



PREFET DES YVELINES

Direction Départementale des Territoires  
Service Urbanisme, Bâtiments et Territoires  
Planification

Saint-Germain-en-Laye, le - 8 JAN 2013

Ref : SUBT\_PLANIF\_20130104\_Mairie\_Avis PLU-  
Vernouillet

P.J. : Avis des services de l'Etat

Affaire suivie par : Adrien ANINAT  
Tél. : 01 30 84 32 50  
adrien.aninat@yvelines.gouv.fr

Envoi en R avec AR.

Madame le Maire,

Par délibération du 26 septembre 2012, le Conseil Municipal de Vernouillet a arrêté le projet du plan local d'urbanisme de la commune. L'ensemble des pièces annexé à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 9 octobre 2012.

J'ai l'honneur de vous informer que j'émet, au titre de l'État, un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des remarques figurant dans la synthèse des avis des services de l'État sur ce projet, jointe en annexe.

Les remarques portent principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et sur les conséquences des servitudes d'utilité publique sur les projets de constructions affichés par la commune.

D'une part, la commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique qui, à ce jour, grèvent les programmes de logements prévus sur les « emplacements réservés pour mixités sociales » de la zone UIm (PPRI de la Seine et site exploité par la société « ETERNIT »). Ainsi, au vu de ces contraintes, et afin de maintenir l'objectif ambitieux de construire 60 logements/an durablement, il me paraît important que la commune puisse d'ores et déjà développer de nouvelles opérations de logements dans le tissu urbain existant.

D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation de zones AU sur une superficie de plus de 20 hectares ne semble pas complètement nécessaire au regard des besoins réels de la commune. La taille de ces zones AU dépasse les capacités d'urbanisation permise à la commune par le projet de SDRIF arrêté en octobre 2012 par la Région. Or ce projet de SDRIF ne tient pas pour acquises les zones AU qui lui sont antérieures et le PLU de votre commune devra être mis en compatibilité avec le nouveau SDRIF dans un délai de 3 ans. Ainsi le périmètre des zones AU et notamment de celle dite « des carrières », devra être réexaminé dans ce délai.

Madame Marie-Hélène LOPEZ-JOLLIVET  
Maire de Vernouillet  
9 rue Paul Doumer  
78540 VERNOUILLET

.../...

Votre projet de PLU, ayant été arrêté après le 1er juillet 2012, doit respecter les dispositions de la loi Grenelle II portant l'Engagement National pour l'Environnement. A ce titre, il devra intégrer dans ses documents graphiques et son rapport de présentation les points rappelés dans l'avis ci-joint, et notamment, les corridors écologiques fonctionnels sur ce territoire qui dispose de potentialités non négligeables.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'accepter, Madame le Maire, l'expression de mes respectueux hommages.

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

  
Philippe COURT



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DES YVELINES

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

Par délibération en date du 26 septembre 2012, le conseil municipal de Vernouillet a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 9 octobre 2012.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, sous réserve de la prise en compte des observations ci-après.

## REMARQUES PRINCIPALES

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) de Vernouillet doit être directement compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur, soit le SDRIF 1994.

Le projet de PLU ouvre à l'urbanisation trois zones AU qui correspondent aux zones d'extension de l'urbanisation existante à la carte d'orientation du SDRIF 1994. Le SDRIF 1994 encourage une extension des parties actuellement urbanisées à condition de respecter le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Par ailleurs, le nouveau projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012, revoit les orientations en favorisant la densification des tissus urbains existants et la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières.

De façon à assurer une sécurité juridique du PLU tout en évitant à la commune des révisions majeures dès l'approbation du nouveau SDRIF, il est important de trouver une traduction dans le PLU compatible avec les documents et projets d'urbanisme supra-communaux.

Enfin, le PLU de Vernouillet devra prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, conformément à l'article R123-2 5° du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que trois ans au plus après la délibération portant approbation PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

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

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. »

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

Vernouillet, commune de 9398 habitants en 2009 (INSEE), a connu une baisse de population entre 1999 et 2009 de 0,1% par an, soit un taux bien inférieur à la croissance moyenne annuelle départementale d'environ + 0,4% par an sur la même période.

Face à cette constatation de perte démographique, la commune souhaite voir sa population augmenter et se fixe l'objectif d'atteindre environ 11500 habitants d'ici 2025. Cette ambition implique, selon l'analyse effectuée, de réaliser 60 logements annuels entre 2011 et 2025 (p22 du rapport de présentation).

Globalement, le projet de PLU prévoit que l'objectif démographique soit atteint grâce à la réalisation de deux opérations d'aménagement et de programmation principales, dans des secteurs spécifiés pour la mixité sociale.

Or, la commune est concernée par deux servitudes majeures qui impactent les secteurs des opérations en question :

-une servitude amiante qui interdit la construction de logements de type habitation sur le site dit « Eternit ».

-une servitude PPRI de la Seine, dont certains secteurs d'aménagement classés Ulm, sont situés en zone rouge clair (aléa fort).

L'ampleur des programmes de logements prévus sur les « emplacements réservés pour mixité sociale » de la zone UIm est donc limitée par ces deux servitudes. Ainsi, il sera utile que la commune précise les modalités d'atteinte de son objectif de construction compte tenu de ces servitudes.

En matière de logements sociaux, la commune affiche actuellement un taux satisfaisant de près de 26% (2011). Au vu des évolutions législatives à venir (projet de loi relatif au renforcement des obligations de production de logement social, avec un taux minimum passant de 20% à 25%), il est important que le PLU permette de maintenir ce taux en tenant compte du rééquilibrage du ratio logements sociaux/ logements privés, sur le quartier du Parc. Il conviendra enfin de traduire ces objectifs de logements sociaux de façon opérationnelle dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation et dans les documents graphiques pour conforter la cohérence interne du document.

### **Évaluation des incidences du PLU sur la consommation d'espaces**

Le PADD fixe notamment comme objectif la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commune possède plus de 20 ha de zone AU sur son territoire, dont environ 3 ha sont prévus pour la construction d'un pôle sportif. Près de 17 ha ne sont pas identifiés pour la réalisation de projets et ne semblent pas être utilisés pour satisfaire l'objectif logement de la commune à l'horizon 2025. Ces réserves représentent plus de 7% de la surface urbaine de la commune. Cette ouverture à l'urbanisation concerne près de 10ha de terres agricoles exploitées et déclarées à la PAC dont les 3,18 ha pour le projet de création du pôle sportif en zone AUE, dite « des terres rouges », situé sur une ancienne zone NC au POS.

La zone anciennement ND au POS dite « des carrières », classée en zone AU dans le projet de PLU, pour une superficie de 11 ha n'est actuellement pas concernée par une Opération d'Aménagement et de Programmation et ne représente pas un intérêt à court terme pour la commune.

Cette zone semble importante au vu des objectifs démographiques de la commune et il conviendrait de la modifier dès l'approbation pour maintenir la trame verte de la commune de Vernouillet.

En cas de nouveau projet, comme la création d'un lycée, cette zone pourra faire l'objet ultérieurement d'un changement d'orientation. Le PLU pourra ainsi être modifié en conséquence afin d'intégrer le projet au document d'urbanisme.

Par ailleurs, il conviendra de mettre en cohérence le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) et le Plan Local d'Urbanisme pour les deux zones AU « des Carrières » et des Terres rouges ».

De même, le classement UE de la zone au sud de la commune est peu compatible avec le maintien de la liaison inter-PRIF, où se trouve la forêt dite « les buissons » ainsi que des jardins familiaux attenants.

Ces évolutions pourront être traduites dans le PLU de la commune dès l'adoption du SDRIF 2013 puisque le PLU devra être mis en compatibilité avec ce document supra-communal dans un délai de 3 ans après son approbation.

### Évaluation des incidences du PLU sur les continuités écologiques

Le PLU de Vernouillet doit prendre en compte les dispositions du Grenelle qui encouragent le maintien des continuités écologiques. Ainsi, l'article R123-11 i) du code de l'urbanisme stipule que les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

La commune est concernée par un plan d'eau, l'étang du Gallardon. Cette entité a un enjeu écologique fort et représente une véritable trame bleue sur la commune. A ce titre, il serait souhaitable de mieux l'indiquer dans les documents graphiques.

De même, la définition des continuités écologiques reste peu développée, sur un territoire présentant des potentialités importantes. Une meilleure précision des corridors écologiques fonctionnels serait utile.

### Évaluation des incidences du PLU sur les déplacements

La gare de Vernouillet-Verneuil est une gare du projet EOLE, extension de la ligne du RER E par l'ouest. Le PLU ne développe pas suffisamment les circulations en modes doux entre le centre ville, l'habitat dense et la gare. La réflexion doit se porter principalement sur les pistes cyclables, qui pourront permettre de ramener la gare à moins de 10 minutes à vélo des zones d'habitations. L'accès à la gare, par cheminement piétons, se situant entre 10 et 20 minutes, le réseau bus sera alors privilégié.

### Évaluation des incidences du PLU sur l'économie

La commune de Vernouillet possède des enjeux économiques importants, dus notamment au quartier de la grosse pierre. Ainsi le PLU prévoit le transfert des commerces de Val de Seine 1 vers Val de Seine 2, cependant il devrait mieux spécifier la reconversion et l'avenir du site Val de Seine 1.

Il serait utile que Val de Seine 2, implantation d'envergure intercommunale, s'accompagne d'actions en faveur du commerce de proximité, pour en assurer sa pérennité.

## REMARQUES COMPLEMENTAIRES

### Gens du voyage

Actuellement, la commune n'est pas soumise au schéma départemental des Gens Du Voyage de 2006. Cependant il faudra veiller à mettre la commune en compatibilité avec le futur schéma en cours d'élaboration.

### Zonage PLU

Des erreurs matérielles sont relevées sur le plan de zonage. Le tracé de la limite de la lisière de la forêt doit être modifié car seuls les boisements de plus de 100 ha sont concernés.

Il serait nécessaire de localiser sur le document graphique les emplacements réservés "a" et "b" ainsi que leur pourcentage de logements sociaux, respectivement 100% pour "a" et 20% pour "b" (cf. règlement p.28 point 2-4, p.104 point 2-2, p.146 point 2-3)

Le sous zonage Ae « centre équestre » a une superficie élevée de 8,5ha. Pour comprendre ce choix, il serait utile que des précisions soient apportées sur les projets de développement de cet établissement.

### Plan de Prévention du Risque Inondation

La carte des servitudes fait apparaître des zones de submersion. De même, dans la légende, il est question de "servitudes en zone submersible". Or, ce plan de submersion a été abrogé avec l'approbation du PPRI. Il faut donc qu'apparaissent sur la carte de servitudes les zones inondables du PPRI et que la légende soit actualisée.

### Opération d'Aménagement et de Programmation OAP

La loi Grenelle II a ajouté un volet Programmation à l'Orientation d'Aménagement. Ainsi, il aurait été préférable de mettre en place un échéancier dans les OAP du projet du Plan Local d'Urbanisme.

## PRECISIONS DE REDACTION

Les précisions de rédaction apportées ont vocation à faciliter la lecture du PLU tout en permettant de limiter les divergences d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### Rapport de présentation – diagnostic et état initial de l'environnement

- p 47 : le titre est à corriger : remplacer partie II par la partie III
  - p 81 : le titre est à corriger : remplacer partie III par la partie IV
- Cela doit être également modifié dans le sommaire page 3 et page 4.

### PADD

- p 4 : le verbe « pouvoir » est à remplacer par le verbe « devoir » dans la phrase suivante : « au-delà du PADD, le PLU peut comporter des orientations d'aménagement etc.... »
- p 8 : le SDRIF 2008 ne fait pas du bas de la commune un site d'urbanisation préférentielle mais de densification préférentielle.

### Plan de zonage

Le support cadastral utilisé est à actualiser. Les logements construits par le biais de la ZAC la Sente (zone Uhb) ne figurent pas dans la version utilisée, or le site du cadastre a été mis à jour. Afin de faciliter l'instruction des permis de construire, les noms des rues devraient figurer sur le zonage (comme c'est le cas pour le POS actuel)

### Règlement

En zone UH, l'article 2-8 évoque une liste des bâtiments remarquables à protéger annexée au présent règlement, or cette liste n'y figure pas.

En zone UHa et UHs, à l'article 12 Obligations en matière d'aires de stationnement, le règlement autorise les places de stationnement pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'entrepôt. Cela est contraire à l'article 1 qui interdit ce type de constructions.

En zone UCV, à l'article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique ainsi que l'article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé ce qui est contraire à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.

### Tableau des servitudes (pièce 7.1.a)

Pour AC1, le service gestionnaire a changé de nom, le SDAP est désormais le STAP, Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine, l'adresse quant à elle est inchangée.

Pour le PPRI et la ZAP, le service gestionnaire a également changé de nom, la DDEA est devenue depuis 2011 la DDT, Direction Départementale des Territoires.

Pour la servitude relative au faisceau hertzien de Vernon à Suresnes, le service gestionnaire est la direction interarmées des réseaux d'infrastructures et des systèmes d'information Ile de France, site de Houilles, base des Loges, 8 avenue du président Kennedy, BP 40202, 78102 Saint Germain en Laye cedex

### DPU (pièce 7.3.d)

Une carte accompagnant la décision d'instaurer un droit de préemption urbain aurait été opportune et appréciable.