ordre général.
OAP Bretonville rue de la Gobeline zone Ubb	- Hors espaces protégés - Concernant les franges avec la plaine agricole, l'insertion paysagère doit être réalisée dans les dispositions mentionnées dans les remarques d'ordre général.
Emplacements réservés	- N°1 : voie d'accès à la zone 1AU -- Abords de l'église - N°2 extension cimetière -- Abords de l'église

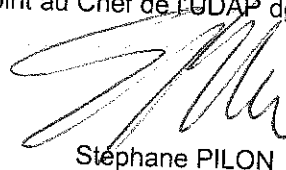
> Pour information archéologie :

Il est rappelé que le service compétent en matière d'archéologie est le Service Régional de l'Archéologie (SRA) de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (DRAC) :

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France
Service régional de l'archéologie
47, rue Le Peletier
75009 PARIS

En conclusion, je vous transmets un **avis favorable assorti de réserves, recommandations et observations**. Il est demandé de prendre en compte l'ensemble des éléments formulés dans le présent avis et de rectifier si nécessaire, voire de mettre à jour, toutes les mentions manquantes ou erronées figurant dans les documents constitutifs du projet de P.L.U. arrêté.

L'Architecte Urbaniste de l'État
Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au Chef de l'UDAP des Yvelines



Stéphane PILON

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Rambouillet / Monsieur le Maire de Boinville-le-Gaillard



Conseil régional

Le Vice-président

chargé de l'écologie
et du développement durable

Saint-Ouen, le

12 JUIL. 2018

Réf: A18-CRIDF-007363/CR/PCT/DAT /N° ~~A18-CRIDF~~ 3714

Monsieur Jean Louis FLORES

Maire de Boinville-le-Gaillard

Place Prieuré

78660 BOINVILLE-LE-GAILLARD

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 15 mars 2018, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boinville-le-Gaillard, arrêté par votre conseil municipal le 9 février 2018.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré 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.

Votre projet de PLU s'accorde bien avec les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur de la région Ile de France.

Dans la continuité des orientations prises ces dix dernières années, le projet d'aménagement et de développement durable propose de limiter la consommation d'espace en privilégiant l'optimisation du tissu urbanisé existant, notamment dans les espaces interstitiels, avec le souhait de préserver l'identité rurale du village, ses paysages et sa qualité patrimoniale.

Fortement marquée par la présence prédominante de terres agricoles, la commune entend préserver le caractère rural de son cadre de vie et porte une attention particulière aux espaces vecteurs de biodiversité (abords des chemins ruraux, espaces humides) et de qualité paysagère (jardins arborés, traitement de la frange entre espaces bâtis et agricoles).

En terme de développement économique, le projet de PLU veille en premier lieu au maintien des exploitations agricoles existantes, notamment en favorisant la diversification de leur activité, et affirme la volonté communale de permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) 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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Marguerite MESNET, Direction de l'Action Territoriale,
Marguerite.mesnet@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Boinville-le-Gaillard (78)

Population (2015) : 611 habitants
Superficie : 1266 ha

Située à vingt kilomètres au sud de Rambouillet, la commune de Boinville-le-Gaillard se trouve sur un plateau vallonné, entièrement ouvert et essentiellement agricole qui appartient à la région naturelle de la Beauce. La commune est principalement constituée de trois entités bâties : le village, Bretonville à l'ouest, le Bréau sans Nappe à l'est.

Elle fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, des bourgs, villages et hameaux, pour lesquels les objectifs sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune appartient à la Communauté d'agglomération Rambouillet-Territoires qui regroupe 36 communes et 78 225 habitants.

1 – Qualité du projet spatial

Le projet de PLU prévoit un développement urbain maîtrisé. Le PADD affirme la volonté de la commune de contenir au maximum son développement dans l'enveloppe bâtie existante pour éviter le mitage des terres agricoles tout en veillant à la qualité de son cadre de vie rural et sans obérer ses possibilités d'évolution.

Depuis 2005, date du dernier PLU approuvé, la commune a engagé un recensement des espaces interstitiels (les dents creuses, les espaces en creux et les friches) sur les différentes composantes de son territoire. Cette démarche illustre bien la préoccupation communale de limiter l'étalement urbain et son choix de prioriser un renouvellement ou la mutation du tissu existant. Ainsi deux secteurs situés au sein du hameau de Bretonville ont été identifiés et font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour accueillir des programmes de logements de 4 à 5 logements.

Située en entrée de ville, proche des équipements existants, une troisième OAP a été définie sur un espace en extension dans la continuité du tissu du centre-bourg pour réaliser une opération d'ensemble de 28 logements en individuel ou semi-individuel.

Le projet de PLU porte une volonté de faire évoluer l'offre autant au travers de la construction des nouveaux logements dans des formes urbaines diversifiées que dans le développement économique qui permettra d'accompagner la croissance démographique dynamique souhaitée et tout en respectant l'existant et le cadre de vie.

Le projet spatial communal, notamment pour la stratégie foncière adoptée, est en cohérence avec les attentes du schéma régional.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Dans le projet de PLU, seule une zone d'extension urbaine de 2,48 ha a été arrêtée ; elle doit permettre la réalisation d'un programme de logements en proximité des équipements. Cette extension est compatible avec les capacités d'extension retenues par le SDRIF à l'horizon 2030.

Même si aucun périmètre de protection particulier n'est présent sur la commune, le projet de PLU porte une attention particulière à la problématique de l'environnement et de la biodiversité. Les orientations du PADD développent des mesures autour de la préservation et de la protection des espaces naturels et paysagers ainsi que du patrimoine historique. Les mares, les chemins ruraux et les talus remplissent des fonctions écologiques (circulation des espèces, infiltration des eaux de pluie) intégrés dans le diagnostic relatif aux trames verte et bleue.

3 – Développement économique

Le développement économique encouragé dans le projet de PLU repose sur un tissu économique varié grâce à la présence de 21 entreprises, dont 47% dans le secteur du bâtiment, 24% dans l'alimentation, 24% dans les services et 5% dans la production artisanale.

L'activité agricole reste la dynamique économique principale avec 4 sièges d'exploitation. Dans ce contexte, la commune souhaite préserver cette activité par le maintien des conditions nécessaires à l'exploitation. Cette exigence est visible dans le projet de PLU qui garde en secteur agricole et donc non-constructible certains terrains situés dans des secteurs d'urbanisation préférentielle. Une réflexion est menée sur la préservation des accès aux cultures afin d'éviter leur fragmentation au sein des espaces urbanisés.

D'autre part, la commune favorise le développement local en encourageant le secteur agricole à diversifier son activité et permettant l'implantation de commerces et services de proximité actuellement peu présents sur son territoire.

Ces orientations sont cohérentes avec le schéma régional et correspondent aux enjeux de maintien et renouvellement des activités économiques dans les secteurs à dominante rurale.

4 – Transports et déplacements

Le territoire est structuré par deux axes routiers principaux qui ont conditionné le développement de la commune. La RN 191 pour le développement économique et la RD 116 comme élément structurant du bâti pour le secteur du village. Le réseau viaire secondaire correspond aux rues communales qui desservent les différents hameaux depuis le centre-bourg, néanmoins une attention sur les circulations douces serait à initier.

La voiture reste le mode de déplacement prédominant dans la commune notamment pour les trajets domicile-travail, ainsi que pour les déplacements au sein de la commune et vers les communes proches. La présence de deux lignes de bus et les initiatives en faveur du covoiturage en s'appuyant sur les plateformes du Conseil départementale des Yvelines et SNCF Transilien permettent de proposer d'autres modes.

Les circulations douces constituent une alternative aux déplacements motorisés ne serait-ce que pour faciliter les liaisons au sein de la commune entre le bourg et ses hameaux, tout en constituant un levier d'attractivité touristique et de loisirs. Cette réflexion sur les mobilités actives pourrait enrichir le projet de PLU.

5 – Logement

Pour atteindre 730 habitants à l'horizon 2027, en intégrant la problématique du desserrement des ménages, la commune chiffre son besoin de nouveaux logements à 47 (soit 4,7 par an). Les trois secteurs d'OAP définis dans le projet de PLU permettent à eux seuls d'atteindre cet objectif, en dehors des créations dans le diffus qui sont également à attendre au gré des divisions ou mutations.

Les opérations programmées vont permettre à la commune de mettre en œuvre sa volonté de diversification de l'offre de logement afin de favoriser le parcours résidentiel, d'accompagner le desserrement des ménages, et de faciliter les démarches des primo-accédants tel qu'annoncé dans le PADD.

Ce projet de PLU repose sur des moyens réalistes et bien adaptés au contexte de ce secteur rural en compatibilité avec le schéma régional.

Délégation Départementale des Yvelines
Département Veille et Sécurité Sanitaires

Affaire suivie par : Patrick LOTHER

Courriel : ars-dd78-cssm@ars.sante.fr

Téléphone: 01 30 97 74 04

Télécopie : 01 39 49 48 10

Réf.: votre lettre

spact_pv_20180616_avis_PLU_Boinville_le_Gaillard_consultation.odt
du 19/03/2018

PJ : /

Monsieur le Directeur
Direction Départementale des Territoires
Service Planification
BP1115 35, rue de Noailles
78011 VERSAILLES CEDEX

A l'attention de M. CHATAIN

Versailles, le 27 AVR. 2018

Objet : Avis sanitaire au Plan Local d'Urbanisme - Commune de BOINVILLE-LE-GAILLARD (78)

Monsieur le Directeur,

Par lettre citée en référence, vous sollicitez mon avis sur le document de Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal en date du 9 février 2018, de la commune de Boinville-le-Gaillard (78).

Celui-ci appelle de ma part les observations suivantes :

1. Généralités

La commune est passée de 496 à 614 habitants entre 1999 et 2012 (page 94 du rapport de présentation) avec la construction de 40 logements sur cette période (page 99 du rapport de présentation). Le PLU vise une augmentation de la population avec la construction de 45 logements entre 2017 et 2027 (page 133 du rapport de présentation).

2. Alimentation en eau potable – captages d'eau potable

Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau potable existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine.

Les réseaux d'eau potable sont bien reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Actuellement, la Personne Responsable de la Production et de la Distribution de l'Eau (PRPDE) est le Syndicat des Eaux d'Ablis. Le Syndicat des Eaux d'Ablis n'a pas de délégataire pour la distribution de l'eau.

La population de la commune de Boinville-le-Gaillard est alimentée par une eau souterraine provenant des forages de Saint Arnoult et de Chatonville à Sonchamp. L'unité de distribution est celle de Ponthévrard.

Le document de PLU indique bien l'origine de l'eau ainsi que la PRPDE. Toutefois, le document indique aussi que la commune de Boinville-le-Gaillard est alimentée par le forage de Rochefort.

Remarque 1 : Je demande que l'origine de l'eau soit rectifiée.

Le territoire de la commune de Boinville-le-Gaillard comporte un captage d'eau destinée à la consommation humaine, à savoir le forage F2 Boinville. Les périmètres de protection sont déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 juillet 2009, lequel impose des servitudes.

La liste des servitudes d'utilité publique mentionne bien l'instauration de périmètre de protection, tandis que le plan de servitude du document du PLU ne fait pas apparaître ce périmètre de protection.

En outre, le document indique que l'arrêté préfectoral est du 27/09/2009 alors qu'il date du 27/07/2009.

Remarque 2 : Je demande que l'arrêté préfectoral du 27/07/2009 soit annexé aux documents du PLU et que les périmètres de protection du forage F2 Boinville apparaisse sur le plan des servitudes.

3. Assainissement

Pour satisfaire à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, le zonage d'assainissement doit apparaître sur les annexes du PLU, ainsi que les prévisions d'installation de réseaux d'assainissement.

Le document de PLU fait mention de l'existence d'une station d'épuration sur le territoire de la commune.

Ainsi, pour toute installation ou projet d'installation de station d'épuration, le règlement doit faire mention de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5, qui préconise l'implantation des stations d'épuration de manière à préserver les habitants et les établissements recevant du public des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ce texte ne fixe pas de distance réglementaire entre la station et les établissements les plus proches. Néanmoins, il convient de s'assurer, lors de projet d'habitations à proximité de celle-ci, que la station ne constitue pas une nuisance de voisinage, ni un risque sanitaire pour les riverains.

Le dossier indique que la commune Boinville-le-Gaillard est desservie par un réseau d'assainissement collectif mais qu'il existe encore des secteurs qui sont en assainissement individuel.

Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent également être précisées dans le règlement du PLU, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement fait bien mention des conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones concernées.

4. Sites et sols pollués

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complétée par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

Selon la base de données BASOL (<http://basol.developpement-durable.gouv.fr>), qui est un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, il n'existe aucun site pollué répertorié sur la commune de Boinville-le-Gaillard.

Selon la base de données BASIAS (<http://www.georisques.gouv.fr>), qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, il existe 2 sites répertoriés sur la commune de Boinville-le-Gaillard.

L'exhaustivité de ces bases n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres, etc.) pour s'assurer de l'état des sols.

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

5. Nuisances sonores

Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif :

- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, si la commune est concernée, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Le document de PLU indique que la commune de Boinville-le-Gaillard est traversée par 2 infrastructures de transports terrestres classées à l'égard du bruit (RN 191 et la voie ferrée n°431) par arrêté préfectoral N°00.368/DUEL du 10/10/2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (page 43 du rapport de présentation) alors qu'il s'agit de l'arrêté préfectoral N°00.218/DUEL du 10/10/2000.

Les documents du PLU ne mentionnent pas le bon numéro d'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Remarque 3 : Je demande que le numéro de l'arrêté préfectoral soit rectifié.

6. Qualité de l'air

L'amélioration de la maîtrise et la réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. Dans ce cadre, la mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de santé publique. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit d'ailleurs que les SCOT, les PLU et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer notamment la préservation de la qualité de l'air.

Ainsi, le PLU de la commune de Boinville-le-Gaillard constitue un outil privilégié afin de prévenir les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles ou artisanales.

J'attire par ailleurs votre attention sur le fait que le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France, approuvé le 25 mars 2013 et consolidé le 21 janvier 2015, inclut notamment une mesure réglementaire concernant les SCOT, les PLU et les cartes communales (mesure réglementaire n°8). En effet, considérant que l'urbanisme a un impact sur les émissions futures de pollutions atmosphériques, cette mesure a pour objet de réduire en amont les émissions atmosphériques ainsi que l'exposition des populations aux dépassements des concentrations limites de polluants atmosphériques.

Aucune mesure n'est présentée dans les orientations du PADD pour la prise en compte de l'amélioration de la qualité de l'air. En effet, le document de PLU indique que les principales sources de pollution de la qualité de l'air sont liées du fait de la proximité de l'A10 à l'Est de la commune et de la RN191 à l'Ouest.

7. Lutte contre le saturnisme infantile - Habitat insalubre

7.1 Lutte contre le saturnisme

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du Code de la Santé Publique prévoient la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un CREP.

Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, un CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Quand un CREP établit la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, il fait peser sur le propriétaire une obligation d'information des acquéreurs, des occupants et des personnes amenées à réaliser des travaux mais également une obligation de travaux pour les logements loués et lorsqu'un risque d'exposition au plomb a été identifié (article L.1334-9 du Code de la Santé Publique).

Les annexes du document de PLU mentionnent bien les dispositions de réalisation d'un CREP

7.2 Lutte contre l'habitat insalubre

Actuellement, il n'existe aucun arrêté préfectoral d'insalubrité en vigueur sur la commune de Boinville-le-Gaillard.

Conclusion

Je donne un avis favorable sur le document de PLU arrêté de la commune de Boinville-le-Gaillard sous réserve de la prise en compte de mes remarques formulées ci-dessus.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, mes salutations distinguées.

P/ Le Directeur Général
La Chef de Département
Veille et Sécurité Sanitaires



Corinne FELIERS



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service de l'économie agricole

Réf : SEA_mairie_envoi avis PLU CDPENAF

P.J : Avis de la CDPENAF en date du 4 mai 2018

Affaire suivie par : Sabrina SEDDIKI
n° telephone 01 30 84 30 94/ n° fax 01 30 84 33 99
sabrina.seddiki@yvelines.gouv.fr
ddt-sea@yvelines.gouv.fr

Monsieur le maire,
Mairie de Boinville le Gaillard

Place du Prieuré

78660 BOINVILLE LE GAILLARD

Versailles, le 14 MAI 2018

002828

Monsieur le maire,

Le 5 avril 2018, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF) a reçu votre saisine concernant l'arrêt du projet de PLU communal.

Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par la commission en date du 04/05/2018. Je vous rappelle que ce document doit être versé au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des territoires,
La chef du service de l'économie agricole

Nelly SIMON

REÇU LE

17 MAI 2018

BOINVILLE LE GAILLARD

PRÉFET DES YVELINES

Projet de PLU de la commune de Boinville le Gaillard, arrêté le 9 février 2018

**AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 4 mai 2018
Adopté à l'unanimité**

Commission présidée par monsieur Stéphane FLAHAUT, adjoint au directeur départemental des territoires et représentant monsieur le préfet

La commune de Boinville le Gaillard étant sous SCOT Sud Yvelines, la CDPENAF est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La commission recommande une zone d'implantation inférieure à 20 mètres des constructions existantes. Elle suggère en outre de limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres.

L'adjoint au directeur départemental des territoires



Stéphane FLAHAUT



Monsieur Jean-Louis FLORES
 Maire
 Hôtel de ville
 Place du Prieuré
 78660 BOINVILLE-LE-GAILLARD

Rambouillet, le

08 JUIN 2018

Objet : Plan Local d'Urbanisme

Dossier suivi par : Eugénie MORENO (01 34 57 58 42)

Réf : EM/AB/WD

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour avis, le projet du plan local d'urbanisme concernant votre commune et je vous en remercie.

En réponse, vous trouverez ci-dessous l'ensemble de nos remarques :

Document	Remarques
Rapport de présentation	p. 21 : « Rambouillet Territoire », il faut ajouter un S à territoire. p. 22 : le SMESSY a été dissout et n'existe donc plus. C'est la communauté d'agglomération qui a repris cette compétence.
Règlement écrit	p. 12 : il a été ajouté l'article R151-21 dernier paragraphe du code de l'urbanisme. Pour une meilleure instruction, il serait préférable de préciser que le PLU s'applique à la nouvelle unité foncière en cas de division de terrain. Pour une meilleure lisibilité, cela peut être repris dans le règlement de chaque zone. p. 14 : « sont autorisées sous conditions les entrepôts » : il est nécessaire de préciser quelles sont ces conditions pour autoriser les entrepôts. p. 15 : dans les dispositions particulières, « les extensions et travaux de réhabilitation peuvent se référer à la hauteur existante » : le terme de se référer ne permet pas de savoir ce qui est autorisé pour les extensions, peuvent-elles dépasser la hauteur initiale ? (même chose page 21, 31)

p. 15 : pour l'implantation par rapport aux voies, les extensions sont indiquées en exception, et il y a aussi un paragraphe dispositions particulières reprenant le cas des extensions d'une construction. Les deux phrases évoquent la même chose et font doublon.
(même chose page 31).

p. 16 : pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, « les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait ... »
La rédaction « les constructions peuvent s'implanter sur une, plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être supérieur à 3 mètres » est plus claire.
Cette remarque est à prendre en compte à la page 30.

p. 16 : faute d'orthographe « intégration architecturales »
Cette remarque est également à prendre en compte aux pages 21, 26 et 32.

p. 16 : pour le traitement des façades : « les enduits clairs et de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc ; les enduits doivent être de teintes gris beige, beige, etc. »
Il est nécessaire de définir précisément les teintes souhaitées pour les façades, car là il est mis une obligation avec « etc », les enduits clairs sont interdits, mais le beige est relativement clair.
A préciser
Cette remarque est également à prendre en compte à la page 33.

p. 17 : pour le traitement des toitures, « pour les annexes, la pente sera en moyenne de 30° » « pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum. »
Il est nécessaire de faire un choix pour les annexes.

p. 17 : pour les clôtures, il est indiqué « mur ou claire-voie ». Dans le lexique, il n'y a pas de définition de claire-voie, il serait préférable de préciser ce qui est entendu par claire-voie.

p. 18 : il est fait mention de haie. Mais le paragraphe sur les clôtures ne permet pas d'autoriser les haies en clôture, car il précise entre parenthèses « mur ou claire-voie », une haie n'étant pas à claire-voie.

p. 18 : le stationnement doit respecter les préconisations du plan de déplacement urbain (stationnement pour les bureaux notamment et prévoir des stationnements pour les vélos).

Cette remarque est également à prendre en compte pour les autres zones.

p. 18 : au niveau du stationnement, il est indiqué « une place de stationnement pour 20% de surface de plancher pour les entrepôts ». Cette règle par tranche de 20% semble sanctionner les entrepôts de faible dimension ».

p. 20 un guillemet est en trop en troisième paragraphe.

p. 20 : en zone Ub, sont autorisés les hébergements sous conditions. Il est donc nécessaire de préciser quelles sont les conditions à remplir pour qu'ils soient autorisés.

p. 21 : paragraphe 2 sur les hauteurs : « Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 m maximum »

Il faudrait ajouter « de hauteur » pour clarifier la phrase. Même chose pour la phrase sur les annexes.

p. 27 : en zone Ux, les logements sont autorisés, et les activités économiques, artisanales et industrielles sont interdites, alors qu'il est indiqué dans le chapeau que cette zone est dédiée aux activités artisanales et industrielles.

p. 30 : en zone 1AU, « sont autorisées sous conditions les constructions destinées à l'hébergement ».

Il est nécessaire de préciser quelles sont ces conditions.

p. 36 : dans le chapeau, il est prévu un secteur Ap. Or, ce secteur n'est pas du tout repris dans le règlement de la zone. Ce secteur se voit donc appliquer le règlement de la zone A et pourra comporter des constructions.

p. 36 : sont interdits en zone A notamment les commerces de gros. Cela signifie que tout autre commerce est autorisé dans cette zone.

Il faudrait préciser que sont interdits tous commerces sans lien avec l'activité agricole, ou que sont autorisées uniquement les activités en lien avec une exploitation agricole (en trouvant une rédaction restrictive).

p. 37 : l'emprise au sol n'est pas réglementée, il n'y a donc pas besoin de mettre un paragraphe pour les dispositions particulières.

p. 37 : pour l'implantation des extensions, il est nécessaire de connaître la volonté de l'implantation, car « dans la continuité du bâtiment » est la définition de l'extension et ne permet pas de savoir où elle doit se situer.

Plan des Servitudes d'Utilité Publique	p. 38 : « en cas de changement de destination des constructions agricoles pour le commerce et l'habitat » Or, à l'article 2, les changements de destination ne sont pas prévus ». p. 40 : « occupation et utilisation soumises », il est nécessaire de mettre au pluriel « occupation » et « utilisation » p. 40 : en zone N, les exploitations forestières sont interdites, cela paraît étrange. p. 41 : paragraphe 3 : « Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 6 mètres de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale ». Il est nécessaire de préciser « sans réduire l'écart avec l'alignement » p. 43 : pour les accès, « pour les opérations de logements et bureaux ». Or, ces destinations sont interdites ... p. 47 : « espace de plaine terre » : une faute d'orthographe, « pleine ». Dans le règlement écrit, rien ne fait mention à la zone de Bruit. La zone Humide est évoquée dans les dispositions générales, mais sans indiquer les conséquences de ce classement sur les projets de constructions. Il est nécessaire d'indiquer les conséquences des classements en zone de bruit ou zone humide. Absent
---	--

De plus, je vous rappelle que, selon la convention relative à l'instruction des demandes d'autorisation en matière d'urbanisme, vous devrez fournir le PLU en format papier et format numérique. Ce dernier doit être au format CNIG et comprendre le zonage, les prescriptions, et **les servitudes d'utilité Publiques (SUP)**.

Par ailleurs, le SCOT prévoit une extension de la zone industrielle du Petit Orme à Boinville Le Gaillard. Cette extension est prévue pour une superficie de 100 hectares, au Sud-Ouest de la commune. Or, à cet emplacement, le PLU arrêté envisage une zone Apbr, Ap, Abr, A et UXbr. Les secteurs Ap sont prévus comme inconstructibles par le chapeau du règlement (même si non repris pour l'instant dans le corps du règlement). La zone A est réservée pour une activité agricole et la zone UX envisagée ne fait pas 100 hectares à elle seule.

Pour rappel, l'article L151-20 du code de l'urbanisme énonce que « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Le code de l'urbanisme distingue deux catégories de zones à urbaniser : celles disposant à leur périphérie immédiate des réseaux de capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter et celles, qui à leur périphérie immédiate, n'en disposent pas. Il a été retenu par la jurisprudence, qu'il n'est pas nécessaire que cette zone soit préalablement équipée des réseaux publics avant son classement en zone AU.

Il est donc possible de créer une zone AU avec une ouverture par tranche conditionnée à la présence de réseaux et un accès routier présentant une capacité suffisante et sous conditions réglementaires strictes à définir.

Un classement en 2AU soumettrait l'ouverture à l'urbanisation à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Le classement en zone agricole est régi par l'article R151-22 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Le projet de PLU classe la zone prévue par le SCOT en espace agricole protégé, précisant que la zone est alors inconstructible. Le projet d'aménagement et développement durables (PADD) prévoit de garantir l'inconstructibilité des terrains agricoles pour asseoir les conditions nécessaires au développement économique local. Ce classement ne permet pas l'implantation d'activités économiques, dans le respect du SCOT et indique au contraire un potentiel agricole ce qui empêchera, en outre, une modification ou une révision du PLU pour la création d'une zone AU économique.

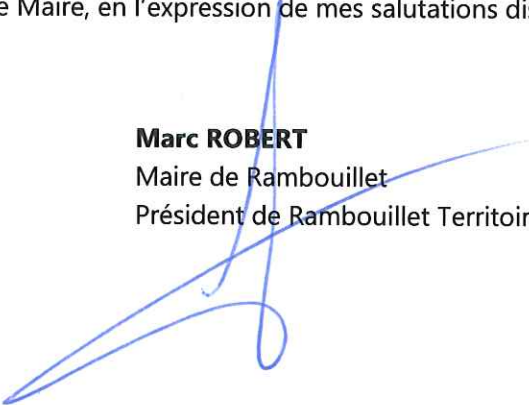
Je vous informe donc que mon avis sur votre PLU est défavorable car celui-ci est incompatible avec le SCOT Sud Yvelines, du fait de l'absence de la prise en compte de la zone d'activité économique de 100 hectares inscrite au SCOT.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Marc ROBERT

Maire de Rambouillet

Président de Rambouillet Territoires



DÉPARTEMENTS DES YVELINES, DE L'ESSONNE ET DU VAL D'OISE

Inspection Générale
des
Carrières

Guyancourt, le

26 MARS 2018

Réf. : I.G.C. N°
(Référence à rappeler dans la réponse)



MONSIEUR LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
DES TERRITOIRES DES YVELINES
SERVICE PLANIFICATION AMÉNAGEMENT
ET CONNAISSANCE DES TERRITOIRES
PLANIFICATION VERSAILLES
35 RUE DE NOAILLES
BP 1115
78 011 VERSAILLES CEDEX

OBJET : Plans Locaux d'Urbanisme
Porter à connaissance

REF : Vos lettres en date du 4 janvier 2018 et du 13 mars 2018

Par lettres citées en référence, relative aux porter à connaissance des Plans Locaux d'Urbanisme des Yvelines, vous me demandez toutes les informations utiles à porter à la connaissance du Maire.

Je vous informe par la présente que votre service Paysages, Risques et Nuisances dispose de tous les éléments pour établir un porter à connaissance concernant la problématique des risques naturels liés à la présence de cavités abandonnées.

En effet, par le biais d'une convention en date du 23 Avril 2015 entre l'IGC service du Conseil Départemental des Yvelines et l'État représenté par le Préfet des Yvelines, mon service met à disposition ses données.

Nous vous rappelons que dans ces zones de risques, mon service peut être consulté sur les projets d'aménagement ou les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, les zones de risques liés aux anciennes cavités abandonnées sont des secteurs très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux et doivent donc faire l'objet d'un règlement spécifique.

Le Chef de Service
Inspection Générale des Carrières

signé : Alain ETCHEBERRY



Direction territoriale

Seine-Nord

Monsieur le Directeur
 Direction Départementale des Territoires
 des Yvelines
 Service Planification, Aménagement et Connaissance
 des Territoires – Unité Planification de Versailles
 35 rue de Noailles – BP 1115
 78011 VERSAILLES Cedex

Agence territoriale
 Île-de-France Ouest

Versailles, le 22 mars 2018

27, rue Édouard Charton
 78000 Versailles
 Tél. : 01 34 83 63 40
 Fax : 01 39 02 15 24
 ag.versailles@onf.fr

N/Réf. : MB/CLG – Ag 2018/45

Objet : Consultation pour la rédaction de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté
 Commune de Boinville le Gaillard

V/Réf. : Lettre - spact_pv_20180616_avis_PLU_Boinville_le_Gaillard_consultations.odt
 - du 19 mars 2018

Affaire suivie par Eric CHATAIN

Monsieur le Directeur,

Suite à votre courrier visé en référence, je vous informe que l'Office National des Forêts ne gère aucune forêt sur le territoire de la commune de Boinville-le-Gaillard et n'émettra donc aucun avis sur ce projet de PLU.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Directeur d'Agence

Michel BEAL

Arrivée secrétariat DIF: 26 MARS 2018

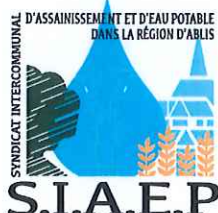
Pour :	Attribut	Projet	Info	Class
DIR				
SG				
SPACT	8			
SHRU				
SE				
SESR				
SEA				
SUR				



Office national des forêts - EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS

Site internet : www.onf.fr

10-4-4 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / pefc-france.org



4, route d'Auneau
78660 ABLIS
Tél. : 01 30 88 07 50
Fax : 01 30 59 02 49
E-mail : siaep-ablis@orange.fr
Site : www.siaep-ablis.com

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DES YVELINES



Monsieur le Maire
Mairie de Boinville-le-Gaillard
Place du Prieuré
78660 BOINVILLE-LE-GAILLARD

Ablis, le 04 mai 2018

Objet : Projet de PLU révisé arrêté
Dossier suivi par Mme PRIVAT-GARILHE

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal de Boinville-le-Gaillard a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et vous m'avez transmis pour avis un exemplaire du document arrêté.

Je vous informe que je n'ai pas d'objection sur ce projet. Cependant, certaines informations importantes sur l'assainissement collectif et sur l'eau potable sont manquantes ou à modifier, **notamment les données concernant les stations d'épuration indiquées dans le rapport de présentation**. Aussi, je vous prie de trouver joints à la présente des compléments d'informations qui vous permettront de modifier certains articles du règlement et du rapport de présentation.

De plus, il est nécessaire d'annexer le plan de zonage d'assainissement collectif, **à adapter** aux projets d'urbanisation future. **Le plan 8.4 doit donc être modifié en conséquence.**

L'enquête publique réalisée pour le PLU doit porter en même temps sur le zonage d'assainissement. Une fois adoptées, les dispositions du zonage d'assainissement doivent être **annexées au PLU** pour être rendues opposables aux tiers.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de tous ces éléments.

Les services d'eau potable et d'assainissement, notamment Madame PRIVAT-GARILHE, reste à votre entière disposition pour de plus amples renseignements.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes cordiales salutations.

Le Président du SIAEP
Jean-Pierre MALARDEAU



P.J. : Remarques Services Assainissement et Eau potable

Communes : Ablis, Allainville-aux-Bois, Boinville-le-Gaillard, Chatignonville, Clairefontaine-en-Yvelines, La Celle-les-Bordes, Corbreuse, Garancières-en-Beauce (28), Longvilliers, Orcemont, Orphin, Orsonville, Paray-Douville, Ponthévrard, Prunay-en-Yvelines, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Sainte-Mesme, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sonchamp.

Service ASSAINISSEMENT

Modifications d'articles du Rapport de présentation

Article 1.3 Les syndicats

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2015, le SIAEP a pris la compétence assainissement collectif et 15 communes du territoire ont adhéré à cette carte. Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Région d'Ablis devient ainsi le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable de la Région d'Ablis. Depuis le 1er janvier 2017, le syndicat compte 20 communes membres représentant 23.000 habitants (il faut rajouter Corbreuse dans l'Essonne).

Article 4.6.2 L'assainissement

Attention, cet article fourni des données erronées sur la capacité des stations et leur réserve de capacité.

Le remplacé par :

En matière d'assainissement, les eaux usées sont, en partie, traitées de façon collective. En effet, Boinville-le-Gaillard dispose de deux stations d'épuration qui traitent les effluents :

- la station d'épuration au hameau du Bréau-sans-Nappe dont la capacité de traitement est de 120 EH.
- la station d'épuration au hameau de Bretonville dont la capacité de traitement est de **400 EH (100% de charge)**.

L'assainissement collectif est géré par le service assainissement du SIAEP en régie.

Les hameaux restent en assainissement non collectif (compétence de la CA de Rambouillet Territoires).

Modifications d'articles du règlement

Article Ua 8, Ub 8, 1 AU 8

3- Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les propriétaires des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

Article Ux 8

3- Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les propriétaires des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal ou du règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement collectif et actuellement non équipés, toute construction doit être équipée de son propre système d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de l'habitat et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

Article A 8, N 8, Ap 8

3- Assainissement

Il n'y a pas d'assainissement collectif.

Service EAU POTABLE

A l'étude des documents et plans présentés, il ressort que le plan des réseaux de distribution est conforme.

Zone 1AU du village : Il est à noter qu'il n'y a pas de réseau sur le Chemin de la Mare au bois, aussi le projet d'aménagement du lotissement projeté doit intégrer une extension de réseau. Il sera judicieux de mailler le réseau du projet avec le réseau de la rue du moulin à vent.

En général et à préciser dans vos documents :

Le schéma de distribution a pour objectif de déterminer « *les zones desservies par le réseau de distribution* ». Il est rappelé que le plans de distribution d'eau est intégré à titre indicatif dans le PLU, il ne fait pas partie de la liste des documents annexés au PLU ([R151-51 à 53](#) du code de l'urbanisme). Cependant, il permet d'observer d'éventuelles zones de servitude de passage, par superposition avec les plans cadastraux.

Le zonage précise les zones de desserte en eau potable et évite à la collectivité de se voir dans l'obligation de desservir des habitations que ne figureraient pas aujourd'hui dans les zones effectivement desservies par le réseau public de distribution.

En cas de demande d'autorisation d'urbanisme, c'est à l'autorité compétente en la matière de s'assurer des conditions de desserte possible de l'immeuble objet de la demande d'autorisation, il s'agit d'une compétence « liée » l'obligeant à défaut de desserte et de la possibilité, pour l'entité en charge de la compétence eau, de préciser quand les travaux nécessaires pourront être exécutés, de ne pas donner suite à la demande.

« l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est tenue de refuser celle-ci lorsqu'il est nécessaire de réaliser, pour assurer la desserte du projet, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté et qu'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsque ces deux conditions sont réunies, l'autorité administrative est en situation de compétence liée et se trouve donc dans l'obligation de refuser la demande d'autorisation d'urbanisme ».