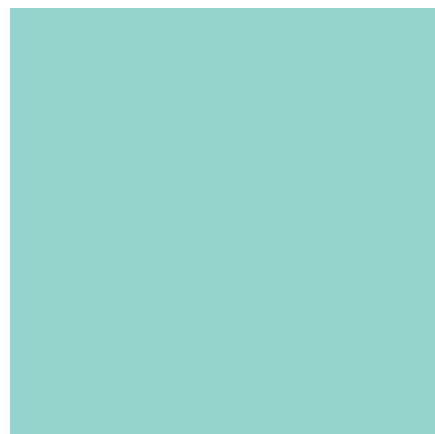




Commune de
VILLERS-SOUS-SAINT-LEU
D É P A R T E M E N T D E L ' O I S E

Dossier de demande d'examen au cas par cas

Novembre 2016



Rapport
complémentaire



1. Zones UE et risque inondation

Les zones UE sont des zones urbaines à vocation d'activités économiques. Elles participent pleinement à la dynamique du village. A ce titre, elles peuvent recevoir une densification ponctuelle pour répondre à l'objectif du PADD de maintien de l'économie locale et de soutien aux entreprises du territoire.

Les possibilités de densification sur ce secteur sont aujourd'hui relativement faibles. Le cadastre reflète en effet assez mal l'occupation du sol actuelle (cf photo aérienne ci-dessous). De plus un projet est en cours de finalisation le long de la RD92. Une seule parcelle reste, à ce jour, véritablement disponible en limite Ouest de la commune (Terrain situé sur Villers et sur Précý) et seule sa partie basse, en bordure de la RD92, est soumise aux dispositions du PPRI. Les autres espaces des zones UE sont déjà tous occupés par des activités et leurs espaces de stockage/stationnement. S'ils peuvent se densifier, ces espaces devront néanmoins respecter la nouvelle règle du PLU qui impose le maintien de 20% d'espaces verts de pleine terre (hors espaces de stationnement et de circulation).

Par ailleurs, le PLU reprend strictement les dispositions du PPRI en faisant un renvoi direct à ses prescriptions depuis le règlement via les articles 1 et 2. En effet, le PPRI est actuellement en cours de révision et pour éviter une éventuelle mise à jour de l'ensemble des pièces du PLU en cas d'évolution des dispositions, il apparaît plus simple de renvoyer au document placé en annexe du PLU. Ceci évite également tout manquement éventuel dans le report des prescriptions. Le zonage reproduit l'enveloppe globale des espaces soumis au PPRI par une trame hachurée afin d'afficher clairement la présence de ce risque et de dispositions particulières (trame non reportée sur le projet de zonage précédemment envoyé dans l'attente de la transmission des données du PPRI en version SIG).

Occupation actuelle du sol des zones UE



Possibilité de
densification (hors PPRI)

Projet en cours

Les incidences prévisibles du projet de PLU sur ces secteurs sont le développement éventuel de nouvelles constructions ou espaces de stockage/stationnement qui pourrait accroître l'imperméabilisation des sols et aggraver le risque ruissellement et gêner le libre écoulement des eaux.

A travers son nouveau document, la commune a mis en place plusieurs dispositions pour prendre en compte ce risque et pour ne pas aggraver la vulnérabilité de ce secteur face au risque inondation :

- ▶ L'article 4, sur les eaux pluviales, impose une gestion des eaux à la parcelle.
- ▶ L'Article 13 impose le maintien de 20% de chaque unité foncière en espace vert de pleine terre pour favoriser l'infiltration et l'écoulement des eaux. Il demande également une attention particulière dans le choix des plantations : « Dans les secteurs couverts par le PPRi, les espaces plantés devront être composés de plantations arbustives hydrophiles (osiers...) ainsi que d'arbres adaptés aux sols humides (saules, peupliers, aulnes...). »
- ▶ L'article 11, dans son paragraphe relatif aux clôtures, impose que « A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux. »

Pièce jointe n°1 : Règlement des zones UE

2. Station d'épuration

La station d'épuration est aux normes.

Pièce jointe n°2 : Arrêté préfectoral de 2012

Pièce jointe n°3 : Annexe autorisation rejets STEP

3. Périmètre de protection des captages

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

4. Rythme de croissance

Le rythme de croissance prévu par le PLU se situe entre 0,6% et 0,8% annuel. Le graphique ci-dessous permet de placer ces deux courbes dans le contexte d'évolution passé de la commune. Légèrement inférieure à la tendance connue sur la dernière période intercensitaire, l'évolution prévue par le PLU est cohérente avec le souhait de la municipalité de ne pas étendre l'enveloppe bâtie actuelle et de ne pas accueillir de nouvelles grosses opérations de logements. Ainsi, le rythme de croissance futur a été calculé au regard de la seule capacité de renouvellement et de densification du site.

Hypothèses de croissance

