

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Relative au

## **L'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME**

De la commune de

**Bennecourt**  
(Yvelines)

# **RAPPORT D'ENQUÊTE**

Commissaire-Enquêteur : Michel RIOU

I. GENERALITES :	4
I.1. Cadre de l'enquête :	4
I.2. Objet de l'enquête publique:	4
I.3. Principaux objectifs du projet :	5
I.4. Composition du dossier.....	5
I.4.1 envoi aux PPA-retour des avis.....	8
I.4.2 Compléments apportés au dossier d'enquête pendant l'enquête :	9
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	9
II.1. Organisation de l'enquête.....	9
II.2 Organisation des permanences .....	10
II.3 Visites des lieux :.....	10
II.4 Publicité de l'enquête .....	10
II.4.1. Affichages et publications obligatoires. ....	10
II.4.2. Autres modes d'information.....	11
II.5 Déroulement de l'enquête :.....	11
II.5.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :.....	11
II.5.2 Participation et observations du public: .....	11
II.6. Bilan de clôture adressé à la mairie .....	12
II.7. Réponse de la mairie: .....	12
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES .....	12
III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public.....	12
III.1.1 Demandes de classement en zone constructible : .....	12
III.1.2. Emplacement de stationnements :.....	15
III.1.3. Parcelles faisant l'objet de préemption :.....	15
III.1.4. Personnes se disant favorables à des dispositions du PLU :.....	16
III.2 Avis des PPA.....	16
III.3 Compléments demandés par le commissaire-enquêteur : .....	18
III.3.1. OAP n°1, site de la rue de La Merville :.....	18
III.3.1.1 Eaux usées : .....	18
III.3.1.2 Eaux pluviales :.....	21
III.3.2. Compléments eaux pluviales suite au mémoire de réponse :.....	22
III.3.3. Incidence des modifications PLU sur le budget de la ville.....	23

## ANNEXES

Annexe 1	Arrêté du Maire de Bennecourt	A1.1-A1.2
Annexe 2	Avis d'enquête	A2
Annexes 3	copies encarts hebdomadaire « Le courrier de Mantes »	A3.1 –A3.2
Annexes 4	Attestation de parution du quotidien « Le Parisien- éd.78 »	A4
Annexe 5	Attestation d'affichage	A5
Annexe 6	Procès-verbal de clôture d'enquête	A6.1-A6.8
Annexe 7	réponse de la mairie	A7.1-A7.4
Annexe 8	Etude IRSTEA sur filières ANC	A8.1-A7.8

## GLOSSAIRE ACRONYMES

Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
CEREMA	Centre d'études expertise risques, environnement, mobilité aménagement
CCPIF	Communauté de Communes des Portes de l'Ile de France
DDT	Direction départementale des Territoires
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
IRSTEA	Institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PPA	Personnes Publiques Associées
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur Régional d'Ile de France
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRU	Solidarité et renouvellement Urbain
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique

## **I. GENERALITES :**

Le code de l'environnement soumet à enquête publique les opérations d'aménagement susceptibles d'affecter l'environnement.

Le PLU, opération de planification urbaine entre dans ce champ d'application.

### **I.1. Cadre de l'enquête :**

La commune de Bennecourt (Yvelines) disposait d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 26 novembre 2004.

La loi ALUR de mars 2014 rendait le POS caduc début 2016 si le document prévu pour le remplacer (le PLU) n'était pas en cours d'élaboration. Dans ce cas, la date de caducité était reportée au 21 mars 2017.

La commune a lancé cette démarche en août 2014, cette enquête en est une phase finale.

La date du 21 mars 17 étant dépassée, le document qui s'applique aujourd'hui à la commune est le RNU. (règlement national d'urbanisme).

Outre ce contexte, cette démarche d'élaboration était aussi nécessaire pour actualiser ce document et le rendre compatible avec les règlements supra-communaux récents (SDRIF, SDAGE, SRCE, autres articles de la loi ALUR...).

La démarche d'élaboration du PLU comprend des phases de concertation et des phases d'élaboration :

Présenté dans le dossier d'enquête, le projet, à partir d'un diagnostic (état des lieux) et d'études du contexte

- indique des objectifs de moyen et long terme décrits dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable, et dans des OAP de secteurs (rue de la Merville et cœur de Bourg),
- prend en compte les dernières évolutions de réglementation (depuis dernière approbation de PLU) et de documents supra-communaux avec lesquels il doit être compatible.

Ces éléments sont traduits en règlements par zones définissant des droits à construire ou pas. Les zones sont définies et situées sur un plan général (élément graphique) ; chaque zone dispose d'un règlement spécifique.

Éléments graphiques et règlements sont dits opposables aux tiers, ils s'imposent à chacun.

Dans certaines conditions, une évaluation environnementale du projet doit être effectuée. La présence d'une zone Natura 2000 sur le territoire de la commune est une des obligations qui déclenche une telle évaluation (dans rapport de présentation avec un résumé non technique pièce 1.1).

### **I.2. Objet de l'enquête publique:**

L'enquête a pour objet de présenter au public le projet de PLU et de recueillir ses observations sur celui-ci. Les dispositions proposées par la municipalité sont décrites dans un dossier de plusieurs pièces (voir chapitre spécifique qui suit).

Les observations faites par le public sont recueillies par le commissaire-enquêteur qui les comptabilise, si besoin les regroupe par thème et dans un premier temps, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse (annexe 6), les transmet au maire de la commune. Le mémoire en réponse de la municipalité (réponse facultative) figure en annexe 7.

Le commissaire, au reçu de cette réponse fait un rapport sur le déroulement complet de l'enquête (présent document) et en tire des conclusions (accompagnant ce rapport) en donnant un avis sur le projet.

### **I.3. Principaux objectifs du projet :**

Les principaux objectifs définis par la ville sont:

- d'une part dans la délibération du conseil municipal de 2014 lançant la procédure d'élaboration du PLU et dans les 2 premiers axes du PADD:

- . Prendre en compte les évolutions du contexte législatif (loi Grenelle, Loi ALUR) et les documents supra-communaux (SDRIF 2030, SRCE...)
- . Permettre de maintenir une évolution modérée de la population (nombre de logements),
- . De préserver le patrimoine, les secteurs inscrits ou classés
- . De protéger les zones naturelles, les espaces forestiers et agricoles,
- . De préserver le cadre de vie social, de requalifier l'habitat précaire ainsi que les activités artisanales,
- . De prévenir les risques liés aux ruissellements et aux inondations,
- . D'améliorer les possibilités de stationnement en fonction de l'habitat,
- . De permettre une adhésion au PNR (Parc Naturel Régional) du Vexin.

- et dans le 3<sup>ème</sup> axe du PADD :

- . Encourager et développer les déplacements piétons et cycles,
- . Accompagner le développement des équipements et des services,
- . Permettre la requalification de la Grande Île,
- . Permettre le développement des activités existantes,
- . Permettre le déploiement des communications numériques.

### **I.4. Composition du dossier**

Le dossier présenté à l'enquête comportait :

Du 1<sup>er</sup> au dernier jour de l'enquête, le dossier a comporté les pièces suivantes :

- Délibération du conseil municipal (DCM2014 /54) du 21 août 2014 prescrivant l'élaboration d'un projet de PLU en remplacement du POS en vigueur
- Arrêté 2017AP067 prescrivant l'enquête publique le 28/9/17
- Copie au format A4, de l'avis d'enquête affiché sur les panneaux de la ville en format A2.
- Délibération du conseil municipal CM 2017/19 du 22 juin 2017 arrêtant le projet soumis à l'enquête.
- Délibération du conseil municipal (2016/37) du 3 nov 2016 prenant acte du débat PADD

Les pièces principales du projet :

**- Pièce 1 :** Rapport de présentation

❖ Le préambule

- Le cadre législatif : contenu et effets du PLU, les législations récentes : ENE, ALUR
- Le diagnostic territorial, l'intercommunalité, les PNR, PPRI, SDRIF et SDADEY
- Développement urbain histoire et structure territoriale
- Analyse et formes urbaines de la commune, le Patrimoine Bâti
- Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France, la situation régionale, le réseau viaire communal, les mobilités douces, le stationnement, les transports en commun.
- Les équipements communaux
- La situation socio-démographique, l'évolution démographique de Bennecourt
- Le parc de logements, la taille des résidences principales, l'ancienneté du parc de logements, le statut d'occupation des résidences principales,
- La situation socio-économique, la population active, l'emploi, l'activité agricole, les activités artisanales, commerciales et services
- Les perspectives démographiques et besoins liés
- les besoins fonciers liés au projet du Plan Local d'Urbanisme, les capacités de densifications du tissu bâti, le repérage des capacités résiduelles du tissu urbain à destination d'habitat

❖ L'état initial de l'environnement

- L'environnement physique : relief, la géologie, l'hydrographie et hydrologie, le climat, le Paysage
- Les milieux naturels , les massifs forestiers de plus de 100 ha, les sites urbains constitués de Tripleval, les espaces sensibles du département des Yvelines, la réserve naturelle des coteaux de la Seine, les Znieff, Natura 2000, Habitat présents sur la commune de Bennecourt, les enjeux du site .
- Définition de la trame verte et bleue, le schéma régional de cohérence écologique, volet régional de la trame verte et bleue
- Les risques naturels : cavités souterraines, retraits et gonflements des sols argileux, inondations et ruissellements
- Les ressources naturelles, la ressource en eau, les carrières
- Les réseaux Urbains, les déchets, l'électricité
- La gestion de l'eau : l'assainissement, les eaux pluviales, la station d'épuration de Limetz-Villez.
- Les télécommunications et le numérique
- Les pollutions et nuisances, les sites et sols pollués, la protection contre les nuisances sonores, l'air, les émissions de gaz à effet de serre
- Les énergies, la référence du SRCAE, le PCET des Yvelines, les sources d'énergies valorisables, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre
- La Synthèse du diagnostic
- Le cadre de vie, démographie et logements, attractivité, organisation du territoire, équipements et activités, constats:

❖ Les choix retenus pour établir le P.A.D.D

- Les principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE
  - Le scénario de développement
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- ❖ Justification du zonage et du règlement et des orientations d'aménagement.
- Les traductions réglementaires du PADD
  - Mise en œuvre de la préservation des continuités écologiques, la protection du patrimoine paysager, le classement en zone naturelle « N »
  - Mise en œuvre de la densification et de la limitation de l'étalement urbain
  - Maintenir les activités économiques et commerciales La prise en compte des activités existantes Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des orientations d'aménagement
  - L'organisation de l'accueil des nouveaux logements en continuité avec le tissu existants.
  - La création d'un nouvel accès sur la rue de la Merville
  - Assurer la pérennité des activités agricoles
  - La prise en compte des risques naturels
  - La préservation du patrimoine bâti, les dispositions pour protéger le patrimoine
  - La délimitation et le contenu des zones,
  - Le règlement
- ❖ Réponses aux contraintes supra communales
- ❖ Incidences du projet sur l'environnement et évaluation environnementale
- Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale
  - La méthodologie
  - La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement L'articulation du plan local d'urbanisme avec les documents et les plans ou programme supra
  - Le Scénario au fil de l'eau
- ❖ Evaluations des incidences du plan sur l'environnement1.
- Évaluation des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
  - Évaluation des incidences des OAP, OAP «de la Merville», OAP «du bourg», Réponse globale des OAP aux thématiques environnementales

**Pièce 1.1 :** Résumé non technique de l'évaluation environnementale

- Résumé de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes. .
- Résumé des enjeux environnementaux
- Synthèse des enjeux
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Explication du projet
- Les modalités d'association et de concertation
- L'évaluation des incidences du plan sur l'environnement

**Pièce2 :** Le PADD, Plan de Développement et d'Aménagement Durable avec ses axes cités dans § 1.3.

**Pièce 3 :** Plan de zonage au 1/5000°

**Pièce 4 :** Règlement littéral par zones (zones U, zone AU, zones A et N) avec leurs rubriques.

**Pièce 5 :** OAP n° 1 et 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Site n°1 Rue de la Merville  
Site n°2 Cœur de Bourg

**Pièces 6 :** Annexes :  
Zones de préemptions et acquisitions  
bruit- acoustique  
arrêtés préfectoraux carrières  
Courrier EBC

**Pièces 7 :** Servitudes d'utilité publiques

**Autres pièces :** Etude et SDA (1993), carte zonage d'assainissement (2001), plan du réseau d'assainissement (eaux usées (format A3)  
PPRI, réseau eau potable

**Avis des PPA :**  
Préfet, Département, Région, VNF, PNR, CDPENAF,  
Et information MRAE (sans avis)

En phase préparatoire de l'enquête, le commissaire-enquêteur a souligné l'absence dans le dossier d'un Schéma directeur d'assainissement (SDA) actualisé ou d'un plan de zonage d'assainissement.

-Une étude et SDA de 1993 ont été joints au dossier (peu digeste et plus trop d'actualité)

-Un plan de zonage 2001 qui délimitait les zones d'assainissement collectif (à cette date et les zones d'assainissement non-collectif. A noter que le site de l'OAP n°1 n'était pas dans le périmètre zoné. Ce plan prévoyait une extension du réseau des eaux usées.

L'Agence régionale de Santé dans son avis avait pointé l'absence de plan sur la distribution d'eau potable, ce plan a été rajouté au dossier avant ouverture de l'enquête.

Ces derniers éléments ne faisaient pas partie du dossier adressé aux PPA.

#### I.4.1 envoi aux PPA-retour des avis.

Les entités suivantes ont été avisées de ce projet de modification par courrier avec envoi du dossier d'enquête

<b>Entité avisée</b>	<b>Reçu le :</b>
Préfecture des Yvelines	12/10
ARS Agence Régionale de la Santé <i>Avis annexé à celui du préfet</i>	
ONF Office National des Forêts <i>Avis annexé à celui du préfet</i>	
RTE Réseau de Transport d'Electricité <i>Avis annexé à celui du préfet</i>	

Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie	-
DDT Maganville	-
DRIEE Vincennes	
Région d'Ile de France- Aménagement durable	3/10-
Département des Yvelines	3/10
Chambre de Commerce et de l'Industrie	-
Chambre des Métiers	-
Chambre d'agriculture Le Chesnay	-
Sce territorial de l'Architecture et du patrimoine	-
Parc Naturel Régional du Vexin	5/10
Voies Navigables de France	31/7
CCPIF Freneuse	-
Mairie de Jeufosse	-
Mairie de Limetz-Villez	-
Mairie de Neauphlette	-
CDPENAF Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - Versailles	
ARS Agence Régionale de la Santé	

#### I.4.2 Compléments apportés au dossier d'enquête pendant l'enquête :

Dans les premiers jours de l'enquête est apparu le manque de repères entre le zonage du dernier POS et le zonage proposé. A la demande du commissaire-enquêteur, le bureau d'étude a fourni un plan situant les évolutions. Ce plan a été rajouté au dossier (papier et internet)

Le bilan de la concertation qui manquait au dossier est venu aussi dans les 1<sup>ers</sup> jours de l'enquête rejoindre le dossier.

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

### **II.1. Organisation de l'enquête**

A la demande de la commune de Bennecourt, par décision N° E17000122/78 du 31 août 2017, le Président du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Michel Riou comme commissaire-enquêteur.

Après sa désignation pour conduire cette enquête, le commissaire-enquêteur a pris contact avec le service de la mairie porteur du dossier.

Une première réunion avec M D. Dumont maire de Bennecourt et M. N Dawisdki (sce urbanisme) a permis de cerner le sujet de l'enquête, de faire un inventaire des éléments devant figurer au dossier, de passer en revue les renseignements que l'arrêté prescrivant l'enquête devait renseigner et des formes et délais de publication de l'avis d'enquête.

Les dispositions d'enquête ont fait l'objet de l'arrêté municipal 2017AP067 signé du Maire le 28 sept 2017 prescrivant l'enquête publique

## **II.2 Organisation des permanences**

En tenant compte de la période d'enquête souhaitée par le responsable du projet, des contraintes relatives aux heures d'ouverture de la mairie, d'une volonté de diversifier les plages horaires proposées, des dates de disponibilité du commissaire-enquêteur, des délais de publication de la presse et des durées préalables requises par la réglementation entre avis et ouverture de l'enquête, les dates sur la période d'enquête et la tenue des permanences ont été fixées de concert.

L'enquête s'est déroulée du Lundi 23 oct. 2017 à 14h30 (heure d'ouverture de la mairie) au samedi 25 nov. 2017 à midi (heure de fermeture de la mairie) avec les permanences suivantes :

- le lundi 23 oct. 2017 de 14h 30h à 16h 30,
- le samedi 28 oct. de 10h à 12h,
- le mardi 7 nov. de 10h à 12h,
- le mercredi 15 nov. de 14h à 17h,
- le samedi 25 nov. de 9h à midi.

La 1<sup>ère</sup> permanence a coïncidé avec l'heure d'ouverture de l'enquête, la dernière à sa clôture.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier (cf. § I.3) était consultable à la mairie et sur le site internet de la ville.

## **II.3 Visites des lieux :**

Suite aux réunions préparatoires j'ai pu effectuer des visites diverses :

- une visite générale de la ville dans sa diversité de quartiers.
  - . Dispositions particulières en 4 secteurs distincts :
    - 3 le long de la Seine (le bourg principal, Gloton, et Tripleval) reliés entre eux par un ruban urbain le long des départementales 100 et 201
    - le secteur des 2 îles dont une seule (la Grande-Ile) comporte des zones comportant des constructions
- des visites spécifiques
  - aux parties qui font l'objet des 2 OAP de ce PLU
  - aux lieux faisant l'objet d'observations

## **II.4 Publicité de l'enquête**

### **II.4.1. Affichages et publications obligatoires.**

Les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux réservés aux affichages administratifs dans les délais prévus par la réglementation.

Une première parution des avis a été faite dans la presse quotidienne (« Le Parisien » édition du 6 oct. 2017) et la presse hebdomadaire (« le Courrier de Mantes» édition du 4 oct. 2017).

Les deuxièmes publications de cet avis paraissaient le 24 oct pour le Parisien et le 25 pour le Courrier. (annexes 3 & 4)

L'avis d'enquête (en annexe 2) a repris l'arrêté et été établi selon les prescriptions réglementaires en indiquant notamment les caractéristiques principales du projet, la période d'enquête, les dates et lieux de permanence, les possibilités de consultation du dossier.

Outre le certificat d'affichage du maire en date du 23 oct 2017 (en annexe 5), j'ai pu constater que les avis étaient présents sur les quelques panneaux de la ville (dont la mairie) devant lesquels je suis passé lors des visites que j'ai pu faire avant ou pendant l'enquête.

Pendant la période d'enquête, l'information sur la durée et le dossier d'enquête a été accessible sur le site internet de la ville, en page d'accueil (avec lien) et sur la rubrique « Urbanisme ».

La commune a ainsi répondu à ce que lui demande la réglementation en matière de publicité d'enquête.

#### II.4.2. Autres modes d'information

Le bulletin municipal semestriel « Bennecourt infos », sur une page dans son édition de septembre 2017 annonçait la période de l'enquête (oct-nov : l'arrêté fixant les dates n'avait pas encore été pris) et rappelait l'ensemble de la démarche entreprise depuis 2014 : les étapes antérieures, la structure des dossiers présentés, les avis, l'enquête avec le recueil des observations, leurs analyses (à partir du rapport du commissaire-enquêteur) et les éventualités de modifications du projet puis l'étape d'approbation finale du PLU.

### **II.5 Déroulement de l'enquête :**

#### II.5.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :

Les permanences ont été tenues aux dates prévues (§ II.2) dans des locaux de la mairie permettant la bonne réception du public et une bonne consultation du dossier.

#### II.5.2 Participation et observations du public:

Chacune des permanences, hormis la première (1 visite = 1 observation), a été fréquentée entre 60 et 90% du temps avec des visites parfois simultanées, cela sans que personne n'ait manqué de temps pour pouvoir s'exprimer et échanger avec commissaire-enquêteur.

L'avis d'enquête indiquait la possibilité pour le public de formaliser ses observations, soit par courrier postal, soit par mail ou directement sur le registre tenu à disposition aux heures d'ouverture de la mairie pendant toute la période de l'enquête.

Les observations se sont faites sous ces trois formes mais aussi sous forme orale avec demande de rédaction par le commissaire (2 observations).

Mails et courriers ont tous été agrafés au registre pendant la durée de l'enquête.

Treize entités (entité = personne ou couple) ont porté une ou des observations sous ces formes au registre. D'autres visiteurs, satisfaits par la consultation du dossier ou par les échanges d'information avec le commissaire-enquêteur, n'ont pas jugé utile d'apporter des éléments écrits au registre.

Quelques personnes (moins d'une dizaine) sont venu s'informer, vérifier, sans déposer d'observations.

## **II.6. Bilan de clôture adressé à la mairie**

Après clôture de l'enquête, j'ai rencontré M D. DUMONT maire de Bennecourt et M Dawidski, responsable du service urbanisme le 1<sup>er</sup> décembre.

Nous avons passé en revue les sujets soulevés par le public pendant cette enquête. J'ai décrit les observations faites par le public et ai proposé à la municipalité d'apporter des réponses aux questions que ces observations ont suscitées.

En complément, sur des réserves de PPA ou sur des manques d'informations sur l'assainissement et sur les incidences financières du projet, j'ai demandé quelques précisions qui me paraissaient nécessaires avant l'établissement de mon rapport.

Ce procès-verbal (en annexe 6) a été finalisé à l'issue de la réunion de bilan le 1<sup>er</sup> décembre et remis avec reçu à M. D. DUMONT Maire de Bennecourt ce même jour

## **II.7. Réponse de la mairie:**

La réponse du Maire à ce procès-verbal m'a été adressée simultanément par mail le 16 décembre et par courrier AR réceptionné le 19.

Ce mémoire en réponse était accompagné, en illustration, d'un dossier de demande et d'acceptation d'implantation d'un assainissement autonome pour une parcelle proche du secteur de l'OAP rue de la Merville

Reprenant les éléments de réponses thème par thème dans le § III.1.1 qui suit, je ne les détaille pas à ce stade. Ce courrier est en annexe 7.

## **III. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES**

### **III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public**

L'ensemble des observations est classé ci-dessous :

#### **III.1.1 Demandes de classement en zone constructible :**

**Thème A1 :** 5 demandes de propriétaires pour que leurs parcelles, restant en zone N et situées en limite d'une zone U, soit intégrées dans en zones U.

Dans le PVS (Procès-verbal de synthèse) qui relatait ces demandes/Question 1, je sollicitais une réponse de la municipalité. Les réponses, spécifiques, sont mentionnées à la suite de chacune de ces demandes décrites ci-après.

Parcelles 45-46 les Nouas, M et Mme Arauson :

Sont propriétaires des parcelles 45 et 46 qui restent en zone N. Le PLU classe les parcelles 100 et 1016 en zone constructible UH. Leur parcelle 46 est limitrophe de la parcelle 1016. Ils indiquent que leurs parcelles sont viabilisées et leur souhait est qu'elles intègrent la zone UH. Ils disent que ces parcelles sont convoitées par les gens du voyage.

Réponse de la commune :

*« La zone est arrêtée en fonction de la cohérence avec le secteur bâti en face. On ne peut l'étendre à toutes les parcelles Extension urbaine non prévue/consommation supplémentaire d'espace agricole. Limite actuelle en fonction du bâti existant »*

#### Parcelle 28 Gloton :

Mme Cl. Lenormand sur Tripleval, réitère sa demande antérieure de déplacement de l'ER 7 prévu pour du stationnement afin qu'il soit positionné sur sa parcelle, en « intégrant cette parcelle dans le PLU ». Comprendre : l'intégrer en zone constructible. Je note sur le document graphique que cette parcelle 28 est en majorité couverte par la bande de protection des 50m inconstructibles en lisières des forêts de plus de 100 ha.

#### Réponse de la commune :

*« Extension urbaine non prévue / consommation supplémentaire d'espace agricole. Limite actuelle en fonction du bâti existant ».*

#### Parcelle A 68 M Husquin

Le PLU, dit-il « l'intègre en zone N alors que tous les éléments physiques avoisinants concourent à en classer une partie en zone Uh ».

M Husquin demande *« de prolonger la limite de la zone N-Uh afin d'intégrer 4 parcelles dont deux sont déjà construites, cette limite passant au ras des constructions existantes. Cette disposition ne remet absolument pas en cause le PPRI puisque cette zone est classée à faible risque voire nul. En effet de mémoire des habitants aucune inondation n'a jamais atteint ces parcelles. Par ailleurs cette disposition assurerait une cohérence d'urbanisme en intégrant les deux constructions déjà réalisée ».*

#### Réponse de la commune :

*« Secteur en risque d'inondation. Pas d'extension à risque. »*

#### M Cl.P Lassée

Parcelles 595, 172 et 174. Ces parcelles classées en zone N, sont insérées dans la partie interne de la Zone UZ un peu en fer à cheval. M Lassée, en prévision de sa cessation d'activité agricole, souhaiterait que ses parcelles soient classées en zone UZ *« ce qui pourrait permettre à son fils d'y développer une activité (par exemple de plomberie) »*. A noter aussi que pour la zone UZ, le préfet demande que la casse automobile voisine soit classée en zone d'activité et non en zone N.

Sur un autre secteur, cette personne demande que sa parcelle 108, située entre route de Gommecourt et la limite de la zone UH intègre cette zone UH

#### Réponse de la commune :

*« Ne peuvent devenir constructibles (risque inondable accru). Possibilité d'intégrer les bâtiments existants en zone Uz. Parcelle 108 : La zone constructible rue du temple n'a été étendue que dans le but d'une réserve d'équipement. Il n'est pas prévu de développer l'urbanisation rue de Gommecourt.»*

#### Parcelles secteur des Pitelets.

Mme S. Dubourg, réitère une demande faite en mars 2017 (courrier agrafé au registre) demandant d'affecter en zone urbaine le secteur des Pipelets (une vingtaine de parcelles) en continuité du secteur « Sur la Ville ». Cette personne est propriétaire de parcelles dans ce secteur. La photocopie du courrier daté de mars comportait plusieurs signatures par contre seule Mme Dubourg est intervenue sur cette demande pendant l'enquête.

Dans une deuxième observation pour compléter sa demande, elle mentionne un chemin des Pitelets carrossable (utilisé courant novembre comme voie de circulation en déviation pendant des travaux d'installation du gaz dans une rue plus bas) et un point d'électricité proche. Utilisée en parallèle d'une voie où passe le flux des véhicules qui rejoignent le pont, cette voie dit-elle pourrait répartir ce trafic au sein du secteur.

### A2 : Pitelets/Rue de la Merville

Dans cette seconde observation, Mme Dubourg indique qu'en conséquence, l'urbanisation de ce secteur serait préférable à celui de la rue de la Merville où une route est à créer et où l'accès aux écoles ne nécessiterait pas le recours aux bus.

Question 2 (A2) du procès-verbal de synthèse: Quelle réponse est apportée au commentaire de Mme Dubourg indiquant qu'il serait préférable d'urbaniser le secteur des Pipelets plutôt que celui de la Merville.

#### Réponse de la commune :

Secteur Pitelets : pas compatible avec l'objectif de préservation des espaces naturels.

Sente → actuellement un chemin rural, non une voie carrossable et non calibrée pour un accroissement du trafic (dégâts aux propriétés).

→ nécessiterait d'importants investissements routiers et l'achat de terrains.

Rue de la Merville :

Faux : la route existe déjà avec placette de retournement. Le complément sera intégré avec les constructions.

Rue de la Merville apte à absorber le trafic lié aux constructions nouvelles.

#### Commentaire du Commissaire-enquêteur :

\*Quant aux demandes de classer en zones U des parcelles en zones N :

En majorité, les nouvelles délimitations que propose le plan graphique ne me paraissent pas devoir être modifiées. Elles sont justifiées soit par agrandissant des zones U pour intégrer des parcelles de zone N comportant des constructions, soit en figeant les limites existantes fixées par les plans de prévention de risques.

L'intégration en zone Uz des constructions existantes situées en zone N mais encerclées partiellement par la zone Uz (1<sup>ère</sup> observation de M Lassée) comme le propose la réponse de la commune, me paraît admissible tant, compte tenu du PPRI, qu'elle n'autorise pas de constructions nouvelles.

Il n'apparaît pas d'appréciation d'intérêt général justifiant d'aller au-delà des évolutions prévues. Les extensions de surfaces urbaines sont limitées pour maîtriser l'étalement urbain, objectif du PADD et des documents supra-communaux.

\* Quant à l'observation de Mme Dubourg qui suggère l'urbanisation du secteur des Pitelets plutôt que celui de la rue de la Merville :

Si le site de la Merville paraît mieux équipé par une rue récente et bien dimensionnée, l'aménagement prévoit aussi la création d'une rue complémentaire. Ce seul point ne me paraît pas discriminant.

Par contre les dessertes en électricité et eau potable paraissent plus évidentes sur le secteur de la rue de la Merville.

En termes d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales les manques paraissent de même nature. Toutefois, situé en surplomb du centre-ville, l'urbanisation du secteur des Pitelets qui engendrerait une imperméabilisation des surfaces, me paraît présenter plus de risques de ruissellements vers l'aval (dense) et donc nécessiter plus d'équipements de prévention pour contenir les gros événements pluvieux.

### III.1.2. Emplacement de stationnements :

Observation de M. M. Etienne, propriétaire de plusieurs parcelles à Tripleval autour du projet de parking ER6. Pour des problèmes de nuisances sonores et visuelles, M Etienne indique qu'il est défavorable à la création de cet emplacement.

#### Question 3 du procès-verbal de synthèse:

Quelle réponse la ville apporte-t-elle à cette observation ?

#### Réponse de la commune :

*« Stationnements : Il faut les intégrer près des habitations, sinon personne n'ira s'y garer. Problème de sécurité. Nécessité de faire face aux besoins de stationnement pour Tripleval..»*

#### Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Les aires de stationnements que ce PLU prévoit me sont apparues comme des demandes des habitants pendant la phase de concertation. Ce projet vise à satisfaire ces demandes, en permettant de mieux prévenir l'encombrement des rues par des stationnements moins ordonnés. Cette création est en cohérence avec l'axe 3 du PADD.

### III.1.3. Parcelles faisant l'objet de préemption :

M et Mme Tabailoux sont sur la grande Ile, propriétaires des parcelles H 568, 569 et 570 situées entre l'impasse « du haut de l'Isle » et le petit bras central de la Seine.

Leur habitation, sur la parcelle 568 en bordure de Seine n'est pas classée en zone ENS (Espace Naturel Sensible) comme le sont les parcelles 569 et 570 situées entre leur maison et l'impasse. Par

ce classement, ces 2 parcelles sont soumises à droit de préemption (département). Cette préemption, si elle devait s'exercer serait susceptible de priver l'habitation d'une voie d'accès. Ils jugent cette situation pénalisante parce qu'en cas de vente de leur habitation leur accès n'est réglementairement pas garanti et pensent que ce classement de ce fait dévaloriserait leur bien.

Question 4 du procès-verbal de synthèse: Quelle réponse la ville fait-elle sur cette non garantie d'accès en cas de vente.

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

*« L'accès de la propriété Tabailoux sera maintenu. L'ENS est de la compétence du département. L'ENS n'a pas vocation à supprimer des accès aux riverais. »*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Sur les 3 parcelles qui sont la propriété de M. Tabailoux, l'une, construite, n'est pas soumise à préemption ; les 2 autres dont la 569 le sont. La 569 ne constitue que le chemin d'accès à la construction. S'il est évident que cet accès ne peut être dissocié de la parcelle construite, il serait logique que par une intervention auprès du département, la commune ou/et le propriétaire argumente et obtiennent la levée de cette préemption.

#### III.1.4. Personnes se disant favorables à des dispositions du PLU :

- OAP de la rue de la Merville :

M et Mme F Le Cam se disent favorables au projet prévu sur ce site

- Mme Gilbert, oralement, constate avec satisfaction que sa demande de repositionnement de l'emplacement réservé pour du stationnement (ER6), initialement prévu sur sa parcelle (concertation sur avant-projet) a été prise en considération.

- M Coucouerons pour l'emplacement de l'ER2 fait oralement le même commentaire.

*nota : un courrier de Mme B. Philippe-Gautier habitant Roubaix, agrafé au registre, est une demande de renseignements sur les éventuels droits à construire de parcelles dont elle est propriétaire avec des membres de sa famille. Ce courrier, sur le projet proposé, n'exprime pas d'observations qui seraient à analyser par le commissaire-enquêteur.*

Pas de commentaire de la commune ni du Commissaire-enquêteur :

### **III.2 Avis des PPA**

Peu d'avis sont parvenus :

L'avis de la région est favorable

L'avis du préfet est favorable assorti d'une réserve sur les densités de logements

L'avis du département est favorable assorti d'une réserve sur les densités de logements

L'avis du Parc Régional du Vexin est favorable

L'Avis de l'Agence régionale de Santé est favorable sous réserve de prise en compte de ses recommandations.

L'avis de la CDMENAF est défavorable à l'OAP de la rue de la Merville et demande une facilitation de la densification des zones U.

La MRAE informe de sa non-réponse.

Hormis les avis ou recommandations faites par les PPA qui sont en rapport avec les observations du public et de ceux qui demandent des modifications sensibles, le commissaire-enquêteur n'a pas mission de commenter ces avis.

Dans ce cadre, quelques avis suscitent des remarques de ma part :

**- Avis défavorable de la CDPENAF et réserve de l'Etat et du département** sur la création de la zone AU (OAP 1) en regard d'une densification réexaminée des zones urbaines actuelles :

#### Question du procès-verbal de synthèse:

Le SDRIF donne des objectifs d'évolutions de logements et aussi de sauvegarde du potentiel agricole, quelle réponse la commune apporte à ces avis, sujet qui n'est pas sans lien avec l'opportunité des questions consécutives à mes observations (chapitre suivant).

#### Réponse de la commune:

« *PLU compatible avec le SDRIF. Satisfaction de la région.* »

#### Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Le rapport de présentation (RdP) comporte une étude du besoin en logements basée sur une évolution démographique positive sur la commune qui conduit à retenir un besoin de 80/90 logements. Un recensement du potentiel de densification a été effectué couvrant finement (à la parcelle) tout le tissu urbain actuel (plan p 97 du RdP).

L'avis du conseil départemental souligne que la densification proposée est de 10% pour une demande du SDRIF de 15%.

Dans le règlement des zones urbaines, je ne note pas de dispositions marquées (ex distances, emprises au sol...) visant à limiter une densification horizontale.

Bennecourt est une commune à caractère rural aux portes de la Normandie. En agglomération plus centrale d'Ile de France, permettre 1 ou 2 étages supplémentaires est possible quand des immeubles voisins en comptent déjà plusieurs. Cela me paraît moins se concevoir pour des propriétés en très grande majorité individuelles situées en coteaux paysagers « *éléments constitutifs des grands paysages des coteaux de la vallée de la Seine* ».

Compte tenu aussi du fait que l'exploitation de ce potentiel qui est dépendant de l'attitude des propriétaires ne sera pas complètement exploité, la commune, pour satisfaire le besoin de logements a, en complément, opté pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 1,5 ha prévoyant 20 logements.

Cette surface actuellement en secteur agricole, constatée en friches, décrite comme ancien verger sur un sol pauvre ne paraît plus présenter d'intérêt de production agricole.

La surface de 1,5 ha dans l'OAP de la rue de la Merville comprend ses surfaces fonctionnelles (rue, places de stationnement). Elle est prévue pour 20 logements ce qui, en moyenne, limite les parcelles à moins de 700m<sup>2</sup>. Hors l'assainissement du secteur ne pourra se faire qu'en assainissement autonome (voir chapitre spécifique qui suit). Les dispositifs classiques performants requièrent une surface d'épandage minimale. Une densité augmentée comporterait des difficultés d'assainissement.

- **La CDPENAF et le conseil départemental** s'interrogent sur l'existence de l'emplacement réservé **ER3** en désapprouvant sa destination commerciale.

Quelle réponse la commune apporte sur cet ER3, sachant qu'une erreur de numérotation sur la pièce graphique confond les emplacements ER3 et ER4 (question x de mon PV de Synthèse)

Réponse de la commune:

*« Il s'agit d'un ER4.*

*ER->erreur, non commercial. Espace dédié au loisir et à requalifier »*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Le plan du dossier envoyé aux PPA début juillet, sur 6 emplacements réservés indiquait 2 secteurs ER3 (et pas d'ER4). Il s'agissait d'une erreur d'écriture, le plan présenté au public était rectifié. Il n'est donc pas prévu d'activité commerciale dans l'ER4 .

**III.3 Compléments demandés par le commissaire-enquêteur :**

III.3.1. OAP n°1, site de la rue de La Merville :

*III.3.1.1 Eaux usées :*

La pièce n°5 portant sur l'OAP du site n°1, indique:

*« **Le site mis à l'étude répond aux critères attendus (présence des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en capacité suffisante et absence de risques naturels pour la sécurité des biens et des personnes). Par ailleurs les aménagements existants (voirie), ne desservent aujourd'hui qu'une moitié de rue, l'objectif est donc de profiter des équipements existants afin d'optimiser les aménagements. »***

La pièce n°1 p 205 :

*« Les réseaux à proximité du site sont en capacité de recevoir de nouvelles constructions, même si l'assainissement collectif est encore inexistant sur ce secteur »*

Les investigations que j'ai menées tant auprès de la commune, du gestionnaire du réseau d'eaux usées, de la communauté de communes qui a compétence sur ce sujet, font ressortir que :

- le site prévu ne comporte pas de réseau de collecte d'eaux usées contigu à la zone.
- la station d'épuration est capacitaire pour recevoir les eaux de nouveaux raccordements.

- les dimensions des antennes les plus proches seraient suffisantes pour recevoir de nouveaux raccordements. Le plan de zonage d'assainissement datant de 2001 montrait des projets d'extension de réseaux qui 16 ans plus tard ne sont pas concrétisés.

- Les travaux programmés ou prévus par la CCPIF (qui a la compétence assainissement) concernent à court terme le hameau de Tripleval, à moyen terme le centre non desservi de Bennecourt. Ils n'intègrent pas à ce jour de travaux de raccordement de ce site à une antenne existante. La plus proche démarre route des vignes à l'entrée de Limetz-Villez.

L'urbanisation de la zone, à court voire moyen terme, ne peut donc se faire pour ce qui a trait aux eaux usées que si les eaux sont traitées en assainissement non collectif (autonome).

L'assainissement non collectif, si la nature des sols et l'environnement (point de captages, pente, risque d'inondation...) le permettent peut se faire de manière traditionnelle de façon satisfaisante sur des parcelles de surfaces suffisantes.

L'OAP ne fait pas mention de cette obligation d'assainissement autonome (au contraire). Le règlement quant à lui, envisage les 2 possibilités.

Il n'a pas été fait d'étude de sol directement sur la zone, renseignant sur l'aptitude de la zone à recevoir des modes de traitements classiques, étude qui permettrait d'avoir une bonne visibilité sur la forme de traitement dans la zone. (Un contrôle pour un particulier, pour une parcelle d'un peu plus de 1 000m<sup>2</sup>, proche de la zone AU, était favorable à un traitement classique)

Pour une parcelle isolée, la charge de l'étude revient au futur acquéreur. Pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau, une approche globale basée sur un schéma directeur d'assainissement actualisé (seuls le SDA de 1993 et un zonage d'assainissement de 2001 ne portant pas sur cette zone étaient présentés au dossier), aurait pu être judicieuse en précédant le classement AU de la zone.

Le rapport de présentation (pièce 1 du dossier d'enquête) dans le volet de suivi du PLU, au chapitre 1.6 page 276 *« assure que l'assainissement est une préoccupation importante du PLU et qu'afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales »*

**Les traitements par voie classique (aire d'épandage dans sol naturel ou sable), d'une efficacité** vérifiée quand ils sont conformes et bien gérés, qui sont aussi les moins onéreux (de l'ordre de 9000-10 000<sup>E</sup>) requièrent une surface minimale. Le règlement ne fait pas mention de surfaces suffisantes. L'OAP sur une surface d'environ 1,5 ha prévoit la création d'une 2<sup>ème</sup> rue d'accès, des places de stationnement et 20 logements. Cela semble déjà limiter la surface de chaque parcelle à la taille quasi-minimale pour des assainissements autonomes traditionnelles si la nature du sol convient. Toutefois l'avis du préfet comporte une réserve visant à accroître la densité de logements donc à réduire les surfaces des parcelles.

Si le site est divisé en petites surfaces, celles-ci ne permettront pas ce traitement classique, il faudra avoir recours à des traitements spécifiques plus coûteux. (pouvant atteindre, en ordre de grandeur, le double des traitements classiques). Quant à leur efficacité, l'étude menée par l'IRSTEA (en annexe 8) indique : *« L'analyse statistique de ces données, tenant compte de la diversité des installations, montre que seulement 5 des 21 dispositifs qualifiés sont satisfaisants quant aux seuils*

de référence 'qualité de l'eau'. Si l'on intègre aussi le critère 'fréquence d'entretien', seuls 3 dispositifs (sur 18 qualifiés sur les 2 critères) sont satisfaisants ... « le filtre à sable traditionnel, le dispositif étudié de la filière végétaux, l'un des 2 dispositifs étudiées de la filière 'copeaux de coco' ». ».

Cette étude publiée en sept 2017, a été menée avec le Groupe National Public composé de l'Agence Française pour la Biodiversité, des Agences de l'Eau, de l'Association des Maires Ruraux de France, des SPANC – Service Public d'Assainissement Non Collectif, du CEREMA, des conseils et syndicats départementaux, d'IRSTEA, du Ministère de la Transition écologique et solidaire, des propriétaires volontaires.

Elle est mentionnée dans la gazette des communes, site internet, depuis le 14 septembre et disponible sur le site de l'agence de l'Eau Loire-Bretagne.

Une non-maitrise de la division des parcelles pourrait conduire à des situations de risques d'insalubrité ou à des refus de permis de construire.

Ces points méritaient des éclaircissements demandés dans mon procès-verbal de clôture d'enquête, question 8

Réponse de la commune (dans son mémoire) :

« Il ne faut pas augmenter la densité prévue dans le projet »

Lors de la réunion de synthèse de l'enquête il avait été précisé que les constructions au sein de l'OAP ne pourraient se concevoir sans assainissement autonome tant qu'un réseau collectif ne serait pas installé.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Il me paraît indispensable : qu'avant adoption définitive du PLU ce contexte soit éclairci quant aux surfaces minimales ou pas.

Il me paraît souhaitable que les dispositions adoptées s'appuient aussi sur une connaissance établie de l'aptitude du sol.

Je pense qu'il faut appréhender cette question en se mettant dans la situation d'un futur acquéreur achetant une parcelle pour un projet financé par un engagement sur 20 à 30 ans.

Un manque d'information lui faisant découvrir après engagement de son budget qu'il doit s'équiper d'un système autonome lui coûtant 20000 E d'installation, d'une efficacité controversée avec à la clé des coûts de maintenance (et que de plus quand le réseau arrivera dans sa zone, il devra désaccorder et combler l'existant et payer un raccordement au réseau), me paraît devoir être évité. (Une partie des logements seront des logements « aidés »).

Il me paraît donc indispensable que ce type d'information ou de risque figure clairement dans le règlement de la zone dans la rubrique spécifique (AU18).

L'art 18.2 indique bien : « qu'à défaut de réseau public, un dispositif individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur... »

L'art 18.1 dit aussi : « toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement »

Le texte de l'OAP indique la présence d'un réseau d'assainissement (inexistant).

D'autre part l'AU13 indique qu'un minimum de 30% de la surface de la parcelle doit rester non imperméabilisé ce qui va s'avérer insuffisant en cas d'épandage classique par le sol qui interdit aussi

la proximité d'arbres ou d'arbustes en ayant en même temps une surface distincte réservée à l'infiltration des eaux pluviales (rétention à la parcelle).

La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer des surfaces minimales dans les règlements de zone. Intégrer une contrainte de surface suffisante est délicat. Une approche globale, passant par un cahier des charges pour l'OAP et gestion par un aménageur unique aurait facilité la gestion de cette problématique.

En cas de parcelles réduites ou de sol inapte, un avertissement quant à la nécessité d'adopter des systèmes spécifiques autres que l'épandage naturel par le sol donc financièrement conséquent, pourrait aussi figurer dans le préambule de ce règlement de zone.

L'avis DDT/préfet comporte une réserve sur la densité de logements prévue et demande de l'accroître à 20 logts /ha. Cet accroissement qui a été demandé au vu d'un dossier qui annonçait un réseau disponible, me paraît devoir être mis en regard des contraintes nécessaires à un assainissement autonome satisfaisant de coût limité.

### *III.3.1.2 Eaux pluviales :*

Avec la nécessité d'infiltration à la parcelle (art AU18.9 du règlement), la destination des excédents en cas d'orage ou du rejet retardé à raison de 2l/s/ha n'apparaît pas clairement.

La question la n°9 du procès-verbal de synthèse demande des précisions sur le recueil des eaux pluviales,

#### Réponse de la commune:

*« gestion à la parcelle, par la suite le réseau d'eaux pluviales sera étendu et de la compétence de CCPIF en 2018. Cela dépend du pétitionnaire de chaque parcelle, pour la partie résiduelle (règlement de la zone (AU18-9), il sera programmé une extension du réseau d'eaux pluviales connectée à la rue de la Merville »*

#### Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Le rapport de présentation sur le sujet des eaux pluviales indique: *« Un réseau de collecte d'eaux pluviales existe le long de la Seine, il est de type séparatif ».*

Le site de l'OAP n'est pas le long de la Seine, il n'est pas desservi pas un réseau pluvial.

L'art 18-9 de cette zone (AU) stipule :

*Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations (2l/s/ha) avant rejet au réseau d'assainissement communal.*

En l'absence de réseau, compte tenu de la disposition des terrains, le milieu naturel pour l'excédent, ce n'est que l'infiltration sur la parcelle, ni la rue, ni le voisin. L'art 681 du code civil contraint à ne pas faire écouler l'eau issue de ses surfaces imperméabilisées chez le voisin.

Le réseau communal n'étant pas encore programmé, je recommande que cette problématique soit mieux étudiée.

En effet, la rétention à la parcelle suppose soit un épandage immédiat sur la parcelle (peu réaliste en dehors de très grandes surfaces), soit un stockage dans une cuve tampon et une infiltration retardée et si besoin, un relargage calibré (2l/s/ha) vers un réseau pluvial collectif.

Ici les surfaces faibles ou très faibles (voir chapitre eaux usées et densification), occupées par la maison, ses accès et abords, laissent peu de surface libre. Une partie de la surface non imperméabilisée sera utilisée pour l'épandage des eaux sortant des fosses septiques. Les eaux usées et les eaux issues des exutoires pluviaux ne peuvent être mélangées. Les formulaires de demande d'installation d'assainissement collectif le rappellent.

La compatibilité d'un assainissement autonome et d'une infiltration à la parcelle est d'autant moins démontrée qu'il n'existe pas de réseau pour, comme le dit le règlement, y diriger les excédents.

Parler de rétention à la parcelle sans précisions sur l'importance des événements pluvieux à prendre en compte (d'occurrence annuelle, quinquennale, décennale ?) ne donne pas non plus d'indication sur le dimensionnement des dispositifs à adopter. L'absence de réseau pluvial, qui n'est pas spécifique à cette zone à urbaniser, rend le règlement proposé sur cette zone (qui fait état d'un réseau) incohérent.

La gestion des eaux pluviales de la commune paraît héritée d'une gestion minimaliste sur les décennies antérieures. La mise à un niveau optimal sur toutes les zones actuellement urbanisées ne me paraît pas réalisable à court terme. La zone à urbaniser n'apparaît pas comme une extension majeure de la problématique déjà existante.

### III.3.2. Compléments eaux pluviales suite au mémoire de réponse :

La problématique décrite ci-dessus pour la zone AU si le PLU était adopté en l'état, pourrait être de nature à conduire à des difficultés pour accorder des permis de construire ou des conformités bien étayés. Il en va de même pour les nouvelles constructions possibles pour les zones Ua, Ug, Uh, Ue, Uz.

Le dossier d'enquête ne comportait pas de plan spécifique à un réseau pluvial. Le dossier faisait état (sous un format réduit difficilement lisible), d'un réseau d'eaux usées (partiel sur la commune d'où les assainissements autonomes) sans eaux pluviales, (*nota : les documents demandés au gestionnaire de la station d'épuration montrent des variations de débit en périodes de pluie*). Le SDA de 1993 faisait état de 2 déversoirs d'orage le long de ce réseau d'eaux usées. Le plan de zonage d'assainissement datant de 2001, ne laisse apparaître qu'un bout de réseau entre centre-ville et Seine.

Pour les zones Ua, Ug, Uh, Ue, Uz, les règlements sont identiques à celui de la zone AU, aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales. Le respect du règlement sera tout aussi difficile pour les constructions nouvelles sur ces zones. Le dossier ne mettait pas en évidence ces modifications sur ces zones.

Il me paraît indispensable, avant adoption de ce PLU, que l'applicabilité des rubriques du règlement concernant la gestion des eaux pluviales soit vérifiée. Il aurait été souhaitable que ces contraintes soient globalement mieux étudiées, par exemple par l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement actualisé (voir ci-dessous) comportant un recensement plus précis du réseau pluvial partiel et du réseau des eaux usées.

Extrait du Guide de prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme :

« Disposition 6 du SDAGE : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités  
Les collectivités doivent réaliser, après étude préalable, un « zonage d'assainissement pluvial », en vertu des 3° et 4° de l'article L.2224.10 du CGCT » qui dit :

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

.....

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

### III.3.3. Incidence des modifications PLU sur le budget de la ville.

Le commissaire-enquêteur n'a pas mission, ni compétence à faire une analyse comptable d'un budget qui correspondrait à la mise en œuvre des dispositions que prévoit ce PLU. Par contre si le projet lui apparaissait porteur d'un volume de dépenses dont le financement serait peu crédible ou pénalisant pour les habitants il se devrait d'en tenir compte dans son avis.

Ce PLU prévoit l'implantation de logements supplémentaires avec des aménagements induits comme:

- les réseaux (question précédente)
- une rue nouvelle liée à l'OAP n°1
- un réaménagement local du centre-ville (OAP n° 2)
- un accroissement de la population mesuré mais pouvant avoir une incidence sur la dimension des équipements collectifs actuels. Nouveaux élevés si arrivée en majorité de couples jeunes notamment.

La dimension financière n'était pas abordée dans le dossier, un éclairage sur l'impact financier induit par ce projet a été demandé dans le procès-verbal de synthèse (question 10)

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

#### Dépenses

- Les infrastructures routières sont majoritairement existantes.
- Le pluvial sera financé par la CCPIF.
- Les infrastructures scolaires existent, cantine aussi.

#### Recettes

- Rentrées taxes d'aménagement pour chaque construction.
- Taxe sur les terrains devenus constructibles.
- Subvention pour routes (Département) et éclairage.
- Impôts locaux.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La dimension financière des impacts des PLU sur les budgets des communes est rarement documentée dans les dossiers d'enquête.

La commune donne ici un éclairage sur les rubriques budgétaires concernées par les évolutions qu'apporte ou apportera ce PLU.

Des précisions sur le taux d'occupation des infrastructures scolaires (possibilité d'accueil en regard de l'évolution démographique) n'auraient pas été superflues, la capacité de la CCPIF de programmer l'investissement pluvial dans un planning souhaité non plus.

Malgré ces imprécisions, compte tenu des évolutions prévues (pas de dispositions démesurées), ce projet ne paraît présenter de risques financiers notables.

---

**Fin de la 1 ère partie : Rapport d'enquête  
Annexes en pages suivantes.**

Le 27 décembre 2017



Michel RIOU  
Commissaire-Enquêteur

*Les Conclusions et mon avis sur l'ensemble du projet font l'objet d'une seconde partie qui doit rester groupée avec cette 1ère partie.*