



# COMMUNE D'ORCEMONT

RAMBOUILLET  
TERRITOIRES

## Plan local d'urbanisme



---

Note de synthèse des avis

---

Vu pour être annexé à la délibération n° 33-2018

Le 15 NOV. 2018

Le Maire

  
**Bernard BOURGEOIS**  
Maire d'Orcemont



Du développement local  
au développement durable

**CDHU**

11, rue Paroiss 10000 TROYES

## Sommaire

---

Sommaire .....	1
Avis Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (CART) .....	2
Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines. ....	3
Avis Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre (CNPF) .....	3
Avis des services de l'Etat.....	4
Avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) dans la région d'Ablis.....	9
Avis Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) .....	10
Avis de l'enquête publique.....	11

Avis Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (CART)	Evolutions du PLU
1- OAP Un potentiel de logements est prévu, avec un pourcentage sans prévoir approximativement le nombre de logements souhaité.	Les OAP ont été complétées.
2- OAP Concernant le point 7 des caractéristiques de l'urbanisation, en cas de maisons accolées, la couverture des toitures doit être uniformisée. Elles doivent être décalées d'un mètre par rapport au garage. Cette règle n'est pas claire.	Le point 7 a été réécrit pour plus de clarté.
3- OAP Page 7 : au paragraphe 2, il manque un mot « il est ??? une place de stationnement public par logement... ».	Les OAP ont été corrigées.
4- OAP L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 ne correspond pas entièrement à la zone AUb.	Le périmètre de l'OAP a été modifié pour tenir compte de cette observation (erreur entre le plan de zonage et le document OAP).
5- Règlement écrit Page 16 : les clôtures présentant un aspect synthétique sont interdites. Au paragraphe 28 est autorisé le grillage. Il est donc nécessaire de préciser ce qui est entendu par « clôture présentant un aspect synthétique », afin de savoir clairement ce qui est interdit.	Ce point a été modifié.
6- Règlement écrit Page 18 : au paragraphe 7, il est fait mention des commerces de plus de 1000 m <sup>2</sup> , alors que ceux-ci sont interdits dans cette zone.	Oui, cela permet d'assurer la compatibilité du PLU avec le PDUIF.
7- Règlement écrit Page 45 : au paragraphe 16, les bardages et revêtements ne doivent pas occuper plus de 60 % de la superficie d'une façade. Cette rédaction ne permet pas de savoir s'il est souhaité que le bardage ne soit présent que sur une façade (à hauteur de 60 % de cette façade) ou si sur chaque façade avec un maximum de 60 %. Cette remarque est valable pour les autres zones.	Ce point a été modifié, il s'agit de toutes les façades.
8- Règlement écrit Page 70 : l'article A12 sur le stationnement évoque des cas qui sont interdits	Oui, cela permet d'assurer la compatibilité du PLU avec le PDUIF. Par ailleurs, il existe des possibilités de changement de destination à prendre en

dans cette zone (ensemble d'habitation, commerces, école, collège...). Cela pourrait porter à confusion pour les administrés. Cette remarque est également à prendre en compte à la page 82 pour la zone N.	compte.
9- Règlement écrit Page 73 : le chapeau indique que c'est une zone destinée aux équipements collectifs et extensions et annexes d'habitation. Cette zone est en réalité destinée à l'espace forestier. Les destinations évoquées sont uniquement tolérées.	Ce point a été pris en compte, le chapeau a été modifié.
10- Règlement écrit Page 73 : A l'article N1, au paragraphe 3, la phrase n'est pas finie, il faut indiquer « sont interdites ».	Non, car il s'agit d'une liste d'éléments interdits.
11- Règlement écrit Page 74 : les extensions et annexes à l'habitation sont autorisées si elles ne sont pas de nature à compromettre l'activité agricole. Or, c'est une zone naturelle et non agricole.	Il s'agit de la condition formulée par le Code de l'urbanisme. Par ailleurs, il est fait mention de l'activité agricole et non de la zone agricole.

<b>Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines.</b>	<b>Evolutions du PLU</b>
1- La commission recommande de fixer la zone d'implantation des annexes à moins de 20 mètres de la construction existante et de limiter la surface totale après travaux à 200 m <sup>2</sup> (existant + extension).	Pas de modification.

<b>Avis Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre (CNPFF)</b>	<b>Evolutions du PLU</b>
1- Règlement graphique Sur la commune, sachant que 240 has de bois sont privés, c'est-à-dire presque la totalité, l'instauration d'EBC sur la totalité des boisements nous paraît excessive, et la réglementation concernant ce classement devrait être rappelée dans sa totalité. Ces espaces boisés méritent d'être protégés, mais	Il s'agit de l'application du SDRIF et du SCoT concernant les massifs boisés de plus de 100 ha et leur classement en EBC. Le règlement du PLU n'a pas vocation à reprendre les dispositions du Code de l'urbanisme.

<p>aussi gérés durablement comme le prévoit le code forestier (art L.121-1) qui rappelle la multifonctionnalité de la forêt (économique, sociale et environnementale). C'est ainsi que 5 forêts privées sont dotées d'un Plan Simple de Gestion en cours de validité et agréé par le CRPF.</p>	
<p>2- PADD Concernant la desserte, il est nécessaire pour la gestion et la sécurité des boisements de pouvoir y accéder depuis une voie départementale avec des camions, et donc de disposer de manière permanente de voies et chemins publics de qualité. Cela pourrait aussi être ajouté au projet de PADD.</p>	<p>Sans objet dans le cadre de l'élaboration du PLU (demande d'informations).</p>

Avis des services de l'Etat	Evolutions du PLU
<p>1- Il s'avère que seule la construction de logements et la densité figurent dans le tableau de suivis du projet de PLU. Il convient donc de compléter ce tableau afin que l'ensemble des thèmes (évolution démographique, risques, gestion de l'eau, espaces naturels...) puissent être évalués lors du bilan.</p>	<p>Le rapport de présentation a été complété.</p>
<p>2- Hormis dans les 2 OAP en extension, le PLU ne prévoit pas de faciliter le parcours résidentiel en améliorant la mixité et la cohésion sociale. Afin de faciliter le maintien des populations locales et de favoriser l'achat des primo-accédants, il conviendrait de produire des logements de taille réduite en location ou en logement aidé.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>3- La commune a prévu deux OAP en extension (1.95ha). Si le PADD prévoit une densité de 18 logements par hectare, cette disposition n'est pas reprise de façon réglementaire. Il s'agira par conséquent d'inscrire formellement cet objectif dans les documents des 2 OAP afin de lui donner une réelle opposabilité aux autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, afin de participer à la limitation de la consommation des terres encore non urbanisées, il conviendrait de porter cet objectif à 20 logements par hectare.</p>	<p>Les OAP ont été complétées (18 logements/ha).</p>
<p>4-</p>	<p>Le règlement comporte déjà les éléments demandés.</p>

<p>Le PLU prévoit dans les zones urbaines AU, ainsi que dans les OAP, une densité de 5 % de logements sociaux ; ce chiffre étant une valeur moyenne suivant le nombre de logements et les possibilités de constructions. Pour parfaire cette mixité, il conviendrait qu'une réglementation concernant le stationnement pour le logement individuel ou social soit indiquée.</p>	
<p>5- Il conviendra de mettre le règlement du PLU en compatibilité avec les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), notamment par rapport à l'introduction de normes « plancher » concernant la réalisation de places de stationnement « vélo » dans le règlement pour les nouvelles constructions.</p>	<p>Le règlement comporte déjà les éléments demandés.</p>
<p>6- Les règles en matière de stationnement s'imposant au logement social devront être adaptées. La norme plafond du règlement de 2 places de stationnement par logement n'est valable que pour le logement privé. Pour les logements sociaux, la règle est abaissée au maximum exigible par le CU, à savoir une place de stationnement par logement social.</p>	<p>Le règlement comporte déjà les éléments demandés.</p>
<p>7- Les espaces sensibles doivent faire l'objet de davantage de protections. Les zones du règlement possédant des espaces sensibles doivent faire l'objet d'une rédaction indiquant la présence de ces zones et de leurs conservations.</p>	<p>Le chapeau des zones du règlement concernées ont été complétés.</p>
<p>8- La ZNIEFF de type I, « Mares et landes humides du bois de Batonceau » (identifiant national : 110020401), ZNIEFF continentale de type 1 n'est pas cartographiée dans le plan de zonage et n'est pas reprise dans le règlement. Il est indispensable de corriger ces omissions.</p>	<p>Pas de modification, cet élément n'a pas à être cartographié. Par ailleurs, une ZNIEFF n'a pas de règlement associé. La ZNIEFF est classée en zone N inconstructible + EBC, ce qui permet d'en assurer la protection.</p>
<p>9- Quelques éléments sont à préciser pour permettre au PLU d'être rendu compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE.</p>	<p>Lesquels ? Le rapport de présentation contient l'ensemble des justifications vis-à-vis du SDAGE.</p>
<p>10-</p>	<p>Les dispositions générales du règlement ont été complétées par l'ajout du</p>

Le règlement du SAGE est opposable aux tiers, un rappel sur ce point peut être apporté dans le rapport de présentation ou dans les dispositions générales du règlement.	paragraphe demandé.
11- La commune d'Orcemont comprend des zones humides de type 3 et 2. Il est souhaitable de différencier les classes sur les documents graphiques, car les contraintes liées à leur occupation sont proportionnelles à leur classe (2 étant la plus importante au cas d'espèce).	Le zonage a été modifié sur ce point.
12- Afin de protéger efficacement les zones humides, il est conseillé d'ajouter la carte des zones humides établie par le Système d'information pour la gestion des eaux souterraines (SIGES ; établies au bénéfice du SDAGE) en annexe. Enfin, il est possible de faire figurer ces zones sur les documents graphiques du règlement.	La carte a été ajoutée en annexe uniquement pour ne pas surcharger le plan de zonage.
13- Il est recommandé que tous les ruisseaux et plans d'eaux ceinturés par un EBC soient détournés sur une distance d'au moins 2 mètres des rives. Ces détournages peuvent faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.	Pas de modification.
14- Sur le document graphique du règlement figure une zone identifiée au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Il est souhaitable d'explicitier cet emplacement dans le règlement de l'OAP, ceci afin de ne pas fragiliser le futur aménagement.	Les OAP ont été complétées.
15- Les réseaux d'eau potable ainsi que les installations de stockage doivent être reportés sur les annexes du document d'urbanisme.	Les annexes ont été complétées avec les éléments demandés.
16- La station d'épuration des eaux usées est située en zone agricole. Un zonage spécifique (par exemple : Aep) serait plus pertinent. Il est préférable de délimiter la zone dédiée en une zone destinée aux équipements publics, pour davantage de clarté.	Pas de modification, le règlement de la zone A permet l'implantation de ce type d'équipement, cela évite de complexifier le règlement graphique.
17-	Le règlement comporte déjà les éléments demandés.

<p>Le PLU indique que l'ensemble du territoire communal est desservi par un réseau d'assainissement collectif unitaire à l'exception de 12 habitations. Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent être précisées dans le règlement du PLU, conformément à l'article R.151-49 du code de l'urbanisme.</p>	
<p>18- Les différents zonages d'assainissement doivent être précisés dans le règlement de la zone concernée et être annexés au document du PLU.</p>	<p>Pas de modification concernant le règlement, le zonage d'assainissement n'a pas à être intégré au règlement. Les annexes ont été complétées.</p>
<p>19- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent notamment les eaux ménagères. Une réflexion devrait être menée sur les eaux issues de certaines activités, comme : les restaurants et les cuisines collectives, les garages et parkings, les laveries et les eaux industrielles. Cette réflexion pourrait être intégrée dans la nouvelle implantation de ce type, fixant ainsi des règles à même d'assurer la bonne qualité des effluents des dites installations.</p>	<p>Il n'y a pas ce type d'activité aujourd'hui sur la commune. Ces éléments dont du ressort du règlement du service gestionnaire de l'assainissement.</p>
<p>20- Il est conseiller d'identifier le patrimoine vernaculaire d'Orcemont au titre des articles L151-19 ou L151-23.</p>	<p>Le règlement comporte déjà les éléments demandés.</p>
<p>21- Le centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France, du centre Val-de-Loire a édité une note sur la prise en compte des EBC dans les documents d'urbanisme. La commune d'Orcemont pourrait en tenir compte dans son projet.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>22- Le point du règlement écrit traitant de l'abattage d'arbres dans les EBC en zones A et N doit être corrigé. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. La déclaration préalable de coupe et d'abattage d'arbres en EBC doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe la coupe.</p>	<p>Pas de modification, le règlement est conforme au Code de l'urbanisme. Il n'y a pas lieu de préciser dans le règlement du PLU les éléments du Code de l'urbanisme.</p>



<p>23- Dans le règlement, il convient de préciser dans la partie « dispositions générales », que tout projet situé en zone inondable, telle que cartographiée sur les documents graphiques du PLU (zonage et carte des SUP), doit être compatible avec les prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation.</p>	<p>Le règlement comporte déjà les éléments demandés.</p>
<p>24- 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 valant aujourd'hui PPR est un document réglementaire valant PPRN, dont les prescriptions doivent être respectées et reprises dans le PLU. Le règlement doit également reprendre les prescriptions de l'AP dans les articles des zones du PLU coïncidant avec le zonage réglementaire des cavités. Les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître le zonage réglementaire de l'arrêté préfectoral.</p>	<p>Les annexes comportent déjà les éléments demandés. Le plan de zonage a été complété sur ce point.</p>
<p>25- La ZNIEFF de type I n'est pas cartographiée dans le plan de zonage et n'est pas reprise dans le règlement.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>26- La carte des servitudes d'utilité publique est manquante. Tout zonage réglementé par un plan de prévention des risques (PPRN) approuvé doit figurer sur cette carte. C'est le cas de la zone de type B délimitée dans l'arrêté du 2 novembre 1992 concernant l'aléa inondation et de la zone de cavités souterraines délimitées par l'arrêté du 5 août 1986 concernant l'aléa mouvement de terrain.</p>	<p>Le plan des servitudes et les éléments s'y rapportant doivent être transmis par les services de l'Etat (article L132-2 et R132-1 du Code de l'urbanisme). A ce jour, la commune n'a pas été destinataire de ces informations.</p>
<p>27- Le PLU doit obligatoirement reporter les zones de carrières liées au PPRN (arrêté du 05 août 1986) en annexe, dans les servitudes d'utilité publique (les documents graphiques sont à compléter), conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement et à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les annexes comportent déjà les éléments demandés. Le plan des servitudes et les éléments s'y rapportant doivent être transmis par les services de l'Etat (article L132-2 et R132-1 du Code de l'urbanisme). A ce jour, la commune n'a pas été destinataire de ces informations.</p>
<p>28-</p>	<p>Le classement sonore n'est pas une servitude.</p>

Le classement sonore des voies est bien traité, mais il doit être rappelé dans la liste des servitudes.	
29- Le plan des servitudes doit référencer celles-ci renvoyant le pétitionnaire à un document écrit indiquant le type de servitudes ainsi que le service gestionnaire.	Le plan des servitudes et les éléments s'y rapportant doivent être transmis par les services de l'Etat (article L132-2 et R132-1 du Code de l'urbanisme). A ce jour, la commune n'a pas été destinataire de ces informations.
30- Selon la base de données BASIAS, qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, il existe 1 site répertorié sur la commune d'Orcemont. Or le document du PLU (page 95 du rapport de présentation) indique qu'il existe 2 sites recensés sur la commune.	Le rapport de présentation a été corrigé sur ce point.
31- Le PLU ne mentionne pas la cartographie des zones affectées par le bruit des infrastructures.	Le PLU comporte déjà la carte des zones affectées par le bruit.

Avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) dans la région d'Ablis	Evolutions du PLU
<p>1- Rapport de présentation</p> <p>Des modifications sont à apporter à l'article 4.4 « L'assainissement » du rapport de présentation. Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2015, le SIAEP a pris la compétence assainissement collectif et 15 communes du territoire ont adhéré à cette carte. Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Région d'Ablis devient ainsi le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable de la Région d'Ablis. La gestion de l'assainissement collectif sur Orcemont est donc assurée par le SIAEP. Le dernier schéma directeur d'assainissement date de 1998, un nouveau schéma a été démarré fin 2017.</p>	Le rapport de présentation a été corrigé sur ce point.
<p>2- Règlement écrit</p> <p>Pour les articles UA4.1, UB 4.1, UE 4.1, AU 4.1 il est nécessaire de rajouter : « En plus des dispositions suivantes, concernant l'assainissement collectif,</p>	Le règlement comporte déjà ce type d'information.

les propriétaires des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal. »	
3- Règlement écrit Pour les articles A4.1 et U4.1, les zones qu'ils couvrent ne sont pas en assainissement collectif. Il ne faut donc pas parler de réseaux d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement collectif et actuellement non équipés, toute construction doit être équipée de son propre système d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de l'habitat et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.	Le règlement comporte déjà ce type d'information.
4- Rapport de présentation Page 70 : l'article fait référence à un rapport de l'ARS de 2013 qui indiquait un dépassement en pesticide. Il serait bienvenu de parler de rapports plus récents (201-2015 et 2016 en annexe).	Le rapport de présentation a été actualisé sur ce point.
5- Rapport de présentation Page 75 : le SIAEP n'est pas encore un Syndicat Mixte (mais il pourrait le devenir, en fonction des décisions des différentes intercommunalités dans le cadre de la loi Notre).	Le rapport de présentation a été corrigé sur ce point.

Avis Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Evolutions du PLU
1- L'ensemble des informations relatives aux monuments historiques et à leurs abords doit être actualisé conformément : - A la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 portant sur la liberté de la création, l'architecture et le patrimoine, dite « loi LCAP » ; - Et au décret n°2017-456 du 29 mars 2017 portant sur le patrimoine mondial, les monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.	Le plan des servitudes et les éléments s'y rapportant doivent être transmis par les services de l'Etat (article L132-2 et R132-1 du Code de l'urbanisme). A ce jour, la commune n'a pas été destinataire de ces informations.
2- En espace protégé et dans le tissu bâti ancien, tout capteur solaire ou panneau photovoltaïque doit impérativement être non visible depuis le domaine public.	Le règlement comporte déjà les éléments demandés.

3- L'Isolation Thermique Extérieure (ITE) des façades et des toitures est à proscrire pour le bâti ancien de l'ensemble de la commune.	Pas de modification.
---	----------------------

Avis de l'enquête publique	Evolutions du PLU
Registre papier 1	Sans objet dans le cadre de l'élaboration du PLU (demande d'informations).
Registre papier 2	Sans objet dans le cadre de l'élaboration du PLU (demande d'informations).
Registre papier 3	Le PLU et la fiscalité sont deux choses bien distinctes. Le PLU ne fixe pas de seuil d'imposition. La densification prévue par le PLU n'impacte pas la fiscalité.
Registre papier 4	Le périmètre de l'OAP a été modifié pour tenir compte de cette observation (erreur entre le plan de zonage et le document OAP).
Registre papier 5	Sans objet dans le cadre de l'élaboration du PLU (demande d'informations).
Registre papier 6	Sans objet dans le cadre de l'élaboration du PLU (demande d'informations).
Registre papier 7	Les cimetières ont été identifiés sur le plan de zonage. L'article UE13 a été modifié pour tenir compte de la remarque (suppression de la règle des 40 %). Le zonage a été modifié pour tenir compte de la remarque (la parcelle 334 est reclassée en zone UE).
Registre électronique 1	Sans objet dans le cadre de l'élaboration du PLU (demande d'informations).
Registre électronique 2	Le périmètre de l'OAP a été modifié pour tenir compte de cette observation (erreur entre le plan de zonage et le document OAP).
Courrier 1	Le rapport de présentation a été corrigé sur les points mentionnés.