

Commune de
Bourdonné

Département des Yvelines

Allée José-Maria-de-Heredia - 78113 Bourdonné - Tél : 01 34 87 00 13 - Courriel : mairie.bourdonne@wanadoo.fr

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



AVIS DES SERVICES

9

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 24 juin 2015
- ▶ Arrêt du projet le 16 mars 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 11 septembre au 11 octobre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
19 décembre 2017

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Bourdonné

Le Maire,

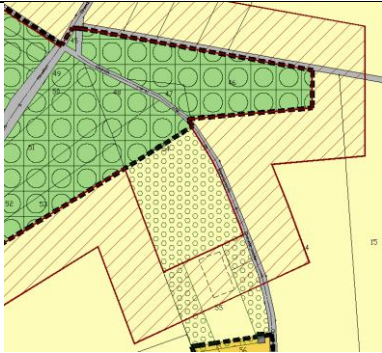
En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURDONNE

Synthèse des avis des personnes publiques associées

CDPENAF		Corrections apportées
Projet	Le STECAL NI, en zone humide, est trop important : demande de réduction (avis conjoint avec CD78)	La zone NI a été supprimée
	Extension du cimetière (emplacement réservé n°3) réellement nécessaire ? de surcroît sur une zone humide.	L'extension du cimetière est nécessaire et se voit maintenue au même emplacement. Ce secteur n'est plus une zone humide depuis la création d'un fossé dans les années 1980 qui récupère toutes les eaux de surface.
Densité	La densité sur l'ensemble des projets d'aménagement doit atteindre 20 logements à l'hectare	Le projet de PLU repose sur une perspective démographique de 1,42% par an soit environ 40 logements et 100 habitants. Ces chiffres sont cohérents avec le caractère résolument « rural » que souhaite conservé au village le Conseil municipal. Il reste également cohérent avec la capacité à financer les infrastructures liées à cette évolution (réseau routier, écoles, accueil périscolaire, commerces, assainissement, réseaux divers,...)

Zonage	<p>Discontinuité dans le tracé de la lisière au sud-ouest de la commune</p> 	<p>La parcelle 54, sur le hameau de Chaudejoute, correspondant à une espace paysager d'intérêt ; celle-ci est dorénavant classée en zone N et intégrée dans le périmètre du massif forestier. Cette correction justifie le positionnement de la lisière.</p>
Règlement	<p>Compléter le règlement concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existante en zone A, précisant les conditions d'implantation, de hauteur et de densité telles que prévues à l'article L151.12 du Code de l'urbanisme</p>	<p><u>Compléments apportés au règlement en zone A:</u></p> <p>Les extensions des constructions non liées à l'activité agricole pour les usages d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.</p> <p>Leur hauteur maximale autorisée est de 9 mètres</p> <p>Les annexes pour les constructions à usages d'habitation non liées à l'activité agricole est autorisée dans la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol et à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Leur hauteur maximale autorisée est de 5 mètres</p>
Préfecture des Yvelines		
<p>Projet Prise en compte des enjeux agricoles, naturels et forestiers</p>	<p>Le PLU affiche l'intention de limiter l'extension et de densifier les zones déjà urbanisées, mais on ne constate pas de frein à la consommation d'espaces, ni d'effort de densification, surtout dans les hameaux (classés en zone NB au POS et en zone U dans le PLU).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hameau de la Haye : 2 hectares pour seulement 10 constructions envisagées, notamment sur des terrains déclarés à la PAC => reclassement en zone A - Hermeray et cage à Margot : deux terrains paysagers d'environ un hectare chacun sont classés en zone Uh 	<p>Les surfaces de terrains restent inchangées par rapport à la dernière version du Plan d'Occupation des Sols. En ce sens, le projet de PLU respecte les préconisations du SDRIF qui suggère que l'espace agricole doit être préservé. L'interprétation de la commune sur le mot</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Aulnay : 7000m² de terrains non répertoriés dans la consommation d'espace - Sur le bourg : les parcelles 595/1077/1077/1078 et 58 devraient au regard de leur importance faire l'objet d'une OAP - Sur le bourg, la parcelle 643 n'est pas comptabilisée dans le potentiel de développement. - Sur le bourg, les parcelles 1004 et 179 ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière induite par le PLU 	<p>« préservé » ne signifie pas forcément « consommation d'espaces à réduire ».</p> <p>L'effort de densification est alors mécanique, les constructions futures s'implantant dans un espace déjà prévu à cet effet.</p>
Densité	<p>La prévision de 40 nouveaux logements représente une augmentation globale de la densité d'à peine 6 %, au lieu des 10 % minimum prescrits par le SDRIF.</p> <p>De plus le plan de zonage au nord du bourg en secteur Ub bloque la densification du tissu urbain existant en apposant une protection au titre du L151-19 du code de l'urbanisme sur des zones de jardins notamment.</p>	<p>Le projet de PLU repose sur une perspective démographique de 1,42% par an soit environ 40 logements et 100 habitants. Ces chiffres sont cohérents avec la caractère résolument « rural » que souhaite conserver au village le Conseil Municipal. Il reste également cohérent avec la capacité à financer les infrastructures liées à cette évolution (réseau routier, écoles, accueil périscolaire, commerces, assainissement, réseaux divers en capacité suffisante (eau, électricité, téléphone, internet)).</p>
OAP	<p>L'OAP générale sur la mise en œuvre d'un CBS limite la densification attendue par le SDRIF.</p> <p>Des précisions pourraient aussi être apportées sur l'avenir de la zone AP qui se retrouve enclavée dans la partie urbanisée</p>	<p>L'OAP favorise une optimisation du foncier en fonction des caractéristiques d'un bâti rural.</p> <p>La zone Ap enclavée dans la zone urbanisée existait dans le POS en zone A (anciennement NC). Son changement de catégorie répond au besoin de protections</p>

		réci-proques des intérêts des riverains et des agriculteurs.
Zonage	<p>Tout le zonage est à revoir dans un esprit d'économie de consommation d'espace et de préservation des fonds de parcelle dans leur état naturel.</p> <p>Les parcelles agricoles classées en U devront être reclassées en zone A, afin d'éviter leur consommation. En effet, les espaces de densification possible repérés sont nombreux. Les dents creuses non agricoles sont largement suffisantes pour atteindre les objectifs de construction de logements, ce qui permettra de respecter la limitation de 5 % d'extension des zones urbanisées, autorisée par le SDRIF.</p>	<p>Les limites de constructibilité des terrains n'a pas évolué par rapport au POS.</p> <p>Cette approche, voulue par le conseil municipal, reste en accord avec les orientations du SDRIF qui n'exige pas une réduction de la consommation des terres agricoles mais leur préservation. Cette politique municipale a été confirmée et validée par le Conseil régional d'Ile de France en date du 5/10/2017. En conséquence le plan de zonage ne sera pas modifié.</p>
	Les parcelles agricoles classées en N au sud du village devront aussi être reclassées en A, conformément à l'utilisation du sol, ce classement n'empêchant pas le respect des réglementations liées aux enjeux environnementaux	Certaines parcelles à usage agricoles et déclarées à la PAC sont reclassées en zone A.
	Plusieurs SUC dans la lisière, aux hameaux des Hayes, de la cour des Hayes et de la Métairie n'apparaissent pas en jaune	Les hameaux des Haies, la Cour des Haies en partie et les Métairies sont éligibles à la qualification de SUC (Site Urbain Constitué) selon le document en annexe 3. En conséquence, la marge de protection des lisières du massif forestier de 50 mètres est supprimée pour ces hameaux. Les plans ont été modifiés en ce sens. Les SUC sont matérialisées sur le plan de zonage par un graphisme particulier.
	Il manque une construction sur la parcelle 89 (zone Ub)	Correction apportée

Rapport de présentation	Faire figurer la carte IGN sur la cartographie des zones humides	Correction apportée
	Risques liés aux anciennes carrières souterraines : faire mention de l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 (p60)	<u>Correction apportée</u> Le risque lié aux carrières est désormais mentionné de façon explicite dans le document 6.1 « liste et fiches de servitudes d'utilité publiques » et indiqué dans le règlement. La référence de l'arrêté du 5/08/1986 a été également ajoutée dans le rapport de présentation.
	Risque inondation : ne pas faire mention de zones de type "A" au sens de l'arrêté préfectoral. Il convient de corriger ce point car l'annexe cartographique de l'arrêté ne délimite qu'une seule zone de type "B" sur la commune.	Correction apportée
	P79 : pastilles 1 et 2 mal positionnées, à mettre sur parcelles 80 et 81	Correction apportée
	P106 : préciser le délégataire : Véolia Eau Centre Île-de-France Sud	Correction apportée
Rapport de présentation – évaluation environnementale	La loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016. Le PLU doit prendre en compte cette évolution législative qui consacre la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence et passe d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi de 1993	Correction apportée
Règlement	En cas de présence avérée de zone humide, la séquence « éviter, réduire, compenser » du SDAGE 2016–2021 doit être appliquée (disposition D.6.83). En zone humide de classe 3, avant toute construction, une étude de caractérisation de zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 est nécessaire.	Les prescriptions liées aux zones humides ont été introduites dans le rapport de présentation
	En zone NI : La nature exacte des constructions doit être précisée considérant l'existence d'une zone humide. De plus s'agissant également d'une zone inondable, il convient de préciser que les constructions ne devront pas nuire à la préservation de la prairie.	La zone NI est dorénavant supprimée et conserve son statut de zone N.
	Dans les dispositions générales du règlement :	Compléments apportés dans les dispositions générales du règlement

	<ul style="list-style-type: none"> • rappeler les conditions d'application de la loi sur l'eau dans les « dispositions générales » du règlement du PLU ; • instaurer des périmètres de sécurité : <ul style="list-style-type: none"> ◦ une bordure enherbée de 5 mètres de large pour filtrer les eaux polluées ; une bande de 6 mètres inconstructibles entourant les mares et mouillères ; ◦ une bande de 6 à 12 mètres inconstructibles bordant les ru et ruisseaux ; • ne pas protéger ces périmètres au titre des Espaces boisés classés (EBC) ; • y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration ; • y interdire les affouillements et les exhaussements de sol ; • y interdire les clôtures avec les soubassements. 	
	Reprendre les prescriptions relatives aux risques liés aux anciennes carrières souterraines (article R.111-3 du CU) en fonction de l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 dans les articles des zones du PLU coïncidant avec le zonage réglementaire des cavités. Le risque est également à lister dans les dispositions générales (1.4).	Compléments apportés.
	Corriger les p.12 et 13 du règlement en mentionnant préfectoral du 10 octobre 2000, de classement acoustique des infrastructures de transport terrestres.	Correction apportée
	Faire référence, à titre informatif de la plaquette informative éditée par le ministère concernant les dispositions techniques recommandées pour les constructions sur sols argileux	Correction apportée
	Le règlement de la zone N ne peut interdire l'exploitation forestière, surtout si la nature des coupes dispense de tout régime administratif (cf. R421-23-2).	Correction apportée
	Pour les zones A et N, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes autorisées (L151-12). (demande CDPENAF)	Corrections apportées
	Ajouter que tout projet en zone NI devra respecter les prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 annexé au PLU.	Pas de modification du fait de la suppression de la zone NI.
	En zone A : <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement dans sa rédaction actuelle ne permet aucune construction nouvelle 	Le règlement précise les occupations et

	<p>nécessaire à l'exploitation agricole, ce qui empêche toute nouvelle installation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être représentés graphiquement sur le plan de zonage. - Il serait souhaitable de remplacer le terme de changement d'affectation par changement de destination (le changement d'affectation correspond à l'article L613-7 du code de la construction et de l'habitat qui concerne les communes de plus de 200.000 habitants et les départements de petite couronne pour les bureaux et commerces). 	<p>utilisation du sol interdites et les soumises à conditions particulières ; en ce sens, les constructions nécessaires à l'exploitations agricole ne sont ni interdites, ni soumise à condition et sont de ce fait autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mention supprimée car aucun bâtiment agricole en exploitation ne devrait faire l'objet d'un changement de destination sur le court et moyen terme ; il n'est donc pas nécessaire de modifier le plan de zonage. - Correction apportée
	Risque inondation : il convient d'ajouter dans le chapitre 6.1 du règlement que tout projet en zone inondable devra respecter les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, annexé au PLU.	Correction apportée
	Stationnement : le PDUIF, qui fixe une taille minimale pour le stationnement des vélos et un nombre d'emplacements maximum pour les bureaux (une place pour 55 m ²) doit être pris en compte dans le règlement.	Correction apportée
	Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent également être précisées dans le règlement.	La commune ne souhaite pas donner de plus amples détails sur la réalisation des assainissements individuels.

Servitudes et contraintes	Annexer l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, de classement acoustique des infrastructures de transport terrestres	Correction apportée
	Ajouter la plaquette informative éditée par le ministère concernant les dispositions techniques recommandées pour les constructions sur sols argileux	Correction apportée
	Servitude A7 : le gestionnaire est le Préfet (et non l'ONF)	Correction apportée
	L'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 a institué une nouvelle servitude d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses, qui sera incluse dans la liste des servitudes et l'arrêté sera joint en annexe.	Correction apportée
Conseil régional		
Projet	Le PADD ne contient quasiment aucune orientation en matière de mobilité. Le projet pourrait s'enrichir de disposition visant à améliorer les rabattements vers les gares les plus proches, promouvoir les alternatives à la voitures et développer les modes actifs (en cohérence avec le schéma intercommunal de chemins vers CCPH)	<p>Bourdonné se situe au carrefour des départementales 61 963 et 983. Ces voies permettent la desserte des gares les plus proches : Houdan via la RD61 et La Queue lez Yveline RD983s. Par ailleurs, plusieurs lignes de transport exploitées par Transdev sillonnent le village :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ligne 60 reliant Rambouillet- Gare et Mantes-la-jolie Gare, • La ligne 15 reliant la gare de Montfort l'Amaury à Granchamp, • La ligne 16 reliant Thionville-sur-opton à la gare de Montfort l'Amaury. <p>A ce jour la commune ne porte pas de projet de développement favorisant la mobilité. Bourdonné fait partie de la communauté de communes du pays Houdanais. Les projets de mobilité seront alors à intégrés dans le cadre plus global d'initiatives prises au niveau de la CCPH. Toutefois, la zone réservée pour un futur chemin piéton le long de la Vesgre s'inscrit dans cette démarche. Enfin la place de l'église offre des places de stationnement pour du co-voiturage.</p>
	Le PLU pourrait préciser le type d'habitat recherché en déclinant les objectifs du PLHI de la CCPH	Compléments apportés

SIEED		
Notice technique	<p>La notice technique devra préciser que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éventuelles nouvelles voies créées devront permettre le passage des camions (2.5mm de large plus les rétroviseurs et un rayon de rotation de 8.5m). Aussi les nouvelles voies créées devront avoir une largeur de 4m et dans le cadre d'impasse il faudra un point de retournement d'un diamètre de 18m minimum - Les trottoirs devront permettre les passages des piétons mêmes avec la présence des bacs - Le ramassage s'effectue uniquement sur la voie publique sur des voies permettant le passage des camions de collecte (voies permettant le passage de véhicules supérieure à 26t) 	Précisions apportées
Mairie de Gambais		
	Aucune observation	

05/049



Direction départementale des territoires

Service planification aménagement et
connaissance des territoires

Planification

Monsieur Sylvain ROULAND

Maire de Bourdonné

Allée José Maria de Heredia

78113 BOURDONNE

Ref : spact_pv_20170726_mairie_avisplubourdonne_pref

Affaire suivie par : Pascale BERLAND

pascale.berland@yvelines.gouv.fr

2017/09

Mantes la Jolie, le 7 AOUT 2017

recommandée n° 1A 128 212 5670 2

Monsieur le Maire,

Par délibération du 16 mars 2017, le Conseil Municipal de Bourdonné a arrêté le projet du plan local d'urbanisme de la commune. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 12 mai 2017.

J'émet un avis défavorable sur ce projet qui dépasse les consommations d'espaces naturels ou agricoles autorisées par le SDRIF et qui présente conjointement une trop faible densification.

Les enjeux de « zones humides » et « inondations », ainsi que les risques liés aux anciennes carrières et les aléas relatifs au sol argileux font l'objet de remarques à prendre en compte.

Pour un projet plus ambitieux, il est préférable de compléter l'OAP thématique de « coefficient de biotope par surface » par une frange inconstructible sur de nombreux terrains encore naturels, notamment dans les hameaux très peu denses, pour contraindre l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles par un zonage A.

Dans le bourg, une OAP sur les plus grandes unités foncières permettrait d'augmenter la densité pour se rapprocher des 18 logements/ha, ou pour préserver un espace de qualité pour le village.

Vous trouverez de plus amples informations dans le document joint.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra être organisée en vue de reprendre les remarques de cet avis avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

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

Je suis bien évidemment à votre disposition pour échanger de vive voix sur cette affaire.
Très cordialement,

Pour Le Préfet

Le Sous Préfet de Mantès la Jolie

Frédéric VISEUR



PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU DE BOURDONNE

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 16 mars 2017, le conseil municipal de Bourdonné 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 12 mai 2017.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est défavorable.

Pièces jointes : Arrêté préfectoral 2016361-0017
Plaquette informative pour la construction sur terrain argileux
Carte de l'ONF
Liste des servitudes à jour

REMARQUES PRINCIPALES

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

Le PLU de Bourdonné devra prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, conformément à l'article R.123-2 5° du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Géoportail de l'urbanisme

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

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

Prise en compte des enjeux agricoles, naturels et forestiers

Bourdonné est une commune rurale avec 91 % de sa superficie en espaces agricoles, forestiers ou naturels.

Cette commune de 511 habitants en 2014, a connu une augmentation de sa population de près de 20 % sur les 15 dernières années.

Pour les 10 prochaines années, la commune envisage une augmentation de sa population d'environ 80 personnes, soit 1,42 % par an et la construction de 40 à 50 logements supplémentaires. Il y a lieu de préciser ces chiffres, dans la mesure où la moyenne d'occupation d'un logement est de 2,5 habitants, l'augmentation de la population serait supérieure à 100 personnes.

L'extension des zones urbanisées autorisée au SDRIF est limitée à 5 % de l'existant, soit 4 ha et la densification d'ici 2030 doit être au moins de 10 %.

Le PLU affiche l'intention de limiter l'extension et de densifier les zones déjà urbanisées, mais on ne constate pas de frein à la consommation d'espaces, ni d'effort de densification, surtout dans les hameaux.

Au contraire, toutes les zones des hameaux qui étaient en NB au POS deviennent des zones constructibles en Uh, alors qu'une grande partie des terrains identifiés sont agricoles et naturels. Le PLU ne porte aucun nouveau projet par rapport au POS, et conduit à consommer plus de 7 hectares, ce qui est incompatible avec le SDRIF.

C'est le cas notamment au hameau de la Haye, où l'ensemble des terrains classés en zone Uh dépasse 2 ha, pour seulement 10 constructions envisagées, (soit 4,15 logt/ha) . Les 4 premiers terrains sont actuellement cultivés et déclarés à la PAC et les autres sont majoritairement des

espaces naturels et/ou pâturés. Sur ce hameau plus particulièrement, il y a lieu de maintenir en zone A les terrains agricoles et de préserver une frange inconstructible.

En outre on peut s'interroger au vu du rapport de présentation, sur les capacités des équipements publics actuels (eau, électricité, assainissement, voirie) pour accueillir une urbanisation future sur cette zone Uha des Hayes, qui offre de très nombreuses opportunités de construction.

Pour les hameaux du Hallier, Chaudejoute et Recoin : les terrains sont des dents creuses et un important fond de parcelle est maintenu en EBC.

Par contre, dans le hameau d'Hermeray, « la cage à Margot » deux terrains paysagers d'environ 1 ha chacun sont classés en totalité en zone Uh, ce qui augmente encore considérablement les possibilités de construire non répertoriées. Il y a lieu, soit d'inclure ces terrains dans les statistiques de construction potentielle soit de préserver une frange inconstructible.

Un autre hameau n'est pas mentionné : l'Aulnaye ; pourtant plusieurs terrains actuellement cultivés ou naturels sont constructibles, soit environ 7000 m² supplémentaires non répertoriés dans la consommation d'espaces.

Concernant le bourg, les terrains 3 à 5 constituent une zone au caractère particulier qui devrait faire l'objet d'une OAP (voir ci-dessous), de même que le n°16. Deux terrains en culture ne sont pas répertoriés et n'entrent pas dans le calcul des surfaces (quart sud-est du bourg) tout comme deux terrains apparemment exploités au sud du bourg (14 et 15 avec un décrochement sur la zone A).

Densité

La prévision de 40 nouveaux logements représente une augmentation globale de la densité d'à peine 6 %, au lieu des 10 % minimum prescrits par le SDRIF.

De plus le plan de zonage au nord du bourg en secteur Ub bloque la densification du tissu urbain existant en apposant une protection au titre du L151-19 du code de l'urbanisme sur des zones de jardins notamment.

OAP

Dans le projet, l'OAP qui prévoit la mise en œuvre d'un coefficient de biotope par surface, apporte peu de plus value à une commune rurale comme Bourdonné. Le risque serait au contraire, de limiter la densification. Afin d'éviter ce risque, il y a lieu de préserver des franges inconstructibles.

D'autre part, une OAP « cœur d'îlot » est souhaitable sur le secteur au nord du bourg (terrains 3, 4 et 5 classés en Ub), pour éviter la consommation de plus d'un hectare dont une partie en zone humide et préserver cette zone à une forte valeur paysagère pour le village.

Une autre OAP permettrait de définir l'objectif de la commune pour l'avenir de la parcelle n°16 à l'Est du bourg, d'environ 5000 m² prévue en Ub et de préciser le principe de liaison qui figure sur le plan de zonage. Des précisions pourraient aussi être apportées sur l'avenir de la zone AP qui se retrouve enclavée dans la partie urbanisée.

Plan de zonage

Les parcelles agricoles classées en U devront être reclassées en zone A, afin d'éviter leur consommation. En effet, les espaces de densification possible repérés sont nombreux. Les dents creuses non agricoles sont largement suffisantes pour atteindre les objectifs de construction de logements, ce qui permettra de respecter la limitation de 5 % d'extension des zones urbanisées, autorisée par le SDRIF.

Les parcelles agricoles classées en N au sud du village devront aussi être reclassées en A, conformément à l'utilisation du sol, ce classement n'empêchant pas le respect des réglementations liées aux enjeux environnementaux.

Tout le zonage est à revoir dans un esprit d'économie de consommation d'espace et de préservation des fonds de parcelle dans leur état naturel.

Prise en compte des enjeux eau et « zones humides »

Le PLU répond aux orientations du SDAGE 2016-2021.

Dans le rapport de présentation p.34 figure la cartographie des zones humides de la DRIEE (corridor alluvial de la Vesgre par exemple). Or la superposition avec la carte IGN n'apparaît pas, ce qui rend difficile le repérage. Pour plus de clarté, le fond cartographique doit apparaître sur la carte des zones humides et la carte doit figurer dans les annexes.

En cas de présence avérée de zone humide, la séquence « éviter, réduire, compenser » du SDAGE 2016–2021 doit être appliquée (disposition D.6.83). En zone humide de classe 3, avant toute construction, une étude de caractérisation de zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 est nécessaire. Le règlement du PLU pourra être complété en ce sens.

Le STECAL « création d'une zone de loisir » en secteur NI de part et d'autre de la Vesgre, se situe en zone humide avérée (classe 2), ce qui est en contradiction avec l'ambition du PLU de protéger les zones humides, même si le règlement précise qu'il s'agit d'un secteur « *où des constructions ludiques pourront être édifiées dans le respect du risque inondation* ». La nature exacte des constructions doit être précisée et la séquence ERC du SDAGE doit être appliquée le cas échéant.

S'agissant également d'une zone inondable, les constructions ne devront pas nuire à la préservation de la prairie.

La commune n'étant pas couverte par un SAGE, les recommandations du SDAGE relatives aux six mesures fréquemment utilisées pour protéger les espaces en eau, sont les suivantes :

- ⑩ rappeler les conditions d'application de la loi sur l'eau dans les « dispositions générales » du règlement du PLU ;
- ⑩ instaurer des périmètres de sécurité :
 - une bordure enherbée de 5 mètres de large pour filtrer les eaux polluées ; une bande de 6 mètres inconstructibles entourant les mares et mouillères ;
 - une bande de 6 à 12 mètres inconstructibles bordant les ru et ruisseaux ;
- ⑩ ne pas protéger ces périmètres au titre des Espaces boisés classés (EBC) ;
- ⑩ y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration ;
- ⑩ y interdire les affouillements et les exhaussements de sol ;
- ⑩ y interdire les clôtures avec les soubassements.

Prise en compte des risques

Risques liés aux anciennes carrières souterraines

L'arrêté préfectoral portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme est un document

règlementaire qui vaut PPRN et ses prescriptions doivent être respectées et reprises dans le PLU, dont il constitue une servitude d'utilité publique.

A la p.60 du rapport de présentation, il doit être fait mention de l'arrêté préfectoral du 5 août 1986.

Le règlement doit également reprendre les prescriptions de l'arrêté préfectoral dans les articles des zones du PLU coïncidant avec le zonage règlementaire des cavités. Le risque est également à lister dans les dispositions générales (1.4).

Bruit

L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, de classement acoustique des infrastructures de transport terrestres et pour l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit doit être mentionné et figurer dans les annexes. Il faudra également corriger les p.12 et 13 du règlement avec les bonnes références.

Argiles

Dans le document "7.1 Liste et fiches des contraintes", il convient d'ajouter la plaquette informative éditée par le ministère concernant les dispositions techniques recommandées pour les constructions sur sols argileux et y faire référence (pour information) dans le règlement.

Risque inondation

La note de présentation p.59 fait mention de zones de type "A" au sens de l'arrêté préfectoral. Il convient de corriger ce point car l'annexe cartographique de l'arrêté ne délimite qu'une seule zone de type "B" sur la commune.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES

Classement en forêt de protection du massif de Rambouillet

Les parcelles classées dans le périmètre de la forêt de protection, identifiées en SUP (A7), sont bien prises en compte et traduites en EBC sur le plan de zonage.

Il est à noter que le gestionnaire de cette servitude interdisant tous travaux, conformément au code forestier, n'est pas l'ONF comme indiqué dans la liste des SUP, mais le Préfet (DDT) pour toute autorisation de travaux en forêt de protection, à l'exception de ceux prévus dans un document de gestion forestière validé par arrêté préfectoral comme règlement d'exploitation de la forêt de protection.

L'ONF est le délégataire en charge de l'entretien de la forêt domaniale de Rambouillet et à ce titre souligne les points de vigilance généraux, de maintien des accès à la forêt pour les camions de transport de bois, afin d'éviter l'enclavement par des aménagements urbains ou des zones d'habitations non compatibles avec leur gabarit. Les lieux de sortie des bois et les voies de transport indispensables figurent en vert sur la carte jointe.

Protection des lisières de massifs de plus de 100 ha.

La bande de protection des lisières des massifs est correctement représentée sur le plan de zonage de la commune et les prescriptions sont traduites dans les dispositions générales du règlement du PLU, mais non reprises dans les différents règlements du zonage.

Concernant les sites urbains constitués (SUC) en lisière, il y a lieu également de mettre en cohérence le règlement écrit et le plan de zonage : plusieurs SUC dans la lisière, aux hameaux des Hayes, de la cour des Hayes et de la Métairie n'apparaissent pas en jaune.

De façon générale, toute construction dans la lisière en SUC ou hors SUC ne doit pas être réalisée en direction du massif.

L'ensemble des terrains boisés en massif de plus de 100 ha au titre du SDRIF, y compris hors forêt de protection, sont bien identifiés et recouverts de la trame EBC au plan de zonage du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres nécessitent un régime de déclaration préalable en EBC et d'autorisation préfectorale pour le cas des parcelles en EBC situées en forêt de protection, en l'absence de document de gestion approuvé.

Le règlement de la zone N ne peut interdire l'exploitation forestière, surtout si la nature des coupes dispense de tout régime administratif (cf. R421-23-2).

Seul le défrichement est interdit en EBC et à fortiori en forêt de protection (destruction de l'état boisé coupe et suppression de sa destination forestière).

Natura 2000

Le site Natura 2000 en zone de protection spéciale (ZPS) est bien identifié au PLU, intégralement en forêt domaniale de Rambouillet, bénéficiant par ailleurs du régime de forêt de protection traduit par le classement en EBC au titre du PLU.

Ce périmètre est intégralement protégé de tout projet d'aménagement à l'exception des travaux de gestion forestière prévus, à l'aménagement forestier approuvé, ou d'équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt autorisés par le préfet.

Paysage

La commune de Bourdonné se réfère à la convention de Florence, à la loi de 1993 sur les paysages et à la charte paysagère de la communauté de communes du pays houdannais.

Cependant, la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016. Le PLU doit prendre en compte cette évolution législative qui consacre la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence et passe d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi de 1993.

Le nouvel atlas numérique des paysages des Yvelines est actuellement disponible sur internet : <https://www.atlas-paysages-yvelines.fr/>.

Il pourra constituer un outil complémentaire à l'identification des enjeux et caractéristiques paysagères des deux unités paysagères concernées : la plaine de Houdan et la forêt de Rambouillet.

Servitudes d'utilité publique

L'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 a institué une nouvelle servitude d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses, qui sera incluse dans la liste des servitudes et l'arrêté sera joint en annexe.

PRECISIONS DE REDACTION

Pour les zones A et N, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes autorisées (L151-12).

Comme pour la zone A, le règlement de la zone N doit prévoir un taux d'extension autorisé.

Il est important d'ajouter que tout projet en zone NI devra respecter les prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 annexé au PLU.

Remarques pour la zone A :

Le règlement dans sa rédaction actuelle ne permet aucune construction nouvelle nécessaire à l'exploitation agricole, ce qui empêche toute nouvelle installation.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être représentés graphiquement sur le plan de zonage.

Il serait souhaitable de remplacer le terme de changement d'affectation par changement de destination (le changement d'affectation correspond à l'article L613-7 du code de la construction et de l'habitat qui concerne les communes de plus de 200.000 habitants et les départements de petite couronne pour les bureaux et commerces).

Risque inondation : il convient d'ajouter dans le chapitre 6.1 du règlement que tout projet en zone inondable devra respecter les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, annexé au PLU.

Stationnement : le PDUIF, qui fixe une taille minimale pour le stationnement des vélos et un nombre d'emplacements maximum pour les bureaux (une place pour 55 m²) doit être pris en compte dans le règlement.

Gestion des eaux usées : le schéma directeur d'assainissement est bien annexé au PLU, mais les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent également être précisées dans le règlement.

Plan de zonage : il manque une construction sur le plan de zonage du centre bourg, sur la parcelle 89 (secteur Ub).

Rapport de présentation :

p.79 les terrains identifiés 1 et 2 sont positionnés à l'endroit de l'emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration.

p.106 après l'indication de la PRPDE (personne responsable de la production et de la distribution de l'eau), il faut aussi préciser le nom du délégataire. (Véolia Eau Centre Île-de-France Sud).



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 15 juin 2017

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

001863

Monsieur le maire,

Mairie de Bourdonné

Allée José Maria de Heredia
78113 Bourdonné

Versailles, le 20 JUIN 2017
REÇU LE

24 JUIN 2017

Monsieur le maire,

Mairie de BOURDONNÉ

Le 15 juin 2017, le projet de PLU de la commune de Bourdonné a été examiné par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF).

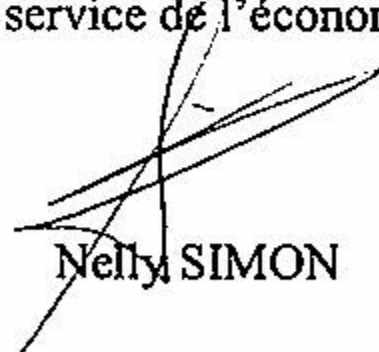
Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par la commission, adopté à l'unanimité.

Je vous rappelle que ce document doit être joint 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

PRÉFET DES YVELINES

Projet de PLU de la commune de Bourdonné, arrêté le 16 mars 2017

**AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles
et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 15 juin 2017**
Adopté à l'unanimité

Commission présidée par monsieur Bruno CINOTTI, directeur départemental des territoires et
représentant monsieur le préfet

- 1) La CDPENAF s'étonne de la taille du nouveau STECAL NI destiné à la création d'une zone de loisir sur un secteur naturel, en zone humide de classe 2, et en demande la réduction.
- 2) Afin d'optimiser la densification des zones urbaines et assurer une utilisation optimale des surfaces consommées, la CDPENAF demande un effort de densité de l'ordre de 20 logements/ha sur l'ensemble des projets d'aménagement.
- 3) La CDPENAF s'interroge sur la nécessité du projet d'extension du cimetière (emplacement réservé n°3) et sur le fait que cette extension est prévue sur des zones qui seraient humides.
- 4) Le CDPENAF observe une discontinuité dans le tracé de lisière au sud-ouest de la commune et demande le rétablissement de celle-ci dans le respect des règles du SDRIF.
- 5) Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur et de densité telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Le directeur départemental des territoires



Bruno CINOTTI

REÇU LE

24 JUIN 2017

Mairie de BOURDONNÉ



Conseil régional

Le Directeur Général des Services

REÇU LE

11 OCT. 2017

Mairie de BOURDONNÉ

Paris, le 05/10/2017

Réf : CR/PCT/DAT/N° D17-2127

Monsieur Sylvain ROULAND
Maire de Bourdonné
Hôtel de Ville
Allée José Maria de Heredia
78 113 BOURDONNÉ

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 14 mai 2017, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourdonné, arrêté par votre conseil municipal le 16 mars 2017.

Le Schéma Directeur de la Région Île-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 globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent un développement urbain maîtrisé. Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU attache une attention particulière à la préservation des espaces agricoles et naturels, notamment à travers une orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la biodiversité.

Votre document gagnerait toutefois, à développer des orientations en matière de mobilités afin de prendre en compte les préconisations du schéma directeur et s'inscrire dans les dynamiques de déplacements à l'œuvre à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir 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.

David BONNEAU

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line and a cursive 'au'.

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Romain BENTEGEAT, Direction de l'action territoriale,
romain.bentegeat@iledefrance.fr

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

Population (2014) : 511 habitants

Superficie : 1 091,80 ha

La commune de Bourdonné est située à l'ouest des Yvelines, à 6,5 kilomètres au sud de Houdan, à une vingtaine de kilomètres de Rambouillet, tous deux pôles de centralité de l'espace rural. Commune majoritairement résidentielle au tissu urbain assez diffus (un centre-bourg, et 4 hameaux), Bourdonné fait partie de l'entité géographique des « bourgs, villages et hameaux » du schéma directeur.

Bourdonné est membre de la Communauté de communes du Pays Houdanais. Seule intercommunalité interrégionale d'Île-de-France, celle-ci regroupe 36 communes pour 29 502 habitants (2014), dont 32 communes yvelinoises et 4 communes d'Eure-et-Loir. Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

1 – Qualité du projet spatial

Le projet de PLU prévoit un développement urbain maîtrisé. Son unique orientation d'aménagement et de programmation (OAP) environnementale vise à favoriser la nature en ville et la végétalisation des espaces urbanisés par la mise en œuvre d'un coefficient de biotope par surface (CBS).

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Ne prévoyant aucune extension urbaine, le projet de PLU démontre un souci de préservation des espaces agricoles et naturels en privilégiant l'intensification des tissus urbains existants ; une trentaine de parcelles en « dents creuses » sont identifiées à cet effet. En cela, le projet de PLU est compatible avec le SDRIF.

Sur le plan environnemental, l'OAP thématique instaure un coefficient de biotope par surface (CBS) et des seuils minimaux de pleine terre en fonction des différentes zones urbaines. Ces dispositions favorisent la biodiversité en ville et sont tout à fait en phase avec le schéma directeur.

Par ailleurs, le projet de PLU prend bien en compte les préconisations régionales inscrites au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) afin de préserver les espaces naturels, en particulier les mosaïques agricoles, les milieux humides et les nombreux corridors écologiques qui traversent la commune : corridors de la sous-trame herbacée du nord au sud, corridors de la sous-trame arborée entre le massif forestier de Rambouillet et les boisements de la Ferrière, et le corridor multi-trames le long du cours d'eau de la Vesgre.

3 – Développement économique

Le projet de PLU veille à préserver les activités économiques existant sur la commune, notamment agricoles. Si ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du schéma directeur, le projet de PLU pourrait mettre davantage en exergue les mesures à même de favoriser le développement du tourisme vert (implantation d'activités d'hébergement, services, etc.) en s'appuyant à la fois sur l'identité rurale et le patrimoine de la commune, ainsi que sur la politique intercommunale conduite à l'échelle du Pays houdanais.

4 – Transports et déplacements

Le PADD ne contient quasiment aucune orientation concernant les mobilités. Afin de prendre en compte les orientations du SDRIF, le projet de PLU pourrait s'enrichir de dispositions visant à améliorer les rabattements vers les gares les plus proches, à promouvoir les alternatives à la voiture (co-voiturage, auto-partage, véhicules électriques, etc.) et développer les modes actifs sur son territoire, en cohérence avec le Schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces adopté par la Communauté de communes du Pays Houdanais.

5 – Logement

Avec une perspective démographique de +1,42% par an, le projet de PLU envisage une augmentation de la population de 80 habitants à l'horizon 2027. Au regard du document, en l'état imprécis, on peut estimer l'objectif de construction à 40 logements environ. S'il semble cohérent avec le caractère rural de la commune, cet objectif devra être précisé afin d'être en phase avec les orientations du schéma directeur et permettre à la commune de contribuer à sa mesure à l'effort de construction régional. De même, le projet de PLU pourrait détailler le type de mixité de l'habitat recherché (typologies, part de logements aidés, etc.), en déclinant les objectifs du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) en cours de révision par la Communauté de communes du Pays Houdanais.



Délégation Départementale des Yvelines
Département Veille et Sécurité Sanitaires

Affaire suivie par : Sophie FABER

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

Téléphone: 01 30 97 73 52

Télécopie : 01 39 49 48 10

Réf.: votre lettre du 27 mars 2017 reçue le 12 mai 2017

PJ : /

REÇU LE

24 MAI 2017

Mairie de BOURDONNÉ

Monsieur le Maire
Mairie
Allée José Maria de Heredia
78113 BOURDONNE

Versailles, le

22 MAI 2017

Objet : Demande d'avis sanitaire sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Commune de Bourdonné

Monsieur le Maire,

Par lettre citée en référence, vous sollicitez mon avis sur le dossier de projet du PLU de votre commune.

Notre contribution sera intégrée à l'avis global rendu par le service instructeur.

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

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

P/ le Directeur Général
L'Ingénieur d'Etudes Sanitaires

Sophie FABER

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Service du développement durable
des territoires et des entreprises
Pôle évaluation environnementale
et aménagement des territoires

Paris, le 07 juin 2017

Nos réf. : 2017-631

Vos réf. :

Affaire suivie par : Jean-Christophe GOYHENETCHE
Jean-Christophe.Goyhenetche@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 71 28 45 14

REÇU LE

- 8 JUIN 2017

Mairie de BOURDONNÉ

Lettre recommandée AR

Objet : Révision du POS de Bourdonné – Accusé de réception de la saisine pour avis de l'autorité
environnementale

Monsieur le maire,

Dans le cadre de la procédure mentionnée en objet, vous avez saisi par courrier du 27 mars 2017
l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (mission régionale
d'autorité environnementale), pour qu'elle émette un avis tel que prévu à l'article L.104-6 du code
de l'urbanisme.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité
environnementale, la compétence d'autorité environnementale pour les plans locaux
d'urbanisme est confiée à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du
Conseil général de l'environnement et du développement durable et le « service régional chargé de
l'environnement [la DRIEE] prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que
la mission régionale puisse rendre son avis ».

J'accuse réception de votre saisine à la date du 02 juin 2017. L'autorité environnementale
dispose d'un délai de trois mois à compter de cette date pour émettre son avis, sans quoi l'avis
sera considéré comme sans observation.

L'avis de l'autorité environnementale portera à la fois sur la qualité du rapport environnemental et
sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive
2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des
incidences de certaines planifications sur l'environnement. Il devra figurer au dossier d'enquête
publique.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur
le maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Monsieur Sylvain ROULAND
Maire de Bourdonné
Allée José Maria de Heredia
78113 BOUDONNÉ

Adjoint au chef du pôle
Évaluation environnementale
et aménagement des territoires
S.D.D.T.E
D.R.I.E.E. Île-de-France


Samy OUASSINE



Certificat FR015650-2

Champ de certification disponible sur :
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Montfort-l'Amaury, le **10 AOUT 2017**

MONSIEUR SYLVAIN ROULAND
MAIRE
MAIRIE DE BOURDONNE
ALLEE JOSE MARIA DE HEREDIA
78113 BOURDONNE

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines

Affaire suivie par : Florent DE WILDE
Téléphone : 01 34 57 06 16
Mail : fdewilde@yvelines.fr

REÇU LE

14 AOUT 2017

Mairie de BOURDONNÉ

Monsieur le Maire,

Par courrier du 27 mars 2017, reçu le 16 mai 2017, vous avez transmis au Département le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Bourdonné.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet de révision, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), l'enjeu du développement du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Bourdonné, située au sein du Territoire d'Action Départementale Centre Yvelines, s'appuie sur les orientations suivantes :

- **le renforcement du pôle structurant de Houdan/Maulette et des pôles d'appui du développement du territoire à dominante rurale** tels que Montfort-L'amaury/Méré, La Queuc-lez-Yvelines, Orgerus et Septeuil, et qui ont vocation à :
 - o coordonner les dynamiques territoriales pour l'organisation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines,
 - o prévenir l'avancée des fronts urbains et l'éclatement du développement résidentiel sur les villages et le long des grandes infrastructures afin de limiter la diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages et le mitage des paysages naturels et agricoles soumis à pression urbaine (Vallée de la Vaucoeurs, franges du massif de Rambouillet, forêt des Quatre Piliers...),
 - o conforter leur offre résidentielle en contribuant à l'accueil d'une offre nouvelle et diversifiée d'activités, de logements, d'équipements et de services ;
- **la préservation et la valorisation des grands espaces naturels et agricoles ouverts de l'Ouest de l'Ile-de-France** tels que la Plaine de Houdan et le Plateau d'Orgerus, ainsi que des entités paysagères comme la Plaine de Neauphle ou les vallées de la Vaucoeurs et de la Vesgre et en développant leur accessibilité par des modes de déplacements doux de découverte et de loisirs ;
- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles** en privilégiant un développement valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant ;
- **la valorisation des activités artisanales, la revitalisation des commerces de proximité et la promotion du patrimoine** notamment au travers du tourisme rural.

Au regard de ces principaux enjeux, certains des axes et des objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** ainsi que diverses dispositions réglementaires du projet de révision de **PLU de Bourdonné** sont en cohérence avec les orientations départementales, notamment en :

- privilégiant un développement du village au sein de l'enveloppe urbaine existante, notamment par l'identification des « dents creuses », à urbaniser en priorité, et des secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale, à préserver ;
- préservant les éléments patrimoniaux de la commune (anciens corps de fermes, fronts de rues, murs), notamment en identifiant et protégeant les éléments de bâti remarquables ;
- renforçant la centralité des équipements et espaces publics en centre-bourg avec un objectif d'amélioration qualitatif de ces équipements ;
- préservant voire en restaurant les corridors écologiques qui permettent d'assurer la diversité biologique de la commune. Il en va ainsi du projet de sauvegarde et de remise en état du corridor alluvial de la Vesgre ainsi que des milieux humides (cours d'eau intermittents, mares etc).

Les itinéraires de randonnées auraient toutefois pu faire l'objet d'une valorisation particulière dans une perspective de développement du tourisme rural.

Le Département souhaite toutefois émettre les observations suivantes :

1. Observation sur les perspectives de développement démographique

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) de la commune traduit le souhait de la commune de poursuivre une croissance démographique qualifiée de raisonnée dans l'objectif de maîtriser le développement de son territoire. A cette fin, la commune envisage d'accueillir 80 habitants supplémentaires au cours des dix prochaines années, ce qui impliquerait une croissance démographique annuelle moyenne de + 1,42 %.

Si cette perspective de développement démographique est établie au regard du potentiel d'urbanisation que représentent des espaces en « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine existante, elle apparaît assez élevée. Elle est par ailleurs supérieure à la croissance démographique de la commune, connue durant la dernière décennie (+0,91 % par an entre 1999 et 2012).

Dès lors, considérant d'une part le souhait communal de poursuivre une croissance démographique raisonnée et, d'autre part, les faibles réserves foncières qui pourraient être mobilisées au-delà du PLU afin d'accueillir de nouveaux habitants, le Département estime qu'un développement démographique légèrement inférieur à 1 % par an sur les dix prochaines années paraîtrait plus cohérent avec le caractère rural et le contexte foncier de la commune.

2. Recommandation sur l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

La commune souhaite mettre en place une O.A.P. thématique reposant sur la préservation des espaces naturels sur chaque unité foncière. Pour se faire, elle instaure un coefficient de biotope par surface afin de garantir la qualité des projets de construction (amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore etc.), ce qui constitue un objectif que le Département partage.

Toutefois, afin d'améliorer la lisibilité des enjeux et la pertinence des réponses qui sont apportées, le Département recommande à la commune de mieux préciser l'intérêt et les objectifs de cette O.A.P. à l'échelle du territoire communal, et d'explicitier davantage la méthodologie suivie (coefficient de biotope ...).

3. Recommandation sur la zone naturelle de loisirs

Le P.L.U. de la commune prévoit une zone naturelle de loisirs (Nl) correspondant à un espace récréatif pouvant accueillir du public dans la vallée de la Vesgre. Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé ayant vocation à accueillir une zone de loisirs. La commune précise que des constructions ludiques pourront être édifiées dans le respect du risque inondation.

En raison des zones humides avérées ou potentielles de ce secteur, le Département s'interroge sur l'extension de la zone naturelle de loisirs ayant vocation à accueillir des constructions ludiques. Ainsi, le **Département recommande à la commune de préciser davantage les objectifs du projet et l'objectif de l'indice « i » pour la zone N et Nl.**

4. Information sur les aménagements routiers susceptibles d'impacter des routes départementales

Le Département informe la commune que tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale (RD 61, RD 936, RD 983) doit faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural du service Interdépartemental de l'Entretien et de l'Exploitation des Voiries de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, chemins piétonniers ou cyclistes ...).

Il en va notamment ainsi pour le projet de liaison entre la Route des Hayes et la RD983 (pièces graphiques 5-1 et 5-2).

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du P.L.U lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

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

P/ Le Président du Conseil départemental,

Fanny ERVERA
Directrice du Territoire d'Action Départementale Centre
Yvelines

 **Ramzi DALI**
Directeur du Territoire d'Action Départementale Saint Quentin


Copie : M. le Directeur du Développement, Département des Yvelines.

REÇU LE

01 JUIN 2017

Mairie de BOURDONNÉ

Mairie de BOURDONNE
Allée José Maria de Heredia
78 113 BOURDONNE

Garancières, le 24 mai 2017

N/Réf: JPB/AB
Arnaud BRETON ☎ 01 34 86 66 09

Objet : Avis PLU de Bourdonné

Monsieur le maire,
Cher collègue,

Nous avons bien reçu le 15 mai pour avis le projet du PLU et nous vous en remercions.

Nos observations sont les suivantes :

- Les éventuelles nouvelles voies créées devront permettre le passage de nos camions (2.5 mètres de large plus les rétroviseurs et un rayon de rotation de 8.5 mètres). Aussi les nouvelles voies créées devront avoir une largeur de 4 mètres et dans le cadre d'impasse il faudra un point de retournement d'un diamètre de 18 mètres minimum.
- Les trottoirs devront permettre les passages des piétons mêmes avec la présence des bacs.
- Le ramassage s'effectue uniquement sur la voie publique sur des voies permettant le passage de nos camions (voies permettant le passage de véhicules supérieur à 26t)

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le maire, cher collègue, nos salutations les meilleures.

Le Président
Jean-Paul BAUDOT

Syndicat Intercommunal
d'Evacuation et d'Elimination
des Déchets de l'Ouest Yvelines

DEPARTEMENT DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT DE
RAMBOUILLET

CANTON DE
AUBERGENVILLE



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

MAIRIE DE GAMB AIS

Place Charles de Gaulle 78950 Gambais
Tél: 01 34 87 01 68 fax: 01 34 87 09 00
E.mail : mairie@gambais.fr

Mairie de BOURDONNÉ
M. ROULAND
Allée José Maria de Heredia
78113 BOURDONNÉ

Réf : RB/VD/828/2017

Affaire suivie par Virginie Dardard

REÇU LE

23 JUIN 2017

Mairie de BOURDONNÉ

Objet : réponse sur l'arrêt du projet du PLU

Le 16 juin 2017

Monsieur,

Mr. Syhain

Je fais suite à votre envoi de l'arrêt du projet du PLU de BOURDONNÉ reçu en date du 12 mai 2017.

Je n'ai aucune observation à formuler sur ce projet.

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

Bien à toi -

REÇU LE

23 JUIN 2017

Mairie de BOURDONNÉ

