

ANNEXE 4

Mémoire en Réponse du Maire

Mémoire en réponse de la commune à la synthèse des observations du public établie par le commissaire enquêteur

1 Préambule

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Châteaufort (78) a eu lieu le 08 novembre 2013 à 10h jusqu'à sa clôture le 09 décembre 2013 à 17h.

A l'issue de cette enquête publique, Monsieur Jean-Pierre Lentignac, Commissaire Enquêteur, a synthétisé l'ensemble des observations faites lors de l'enquête dans un procès-verbal qu'il a été adressé par courriel à la mairie de Châteaufort, le jeudi 19 décembre 2013.

Ce mémoire contient l'ensemble des réponses, point par point, aux observations et questions contenues dans le Procès-Verbal du Commissaire Enquêteur.

Les observations du PV d'Enquête sont présentées en noir et les réponses sont données en bleu immédiatement à la suite.

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 »

L'Espace Boisé Classé est une protection absolue d'un espace forestier et/ou boisé notoire d'une valeur paysagère et botanique avérée. Cette protection empêche toute forme d'aménagement et de construction. Le statut d'espace boisé classé ne peut évoluer que lors d'une procédure de révision du document d'urbanisme.

En revanche, les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7 ° du code de l'urbanisme, sont des espaces identifiés et ainsi protégés pour leurs simples qualités paysagères (petits boisements, bosquets, jardins, cours,...). Ces espaces sont au niveau

juridique non constructibles, mais plus facile à faire évoluer par une simple modification du document d'urbanisme.

Dans le Plan d'Occupation des Sols, les parcelles n° 135, 177, 176, et 154, 152 et 185 étaient concernées par une protection absolue : les coteaux étaient identifiés en Espaces Boisés Classés. Avec le temps, la physionomie de ces espaces a fortement évolué suite à des abattages et des arrachages effectués sans autorisation d'urbanisme. Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme reflète simplement la réalité ; il ne peut décemment classer comme Espace Boisé Classé ces terrains privés de boisement d'intérêt. Par conséquent, certaines parcelles jusqu'à lors classées en Espace Boisé Classé sont dorénavant identifiées au titre de l'article L.123-1.5.7 ° du code de l'urbanisme.

Il est aussi à signaler qu'il existe sur ces parcelles d'autres protections. En effet, la marge de protection des lisières du massif forestier est à respecter également sur ces terrains.

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 ?

Le conseil municipal prend note de cette demande. Celle-ci pourra être étudiée ultérieurement lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme : le conseil municipal proposera alors une demande de déclassement de cet Espace Boisé Classé pour la bande des 30 mètres de linéaire.

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 ?

Les règles du Plan Local d'Urbanisme n'empêchent aucunement les mutations foncières et immobilières et donc les ventes. Dans tous les cas, les règles du PLU sont à respecter. En l'espèce, il est à signaler que la partie basse de ce terrain était déjà inconstructible dans le

Plan d'Occupation des Sols du fait de l'impossibilité de construire au-delà d'une bande de 30 mètres à partir de l'alignement. Dans le Plan Local d'Urbanisme, la municipalité ne souhaite pas changer ce principe d'inconstructibilité ; la partie basse du terrain est classé en zone N (zone naturelle).

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 ?

- 1) Le problème du stationnement sera revu compte tenu de ce nouveau Plan Local d'Urbanisme et de la réalisation de l'opération « Coeur de village ». La densification du village va dans le sens des obligations imposées par l'Etat.
- 2) A la lecture des plans, il n'est pas possible de créer un accès par ce biais là car cela obligerait à pénétrer dans des propriétés privées. La municipalité informe qu'à terme, au niveau de la zone 2 AU, une connexion sera faite avec le quartier de la Perruche et que la bute de terre existante sera supprimée.
- 3) Comme précisé lors du mail en date du 13 novembre 2013, la parcelle située au 3, rue de l'Eglise est dans le Plan d'Occupation des Sols en zone UGb avec un Coefficient d'Occupation des Sols de 0.25. Avec le nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, cette parcelle bénéficiera d'une augmentation du Coefficient d'Occupation des Sols et donc de droits à construire puisqu'elle est située en zone Ua avec un COS de 1. Le projet d'extension devra néanmoins respecter les autres articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme (notamment les distances par rapport aux emprises publiques, aux limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur, ...). De plus, si

le projet se situe dans la marge de protection des lisières du massif forestier, celui-ci sera examiné avec beaucoup d'attention par les services de l'Etat.

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.

Le coefficient d'occupation des sols déterminé répond aux exigences du Plan Local d'Urbanisme. La zone Ua s'inscrit dans une logique d'un corps ancien assez dense tandis que la zone Uh détermine une zone un plus « lâche ».

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 20m² 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.

Réponse :

Le coefficient d'occupation des sols déterminé répond aux exigences du Plan Local d'Urbanisme. La zone Ua s'inscrit dans une logique d'un bâti ancien assez dense tandis que la zone Uh comprend une zone d'habitat diffus. Concernant l'introduction d'une clause

spécifique à l'article Uh 12 du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité n'y est pas favorable, cela remettrait en cause les principes du règlement du Plan Local d'Urbanisme concernant la gestion du stationnement..

Observation n° 7 Mr BORTOLUSSI Michel.

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

Par rapport au COS indiqué dans le Plan d'Occupation des Sols, dans le Plan Local d'Urbanisme, le COS est maintenu puisque le fond de parcelle sera classé en zone N.

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 vérares 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.

M. Porché détient un bâtiment et un terrain d'une superficie importante. Le Plan Local d'Urbanisme a classé ce domaine en zone naturelle (zone Ng) qui permet a seule extension des constructions dans une limite de 20 % de la surface de plancher existante et à une hauteur possible de 9 mètres.

D'autres projets traductions réglementaires pourraient être envisagées, et la municipalité ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France sont prêts à discuter des mutations et évolutions possibles. Toutefois, avant d'entériner toute forme de nouvelle traduction

réglementaire dans le PLU il faudra que ce projet soit validé par toutes les instances administratives en fonction du contexte patrimonial et environnemental. Une fois cette étape franchie et une position consensuelle obtenue entre tous les partis concernés, une déclaration de projet (procédure administrative) sera engagée et permettra de faire évoluer de façon sectorielle le PLU.

Pour information, il est précisé qu'à ce jour, la municipalité a reçu M. Porché au moins 4 fois avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

Concernant la mise en forme des plans, la lisibilité sera retravaillée. Les arbres remarquables, recensés dans le précédent document d'urbanisme, seront reportés dans la PLU.

Concernant la remarque sur le Plan d'Exposition aux Bruits, la commune s'en est tenue aux documents officiels fournis par l'Etat et les a retranscrits tels quels. La commune ne peut se substituer à l'Etat. Le Celtium est présent sur le plan de zonage.

Concernant les liaisons douces, celles-ci n'ont pas été occultées, un projet est en cours avec Versailles Grand Parc.

Les nouvelles constructions seront bâties dans les règles actuelles imposées par l'Etat soit la Réglementation Thermique 2012.

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 LATERALF 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 paraît 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 200m² 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.

Vos observations sont véraçes et seront prises en compte dans l'élaboration de votre zone.

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

Le 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.

Pour les logements sociaux, il sera imposé le % prévu par la loi Duflot. Il est attendu 42 logements au maximum. Il faut aussi ajouter qu'ils seront répartis selon le quota suivant :

- 1/3 au minimum de 2 pièces.
- 1/3 au minimum de 3 pièces.
- 1/3 au minimum de 4 pièces.

Pour la résidence senior, il est prévu uniquement 120 unités et 2 places de parking au minimum pour 3 logements. Le mur de l'enceinte doit être maintenu à l'identique. La construction en limite séparative n'est pas autorisée.

Observation n° 17 Mr DROUET Bruno 26 rue des Orfèvres

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 ?

Il peut transformer son atelier en chambre si le Coefficient d'Occupation des Sols lui autorise et dans le respect des autres règles imposées par le Plan Local d'Urbanisme. Oui, l'ouverture sur un pignon donnant sur la rue est possible.

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.

Les parcelles identifiées sur le plan de zonage 5.2 n°193 – 169- 168- 196, ont un Coefficient d'Occupation des Sols de 1. Les lignes jaunes signifient que les parcelles se situent dans la marge de protection des lisières du massif forestier, tout projet de construction sera examiné avec beaucoup d'attention par les services de l'Etat. Les hexagones indiquent des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7 ° du code de l'urbanisme. M. le Maire souhaite que sur ces parcelles les constructions soient autorisées sous autorisation préalable du service des carrières. En ce sens, les dispositions propres à l'article L. 123-1.5.7° seront supprimées.

Observation n° 19 Mr HORNERGER 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 ?

Cette demande ne concerne pas l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Une demande écrite devra être faite à l'attention du Maire.

Observation n°20.& 24 Mr TIBERGHIEU . 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 TIBERGHIEU conteste le zonage et demande son reclassement en zone Ua comme pour sa parcelle n°25.

Le cadastre sera corrigé. Le coefficient d'occupation des sols déterminé répond aux exigences du Plan Local d'Urbanisme. La zone Ua s'inscrit dans une logique d'un bâti ancien assez dense tandis que la zone Uh détermine une zone de bâti plus lâche.

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 m².

Dans la zone N*, seules les extensions sont autorisées d'où l'obligation pour la création d'un abri de jardin qu'il soit accolé à la construction principale. Ces abris de jardins doivent être construits dans le même esprit que la construction existante (pas de type chalet).

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.

Concernant les liaisons douces, celles-ci n'ont pas été occultées, un projet est en cours avec Versailles Grand Parc.

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.

Le permis de construire a été refusé par la Commission des sites non pas parce que le projet se situait en zone inondable mais parce qu'elle avait précisé lors de la dernière demande de permis sur cette parcelle, que plus aucune construction ne sera autorisée sur ce terrain.

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.


Mr Patrice Pannetier
Maire

Jean-Pierre Lentignac

Commissaire - enquêteur