



NOTE EXPLICATIVE

Avis des PPA et des Administrés	Avis Commissaire Enquêteur	Actions et justification de la Commune
1- Prise en compte des enjeux logement Trop de zones ouvertes à l'urbanisation au regard des objectifs de croissance et des règles d'urbanisme strictes. * Superficie des zones AU : capacité d'accueil trop importante au vu des prévision de croissance, * Règles d'urbanisme du règlement ne permettant pas un habitat dense	Dans l'ensemble, ces remarques devront être prises en considération dans le PLU définitif. DOCUMENT PARVENU LE 16 MAI 2013 SOUS PREFECTURE DE RAMBOUILLET	Autouillet est une commune rurale avec un habitat pavillonnaire. Le souhait est de conserver ce caractère rural. Ainsi, il a été décidé une augmentation de population d'ici à 2020 d'environ 100 hbts. Soit, pour une moyenne de 2,5 personnes par ménage, la construction d'une quarantaine de logements. La totalité des terrains de la zone 1AU "Les Francs Sablons" n'est pas ouverte à la construction. Le terrain appartenant à la commune (déjà en zone UG au POS) situé sur la route des Châteaux (0,59 ha) est destiné à la construction d'équipements publics. De plus, un terrain d'une superficie de 0,5 ha sera également rétrocédé à la commune pour la construction d'une école, garderie et cantine. Sur la zone 1AU "Les Francs Sablons", seule une partie de 12 934 m² soit 1,3 ha est destinée à l'habitat. Considérant une densité de 14 logements/ha (lotissement peu dense), la zone des Francs Sablons permettrait de construire 17 logements or il en accueille environ 22 sur des terrains de superficies différentes permettant une diversité dans l'offre. L'ouverture à l'urbanisation du terrain "Les Closentes" d'une superficie de 0,6 ha permet de construire 8 maisons. La nature du sol est prise en compte (fondations spécifiques). Assouplissement des règles d'urbanisation permettant une construction en limite séparative.
2- Evaluation des incidences sur les espaces agricoles Le zonage du projet PLU réduit les espaces agricoles par rapport au POS * Secteur 1AU "Les Closentes" * Secteur 2AU "Le Village" * Extension des secteurs urbains	En tout état de cause, les remarques visant à limiter l'impact en terme de consommation des espaces agricoles devront être prises en compte dans le PLU définitif.	La quasi majorité des terrains agricoles classés en zone naturelle sont à nouveau en zone agricole, à l'exception de 3 terrains qui sont manifestement des jardins et non des terrains agricoles. Le terrain "Les Closentes" est maintenu en zone 1AU. Il n'est pas entrete nu et dénature l'entrée du village. D'une superficie ouverte à la construction de 0,66 ha son aménagement se situe dans la continuité des zones urbaines situées de part et d'autre. Ce terrain était déjà en zone NA du POS et n'a pas été classé en zone 1AU du fait d'un refus catégorique des propriétaires de l'ouvrir à l'urbanisation que ce soit à court ou moyen terme. Néanmoins, dans un souci de préservation des espaces agricoles, la zone 2AU se sera pas augmenter, L'extension des zones U est diffuse et permet une meilleure harmonisation du secteur urbain. De plus, certains terrains sont concernés par les interdictions de construction dans une zone de 50 m le long d'un massif forestier de plus de 100 ha.
3- Incidences sur l'environnement * Qualité des eaux : détailler les capacités de la station d'épuration de Boissy et mentionner le captage d'eau sur la commune, * Zones humides : réglementer les abords des cours d'eau et localiser les zones humides * Limitation du ruissellement des eaux pluviales à 1 l/s/h		Les renseignements relatif à la capacité de la station d'épuration de Boissy seront précisés. Les captages d'eau sur la commune seront indiqués dans les annexes. La CLE a fourni une carte décrivant les zones humides qui sera jointe aux annexes du PLU. Les zones humides sont dans des secteurs EBC donc compatible avec la protection des zones humides. Ce point a été précisé dans les zones concernées.



NOTE EXPLICATIVE

Avis des PPA et des Administrés	Avis Commissaire Enquêteur	Actions et justification de la Commune
4- Règlement : modification de la rédaction de certains articles * Zone U - art. 1 : ajouter "à l'exception de celles visées à l'article 2" * Zone U et 1AU - art. 11 : ne pas imposer de dispositions relatives aux matériaux à utiliser ou aux techniques à utiliser et ne pas exclure les toitures terrasses * Zone A - Modifier la définition de l'exploitation agricole * Zone A - art. 2 : le règlement doit désigner les bâtiments concernés par un changement de destination * Zone A - art. 11 : prévoir une dérogation à la règle de distance de construction entre bâtiments à 50m dans l'hypothèse où des règlements imposeraient des distances supérieures * Zone N : il est autorisé la construction de bâtiments agricoles en zone naturelle. * Zonage de l'Aqueduc de l'Avre en N * Mention dans le règlement des prescriptions à respecter le long de l'aqueduc	La présence de l'Aqueduc de l'Avre est bien indiquée dans le rapport de présentation.	La mention a été rajoutée. En ce qui concerne les toitures terrasses, elles pourront être acceptées dans le cadre du grenelle de l'environnement. La définition de l'exploitation agricole a été modifiée. La mention relative au changement de destination des bâtiments agricoles a été retirée. Il n'existe aucun bâtiment en zone agricole. La dérogation a été prévue. Cela a été supprimé : aucune construction de bâtiments agricoles n'est autorisée en zone naturelle. La grande majorité de l'aqueduc de l'Avre est déjà en zone N. Seule la partie traversant le vieux village reste en zone U. L'ensemble des prescriptions relatives à l'aqueduc ont été décrites dans le rapport des servitudes d'utilité publique.
5- Rapport de présentation * Remplacer le terme DDASS par ARS * Mentionner le SAGE de la Mauldre après le SDAGE. * Joindre en annexe les mesures et prescriptions relatives aux EP et EU * Faire figurer dans le rapport de présentation et les documents graphiques les secteurs archéologiques		La correction a été faite. La mention a été portée. Les secteurs archéologiques et leur localisations sur des plans ont été précisés dans les annexes du PLU (S.U.P.)
6- Documents graphiques : plan de zonage * Sous secteurs Na inutiles : le règlement prévoit déjà une extension limitée des bâtiments * Lisière du massif boisé de + de 100 a : sa couleur proche de celle des zones urbaines la rend difficilement lisible * Le classement en zone U du sous secteur Nh "La Maréchalerie" : secteur urbanisé et jouxtant la zone urbaine du village voisin * Faire figurer sur tous les documents graphiques le tracé de l'Aqueduc	Le tracé de l'aqueduc figure sur le plan de zonage.	Ce sous-zonage Na permet le repérage des bâtiments existants en zone N Le PLU reste en cohérence avec le POS et ce classement se justifie par l'existence d'un réseau d'assainissement en sous-capacité. Idem.
7- Servitudes * Joindre la liste des servitudes et leur gestionnaire.		Le mémoire relatif aux servitudes d'utilité publique et leur gestionnaire est jointe au PLU,



NOTE EXPLICATIVE

Avis des PPA et des Administrés	Avis Commissaire Enquêteur	Actions et justification de la Commune
1 - <u>Projet des Francs Sablons</u> * Construction d'une école inutile compte tenu du nombre d'enfants et du coût financier d'un tel projet * Augmentation du nombre de voitures, de bruits ainsi qu'une augmentation des taxes. * Qui s'occupera de l'entretien de ce terrain et à quel coût ? * Coût de la réalisation d'une voie communale chargée de desservir un projet privé, l'école ne se réalisant peut-être pas. * Coût important pour l'achat d'un terrain communal qui, outre l'atelier communal, recevra des logements sociaux * Coût excessif d'un terrain de 3750 m² uniquement destiné à la construction d'un atelier communal * Construction d'une vingtaine de maison sur des parcelles de 700 à 1000 m² sur une superficie de 1,3ha : irréalisable. * Planter moins de maisons sur le terrain des Francs Sablons (une dizaine sur des terrains de 1000m²) * Pourquoi créer ce projet à cet endroit alors qu'il existe d'autres zones disponibles au début de la route des Châteaux ou Route d'Auteuil * Contestation du projet de voie à double sens afin d'accéder au secteur des "Francs Sablons". * Les nouvelles constructions engendreront des difficultés de circulation. * Imposer une distance minimum non constructible en limite de l'actuelle zone urbaine	La construction de l'école sera envisagée en fonction du nombre d'enfants que l'ouverture des zones urbaines amèneront dans le village. Il importe de prendre en compte le projet d'intercommunalité et, dans ce cadre, les structures destinées au service public favoriseront leur mutualisation et permettront d'attirer de jeunes ménages avec enfants. En ce qui concerne le projet de construction de maisons, l'aménagement privilégiera le maintien du caractère rural et champêtre. De plus, les personnes publiques associées ont émis des remarques préconisant une densité de construction plus importante. Quant au terrain acquis par la commune, il a pour but de construire un atelier technique. Le reste du terrain est destiné à accueillir des logements prévus pour des jeunes Autouilletois entrant dans la vie active. La création de la voie n'est pas liée au projet des "Francs Sablons" mais à celui relatif à l'aménagement du terrain communal. Le financement de la voirie et de l'atelier ont été communiqué sur le blog de la commune et lors d'une réunion d'information au mois d'avril 2012. De plus, une présentation du projet de construction de l'atelier communal sera organisée une fois le permis de construire déposé. Ces propositions d'aménagement ne peuvent être retenues : - Route des Châteaux : les terrains sont situés en partie dans une bande de 50m en limite d'un massif forestier de plus de 1ha, ce qui limite les constructions - Route d'Auteuil lieu-dit "Les Six Arpents" : les terrains sont situés dans une zone agricole exploitée et ne disposant pas de réseaux. L'accès de la maison se situe principalement route des Châteaux sachant qu'une servitude de passage est accordée sur l'actuelle voie privée, servitude qui ne subsistera pas dès lors que la voie nouvelle sera une voie publique communale. S'agissant de la circulation, l'aménagement d'un carrefour est prévu (emplacement réservé n° 3) à la sortie du site des Francs Sablons sur la route d'Autouillet à Marcq. Des dispositions pourront être envisagées dans le projet d'aménagement visant à ce qu'une "protection" sous une forme à définir soit mise en place notamment le long de la zone Ub contiguë, ce qui correspond au souhait de la municipalité de conserver au village son caractère rural.	La construction d'une nouvelle école s'inscrit dans les principes du PADD. Elle sera réalisée en fonction du nombre d'enfants que les ouvertures à l'urbanisation amèneront. L'actuelle école est trop exigüe. La responsabilité des élus est de prévoir et non de réagir. De plus, l'intercommunalité future doit permettre la mutualisation des équipements. La commune d'Autouillet est peu endettée et l'achat du terrain comme la création d'une voirie et la construction de l'atelier communal (financé sur subventions et fonds propres) ne grèveront pas le budget communal. Le projet d'aménagement à l'étude privilégie le maintien du caractère rural du village notamment par le maintien de haies végétales, notamment le long de l'actuelle zone U. Mais, pour respecter les nouvelles normes en matière d'urbanisme et les remarques des personnes publiques associées, les terrains ne sont plus limités en superficie et les règles d'implantation de la construction sont moins contraignantes. En ce qui concerne l'acquisition du terrain, la commune ne dispose à ce jour d'aucun local technique pour stocker son matériel. Cette acquisition a été réalisée antérieurement au PLU. En plus du local technique, il est prévu (non pas des HLM) mais des constructions permettant à des jeunes entrant dans la vie active de pouvoir s'installer. La création de la route n'est pas liée à la réalisation du projet d'aménagement des "Francs Sablons" mais à l'aménagement du terrain communal. Le financement de la voie et de l'atelier a été communiqué aux administrés lors d'une réunion publique. Une nouvelle réunion sera prévue une fois le permis de construire déposé. Les propositions d'urbanisation émises par les administrés possèdent de nombreuses contraintes : - route des châteaux : zone située en partie dans une bande de 50 m en limite d'un massif forestier de + de 100ha limitant les constructions voire les interdisant - route d'Auteuil : zone agricole que les personnes publiques ont demandé de ne pas réduire. Concernant la circulation pour l'accès ou la sortie du lotissement des Francs Sablons, un aménagement sécurisé sera aménagé sur la route de Marcq.



NOTE EXPLICATIVE

Avis des PPA et des Administrés	Avis Commissaire Enquêteur	Actions et justification de la Commune
2 - Sente de la Chaumière * Ouverture à la constructibilité d'un terrain humide	Ces remarques semblent justifiées. Il pourrait être proposé un polygone d'implantation sur ce terrain.	Ce terrain était déjà constructible dans le POS avec un polygone d'implantation. Avec le PLU, il sera précisé lors de la dépose d'une demande d'urbanisme une zone d'implantation de la construction. De plus, une carte des zones humides est incluse dans les annexes du PLU.
3 - Création d'une zone Nz et d'une exploitation agricole biologique * Création d'une zone Nz permettant l'extension du parc zoologique sur la commune d'Autoillet pour l'élevage et la présentation au public d'animaux en voie de disparition * Création d'une ferme biologique destinée à la nourriture des animaux du parc.	Le projet visant à développer une exploitation agricole biologique paraît compatible avec le projet du PLU puisque situé dans une zone agricole. La création d'une zone Nz, non prévue actuellement, relève de la responsabilité de la municipalité éventuellement dans le cadre d'une modification ou d'une révision.	Le projet de ferme écologique est envisagé sur un terrain situé en zone agricole, ce qui ne pose aucun problème. En ce qui concerne la création d'une zone Nz afin d'étendre le parc zoologique sur la commune, le conseil avait envisagé cette création lors d'une modification simplifiée du PLU. Compte tenu de la perte de temps et le coût d'une nouvelle enquête publique, compte tenu de la demande du propriétaire lors de l'enquête publique, de l'enjeu économique et touristique, une zone Nz est créée. Néanmoins, pour respecter les avis du préfet relatifs à la consommation des espaces agricoles, la zone Nz sera réduite et une partie des terres situées à l'entrée du village resteront en zone A,
4- Suppression de la réserve foncière n° 4 * La nature de l'équipement public n'est pas indiquée * La commune possède déjà une réserve foncière située juste à côté * Le projet va à l'encontre du PADD qui préconise le maintien des activités agricoles * Cette parcelle est située dans une zone concernée par le ruissellement des eaux pluviales et les coulées de boues.	La commune souhaite maintenir cette réserve pour "équipement public" afin d'aménager les équipements sportifs de la commune. La parcelle est effectivement en zone agricole mais n'est pas cultivée depuis un certain temps.	Cette parcelle sera maintenue en réserve foncière afin d'aménager les équipements sportifs de la commune. Cette zone est agricole bien qu'en jachère et restera agricole.
5 - Règles d'urbanisme * Autorisation d'utilisation de couvertures en bardeaux de bois * Autorisation de toits-terrasse dans la limite de 10 à 20 % * Autoriser l'implantation en front de rue dans le secteur 1AU "Francs Sablons" * Autoriser l'implantation sur une limite séparative dans le secteur 1AU "Francs Sablons"	Les matériaux indiqués ne sont pas interdits par le règlement. Les toits-terrasse végétalisées ou non ne sont pas autorisés. J'invite la Mairie à réexaminer ce point. Les propositions de modification des règles d'implantation des constructions sont de nature à modifier le projet tel qu'il a été présenté à l'enquête publique, lequel soulève déjà de nombreuses questions sans oublier que ces mêmes propositions remettent en cause certains articles du règlement.	Le règlement du PLU n'exclut pas ces matériaux puisque cela est interdit par la loi. En ce qui concerne les toits-terrasse, il est possible de les envisager dans le cadre des lois Grenelle pour une conception, des matériaux, etc... qui permettent une économie d'énergie.
6 - Modification plan de zonage * Rectification du plan de zonage et du plan des orientations qui impient sur un terrain privé * Supprimer les délimitations et superficies des "secteurs destinés à l'habitat" dans le plan d'orientation d'aménagement des Francs Sablons et modifier la représentation graphique des espaces paysagers	Les rectifications concernant l'empiètement du projet d'aménagement sur des terrains privés seront apportées avant l'arrêt définitif du projet du PLU.	Les terrains privés qui avaient été intégrés au projet d'aménagement de la zone des Francs Sablons ont été retirés. Le projet tel que présenté dans l'orientation d'aménagement est indicatif.



NOTE EXPLICATIVE

Avis des PPA et des Administrés	Avis Commissaire Enquêteur	Actions et justification de la Commune
7 - Incompréhension du projet global du PLU * Incompréhension avec la logique économique et de développement puisque le projet ne prévoit aucune zone commerciale * Incompréhension quant à la cohérence avec les règles d'urbanisme du POS	Le point n° 4 du PADD concerne le "Développement économique, les équipements et les services". Ainsi, à travers le règlement du PLU, il est permis l'accueil des commerces de proximité. La traduction du PADD dans le règlement du PLU a conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le POS. L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis 2001 et notamment la loi SRU, la loi UH et les lois Grenelle.	Le PADD élaboré prévoit certes un développement économique mais dans le cadre du respect du caractère rural et champêtre du village. Si on envisage l'installation de commerce de proximité, on ne prévoit aucune zone commerciale qui ne serait pas adaptée au village. Les règles d'urbanisme actuelles sont différentes de celles du POS, notamment en ce qui concerne les surfaces des terrains, le COS, la surface de plancher, les limites d'implantations. La commune se doit de respecter les règles qui sont applicables aujourd'hui toujours en respectant le caractère rural du cadre.
8 - Suppression de la réserve foncière n° 1 pour l'agrandissement du cimetière * suppression envisagée lors de l'achat du terrain en 2007 * suppression compte tenu des dispositions envisagées en matière de sécurité de la nouvelle voie à destination du projet des Francs Sablons	La municipalité souhaite conserver cet emplacement réservé qui existe en tant que tel depuis de nombreuses années en vue de l'extension du cimetière.	Il n'a jamais été envisagé de supprimer la réserve foncière destinée à l'agrandissement du cimetière.
9 - Demande de modification de zonage * Demande que deux terrains agricoles situés entre deux secteurs urbains et complétant la zone 2AU deviennent constructibles	Ces terrains sont situés entre une zone Ua et une zone NC. Cependant, et bien qu'il figure dans le projet du PLU en 2AU, il est prévu qu'il demeure agricole comme dans le POS actuel.	Ces terrains sont situés entre une zone Ua et une zone NC. Ils étaient en zone agricole au POS et resteront agricole au PLU suite aux remarques des personnes publiques associées.

Le Maire
Arlette LHÉRIAU

