

PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le

30 JAN. 2019

Service de l'urbanisme  
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Rémy BROSSEAU  
Tél. : 01 34 25 26 79 fax : 01 34 25 25 41  
remy.brosseau@val-doise.gouv.fr  
Réf : SUAD/PU/RB/2019-03

Le Préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur le Maire de L'ISLE-ADAM  
Hôtel de Ville  
45 Grande Rue

95290 L'ISLE-ADAM

**Objet :** Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 19 octobre 2018

**P. J. :** - Deux annexes

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 19 octobre 2018, reçu le 5 novembre 2018.

Le projet de PLU de la commune est un document de qualité, dont le PADD et le rapport de présentation s'appuient sur une analyse détaillée du territoire actuel.

Néanmoins, si le PLU est soumis à évaluation environnementale, les incidences et mesures que l'étude environnementale pourrait mettre en évidence, devront être intégrées au projet de PLU.

Le projet de PLU que vous m'avez transmis appelle certaines observations concernant :

1) Les possibilités d'extension urbaine réglementaires prévues par le SDRIF :

Le SDRIF indique pour l'orientation « secteurs de développement à proximité des gares » qu'à « l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée ».

La commune de l'Isle-Adam est concernée par cette orientation matérialisée sous la forme de tampons de 2 km autour des gares de Parmain - l'Isle-Adam et de Champagne-sur-Oise sur la carte de destination générale du territoire (CDGT) du SDRIF.

Du fait de cette localisation, la commune peut mobiliser 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal, à l'horizon 2030.

Le PLU de l'Isle-Adam approuvé le 17 février 2006 avait identifié 5 zones à urbaniser (AUM, AUMa, AUMp, AU nord et AU sud) représentant un total d'environ 58,6 ha (dont environ 28,3 ha non ouverts à l'urbanisation).

Le projet de PLU arrêté a pour objectif de se mettre en compatibilité avec le SDRIF. Il réduit de manière importante à hauteur d'environ 38 ha les zones à urbaniser inscrites au PLU approuvé en les reclassant partiellement en espaces agricoles ou naturels. Cependant, au regard du potentiel offert par le SDRIF de 16,8 ha, la commune devra encore réduire sa consommation d'espace de 3,8 ha pour être compatible avec le SDRIF.

La zone UD, à destination de grands équipements d'intérêt collectif, au nord du territoire communal est en partie contrainte par le règlement du PPRI et par la protection des captages d'eau existants (Cassan 1 et 2). Le classement d'une partie de cette zone agricole inconstructible en zone A ou N au PLU permettrait de respecter les dispositions du SDRIF concernant la consommation des espaces.

## 2) La densification des espaces urbains existants et la densité des extensions urbaines :

Les lois Grenelle, ALUR et le SDRIF prônent la densification des zones urbaines existantes pour lutter contre l'étalement urbain.

Pour l'Isle-Adam, un taux de densification de 15 % du tissu urbain existant et de la densité humaine (population + emplois) est fixé par le SDRIF.

Ces objectifs sont affirmés dans le projet de PLU puisque la délibération du conseil municipal qui engage la révision du PLU prévoit d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF de 2013. Dans ce but la commune planifie des logements à construire en « programmation » et en « densification » du tissu urbain existant.

Or, le projet de PLU, de manière générale, soit conserve les dispositions réglementaires du PLU 2006, soit fixe des règles qui réduisent les possibilités de construire.

Il convient donc de prévoir des dispositions réglementaires plus favorables à la densification, notamment dans les zones UMb, UMd et des dispositions permettant d'augmenter la densité dans les zones AUM et AUMa. L'annexe 1 détaille les règles concernées.

## 3) L'atteinte des 25 % de logements sociaux de la loi Duflot :

Votre commune entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Cette loi impose un taux de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

A l'inventaire du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune comptait 1002 logements locatifs sociaux (LLS) sur un parc de 5329 résidences principales, soit 18,8% de LLS. Il manque 330 LLS à nombre constant de résidences principales pour atteindre l'objectif de 25 % de LLS en 2025.

L'examen du projet de PLU permet de souligner l'effort de la commune pour construire des LLS. En effet, la somme des logements locatifs sociaux prévue par le projet de PLU est de 531 LLS, soit 411 (programmés) et 120 (créés) à échéance 2030.

Toutefois, il résulte de la programmation totale de logements dans le projet PLU que le nombre de résidences principales à l'échéance de 2030 sera supérieur au chiffre annoncé de 6138. Ce chiffre ne permettra pas d'atteindre le taux de LLS de 25 % fixé par la loi Duflot. L'annexe I détaille ce calcul.

Pour atteindre ce taux, il existe deux leviers : prescrire des dispositions réglementaires fixant un taux de LLS minimum dans les programmes de logements prévus dans le diffus (447 logements) et augmenter dans les secteurs de mixité sociale le taux de 20 % de LLS en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

#### 4) La prise en compte du risque inondation

##### Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et la protection des captages d'eau en « zone UD » :

Le projet de PLU classe en zone UD des terrains ayant vocation à accueillir des grands équipements d'intérêt collectif. Or, cette zone UD est en partie en zone verte du PPRI et la construction de ces équipements, sauf exceptions, n'est pas conforme au règlement du PPRI. En effet la zone verte qui correspond à des secteurs naturels ou très peu urbanisés est destinée à conserver sa fonction de champ naturel d'expansion des crues.

Ainsi, il convient de classer la partie des terrains située en zone verte en zone agricole A ou naturelle N.

En outre, le périmètre de protection rapprochée des captages « Cassan 1 et 2 » nécessite de rendre inconstructible une partie de la zone UD non encore urbanisée.

##### La compatibilité du projet de PLU avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2016-2021 a été approuvé le 7 décembre 2015. L'article L.131-7 du code de l'urbanisme impose en l'absence de schéma de cohérence territoriale, que le PLU soit compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation qu'il définit.

Or le projet de PLU n'évoque pas le PGRI. La démonstration de la compatibilité du PLU avec ce document est d'autant plus attendue que L'Isle-Adam est situé dans un territoire à risque important d'inondation (TRI) recensé par le PGRI. La préservation des zones d'expansion des crues et la réduction de la vulnérabilité du territoire aux inondations doivent donc être analysées au regard des objectifs du PGRI. L'annexe 1 détaille les objectifs et dispositions de ce plan.

J'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté à la condition que le PLU qui sera approuvé prenne en compte les réserves ci-dessus.

Vous trouverez également deux annexes jointes à cet avis. La première complète la liste des points pour lesquels des modifications ou compléments apparaissent nécessaires. La seconde mentionne des erreurs ponctuelles figurant dans le projet de PLU ainsi que les thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés, sans que leur rédaction actuelle ne remette en cause la légalité de votre document.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour examiner avec vous les difficultés éventuelles que vous pourriez rencontrer.

*Je me tiens également à votre écoute pour tout complément.*

Le préfet,

Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général

Maurice BARATE

**en communication à :**

- DDT/Service d'aménagement territorial (SAT)
- DDT/Service de l'habitat, du renouvellement urbain et du bâtiment (SHRUB)
- DDT/Service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement (SAFE)
- Préfecture (DCL/BCAU)

# Annexe I

## A. Compatibilité avec les lois Grenelle 2 et ALUR et avec le SDRIF :

La zone UM s'étend sur la majorité du tissu urbain du territoire communal. Elle doit être le lieu d'effort accrue en matière de densification. Or, les dispositions réglementaires prévues principalement dans les zones AUM et AUMa réduisent considérablement les droits à construire comparés au PLU en vigueur.

### – Zones UMb et UMd :

L'emprise au sol des constructions est de 20 %, ce qui est très faible même s'il est prévu qu'elle passe à 50 % à partir de 400m<sup>2</sup> de terrain en UMd.

La hauteur des constructions de 7m maximum en zone UM et de 4,50m en secteur UMA s'oppose à la densification du tissu urbain existant.

### – Zones AUM et AUMa :

Deux contraintes ont été rajoutées : un recul de 6m par rapport à la voie et une bande d'implantation de 20m.

L'emprise au sol des constructions est réduite de 50 % à 30 %.

La hauteur des constructions maximum de 7m en AUM et de 4,5m en zone AUMa est trop faible.

Je vous invite donc à assouplir les dispositions réglementaires pour faciliter l'évolution du tissu urbain existant et permettre davantage la densification. La référence à la superficie du terrain doit être retirée des dispositions réglementaires.

## B. Logement :

### 1. L'article 55 de la Loi SRU :

#### Programmation de logements dans le projet de PLU :

Le PLU prévoit une augmentation maîtrisée de la population aboutissant à 15000 habitants à horizon 2030, soit un besoin d'environ 800 logements supplémentaires.

La programmation de logements dans les OAP est répartie de manière suivante :

Nom de l'OAP	Nombre total de logements	Nombres de LLS
Secteur Sud-Ouest	60	35 % soit 21
Secteur Sud-Est	210	35 % soit 74
Secteur Nord	70	35 % soit 25
<b>Total</b>	<b>340</b>	<b>120</b>

*NB : les pages 73 et 74 du rapport de présentation indiquent les logements programmés jusqu'à 2020. Le secteur A « Le port de plaisance » étant comptabilisé dans ces logements, celui-ci sera repris dans les logements programmés et non dans les OAP.*

Le tableau ci-dessous reprend la programmation complète du PLU :

<b>Programmation du PLU</b>	<b>Logements</b>	<b>Dont LLS</b>
Existants	5329	1002
Programmés jusqu'en 2020 (tableaux présentés page 74 du rapport de présentation)	928	411
Densification (divisions parcellaires et dents creuses)	261 + 186 = 447	0
Création (OAP sans le secteur Port de plaisance)	340	120
<b>Total</b>	<b>7044</b>	<b>1533</b>
<b>Le taux de LLS à échéance du PLU est donc de 21,76 %</b>		

La programmation de logements dans le PLU ne permet pas d'atteindre l'objectif de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de LLS à échéance de 2030.

Il existe des incohérences dans les chiffres développés : la page 147 du rapport de présentation indique 350 logements dont 130 LLS en extension. Or, les OAP ne prévoient que 340 logements, dont 120 LLS. Par ailleurs, la page 74 du rapport de présentation donne les logements programmés jusqu'en 2020 : le calcul donne 928 logements dont 411 LLS, soit au total 6257 logements dont 1413 LLS. Mais le calcul du tableau présenté page 76 donne un nombre de logements de 6230 pour 1404 LLS.

Le projet de PLU indique vouloir aboutir à un nombre de résidences principales à horizon 2030 de 6138. Toutefois, il semble que le calcul porte sur le nombre de 7044 à horizon 2030 de résidences principales.

## **2. Projet de logements situés en zone naturelle N1**

Un périmètre est délimité en zone N1 en vue de réaliser un programme de 12 logements (SCCV du Manoir de Stors) dans un secteur de mixité sociale.

Le projet de PLU prévoit un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) qui couvre toute la zone N1 sans prévoir de règles spécifiques sur le périmètre du projet de mixité sociale.

Pour assurer la conformité avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme qui spécifie le caractère exceptionnel du STECAL, il convient de limiter sa superficie au périmètre du projet et le cas échéant, d'inscrire des règles adaptées pour la réalisation de l'opération.

**Il convient donc de limiter le STECAL au seul périmètre du projet et non pas sur la totalité de la zone N1 qui se situe dans le massif des trois forêts, dans une ZNIEFF et dans une zone de protection du domaine de Stors .**

### **3. Typologie du bâti :**

Le rapport de présentation fait état d'un manque de logements de petites typologies. Or un pourcentage de petits logements n'est pas programmé dans les OAP à destination d'habitat.

Il serait judicieux de fixer un pourcentage de logement de type T1 et T2 dans le règlement.

## **B. LA SECURITE ET LA SANTE DE LA POPULATION :**

En vertu de l'article L.101-2 alinéas 4-5-6 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre :

- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Bien que le projet de PLU intègre la thématique de sécurité et de santé de la population, quelques éléments sont à ajouter ou à corriger.

### **1/. La gestion des eaux**

#### **- Eau potable**

Concernant l'alimentation en **eau potable** de la commune, aucune information n'est fournie : ressources concernées ; capacités actuelles et futures et adéquation avec les projets de développement de la commune ainsi que des autres communes alimentées par ces ouvrages ; consommations ; qualité des eaux ; impact et risques du PLU vis-à-vis de la protection de la ressource en eau, etc.

En effet, la partie du rapport de présentation concernant les ressources en eau (p.84-89) ne traite que des eaux de surface. Les seules informations disponibles se situent dans le chapitre 7.3 concernant les analyses des incidences du PLU sur l'environnement (tableau p.241) où il est indiqué qu'il y a quatre forages au nord de la commune dont deux exploités, que ces ressources sont suffisantes.

**Cet enjeu doit être complété**, d'autant que l'alimentation en eau potable est retenue parmi les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale (RP-EE, p.241, p.249, p.292).

#### **- Eaux usées et eaux pluviales**

De même, concernant la gestion des **eaux usées et des eaux pluviales**, aucune information détaillée n'est fournie (type de réseau d'enfouissement ; capacités actuelles de ces derniers et au regard des projets d'aménagements ; exutoire ; etc.).

Ces enjeux sont à compléter dans le rapport de présentation du projet de PLU.

## 2/. La protection de la ressource en eau

### - L'usine d'eau de Méry sur oise

Une partie du territoire communal est concernée par le périmètre de protection rapprochée de l'usine d'eau potable de Méry-sur-Oise (arrêté de DUP modifié du 16 septembre 1997) et par le périmètre de protection éloignée des captages d'Asnières sur Oise (arrêté inter préfectoral de DUP des 23 et 29 juin 1978). Les limites de ces périmètres sont reportées sur l'annexe 6-1B relative aux servitudes. Le rapport de présentation doit faire mention de ces éléments.

### - Les captages d'eau

**La DUP des captages d'Asnières sur Oise doit être mentionnée sur la liste des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.**

La commune est alimentée en eau par les captages dit « Cassan n°1 et n°2 », situés sur le territoire de l'Isle-Adam et Mours. Un captage « Cassan n°3 », non encore en service, a également été réalisé à proximité. A ce jour, ces captages ne bénéficient pas d'arrêté préfectoral de DUP. Ils ont fait l'objet d'un avis d'hydrogéologue agréé, en juin 2014, définissant des projets de périmètres de protection et les mesures de protection à mettre en œuvre à l'intérieur de ceux-ci. Le dossier sera prochainement soumis à enquête publique.

Au vu des informations contenues dans le projet de PLU, le périmètre de protection rapprochée de ces trois captages se situe en secteur UAE, UD et N.

Par rapport au PLU actuel, les limites des secteurs UAE et UD concernées par ce périmètre, ainsi que leurs règlements associés sont identiques (RP, p.164-165, 169-170) et le secteur AU a été classé en secteur N.

Au vu des informations disponibles, l'urbanisation du secteur UAE concerné apparaît achevée. Celle du secteur UD ne l'est que partiellement.

Nous attirons donc l'attention de la commune sur la grande vulnérabilité de la nappe de la craie captée par les ouvrages « Cassan n°1 et 2 » alimentant la commune, en raison de sa faible profondeur et de la faible protection de surface. L'ouverture à l'urbanisation du secteur UD, non encore urbanisé, apparaît déconseillée.

Je précise d'ailleurs que le projet de réglementations et d'interdictions contenu dans le dossier de demande de DUP des captages qui va être mis à l'enquête publique limite le type d'activités susceptibles d'être admises dans le périmètre de protection rapprochée.

- Au regard des différents secteurs concernés par la protection de la ressource en eau sur le territoire communal, cet enjeu devrait être mieux identifié :

> Par une cartographie spécifique, claire et plus récente (RP : Etat initial de l'environnement, p.89).

> Dans l'évaluation environnementale proposée, dans l'analyse des incidences et dans les indicateurs de suivi (RP-EE, p.241 et p.292).

### **3/. La qualité des sols**

La géologie du territoire ainsi que la qualité des sols ne sont pas abordées. Les éléments d'information issus des consultations des bases de données BASOL et BASIAS sont à ajouter (données connues lors de l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale).

Sur la commune de l'Isle-Adam, un site est référencé dans BASOL (ancienne usine de production de gaz démolie en 1965) et une quarantaine de sites potentiellement pollués est listé dans BASIAS.

Ces éléments ne sont pas mentionnés dans le projet de rapport de présentation. Ils devront être repris, d'autant plus que cet enjeu est retenu parmi les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale (RP-EE, p.292).

**Le projet de PLU évoque plusieurs projets d'urbanisation (RP, p.73). Ils sont à examiner au regard des sites référencés ci-dessus. Ainsi, un projet d'aménagement est notamment prévu au droit du site BASOL. Cet enjeu doit être complété au projet de PLU.**

De manière générale, et d'autant plus dans un contexte de changement d'usage, il convient que la commune considère l'historique de tout site concerné par un projet urbanistique via une première recherche documentaire (archives, consultations des bases de données, etc.) afin de prendre en compte d'éventuelles pollutions des sols et d'éviter tout impact sur la santé humaine.

**Des recommandations sanitaires sur la qualité des sols dans le projet de PLU (rapport de présentation, OAP, règlement) sont à rappeler, du type : « si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).**

### **4/. La qualité de l'air, les nuisances sonores et le trafic routier**

**La qualité de l'air sur la commune n'est pas décrite. Le classement de la commune en zone sensible pour la qualité de l'air (Zone Administrative de Surveillance) définie par le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France est à indiquer.**

De ce fait, les nuisances atmosphériques doivent faire l'objet d'une attention particulière. Des réflexions sont à développer pour porter des actions d'amélioration de la qualité de l'air (au-delà des mobilités douces).

Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à la présence des voies de circulation, mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.

Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé. Il est nécessaire que la commune veille à une bonne implantation de ses aménagements afin d'éviter les zones de conflits « secteurs bruyants/secteurs calmes », comme l'implantation de logements à proximité de bâtiments ou d'équipements potentiellement bruyants.

#### **D. Le Plan de déplacement Urbain en Ile-de-France (PDUIF)**

Si les prescriptions du PDUIF en termes de normes de stationnement ont été retranscrites dans le règlement, elles ne l'ont été pour certaines que partiellement.

Le PDUIF prescrit pour votre commune, identifiée en « agglomération centrale », 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de bureaux alors qu'il ne peut y avoir plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> en dehors du périmètre de 500m d'une gare.

En termes de stationnement des vélos dans l'espace privé, le PDUIF prescrit pour votre commune, 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les bureaux et 1 place pour 10 employés dans les activités alors que le règlement indique une place pour 300 à 500m<sup>2</sup> SDP pour les bureaux et les activités.

Le PDUIF prescrit également une norme d'une place de stationnement vélo pour 50 de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public. Cette disposition est absente dans le règlement.

**Il convient de corriger et rajouter ces éléments dans le règlement du PLU.**

## **E. LES PIÈCES DU PLU**

### **1/. Compléter le PADD**

En vertu de l'article L.151-5°2 du code de l'urbanisme, le PADD définit notamment les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques.

**Ces deux derniers éléments étant absents du PADD, il convient de les rajouter.**

Dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune ne traite pas de la protection des ressources en eau potable (p.4, points 4 et 6).

### **2/. Compléter le rapport de présentation**

**L'étude des évolutions démographiques et socio-économiques s'établit sur une période courte de 6 ans (2008-2013) qui n'est pas suffisamment significative. Il convient d'élargir la période d'étude.**

Sur le plan de l'emploi on note l'absence de projection dans le dossier.

Pour rappel, dans le cadre du SDRIF, l'État et la Région ont affirmé leur volonté de contribuer à un rééquilibrage des besoins en logements et en emplois sur l'Île-de-France. Dans ce but, le SDRIF introduit à l'échelle régionale un ratio d'équilibre idéal à atteindre d'ici 2030 de 1,8 (soit 1,8 logement net en plus pour un emploi net en plus).

Cependant, pour tenir compte de la territorialisation de l'offre de logements définie par l'État et des écarts constatés entre chaque département francilien, le SDRIF a transposé ce ratio par département. Sur le territoire du Val d'Oise le ratio logements/emplois est de 1,4 à atteindre d'ici 2030.

Compte tenu des 5825 logements et des 4168 emplois recensés par l'INSEE, le ratio de l'Isle-Adam est de 1,4 logements/emplois en 2015. Il est important de signaler que cet équilibre ne sera pas maintenu (1,70 logements/emplois), en raison du grand nombre de logements et de l'absence d'augmentation des emplois dans le projet.

### **Le risque d'inondation :**

Le rapport de présentation de votre projet de PLU doit démontrer que les dispositions du PLU sont compatibles avec le plan de gestion des risques d'inondation du Bassin Seine Normandie (PGRI 2016-2021) approuvé le 23 décembre 2015. Vous trouverez ci-dessus la description des objectifs et des dispositions de ce plan (*document de la DRIEE/Délégation de Bassin Seine Normandie de décembre 2017*)

## OBJECTIFS ET DISPOSITIONS DU PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION DU BASSIN SEINE NORMANDIE POUR L'AMÉNAGEMENT



Les documents d'urbanisme approuvés ou révisés après l'approbation du PGRI (23/12/15) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du PGRI (articles L. 131-1 (SCOT), L. 131-7 (PLU(i)/cartes communales en l'absence de SCOT) et L.123-2 (SDRIF) du Code de l'urbanisme). Les documents existants avant l'approbation du PGRI ont un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité, si nécessaire (articles L.131-3 (SCOT) et L.131-7 (PLU/PLU en l'absence de SCOT) du Code de l'urbanisme).

Le PGRI contient 3 types de dispositions :



**DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**  
ces dispositions sont applicables sur l'ensemble du bassin Seine Normandie



**DES DISPOSITIONS COMMUNES PÉRI SAGE**  
ces dispositions concernent les SDRIF, les plans de PGRI et ou SAGE, elles s'appliquent sur l'ensemble du bassin Seine Normandie



**DES DISPOSITIONS COMMUNES AUX TRI**  
ces dispositions concernent toutes les TRI et s'appliquent à toutes les TRI

### Dispositions visant indirectement les documents d'urbanisme et l'aménagement :

Sur tout le bassin :



2.A.1 - Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes



4.D.2 - Développer, former et sensibiliser sur l'intérêt des zones humides et des zones d'expansion des crues

### Dispositions visant directement les documents d'urbanisme :

Sur tout le bassin :



1.D.1 - Éviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau



2.B.2 - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée (notamment par l'intégration du zonage pluvial dans les documents d'urbanisme)



2.C.3 - Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme à partir des connaissances / outils risques disponibles



3.E.1 - Maîtriser l'urbanisation en zone inondable

Sur les territoires à risques importants d'inondation (TRI) :



1.A.2 - Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des schémas de cohérence territoriale



1.A.3 - Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (en l'absence de SCOT)



1.A.4 - Accompagner les collectivités dans la réalisation de diagnostics de vulnérabilité



2.F.1 - Élaborer une stratégie de lutte contre les ruissellements à l'échelle des TRI - Intégrer les objectifs de ces stratégies dans les SCOT et PLU (en l'absence de SCOT)

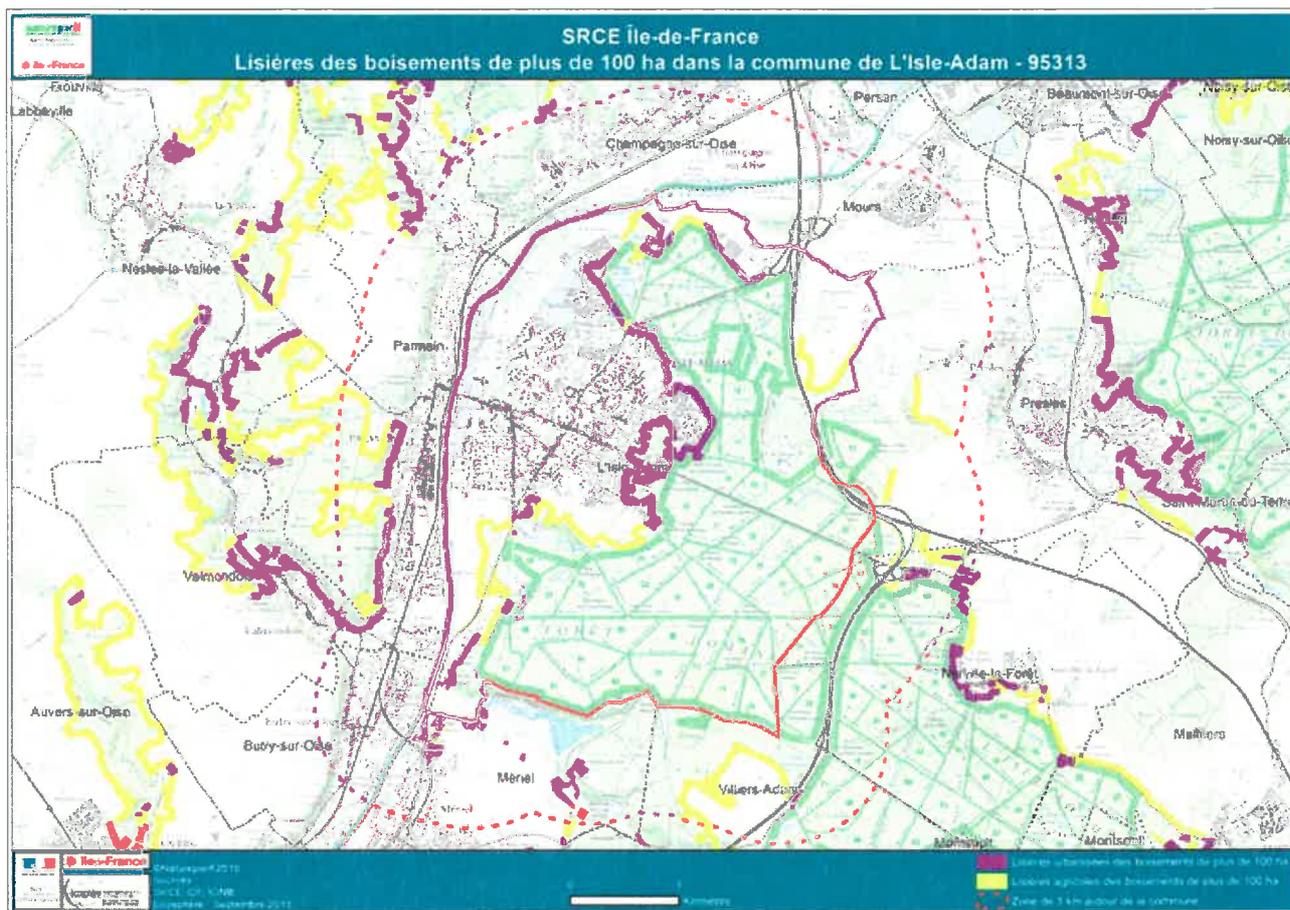


3.E.2 - Estimer l'évolution des enjeux exposés au risque d'inondation par les SCOT

Note en ligne sur le site de la DRIEE : <http://www.driee.fr-de-france.developpement-durable.gouv.fr/objecif-1-mod02-le-vulnérabilité-des-3219.html>

### 3/. Compléter le plan de zonage et le règlement

Les lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares doivent être protégées au titre du SDRIF. « Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ». Cette disposition est reprise dans le PADD (p.9) et la lisière est représentée sur le plan de zonage, comme identifiée au SRCE. Néanmoins, il manque plusieurs fragments de la lisière notamment la continuité des 2 zones UMC. (voir bandes jaunes de la carte ci-dessous).



<http://refsrce.natureparif.fr/cartes?id=95313>

Enfin, je vous invite à améliorer la lisibilité de votre document graphique en utilisant des graphismes différents (représentation des OAP et des secteurs de mixité sociale de manière différente ; indication des ponts, du dénivelé...) et un code couleur bleu pour la rivière de l'Oise, les nombreux étangs et du jaune pour les zones agricoles.



# Annexe II

## A. LE LOGEMENT

Le PLH de la CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts est compétent en la matière. Cet EPCI doit établir un PLH. Celui-ci est en cours d'élaboration.

Le rapport de présentation oublie par ailleurs la compétence de l'EPCI pour la « création, gestion et entretien des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs ».

*=> Il existe des incohérences dans les chiffres développés : la page 147 du rapport de présentation indique 350 logements dont 130 LLS en extension. Or, les OAP ne prévoient que 340 logements, dont 120 LLS. Par ailleurs, la page 74 du rapport de présentation donne les logements programmés jusqu'en 2020 : le calcul donne 928 logements dont 411 LLS, soit au total 6257 logements dont 1413 LLS. Mais le calcul du tableau présenté page 76 donne un nombre de logements de 6230 pour 1404 LLS.*

## B. LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DE LA POPULATION

### 1/. La qualité de l'air, les nuisances sonores et le trafic routier

Le rapport de présentation met en évidence la présence de plusieurs infrastructures routières bruyantes et les enjeux liés à ces axes sont retenus (p.93, 243 , 292).

**Les contraintes d'isolation réglementaire pourraient être rappelées.**

Des réflexions/actions sur l'amélioration de la politique de stationnement, le développement de mode de déplacements doux... sont à mener dans le projet de PLU, notamment au regard des secteurs d'aménagement ciblés et de la localisation des populations sensibles.

**Dans le projet de PLU (règlement), il pourrait être utilement rappelé d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.** Le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), disponible sur le site <http://www.vegetation-en-ville.org>, peut y être utilement annexé.

### 2/. L'offre de soins

Comme la prise en considération des équipements scolaires dans le diagnostic (p.31), il conviendrait a minima de décrire les équipements de santé et médico-sociaux, ainsi que l'offre ambulatoire au regard des besoins à venir (augmentation de la population, vieillissement, etc.).

## **C. LES EBC**

On note plusieurs secteurs d'espaces boisés classés positionnés en zone U ou A peu compatibles avec les dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, ce dernier classe l'ensemble des massifs boisés en zone naturelle N. Un changement de zonage pour ces différents secteurs paraît nécessaire.

Parmi ces secteurs, une parcelle agricole -au sud de la partie urbanisée, à droite de la zone Umd-, est située sur une prairie, déclarée en 2018 à la PAC en tant que jachère de plus de six ans comptant comme surface d'intérêt écologique (SIE).

L'exploitant peut, à l'issue de la campagne PAC, remettre en culture cette prairie. La protection en EBC le prive de ces possibilités puisqu'elle « interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (article L.113-2 du code de l'urbanisme).

De plus, le caractère boisé de cette parcelle n'est pas avéré si l'on se réfère à l'orthophoto. L'agriculteur qui exploite cette parcelle est un éleveur et peut souhaiter y mettre un abri pour animaux.

**Il convient de retirer la protection espace boisé classé de cette parcelle.**

## **D. LES RISQUES NATURELS**

En vertu de l'article L.101-2°4 et 5 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre :

- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Même si le projet de PLU de l'Isle-Adam intègre la thématique des risques naturels, quelques éléments sont à ajouter ou corriger.

### **1. Rapport de présentation**

Il convient de reporter la carte d'inondation, présente en pages 87, 88 et 89, au paragraphe « *Inondation* ».

Partie intitulée « *Mouvements de terrain* » (page 95).

- Il convient de substituer à la carte présente, une carte plus lisible, repérant les axes de ruissellement les carrières souterraines.

De plus, est souhaitable d'insérer dans cette partie un point intitulé « Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111.3) », et contenant le paragraphe suivant :

*« A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ».*

Il faudrait également ajouter un point intitulé « Carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111.3) », contenant le paragraphe suivant :

*« A l'intérieur des zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ».*

- On pourra enfin ajouter un point « Inondations pluviales » pouvant s'inspirer du paragraphe suivant :

*« Le territoire communal est également soumis à un risque d'inondation par ruissellement lors de fortes pluies et orages violents. La carte des contraintes du sol et du sous-sol annexée au présent PLU matérialise les axes de ruissellement dans les secteurs non urbanisés de la commune. Dans ces secteurs des précautions spécifiques sont définies dans le règlement. »*

Il appartient à la commune d'apporter les corrections qui s'imposent sur le schéma des axes de ruissellement, d'associer à cette démarche le Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable de la Direction Départementale des Territoires (DDT/SUAD/PREB) et de transmettre à celui-ci la méthodologie retenue ainsi que le plan corrigé.

Partie intitulée « Retrait-Gonflement des argiles » (page 96).

Des précautions particulières doivent donc être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent avis.

Il importe que le rapport de présentation fasse bien apparaître de quelle façon ce risque est pris en compte et qu'il comporte au minimum en annexe sa cartographie, ainsi que la plaquette susmentionnée. En outre, bien que n'ayant pas pour objet de prescrire des mesures relatives à la stabilité ou la solidité des constructions, le règlement pourra cependant inviter les constructeurs à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.

Partie intitulée « Inondations » (page 97)

Il convient de rajouter un paragraphe sur la zone turquoise du PPRI qui correspond à des secteurs qui sont susceptibles d'être inondés par remontée de nappes.

## **2. Règlement**

Il convient de rajouter dans le règlement page 13, « Article 7 : Protections, risques et nuisances » les dispositions suivantes relatives aux risques naturels :

Carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre R111-3

*« A l'intérieur des zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ».*

Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre R111-3

*Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées.*

*A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.*

*Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.*

Risques d'inondations pluviales

*Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.*

→ Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

→ Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

→ Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

### Retrait-gonflement des sols argileux

« La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » annexée ».

### **3. Plan de zonage**

Il convient de faire apparaître les périmètres dits « R111-3 ». En effet, l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme stipule que : *Dans les zones U, AU, A et N, le document graphique du règlement fait apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».*

### **4. Annexes**

Il conviendra :

- d'ajouter la carte « retrait-gonflement des sols argileux » page 96 du rapport de présentation;
- d'ajouter la plaquette informative sur le retrait-gonflement des sols argileux jointe au présent avis.
- de rendre visible la zone turquoise du plan de zonage du PPRI annexé.

## **E. LES PIECES DU PLU**

### **Rapport de présentation :**

Page 61 : la consommation de 8,7 ha d'espace naturel et agricole en 2008 n'apparaît pas en adéquation avec la carte. Deux possibilités : soit une erreur de chiffrage, soit une zone non répertoriée sur la carte.

Page 127 : manque un terme dans la légende de la carte des enjeux : « la mise en valeur des berges de l'Oise et l'ouverture de la ville sur la »

Page 130 : « Le Hameau de Stors connaît ces dernières années un regain d'urbanisation malgré les contraintes fortes du POS ». Remplacé « POS » par « PLU ».

