annexe 5

Commune de
Goussainville
Élaboration du plan local d'urbanisme
annexe à la délibération d'approbation
16 juillet 2019

Réponses aux remarques des personnes publiques

Avis de l'État

- La préfète donne un avis favorable assorti de remarques à prendre en compte.

– intégrer dans le projet démographique le potentiel de logements vacants ou préciser la difficulté de les intégrer au nombre de logements nécessaires ;

– afficher la consommation engendrée par l'emplacement réservé n° 4 dans la consommation d'espace ;

– préciser le type d'équipements que la zone Ne, à vocation d'équipements de sports et de loisirs et située à l'ouest du bourg, est susceptible d'accueillir et réglementer la surface maximale d'emprise au sol des constructions nouvelles ;

– motiver et justifier la superficie prévue pour la zone Ne dédiée à l'extension du cimetière

Réponse de la commune : ces précisions et compléments seront ajoutés au rapport de présentation et de plus le terrain à l'ouest du bourg, dont le haut de la parcelle supporte le terrain de tennis reste en NE, et le bas qui est actuellement cultivé sera classé en A. Quant à l'extension cimetière, la mairie la classe en A également.

Rapport de présentation :

La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées d'une capacité de 900 EH (Équivalent Habitant) dont l'arrêté préfectoral de prescription date du 20 avril 2010. Cette station est conforme à la réglementation (européenne comme nationale). Il est indiqué dans le PLU qu'une évolution de la station d'épuration est prévue. Il est nécessaire de préciser ce projet.

Réponse de la commune : ces précisions seront ajoutées au rapport de présentation ; la carte du zonage d'assainissement collectif globale, cela correspond au plan des réseaux d'assainissement, qui a été transmis et mis au dossier. Le zonage d'assainissement correspond au bourg de Goussainville, sans la maison du garde-barrière SNCF, sans les poulaillers. Et Champagne est en assainissement non collectif.

Les inventaires faunistiques et floristiques sont succincts et mériteraient d'être complétés.

Réponse de la commune : des compléments seront ajoutés au rapport de présentation.

Il devrait être mentionné que le département est classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole.

Réponse de la commune : cette mention sera ajoutée au rapport de présentation..

Règlements écrit et graphique :

Article U 4-5 :"*Dans toute la zone et tous ses secteurs :*

*Des dispositions particulières peuvent être appliquées à l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, **à la construction de bâtiments agricoles**, à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La différence de niveau entre terrain existant avant travaux et plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m".*

La zone U n'a pas vocation à accueillir des constructions agricoles comme cela est stipulé dans l'article U1. Il conviendra de corriger ce paragraphe.

Réponse de la commune : l'autorisation des constructions à destination agricole sera retirée de la zone U..

Article A 4-4 : Il faudrait réglementer l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation dans la zone agricole au même titre que dans les autres zones pour éviter toute dérive.

Réponse de la commune : les habitations verront leur emprise réglementée en zone A.

Le règlement graphique classe la majorité des espaces boisés en zone naturelle (N). Or, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 0,5 ha ne sont pas protégés du défrichement. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement ; or certains de ces bosquets ne sont pas représentés sur la cartographie et ne sont pas classés.

Afin de garantir leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation, il est donc important, soit de classer ces boisements en Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme), soit de les inscrire au règlement comme secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Réponse de la commune : une bonne part de ces bosquets sera repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) et le plan de zonage sera complété des bosquets manquants. Le règlement écrit sera complété des conditions émises pour l'évolution de ces espaces repérés et les justifications seront ajoutées au rapport de présentation.

La rivière « La Vesgre » est présente en limite départementale avec les Yvelines ; mais étant sans enjeu majeur, elle n'a pas impliqué la réalisation d'une zone inondable. Néanmoins le lit majeur devrait être classé en zone naturelle (N).

Réponse de la commune : le lit majeur sera disposé en zone N et la justification portée au rapport de présentation.

Dérogation au titre des articles L 142-4 et 142-5 :

La préfète dans son courrier daté du 16 mai 2019 indique accorder sans réserve la dérogation pour l'instauration de la zone à urbaniser au cœur du bourg.

Avis du conseil régional

- Le président du conseil régional a indiqué n'avoir aucune observation particulière à apporter au document.

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

– intégrer dans le projet démographique le potentiel de logements vacants ou préciser la difficulté de les intégrer au nombre de logements nécessaires ;

– afficher la consommation engendrée par l'emplacement réservé n° 4 dans la consommation d'espace ;

– préciser le type d'équipements que la zone Ne, à vocation d'équipements de sports et de loisirs et située à l'ouest du bourg, est susceptible d'accueillir et réglementer la surface maximale d'emprise au sol des constructions nouvelles ;

– motiver et justifier la superficie prévue pour la zone Ne dédiée à l'extension du cimetière

Réponse de la commune : ces précisions et compléments seront ajoutés au rapport de présentation et de plus le terrain à l'ouest du bourg, dont le haut de la parcelle supporte le terrain de tennis reste en NE, et le

bas qui est actuellement cultivé sera classé en A. Quant à l'extension cimetière, la mairie la classe en A également.

Conseil départemental

Ce service indique que le SDAGE a été annulé et celui en vigueur est le Sdage 2010 -2015.
Réponse de la commune : ces précisions seront ajoutées au rapport de présentation.

Le volet « Etat intial environnemental » semble à approfondir afin notamment de présenter les enjeux du territoire :

- Un volet « Milieu physique » avec la présentation de la topographie, de la géologie-hydrogéologie et du climat,
- Un volet « Ressources naturelles » avec les eaux de surfaces, les eaux souterraines, l'eau potable et assainissement,
- Un volet « Energie » dont les énergies renouvelables,
- Un volet sur la « Gestion des déchets »,
- Un volet sur les « Risques naturels » complété par
  - Le risque inondation :
    - l'inondation par débordement de cours d'eau
    - L'inondation par remontée de nappes phréatiques
    - l'inondation par ruissellement et coulée de boue
  - L'aléa lié à l'existence de cavités souterraines,
  - L'aléa érosion.
- Un volet « Risques technologiques et nuisances » complété par :
  - des volets « Qualité de l'air » et « nuisances sonores » plus développés
  - Le transport de marchandises dangereuses avec leur localisation,
  - L'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS et BASOL) avec leur localisation et leurs incidences,
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
  - Le saturnisme infantile

Réponse de la commune : certaines de ces précisions seront ajoutées au rapport de présentation ; la commune rappelle que le rapport de présentation doit être proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme et ne fera de compléments que ceux qui auraient une incidence sur le plan local d'urbanisme.

Le volet « Eau potable » des annexes sanitaires nécessiterait des corrections car il semble y avoir une confusion avec la commune de St Lubin-de-la-Haye, qui appartient au Syndicat des eaux de la Vaucouleurs et non au Syndicat des eaux de Boutigny-sur-Opton. Goussainville est alimentée par le Syndicat des eaux de Boutigny sur-Opton grâce à une ressource située sur la commune de Boutigny-Prouais, et non par la ressource située sur la commune de St Lubin de la Haye. Ce volet devrait également aborder l'enjeu la sécurisation de l'alimentation en eau potable de la commune

Réponse de la commune : La commune indique que l'observation du conseil départemental n'a pas lieu d'être : 100% de la fourniture en eau potable de la commune proviennent des sources de Saint-Lubin-de-la-Haye, via le syndicat de Boutigny-Prouais qui achète l'eau au syndicat de la Vaucouleurs. Le rapport sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable (RPQS pour le conseil départemental) 2018 remplacera celui de 2015.

Réglementation sur l'entretien des espaces publics

Réponse de la commune : ces dispositions n'émargent pas au champ d'application du plan local d'urbanisme et ne nécessitent aucun complément du Plu.

L'agence départementale d'ingénierie et d'infrastructures (AD2I) du Drouais Thymerais a noté une erreur sur la date du plan d'alignement concernant le lieu-dit Orval (RD 305). En effet, le plan d'alignement date du 07/04/1891 et non du 04/04/1891

De plus, l'AD2I avait demandé à ce que ce plan ne soit pas repris dans le PLU de Goussainville, afin de le « mettre en sommeil »

Réponse de la commune : cette correction sera effectuée et la commune mettra en sommeil la servitude d'alignement indiquée.

Chambre de commerce et d'industrie

Remarques sur l'orientation d'aménagement et de programmation (rayon de giration, ramassage des ordures ménagères, espace le long du fossé, dispositions sur les clôtures...).

Réponse de la commune : il s'agit d'une zone 2AU qui doit faire l'objet d'un nombre d'études avant son ouverture à l'urbanisation : il est pour l'instant prématuré de préciser ces éléments.

Dans le règlement, page 5, il est prévu une rétention des eaux pluviales sur la parcelle. Il importe de préciser les conditions de cette rétention dans un contexte de nappe sub-affleurante très proche de la surface, et de retrait et de gonflement des argiles.

Réponse de la commune : la commune estime que ce sera au pétitionnaire de proposer un ou des dispositifs adaptés à chaque situation particulière : le règlement ne sera pas complété.

Page 13, à l'article U6, il est important dans le cas des clôtures pleines (murs et murs-bahuts) de prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales. De plus, en limite avec un espace agricole ou naturel, il importe de prévoir des passages pour la petite faune.

Réponse de la commune : la commune estime qu'il n'est pas nécessaire de compléter le règlement.

A l'article U7, page 14, il est prévu 2 à 3 places de stationnement pour les constructions à destination d'habitation. Nous proposons d'ajouter un ratio d'une place par logement social.

Réponse de la commune : la commune estime qu'il n'est pas opportun de compléter le règlement : la loi prescrit de ne pas imposer plus d'une place par logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État, quelles que soient les exigences du plan local d'urbanisme. Si la loi par exemple évolue en n'exigeant aucune place de stationnement, le Plu sera contradictoire.

En zone UX, les constructions à usage de logement sont interdites. Il nous paraît toutefois important d'autoriser les logements de gardien.

La hauteur maximale des constructions en zone UX est de 9 mètres, ce qui est insuffisant. Dans les entrepôts de classe A, la hauteur sous poutre est de 10 mètres. C'est pourquoi nous préconisons de retenir une hauteur de 12 mètres.

En zone UX il est important de définir en entrée de zone les accès et le stationnement des poids lourds « en attente ».

Réponse de la commune : vu l'exiguïté de la zone UX (moins de 0,9 hectare), la commune ne souhaite pas y autoriser les logements fussent-ils destinés au gardiennage, cette interdiction permet une meilleure évolution de l'activité sans dérive comme constaté (activité devenant habitation) ; c'est aussi l'avis très clairement exprimé par la communauté de communes (voir plus bas). Vu la situation quasi incluse au tissu résidentiel et vu les activités pressenties, la hauteur de 9 m ne sera pas augmentée car correspondant aux constructions avoisinantes et permettant ainsi une relativement bonne intégration.
Quant à l'aire d'attente, encore une fois vu la taille de la zone, cette disposition ne semble pas indispensable, dans la mesure où rien n'empêche le pétitionnaire d'aménager sa parcelle dans ce sens sachant que l'activité pressentie, ne conduira pas à des flux importants de poids lourds.

Une place de stationnement, page 19, pour 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'entrepôts nous paraît beaucoup. Nous recommandons de retenir une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Réponse de la commune : la commune réglementera le stationnement de la façon suivante : constructions à destination d'entrepôts, une place de stationnement pour 100 m², avec un minimum de 3 places et selon le projet, prévoir une aire de stationnement pour le chargement ou le déchargement des marchandises ou matériaux. Le stationnement sur la voie publique est interdit.

En ce qui concerne la zone 2AU, nous préconisons d'établir des plans masses généraux afin que les plantations puissent être réalisées dès maintenant (préverdissement).

Réponse de la commune : la commune prend bonne note de la proposition de la chambre de commerce et d'industrie ; cela dit tant que les terrains de la zone 2AU sont exploités en agriculture, elle estime prudent de ne pas procéder au pré-verdissement.

Chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture a émis les remarques suivantes :

d'urbanisme précédent. Néanmoins, nous nous interrogeons sur l'évolution du hameau d'Orval suite aux dernières réunions avec les personnes publiques associées. Votre dossier (rapport de présentation, page 30) présente un certain nombre de « dents creuses » que nous entérinons mais nous ne pouvons valider les deux parcelles en extension sur ce hameau (une partie de la parcelle 24 et une partie de la parcelle 51). Il conviendra alors de reclasser ces deux parcelles en zone Agricole (A).

Réponse de la commune : la commune rappelle que les diverses réglementations lui ont imposé une réduction drastique des surfaces urbanisables du POS (environ 6 hectares tout de même) qui ont été reclassées en zone agricole (A), dans le PLU. D'autre part la commune valide le souhait de l'État de reclassement en zone (A) d'une partie de la parcelle actuellement en zone (NE) (6 000 m^2) située à l'ouest du bourg et de celle dédiée à l'agrandissement du cimetière. (5 800 m^2) ce qui fait qu'il y a eu une compensation « tacite ».

À Orval, une partie (2500 m^2) des parcelles 24 et 51 (ex 22) étaient constructibles dans le POS. Dans le projet de PLU, la partie de la parcelle 24 a été réduite à (1400 m^2) et déplacée ; quant à la parcelle et 51 (ex 22) à l'entrée sud du hameau, la partie constructible sera réduite de 2000 m^2 à 1400 m^2.

Pour ce qui concerne le règlement de la zone Agricole, nous souhaiterions que soit précisée une distance maximale à respecter entre la construction du logement de fonction de l'exploitant et ses bâtiments techniques existants.

Réponse de la commune : la commune complétera le règlement en imposant une distance d'environ 100 m ce qui sera également justifié au rapport de présentation (notamment risques d'incendie).

Chambre de métiers et de l'artisanat

La chambre de métiers et de l'artisanat a émis un avis favorable à ce projet.

Mission régionale de l'autorité environnementale

Ce service a indiqué que le plan local d'urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Communauté de communes du Pays Houdanais

Ce service a indiqué des remarques précises pour la zone UX (d'une superficie inférieure à 0,9 ha car comportant une partie du domaine public routier, comme indiqué au rapport de présentation p. 41).

- à **l'article UX 1**, ajouter l'interdiction « des dépôts aériens de toute nature » ainsi que « des commerces de détail » ; et l'interdiction des « abris de jardin et autres aménagements de loisirs »

Réponse de la commune : la commune procédera à ces compléments, profitant de l'expérience de la communauté de communes sur les zones d'activités.

- à **l'article UX 2**, limiter les services « à ceux destinés aux entreprises » et conditionner les entrepôts « à une activité de production ou de bureaux attenante dans les mêmes locaux ou voisine ».

Réponse de la commune : la commune procédera à ces compléments, profitant de l'expérience de la communauté de communes sur les zones d'activités. La condition concernant les entrepôts sera rédigée de la façon suivante : « à une activité de production ou de bureaux dans le même volume bâti ou située sur la même unité foncière ».

Syndicat intercommunal d'assainissement et de drainage de la région de Marchezais (SIAM)

Ce service a émis une remarque pour l'entretien des fossés

- le long des fossés demande une zone non aedificandi de 4 m de part et d'autre

Réponse de la commune : la commune procédera à ce complément du règlement écrit et le justifiera au rapport de présentation.

Société coopérative d'intérêt collectif agricole d'électricité des départements d'Eure-et-Loir et des Yvelines (SICAE-ELY)

Ce service a rappelé des informations importantes pour le développement de ses réseaux.

- Implantation des postes de transformation : en alignement ou n'imposer qu'un recul très faible et ce dans toutes les zones du plan local d'urbanisme.

Réponse de la commune : la commune procédera à ces ajustements le cas échéant à la fois au vu des règles de chaque zone et des dispositions générales qui évoquent ces ouvrages en leur donnant de la souplesse.

- Préciser que les coffrets électriques seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété, sans l'imposer.

Réponse de la commune : la commune procédera à ces ajustements le cas échéant.