# ANNEXE 3

**Synthèse des observation du CE**

# Synthèse des observations du public

# Mentionnées dans les registres d'enquête publique

## 1 Préambule

Ce procès verbal de remise des observations concerne le projet relatif à l'étude du Plan Local d'Urbanisme, projet n° 2013 -05 arrêté le 18 octobre 2013

Il comprend un résumé des observations écrites formulées sur le registre, ainsi que les observations orales émises par la population dès l'ouverture de l'enquête publique le 8 novembre 2013 jusqu'à sa clôture le 9 décembre 2013 ainsi que lors des 4 permanences tenues par le commissaire enquêteur aux dates suivantes :

Le mardi 12 novembre de 14h à 17h

Le samedi 23 novembre de 10 h à 12h

Le mercredi 27 novembre 2013 de 14h à 17h

Le samedi 07 décembre de 10h à 12h

D'autre part, le cahier a été mis à la disposition du public en mairie selon la loi, du début de l'enquête le 08 novembre 2013 à 10h jusqu'à sa clôture le 09 décembre 2013 à 17h

Le Commissaire-Enquêteur a également tenu compte et/ou des demandes de renseignements complémentaires formulées par le public pendant l'enquête. Il a répondu verbalement en se faisant assister lorsque c'était nécessaire, par les services de la Direction des services de l'urbanisme de la ville. Elles seront donc consignées et dûment commentées dans le rapport définitif qui sera remis au pétitionnaire dans le délai d'un mois, à savoir : le 09 janvier 2014

## 2 Synthèse des observations.

Le nombre des personnes qui ont consigné par écrit des observations sur les registres est de 26. Ces observations proviennent pour la plupart de personnes individuelles, d'une association, une concerne les observations des élus sur l'élaboration du PLU

Cette enquête se caractérise par le peu de remarques portées sur le registre et le nombre restreint des visites du public lors des permanences du commissaire –enquêteur. Il faut souligner également la quasi absence du public certains jours pendant l'ouverture de la mairie.

L'ensemble des observations du Public a fait l'objet d'une lecture attentive de la part du commissaire enquêteur qui en expose le résumé ci après

**Observation n°1 Mr CHEVALIER Yves**

Demande qu'elle est la logique qui sous-tend le classement des parcelles 135 , 177 & 176 en « *zones boisées classées* » alors que les parcelles 154 , 152 & 185 , très similaires, sont classées en zone « *éléments paysagers* »

**Observation n°2 & 9 Mr CHARLES Jean-Louis.**

Mr CHARLES fait remarquer que le PLU contient la plupart des informations souhaitées. Par contre il s'interroge sur la logique du classement et du découpage des parcelles inscrites dans ce PLU.

Néanmoins il expose par écrit la classification inacceptable ( N) de sa parcelle AC16 acquise récemment. IL argumente en précisant que la réunion par un seul et même propriétaire des 2 parcelles AC16+AC17 constitue une unité foncière unique, cohérente et en parfaite continuité cadastrale « Uh » avec toutes les autres propriétés du chemin de Gavois.

En résumé sans déclasser la totalité de la parcelle, pourrait-il conserver 30m linéaires en zone habitable sur la partie contigüe à son habitation ?

**Observation n° 3 Mr BOUCHAIN Claude .**

Propriétaire de la parcelle n° 127, Mr BOUCHAIN souhaite savoir s'il ya une possibilité de vendre la partie basse de son terrain ?

**Observation n°4 Mme AUCHECORNE Martine**

1) Mme AUCHECORNE fait remarquer que la densification du centre ville semble être en parfaite contradiction avec la défense de l'environnement. Une telle densification soulève des problèmes de stationnement, de circulation, de pollution sonore et visuelle. D'autre part elle souligne que l'ancien foyer polyvalent, inutilisable depuis nombre d'années, occupe une surface non négligeable. Elle exprime le désir que cet espace soit dégagé afin de créer une belle esplanade entre l'école du village et la Tour (possibilités de création de parkings et ouverture d'un marché).

2) Elle fait remarquer qu'aujourd'hui il faut contourner la zone d'activités (RD 936) par le «Bois des Roches ». Compte tenu qu'à ce jour cette zone est enfermée, ne pourrait-on pas y avoir un accès direct à partir du rond-point de Nortel (axe de développement des activités économiques) ?

3) Extension Habitation.

Quelles sont les possibilités d'extension de son pavillon ?

**Observation n° 5 & 25 Mr JOUVELLIER Pascal**

Mr JOUVELLIER exprime son désaccord sur le projet de PLU et en particulier sur la délimitation des zones et des règles notamment celles concernant la propriété de Mme JOUVELLIER Lucienne sise 4 rue de Toussus ;

Contexte le classement de ce bien initialement classé en mars 1999 en zone UGa avec un COS de 0,3 et qui devient 0,2 dans le nouveau PLU excluant de fait tout développement urbain.

Mr JOUVELLIER demande donc une correction du zonage sur le bien considéré.

**Observation n° 6 Mme KERNIN Charline& Mr LAHCEN Eric**

_Constat des coefficients des COS entre les zones Ua et Uh

La majoration du COS qui était en 1991 de 0,8 devient désormais 1. Le contributeur exprime son désaccord par rapport au coefficient des zones Uh , dont le COS actuel est de 0,15 .Il

Fait remarquer que la densité progressive des constructions recherchée entre la zone Ua et la zone Uh n'est pas honorée.

Il demande un rééquilibrage, plus de cohérent du point de vue de densification de l'habitat.

La zone Uh est répertoriée comme zone urbaine –bâti-récent –habitat diffus. Dans ce cas la règle impose pour les constructions quelles soient anciennes ou nouvelles pour les extensions supérieures à 20m$^2$ de plancher une 2$^{ème}$ place de stationnement. Cela semble difficile pour les constructions anciennes existantes. Cette 2$^{ème}$ place ne peut être réalisée dans certains cas.

Mme KERNIN demande d'introduire dans l'article Uh12, une clause spécifique pour les maisons anciennes construites en bord de rue.

**Observation n° 7 Mr BORTOLUSSI Michel.**

S'interroge sur le COS de son terrain modifié dans ce nouveau PLU à 0,1.

**Observation n° 8 Mr PORCHE Emmanuel pour le compte de la SCI du GAVOIS .**

Dans son courrier Mr PORCHE formule plusieurs observations :

-Quelles sont les raisons de la requalification de la zone initialement classée **NDa** qui devient zone **Ng** ?

Il ne voit pas, dans l'orientation générale de ce PLU qui s'avère plus urbain que le précédent POS, ce qui justifie l'abrogation des dispositions de l'ancien POS .Il souhaite obtenir des informations des autorités municipales ( *en prétendant qu'il se heurte chaque fois à une fin de non recevoir*) ainsi qu'une explication circonstanciée quant à la différence de traitement entre le Domaine du Gavois et le Domaine d'Ors, les deux articles étant selon lui de la même inspiration, les deux domaines étant comparables. D'après son interprétation l'équité en termes de zonage n'est pas respectée, la mairie dit-il s'octroierait 30% de surface supplémentaire, et ce dans quel but ? Il attend des explications véraces et justifiées.

Il souhaite avoir des explications complémentaires sur le projet de constructions en zone Urbaine, dit : « **projet rue du Moulin** »de 5 logements collectifs.

Il pose la question d'une expropriation à terme de son bien ? Compte tenu des nouvelles dispositions du PLU.

**Observation n° 9 association ADVMC représentée par Mme STONNER Elisabeth.**

Dans un courrier porté au registre de l'enquête plusieurs points sont abordés.

Il s'agit de :

- Une demande d'une carte spécifique permettant une lisibilité facile des zones : Natura 2000, ZNIEFF, zone humide associée au SAGE , ENS, Réserve naturelle.

➢Demande que le périmètre de la réserve Naturelle soit clairement délimité et classé différemment du domaine d'ORS.

➢Une indication plus précise sur la présentation de la trame verte et bleue sur l'ensemble du village.

➢Souligne le manque de bâtiments sur le plan de zonage (ancien centre de recherche Cetium au sud de la Mérantaise)

➢Les prévisions de la ZPNAF n'apparaissent pas ou sont inscrites d'une façon incomplète.

➢Les liaisons douces ou voies vertes sont peu développées dans ce projet

➢Souligne qu'en termes de nuisances aériennes concernant les mouvements de l'aérodrome de Toussus le Noble les rotations sont sans rapport avec la réglementation.

➢En termes d'OAP pour la zone des Marnières, aucun principe d'aménagement n'est mentionné quand aux nuisances sonores.

➢Diverses propositions sont exprimées sur l'aménagement de la «Ferme de la Grange » et du Centre village en s'appuyant sur l'expertise du PNR ainsi que la création d'un éco- quartier.

**Observation n°12 : Mr FONTAINE Pascal**

Adhère aux remarques de l'ADVMC notamment, l'élargissement des chemins communaux pour cyclistes, les arbres remarquables, un éco-quartier au centre du village...

**Observation n°13 Mme LATRALF Christiane &Frédéric**

*Clif* observation n°12 .

**Observation n°15 : STUDARC Cabinet d'architecture porté par Mr Philippe Bauwens.**

Diverses remarques sont inscrites au registre de l'enquête et concernent :

1) *Règlement de la zone 1AU*

Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier la «zone 1AU » est non équipée par les réseaux. Mr Bauwens mentionne que cette dernière est équipée.

-La notion d'aménagement sans autre précision n'est pas définie clairement ! En effet s'il s'agit d'équipements collectifs cette indication ne correspond pas à la vocation de la zone

-Sachant que cette zone fait l'objet d'une orientation « *d'aménagement et de programmation »* , il parait inutilement contraignant de prévoir une opération d'ensemble.

1.2 Article 1AU2

L'article 1 AU2 dispose que les constructions sont autorisées à condition qu'elles se *réalisent sous forme d'une ou plusieurs d'opérations d'aménagement d'ensemble,* ce qui n'est pas nécessaire pour en assurer la cohérence puisqu'une OPA est prévue.

1. 3 Article 1AU6

Imposer une implantation à l'alignement ou avec un recul maximal de 8m comptés de la voie existante ou à créer n'est pas cohérent avec le caractère de la zone.

1.4 Article 1AU10

Pour la hauteur des constructions il faudrait préciser que la hauteur est mesurée « *jusqu'à l'égout du toit ...ou à l'acrotère »*

Et qu'en cohérence avec la hauteur maximum sur le terrain voisin ex NORTEL, la hauteur des constructions principales et de leurs extensions soit limitée à 13m à l'égout ou acrotère et 17m au faitage

1.5 Article 1AU11.

Lever la contrainte, pour que les planchers bas du rez-de chaussée puissent être autorisés jusqu'à une cote d'au moins 1 mètre par rapport à la cote de 0,30 inscrite dans le dossier.

1.6 Article 1AU11 § 6 ;

La hauteur des clôtures végétalisées devrait pouvoir être portée localement à 2m20.

1.7 Article 1AU12.

a) Revoir la formulation sur la surface des places de parking et indiquer tout simplement que pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé une place par tranche de 200m$^2$ de surface de plancher.

b) Concernant les définitions du règlement du PLU :

Sont à revoir la définition de la hauteur des constructions qui n'est pas cohérente avec les indications de l'article 10 du règlement de la zone 1AU.

c) Orientation d'aménagement et de programmation zone 1AU et 2AU secteur des Marnières.

Article 1 : Il est indiqué que l'espace laissé libre sur une distance de 35 m comptés à partir de l'axe de la route départementale sera laissé libre de toute occupation. Il serait souhaitable de préciser « *sauf aménagement de places de stationnement paysagées* »

Article 4 : Principes d'aménagement :

Formes urbaines : demande que des attiques soient permis : *Les hauteurs ne dépasseront pas RDC + 2 + combles aménageables ou RDC + 2 + étage d'attique*

d) Accès et desserte.

- L'accès automobile ne peut se faire directement par la route départementale 36 mais sur des voies venant des giratoires de la RD 36

- Le document graphique de l'aménagement des zones AU ne prévoit pas d'accès automobile à partir de la rue de Toussus. Cela risque d'enclaver ce nouveau quartier.

Demande donc la prévision d'une desserte dans ce quartier pour permettre une liaison entre la nouvelle zone d'activité avec l'entrée principale de Châteaufort et le centre village

e) Document graphique :

Les documents graphiques de l'OAP déterminent les emprises selon les destinations, même si elles ne sont qu'indicatives elles paraissent par trop contraignantes à un projet susceptible d'évoluer selon les besoins.

**Observation n° 16 : Ferme de la Grange SCCV porteur de projet Mr Giardina & Mr Rodriguez Urbana Concil.**

Ce projet comprend :

- Une résidence sénior de 130 unités avec des équipements collectifs qui bénéficieront la seule commune ;

- Des appartements du parc privé avec 25% de logements sociaux. La demande du PNR étant d'en faire encore plus, il semble que la commune ne devrait pas se laisser imposer le dictat du dit PNR.

- Le rapport de présentation étant un document opposable il faut enlever l'erreur matérielle contraignant la quantité de logements à 20 compte tenu que le projet du promoteur est différent ;

➢Concernant les parkings : Demande d'un parking pour 3 unités sur la résidence séniors.

➢Concernant la construction en limite de propriété. Pour respecter l'aspect corps de ferme, demande que l'ensemble du bâtiment doive préserver les grands espaces intérieurs. Néanmoins il serait nécessaire de pouvoir placer des pignons sans ouverture en limite séparative. Ces murs seraient intégrés aux murs d'enceinte en pierre du pays.

**Observation n° 17 Mr DROUET Bruno 26 rue des Oliviers**

Possède un atelier sur sa parcelle, demande si les nouvelles dispositions du PLU lui permettent de transformer ce dernier en chambre ?

Peut-il ouvrir une fenêtre sur le pignon de son habitation donnant sur la rue ?

**Observation n° 18 Mme PITOEFF Marine**

Propriétaire des parcelles Ua 193 – 115 – 169- 168- 162- 196.

Mes parcelles étant en zone constructible merci de préciser le COS pour chacune d'elles ?

Demande des explications sur les lignes jaunes et autres symboles qui ne figurent pas dans la légende explicative des plans de l'enquête notamment les hexagones sur les parcelles 195- 169- 170- 168 -167.

**Observation n° 19 Mr HORNPERGER Laurent.**

Propriétaire d'une parcelle qui se situe dans le domaine non constructible (après le 2, place de la Marnière). Peut-on construire un muret ou échanger le bien avec la commune ?

**Observation n°20.& 24 Mr TIBERGHIEN . Mlle CHAN**

Dépôt d'un courrier accompagné de plans signalant une *«erreur manifeste d'appréciation »* dans le classement de la zone Uh de sa propriété sise 4, chemin du Gavois. Cette parcelle n°24, déjà bâtie depuis les années 50, n'est pas représentée comme telle dans le PLU ; Elle ne correspond donc à aucun critère du zonage Uh

Mr TIBERGHIEN conteste le zonage et demande son reclassement en zone Ua comme pour sa parcelle n°25.

**Observation n° 21 Mme MORMILME Pascale.**

Souhaite que les élus tiennent compte de l'avis du préfet qui souligne des difficultés liées à un dépassement du seuil des habitants (1500 personnes aujourd'hui).

Le changement d'échelle démographique induirait une urbanisation plus intense, l'accroissement des logements sociaux pour répondre à la loi Duflot, et une inflation des impôts

**Observation n° 22 Mr THERON Jean-Luc.**

Remarque concernant les abris de jardins.

D'après Mr Théron il semble incohérent d'accoler un abri de jardin de type Chalet à l'habitation principale dans la mesure où la surface de propriété est de 1826 $m^2$

**. Observation n° 23 .VELO- CHATEAUFORT**

En s'appuyant sur l'avis des PPA, cette association fait remarquer la pauvreté en termes d'aménagement des liaisons douces tout en faisant remarquer qu'elles ne sont pas clairement expliquées dans le PADD. Elle se veut force de proposition et propose des solutions décrites dans un dossier annexé au registre des observations.

**Observation n°26 . Mr et Mme SERVETAT .**

Remise d'un dossier exposant le bien fondé de leurs revendications suite à un refus de permis de construire compte tenu que le terrain est en zone inondable et sensible dans la vallée de la Mérantaise, zone protégée .

Considèrent que ce traitement, que leur avocat juge discriminatoire, entacherait le PLU d'illégalité dès lors que ce dernier serait approuvé en l'état.

**Observation n°27 . Mairie de Châteaufort** .

Un document de 5 pages a été porté au registre de l'enquête

Il concerne des observations des élus sur l'élaboration du PLU et l'ajustement de certaines règles.

**Observations Générales** :

**Ce document est une synthèse du perçu écrit ou oral de l'ensemble des observations émises lors de l'enquête publique et ne reflètent pas l'avis du commissaire-enquêteur. Cet avis sera exprimé dans le rapport final de l'enquête publique dans le chapitre «réponses aux observations » ainsi que dans les « conclusions motivées».**

Il a été adressé par courriel à la mairie de Châteaufort, le jeudi 19 décembre 2013. Ceci étant, cette dernière dispose d'un délai de 15 jours pour adresser au CE un mémoire réponse.

MAIRIE DE CHATEAUFORT 5 * YVELINES 78111 *

Mr Patrice Pannetier
Maire

Jean-Pierre Lentignac
Commissaire - enquêteur