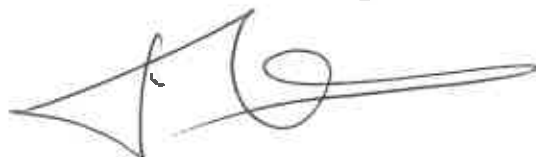


DEPARTEMENT DES YVELINES
VILLE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

ENQUETE PUBLIQUE
SUR LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT REMY LES CHEVREUSE
ouverte par l'arrêté municipal du 24 mai 2018

RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AOUT 2018
Le Commissaire enquêteur



Roland REYNOUARD

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| PARTIE A : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... | 4 |
| 1 – PRESENTATION..... | 5 |
| 1-1 Présentation de la Commune..... | 5 |
| 1-2 Cadre général de l'enquête Publique, Historique des documents d'Urbanisme et objet de l'enquête..... | 6 |
| 1-3 Cadre juridique..... | 6 |
| 1-4 Nature de caractéristiques du projet..... | 7 |
| 1-5 Composition du projet de modifications du PLU..... | 7 |
| 1-6 Contenu des documents du dossier de projet de modifications du PLU..... | 7 |
| 1-6-1 Compatibilité avec les lois et documents supra-communaux..... | 7 |
| 1-6-2 Modifications apportées aux différentes pièces du PLU..... | 7 |
| 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ... | 15 |
| 2-1 Prise d'avis des PPA..... | 15. |
| 2-2 Actes administratifs et publicité de l'enquête..... | 18 |
| 2-3 Déroulement de l'enquête publique..... | 21. |
| 2-4 Procès verbal de synthèse des Observations..... | 25 |
| 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS..... | 26 |
| 3-1 Observations du Public..... | 26. |
| 3-2 Observations des PPA..... | 32. |
| 4 – SYNTHESE ET DISCUSSION DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAIRE..... | 35. |
| | |
| PARTIE B : CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... | 36 |
| | |
| I – RAPPEL DU CONTEXTE ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE..... | 37 |
| I -1 Sur le contenu de l'enquête..... | 37 |
| I -2 Sur le déroulement de l'enquête..... | 38 |
| I -3 Sur les questions des habitants..... | 39 |
| | |
| II – ELEMENTS DE MOTIVATION DE MON AVIS..... | 42 |
| II -1 Intérêt du projet de modifications du PLU..... | 42 |
| II -2 Examen des inconvénients du projet..... | 43 |
| III – CONCLUSIONS GENRALES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... | 44 |
| | |
| | |
| E18000073/78 | 2 |

PARTIE C : ANNEXES AU RAPPORT..... 45

ANNEXE 1 – Arrêté du Maire

ANNEXE 2 – Avis d'enquête

ANNEXE 3 – Annonces dans les journaux

ANNEXE 4 – Photo de l'avis d'enquête dans la cour de la Mairie

ANNEXE 5 – Certificat d'affichage du Maire

ANNEXE 6 – Capture d'écran du panneau lumineux

ANNEXE 6bis – Capture d'écran site internet

ANNEXE 7 – PV de Synthèse

ANNEXE 8 – lettre M GORISSE (partielle)

ANNEXE 9 – lettre « VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY

ANNEXE 10 – lettre M BOSSU Lotissement du RHODON (partielle)

ANNEXE 11 – lettre M TRUEL

ANNEXE 12 - lettre Association SAINT REMY ENVIRONNEMENT

ANNEXE 13 – lettre M GANDOLFINI (partielle)

ANNEXE 14 – Lettre du PREFET des YVELINES (PPA)

PARTIE D : PIECES JOINTES..... 88

- Dossier de projet de modifications de PLU présenté au public (non-joint)
- Registre d'enquête.

DEPARTEMENT DES YVELINES
VILLE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

ENQUETE PUBLIQUE
SUR LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE
ouverte par l'arrêté municipal du 24 mai 2018

PARTIE A :
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Août 2018

Le Commissaire Enquêteur


Roland REYNGUARD

1 – PRESENTATION

1-1 Présentation de la commune

La commune de SAINT REMY LES CHEVREUSE se situe dans le département des YVELINES, dans l'arrondissement de Rambouillet et fait partie du canton de Maurepas.

Elle fait aussi partie de l'intercommunalité de la HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE.

Sa superficie est de 965ha. SAINT REMY LES CHEVREUSE est située dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de CHEVREUSE.

Elle s'étend principalement dans la vallée de l'YVETTE et de son affluent le RHODON.

C'est une commune en partie urbanisée (nombreuses maisons individuelles) mais qui conserve d'importantes surfaces boisées.

La commune est limitrophe de Milon la Chapelle, Magny les Hameaux, Châteaufort, Chevreuse, Boullay les Troux, Les Molières.

Elle est composée de plusieurs quartiers : Le CENTRE-VILLE, le quartier du RHODON, le quartier BEAUSEJOUR, le quartier BEAUPLAN, le quartier de la GUIETERRE.

La principale route qui traverse la commune est la route départementale 906 qui mène vers l'Est à Gif sur Yvette dans le département de l'Essonne, et vers l'Ouest à Chevreuse dans l'axe de la vallée de Chevreuse. Elle est aussi traversée par la route départementale 938 ou route de Versailles vers le nord qui permet de rejoindre le quartier de BEAUPLAN puis la ville de Magny les Hameaux.

La commune possède sa propre gare RATP qui est le terminus Sud du RER B. Elle est desservie par les lignes régulières SAVAC et SQYBUS, en direction de Gif sur Yvette, Rambouillet, Domaine de Saint Paul, Limours, la Verrière, les Essarts le Roi, Cernay la Ville, Chevreuse, Versailles, Magny les Hameaux, La gare de Saint Quentin en Yvelines.

Le nombre d'habitants au dernier recensement était de 7738 habitants et n'avait pas progressé depuis les années 2000. Le parc de résidences principales est composé de 83% de maisons individuelles. La population est relativement âgée. Le taux de personnes supérieur à 60 ans (24,6%) est supérieur au taux national (21,6%) et à celui du département (17,5%). Il y a 19% environ de la population dont l'âge moyen se situe entre 45 et 59 ans, 20% de personnes dont l'âge est de 30 à 44 ans, 10% de 15 à 29 ans et 19% de 0 à 14 ans.

La population est constituée par une majorité de cadres et d'employés. Ils représentent les 3/5 des actifs.

L'enseignement est assuré par 2 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires. La commune ne possède ni collège ni lycée (une partie du collège se situe cependant sur la commune se ST REMY) et les élèves vont au collège de Voisins le Bretonneux puis au lycée de Gif sur Yvette.

A SAINT REMY-LES-CHEVREUSE il existe une école de danse en conservatoire, une école de tennis et de VTT. Il y a de nombreuses associations sportives.

Au niveau économique, elle accueille le CTICM au domaine de SAINT PAUL et GAZ TRANSPORT ET TECHNIGAZ.

Les lieux et monuments remarquables de SAINT REMY LES CHEVREUSE sont l'église , le château de Coubertin, la maison de Marta Pan sculptrice dont l'architecte a utilisé le modulator de LE CORBUSIER

La randonnée VTT de Jean Racine, du nom du célèbre écrivain, connaît un grand succès.

1-2 Cadre général de l'enquête publique , historique des documents d'urbanisme et objet de l'enquête

L'enquête publique donnant lieu à ce rapport concerne les modifications du PLU de la ville de SAINT REMY LES CHEVREUSE approuvé le 30 juin 2009, modifié par délibérations du 7 avril 2010, du 16 décembre 2010 et du 22 novembre 2011.

Les modifications proposées par les 3 délibérations qui suivent sont les suivantes :

- la délibération du 9 février 2018 numéro 4 prévoit de modifier une partie du périmètre de la zone 1N en zone N pour la rendre conforme au plan établi par le Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse.**
- La délibération du 9 février 2018 numéro 5 prévoit de modifier les dispositions du règlement à savoir : zone UA (centre-ville) obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de 5 logements et plus.**
- La délibération du 9 février numéro 6 prévoit de modifier les dispositions du règlement à savoir : zone UH/UE (quartiers résidentiels) obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de 10 logements et plus.**

1-3 Cadre juridique

Le code de l'urbanisme donne l'ensemble des règles ,concernant la modification des PLU, dans sa partie législative L151-31 et L153-36, dans sa partie réglementaire R151-1 et suivants.

L'enquête publique organisée pour ces modifications est classée comme relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et à ce titre relève de d'articles du code de l'environnement :

Article L123-1 à L123-9 de sa partie législative

Article R123-1 à R123-27 de sa partie réglementaire.

D'autre part l'arrêté du ministre chargé de l'environnement mentionné par l'article R123-11 est l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publié au JORF numero 0105 du 4 mai 2012.

1-4 Nature et caractéristiques du projet

Il s'agit de modifier le PLU en cours de validité et les objectifs principaux sont définis à l'article 1-2 précédent.

1-5 Composition du projet de modifications du PLU

Le dossier de ce projet comprenait :

- Les 3 délibérations du 9 février 2018 définissant les modifications.
- L'arrêté du Maire prescrivant l'enquête.
- L'arrêté de la Présidente du tribunal administratif désignant le Commissaire Enquêteur.
- L'avis d'enquête.
- Les parutions dans les journaux.
- Le certificat d'affichage.
- Les noms des personnes publiques associées ([liste page 15/16](#)) à qui le dossier a été adressé .
- Les PPA qui ont répondu (Préfecture, chambre d'agriculture, Parc de la Haute Vallée de Chevreuse, ARC).
- Le nom des maires consultés, à savoir les maires des communes limitrophes.

Le dossier de modification comprenait :

- Le rapport de présentation
- Les extraits du règlement
- Les extraits du plan de zonage.

Tout le dossier était disponible sur les 2 sites internet suivants :

- www.ville-st-remy-chevreuse.fr
- <http://modification-plu-saint-remy-les-chevreuse.enquetepublique.net>

L'avis d'enquête est paru aussi sur les panneaux lumineux annonçant les informations de la ville.

1-6 Contenu des documents du dossier de projet de modifications du PLU

La concertation publique n'était pas nécessaire pour cette procédure.

Les personnes publiques associées ont été consultées suite aux trois délibérations prises par le Conseil Municipal du 9 février 2018.

1-6-1 Compatibilité avec les lois et documents supra-communaux

Le projet est compatible avec les lois SRU, UH, ENE (loi grenelle) et la loi ALUR du 24 mars 2014. Il est compatible avec les différents schémas directeurs notamment le SDRIF, le SDADEY et le SAGE ORGE-YVETTE.

1-6-2 Modifications apportées aux différentes pièces du PLU
Extraits du rapport de présentation : copie des pages 9 et 10 du rapport

C - Présentation et justification des modifications

1. Les dispositifs pour le logement social

| PRESENTATION DE LA MODIFICATION | |
|---|--|
| Article 2 des zones U à vocation d'habitat (UA, UE et UH) | <p>ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> [...] les opérations de logements groupés ou en collectif de cinq logements et plus et elles comportent 25 % minimum de SHON affectés pour les logements sociaux la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir En application des dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 8 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locaux sociaux |
| | <p>ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> [...] En application des dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locaux sociaux |
| | <p>ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> [...] En application des dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locaux sociaux |
| EXPLICATION | <p>Une nouvelle disposition imposant un minimum de logements locaux sociaux lors de tout projet de construction est introduite afin d'inciter à la mixité sociale pour les opérations d'une certaine importance. Cette nouvelle disposition doit participer à l'effort de construction de logements sociaux, car la commune est aujourd'hui en carence.</p> |

2. La zone 1N de Beauplan

| PRESENTATION DE LA MODIFICATION | |
|---------------------------------|---|
| Zonage | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Avant</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Après</p>  </div> </div> |
| EXPLICATION | <p>Le zonage est revu afin de reclasser en zone N stricte une partie de terrain aujourd'hui classée en zone 1N. Cela permet notamment de prendre en compte le classement défini dans la charte du PNR. Cette zone à vocation à rester purement naturelle, seule la partie accueillant des équipements est conservée en zone 1N.</p> |

ZONE UA

La zone UA comprend un sous secteur : UAa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 10

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443-4 et R443-10 du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443-7 et R443-10 du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferraille de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- ~~les opérations de logements groupés ou en collectif de cinq logements et plus si elles comportent 25 % minimum de SHON affectée pour les logements sociaux~~
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

- En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 5 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolément acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres

Voies non communales

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|--|
| RD 5 (Rue Ditte) | Totalité | 4 | 30 m | Tissu ouvert |
| RD 938 | Rue Ditte à rue de Paris | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| RD 906 | Avenue G ^d Leclerc | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

Voies ferrées

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|-------------------------|---|-------------------------------|---|--|
| RER B | Limite Essonne Gare de St-Rémy- lès-Chevreuse | 4 | 30 m | Tissu ouvert |

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolément acoustique conforme à la réglementation. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (*voir annexes*).

Risques d'inondation

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (*voir plan des zones inondables*). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

ZONE UE

La zone UE comprend six sous secteurs : UEa et UEd correspondant aux lotissements de la vallée du Rhodon, UEb correspondant à l'ancien lotissement du Moc Souris, UEc correspondant aux immeubles collectifs de Beauplan, UEf correspondant au quartier pavillonnaire de Beauplan, UEg correspondant à une partie du quartier du Rhodon, qui bénéficient de prescriptions particulières :

- pour le secteur UEa aux articles 7, 11, 13, 14
- pour le secteur UEb aux articles 7, 8, 11, 14
- pour le secteur UEc aux articles 7, 8, 9, 10, 11, 14
- pour le secteur UEd à l'article 14
- pour le secteur UEf aux articles **7 et 14**
- pour le secteur UEg aux articles 7 et 14

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443-4 et R443-10 du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443-7 et R443-10 du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- les commerces d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m²
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les bâtiments agricoles
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir
- **En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.**

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolament acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres

Voies non communales

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|-------------------------|---|-------------------------------|---|--|
| RD 5 – Rue Ditte | Totalité | 4 | 30 m | Tissu ouvert |
| RD 938 | Limite Magny-les-Hameaux PR 14+441 (RD 5) (rue Ditte) | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| RD 938 | PR 14+441 (RD 5) PR 15+573 (hauteur rue A. Dumas) | 4 | 30 m | Tissu ouvert |
| RD 938 | PR 15+573 Limite Essonne | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

Voies ferrées

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|-------------------------|---|-------------------------------|---|--|
| RER B | Limite Essonne Gare de St-Rémy-lès-Chevreuse | 4 | 30 m | Tissu ouvert |

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (*voir annexes*).

Risques d'inondation

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (*voir annexes*). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Le long des berges de l'Yvette, toute nouvelle construction devra respecter la zone non aedificandi figurant sur au plan.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

Risques de glissements de terrain

Dans le secteur Avenue Hoche, pour les terrains à forte déclivité, il est conseillé de faire réaliser une étude de sols avant toute construction afin d'éviter les risques d'effondrement.

ZONE UH

Cette zone comporte un sous secteur UHa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 7 et 14.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443-4 et R443-10 du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443-7 et R443-10 du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et les décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- les commerces de plus de 200 m² de SHON
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les bâtiments agricoles
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

- En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres

Voies non communales

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|--|
| RD 5 | Totalité | 4 | 30 m | Tissu ouvert |
| RD 906 | Totalité | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

Voies ferrées

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|-------------------------|---|-------------------------------|---|--|
| RER B | Limite Essonne Gare de St-Rémy-lès-Chevreuse | 4 | 30 m | Tissu ouvert |

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (*voir annexe*).

Risques d'inondation

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (*voir annexes*). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Le long des berges de l'Yvette, toute nouvelle construction devra respecter la zone non aedificandi figurant au plan.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

Mon Avis : L'ensemble du dossier de modifications du PLU de SAINT REMY LES CHEVREUSE présente dans cette enquête des éléments clairs, précis et détaillés qui doivent permettre aux habitants de SAINT REMY LES CHEVREUSE de comprendre les options présentées par le conseil municipal de la Ville.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2 -1 Prise d'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

La modification du PLU de SAINT REMY LES CHEVREUSE a été lancée le 9 février 2018 par délibérations du conseil municipal.

La concertation auprès du public n'était pas nécessaire dans ce type de procédure. Le dossier a été adressé le 31 mai 2018 aux PPA dont la liste suit :

- Le PREFET des Yvelines
- Le DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES TERRITOIRES à Versailles.
- Le CHEF DU SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT SUD à St Quentin en Yvelines.
- LE DIRECTEUR DE LA DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT division études et programmes rue Miollis Paris.
- LE DIRECTEUR DE LA DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT et de L'ENERGIE service du Développement durable et des entreprises rue Crillon Paris.
- LE DIRECTEUR DE LA DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE de L'ALIMENTATION de l'AGRICULTURE ET DE LA FORET avenue Carnot à Cachan.
- LE CHEF DU SERVICE TERRITORIAL de L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE des Yvelines rue des Réservoirs à Versailles.
- LE DIRECTEUR GENERAL DE L'ARS à Versailles.
- LE GENERAL DE CORPS D'ARMEE Commandant de la région terre IDF avenue du Président Kennedy à Saint Germain en Laye.
- LE DIRECTEUR DES ENTREPRISES, de la CONCURRENCE, de la CONSOMMATION, du TRAVAIL et de l'EMPLOI à Auberbilliers.
- L'ETABLISSEMENT PUBLIC PARIS-SACLAY à Orsay.

- LE PRESIDENT DU CONSEIL REGIONAL Aménagement durable rue Barbet de Jouy à Paris.
- LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL Direction du Développement Territorial à Versailles.
- Le STIF à Paris.
- LE PRESIDENT DU PARC NATUREL ET REGIONAL de la HAUTE VALLEE de CHEVREUSE à Chevreuse.
- LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE DE COMMERCE et D'INDUSTRIE à Versailles.
- LE PRESIDENT de la CHAMBRE DES METIERS et de L'ARTISANAT à Versailles.
- LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE au Chesnay.
- LE SAGE ORGE-YVETTE à Longjumeau.
- LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE à Dampierre en Yvelines.

Et à la même date aux communes suivantes :

- MAGNY-LES-HAMEAUX
- MILON LA CHAPELLE
- CHEVREUSE
- VILLIERS-LE-BACLE
- BOULLAY-LES-TROUX
- GIF SUR YVETTE
- LES MOLIERES
- GOMETZ -LA-VILLE
- CHATEAUFORT

La chambre d'agriculture n'a pas de remarques particulières sur les modifications du PLU de ST REMY LES CHEVREUSE car il n'y a pas d'espace ou d'activités agricoles recensés sur le territoire de la commune.

Le Parc de la Haute Vallée de Chevreuse n'a pas de remarques ou d'observations à apporter dans le cadre de cette procédure de modifications du PLU de ST REMY LES CHEVREUSE.

Le Préfet des Yvelines par l'intermédiaire du Sous-Préfet de Rambouillet a émis un avis favorable avec des remarques sur le projet qu'il demande de prendre en compte avant approbation (annexe 14).

Ces remarques sont les suivantes :

- **concernant la modification n°4 du PLU, la réduction de la zone 1N en zone N : La parcelle fait partie d'un massif boisé de plus de 100 ha. Le règlement graphique devra prendre en compte cette occupation du sol, afficher une trame EBC, retranscrire la lisière des 50m et si nécessité identifier les sites urbains constitués.**
- **Concernant la modification n°5 du PLU, le taux de 30% de logements sociaux affiché dans le projet de modification pour toute opération de 5 logements devrait être augmenté de 5% pour atteindre le seuil de 35% afin de mieux respecter les objectifs poursuivis de la loi SRU.**
- **Concernant la modification n°6 du PLU, la loi ALUR a supprimé les coefficients d'occupation des sols et il n'est donc pas utile de renseigner les articles 14 des zones UE et UH qui sont devenus inopérants dans le règlement. Comme pour la zone UA, les zones UE et UH devraient autoriser dans la rédaction de l'article 9 une emprise au sol plus importante à échelonner en fonction de la densité existante dans le cas de petits collectifs. Pour l'ensemble des zones urbaines, au vu des derniers événements météorologiques, la rédaction concernant le risque d'inondation doit être modifiée. La référence à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 n'est plus suffisante puisqu'elle ne permet pas d'identifier clairement les secteurs récemment inondés. Le règlement se devra de préciser que chaque demande d'autorisation d'urbanisme se fera au coup par coup pour une prise en compte de constructibilité.**

2 – 2 Actes administratifs et Publicité de l'enquête

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Versailles en date du 7 mai 2018.

J'ai eu plusieurs échanges (téléphoniques et mails) avec M FAUQUET responsable du service Urbanisme de la ville de SAINT REMY LES CHEVREUSE .

Au cours de ces échanges, nous avons fixé les modalités de l'enquête et sa préparation(arrêté du Maire, parution dans les journaux, avis de publicité, affichage etc...).

J'ai ensuite rencontré M Dominique BAVOIL Maire de SAINT- REMY- LES CHEVREUSE le 28 mai 2018 pour prendre connaissance du dossier.

Il m'a été remis un dossier intégral concernant les modifications du PLU.

Les dates de l'enquête publique ont été fixées d'un commun accord du 15 JUIN 2018 inclus au 16 JUILLET 2018 inclus soit une durée de 32 jours.

Nous avons fixé également les jours et heures de mes permanences soit :

- SAMEDI 16 JUIN 2018 de 9H30 à 12H
- JEUDI 21 JUIN 2018 de 14H à 17H
- VENDREDI 29 JUIN 2018 de 9H à 12H
- JEUDI 12 JUILLET 2018 de 14H à 17H
- LUNDI 16 JUILLET 2018 de 14H à 18H

Arrêté municipal :

L'ouverture de l'enquête publique a été décrété par l'arrêté municipal « prescrivant l'enquête publique sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT REMY LES CHEVREUSE en date du 24 mai 2018 » signé par monsieur le Maire de SAINT REMY LES CHEVREUSE.

(annexe 1)

Le tableau ci-après analyse la présence ,dans cet arrêté, des informations définies par l'article R123-9 du code de l'environnement.

| Informations définies par l'article R123-9 | Localisation dans l'arrêté |
|---|----------------------------|
| 1) Objet de l'enquête...caractéristiques principales du projet... Date d'ouverture et durée | article 1 et 2 |
| 2) Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente pour prendre la décision | Article 6 et 9 |
| 3) Nom et qualité du commissaire enquêteur | article 3 |
| 4) Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre | article 4 |
| 5) Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations | article 5 |
| 6) Le cas échéant, dates et lieux des réunions d'information et d'échanges envisagés | sans objet |
| 7) Durée et lieux où à l'issue de l'enquête le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur | article 7 |
| 8) Précise l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact et du lieu où ces documents peuvent être consultés | sans objet |
| 9) Précise l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement | Sans objet |
| 10) L'information selon laquelle le cas échéant le dossier d'enquête publique est transmis à un autre état | sans objet |
| 11) L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle les informations peuvent être demandées | article 4 |
| 12) Adresse du site internet pouvant être consulté et adresse du site où le public peut adresser ses remarques | article 4 |

TOUTES LES INFORMATIONS REQUISES SONT DONC PRESENTES

E18000073/78

19

PUBLICITE DANS LES JOURNAUX (annexe 3)

La première parution de l'avis d'enquête s'est effectuée :

- dans LE PARISIEN le MERCREDI 30 MAI 2018
- dans TOUTES LES NOUVELLES DE RAMBOUILLET le MERCREDI 30 MAI 2018

soit 16 jours avant le début de l'enquête.

La deuxième parution s'est effectuée :

- dans LE PARISIEN le MERCREDI 20 JUIN 2018
- dans TOUTES LES NOUVELLES DE RAMBOUILLET le MERCREDI 20 JUIN 2018

soit dans les 8 jours suivants le début de l'enquête.

L'avis d'enquête contenait toutes les informations requises par l'article R123-9 du code de l'environnement (avis figurant dans l'annexe 2)

AFFICHAGE

Des affiches contenant l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modifications du PLU de SAINT REMY LES CHEVREUSE ont été posées le 31 mai 2018 sur le panneau réservé à l'affichage administratif dans la cour de la Mairie (photo annexe4) et sur des panneaux d'affichage non officiels.(voir liste annexe 5)

Cet affichage a fait l'objet d'un certificat établi par monsieur le Maire en date du 30 mai 2018 (annexe 5)

L'annonce a été passée sur tous les panneaux lumineux de la ville.(capture d'écran annexe6)

Autres mesures d'information du public :

Le journal municipal de ST REMY LES CHEVREUSE du mois de juin 2018 a fait état des futures modifications du PLU.

De même les sites internet de la ville :www.ville-st-remy-chevreuse.fr et <http://modification-plu-saint-remy-les-chevreuse.enquetepublique.net> (capture d'écran annexe 6 bis)

Les habitants de ST REMY LES CHEVREUSE pouvaient émettent leurs observations sur le site dédié au PLU :

modification-plu-saint-remy-les-chevreuse@enquetepublique.net

CONCLUSIONS SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La publicité de l'enquête publique a donc été pleinement conforme à ce qui est demandé par la réglementation.

E18000073/78

2 – 3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Durant toute la durée de l'enquête publique, hors permanences, le registre a été mis à la disposition du public, au service accueil de la Mairie, les jours d'ouverture au public, à savoir :

- le LUNDI de 8H30 à 12H
- du MERCREDI AU VENDREDI de 8H30 à 12H et de 13H30 à 17H
- le MARDI de 8H30 à 12H et de 13H30 à 18H
- le SAMEDI de 9H30 à 12H

Mes permanences du :

- SAMEDI 16 JUIN 2018 de 9H30 à 12H
- JEUDI 21 JUIN 2018 de 14H à 17H
- VENDREDI 29 JUIN 2018 de 9H à 12H
- JEUDI 12 JUILLET 2018 de 14H à 17H
- LUNDI 16 JUILLET 2018 de 14H à 18H

se sont déroulées dans la salle située à l'arrière de l'accueil de la Mairie.

Dans tous les cas monsieur FAUQUET responsable de l'Urbanisme était disponible pour donner des renseignements.

Le SAMEDI 16 JUIN, 1er jour de l'enquête, avant 9H30, j'ai paraphé le registre d'enquête :

- de 9H30 à 12H je n'ai eu aucune visite

1)Le LUNDI 18 JUIN 2018, M Dominique DUCOUT représentant de l'ASSOCIATION « MIEUX SE DEPLACER A BICYCLETTE » souhaitait voir le plan de zonage du PLU. Ce dernier a été rajouté dans le dossier.

D'autre part il demandait dans quelle zone se trouvait la maison de « L'ECO-MOBILITE »

Il n'y a eu aucune observation sur le site internet.

2)Le MARDI 19 JUIN 2018, M ANTONIOZ a demandé de ne pas modifier le PLU à chaque opération immobilière ou de le modifier selon les désirs de chacun.

Il n'y a eu aucune observation sur le site internet.

Le MERCREDI 20 JUIN 2018, il n'y a eu aucune observation ni sur le registre ni sur le site internet.

3)Le JEUDI 21 JUIN 2018, M Michel GORISSE, en présence de son fils, 6 impasse de Sargis à ST REMY LES CHEVREUSE, a déposé un dossier comprenant une lettre en date du 20 juin 2018, un plan de l'ancien POS de 1981, une lettre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse(PNR) datée du 28 avril 2016 accompagnée de 2 plans représentant sa parcelle. Ce dossier concernait la parcelle cadastrée A47. M GORISSE demandait de reclasser en zone constructible ce terrain qui est actuellement classé en zone N en expliquant l'accord du PNR dans la lettre ci-dessus. Il proposait un plan de reclassement accompagné d'un plan de zonage. Il estime qu' il y a eu des erreurs d'appréciation sur le classement des limites de son terrain et que son terrain n'est pas concerné pas la ZNIEFF.

Je lui ai répondu que cette demande ne concernait pas l'objet de l'enquête actuelle et qu'il pourrait éventuellement présenter sa requête lors d'une révision du PLU.

(annexe8)

Il n'y a eu aucune observation sur le site internet.

Du VENDREDI 22 JUIN 2018 au MERCREDI 26 JUIN 2018 il n'y a eu aucune observation ni écrite ni sur le site internet.

4)LE JEUDI 27 JUIN 2018, le site internet a reçu une lettre (numérotée N°1 par publilégal) de l'ASSOCIATION « VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY » :

- L'association est favorable à la modification du zonage de la section AA n°3 de 73332m2 nommé « LA CLAIRIERE DE BEAUPLAN » en zone naturelle pour la partie non bâtie.
- Concernant la réalisation de logements sociaux dans la zone UA-UE-UH à hauteur de 30% pour 5 logements et plus en UA et 10 logements et plus en UE et UH, l'ASSOCIATION demande l'inventaire des logements sociaux déjà construits, un certain nombre de renseignements sur ces logements (le pourcentage, les demandes de logements sociaux), une répartition égalitaire des futures constructions en UE et UH, les orientations futures dans l'avenir (le type d'habitat, les choix architecturaux, conservation des bâtiments constituant l'identité de la commune).(lettre annexe 9)

5)LE VENDREDI 29 JUIN 2018, M GANDOLFINI 10/12 rue de Versailles à SAINT REMY LES CHEVREUSE accompagné d'un architecte M Bruno NEVEU est venu se renseigner sur la constructibilité de cette parcelle.

Du 30 JUIN au 2 JUILLET 2018 aucune observation n'a été déposée ni sur le registre ni sur le site internet.

6)LE MARDI 3 JUILLET 2018, Mme Florence BOUTES 5 allée des aubépines à SAINT REMY LES CHEVREUSE, habitante du quartier du BEAUPLAN, est favorable au classement de la clairière en zone naturelle N. En ce qui concerne les logements sociaux, elle estime que le quartier du BEAUPLAN en comporte de nombreux et que le projet qui prévoyait d'en implanter 69 de plus, lui permet de demander que les logements sociaux soient bien répartis sur la commune.

Du 4 JUILLET au 11 JUILLET 2018 aucune observation n'a été déposée sur le registre.

7)LE DIMANCHE 8 JUILLET 2018 à 7H32, M TRUEL rue de Paris à SAINT REMY LES CHEVREUSE a déposé par mail une lettre (numéroté 2 par publilégal) de 3 pages indiquant que la procédure d'évolution du PLU est retenue au regard de l'article L151-31 du code de l'urbanisme qui dispose que le document d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage de changer les orientations définies par le PADD . La commune considère que ce n'est pas le cas et qu'elle applique la procédure de modification conforme à l'article L153-36 du code de l'urbanisme. M TRUEL rappelle que le PLU est un acte juridique global et que bien qu'il soit constitué d'éléments séparés, il ne fait qu'un. Il a examiné la loi UH du 2 juillet 2003 et a étudié une remarque d'un membre du conseil d'état sur la cohérence et la compatibilité. Il souhaite démontrer que le PADD qui prévoyait pour toute opération de logements dans le secteur du centre ville 25% de logements sociaux , n'est pas cohérent avec le règlement qui prévoit 30% de logements sociaux mais avec un minimum de 5 ou 10 logements. En conséquence il estime que la procédure utilisée par la municipalité n'est pas correcte et donc il convient d'annuler la procédure engagée. Il souhaite que j'émette un avis défavorable(annexe 11).

8)LE DIMANCHE 8 JUILLET 2018 à 18H47 et à 19H02, M Alain BOSSU Président de l'ASL du lotissement du RHODON a adressé par mail un document (numéroté 3 par publilégal) rédigé le 26 octobre 2016 pour la révision du PLU qui concernait ce lotissement de 94 maisons. Il fait un historique de son lotissement et il indique qu'il a actualisé le document concernant une proposition d'alignement d'arbres. Il a extrait du règlement du PLU tous les articles spécifiques qui ont trait au lotissement du RHODON et M BOSSU les a joints à son mail. Il cite les articles UE6, UE7, UE11, UE13 et UE14. Concernant ces articles 6 et 7 il estime qu'il faut conserver les règles actuelles.

Concernant l'article 11, M BOSSU souhaite améliorer le texte afin que les clôtures sur rue et les ouvrages d'entrée des propriétés soient uniformes. Il a fait une photo des modèles possibles de clôture en façade qui pourraient être conformes à sa demande. Concernant l'article 13 il dénombre le nombre et le type d'arbres d'alignement qui existent dans les rues du quartier du RHODON. Il voudrait que l'article 13 explicite que ces alignements d'arbres soient reconnus comme alignements d'arbres remarquables et que leur préservation en soit confiée à l'ASL.(annexe 10)

E18000073/78

Concernant l'article 14 il souhaite conserver les règles actuelles qui indique encore des COS. Je précise cependant que la loi ALUR a supprimé les COS et le renseignement de cet article est erroné ; ce dernier devra être modifié comme l'indique le Sous-Préfet de Rambouillet. (dixit CE)

Du 9 juillet au 14 juillet 2018 aucune observation ou mails n'ont été reçus .

9)Le Dimanche 15 juillet 2018, l'ASSOCIATION SAINT REMY ENVIRONNEMENT a adressé un courriel (numéroté 5 par publilégal). Cette association a pour but :

-D'assurer la protection du site, de l'environnement et de la qualité de vie de SAINT REMY LES CHEVREUSE dans le cadre du territoire communal et extracommunal lors de projets ou d'actions susceptibles d'avoir un impact sur SAINT REMY.

-D'agir pour la sauvegarde du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et le maintien de notre commune dans ce cadre, dans le respect de la charte du PNR.

-De veiller et agir pour le respect du paysage naturel et urbain, de veiller et agir pour la protection des espaces naturels et agricoles, de veiller et agir dans les problèmes liés à l'eau, de lutter contre toutes les formes de pollution.

Les remarques de l'Association portent sur :

1)La transparence de la modification : elle regrette que les documents antérieurement approuvés du PLU ne soient pas consultables dans les mêmes conditions que le dossier d'enquête. Elle estime que les dispositions d'une ordonnance (2013-1184) (d'ailleurs non référencée !) rend obligatoire la mise en ligne du PLU sur le site de la commune et que cette absence d'information empêche d'apprécier les impacts des modifications proposées.

2)Les zones naturelles : l'Association salue le classement de la clairière de BEAUPLAN en zone N mais elle aurait aimé qu'une démarche identique soit conduite sur d'autres secteurs, par exemple une partie de la plaine d'AIGREFOIN (aujourd'hui en zone agricole), et sur des secteurs sensibles comme le VAL DE MONTABE.

3)Les logements sociaux : l'Association est favorable à la mesure proposant 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements ou 10 logements (suivant le secteur urbain). Cependant elle estime que la majeure partie des logements sociaux risque de se concentrer, comme aujourd'hui, dans le périmètre du centre ville. Les projets devront respecter la qualité architecturale et préserver les espaces naturels et ne devront pas être l'alibi d'une densification excessive, d'une imperméabilisation des sols sans limites, de la destruction ou de la dévalorisation des éléments patrimoniaux et d'une pauvreté architecturale.

La conclusion est qu'elle est favorable mais elle attire l'attention sur la transparence de l'enquête, l'approche partielle quant à la préservation des espaces sensibles et le manque de garde-fous en terme de construction de logements collectifs(annexe12).

E18000073/78

24

10)Le Lundi 16 juillet 2018, M GANDOLFINI 8-10 rue de Versailles à SAINT REMY LES CHEVREUSE est revenu en mairie (voir n°5) et a apporté un dossier de 6 pages jointes au registre, détaillant les parcelles lui appartenant, à savoir, AK84-AK85-AK86. La parcelle AK86 est située en zone UA et il demande que les parcelles AK84-AK85 soient classées en zone UA au lieu de UE pour pouvoir construire 15 à 25 logements, soit en maisons de ville, soit en petits collectifs, ce qui pour cette personne, permettrait de répondre à la loi ALUR (annexe 13).

11)Le Lundi 16 juillet 2018, M HIBERTY 19 rue Chesneau à SAINT REMY LES CHEVREUSE précise sur le registre que la loi ALUR permet qu'à moins de 500m d'une station RER en zone UAa, le nombre de parkings requis par logement construit est de une place par logement ou une demi place par logement social, et qu'il n'a pas vu cette précision mentionnée dans le PLU.

Ma permanence se terminait à 18H. J'ai ensuite signé le registre d'enquête pour clôturer la fin de l'enquête.

Climat de l'enquête :

Cette enquête s'est déroulée dans une très bonne ambiance et sans incident. Je constate que 3 associations de défense de l'environnement ont pu s'exprimer par des courriels très détaillés.

Je remercie Monsieur le Maire de SAINT REMY LES CHEVREUSE, M Dominique BAVOIL et M Nicolas FAUQUET Responsable du Service Urbanisme de la mairie pour leur accueil et la bonne organisation de l'enquête publique.

2 – 4 PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 18 juillet 2018, j'ai adressé par messagerie à la mairie de SAINT REMY LES CHEVREUSE la synthèse des observations recueillies avec mes questions qui correspondaient au 11 remarques écrites sur le registre ou adressées par courriel. Ce document est en [annexe 7](#). J'ai reçu les réponses du Maire par messagerie le 27 juillet 2018.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

3-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC , REPONSES DU MAIRE ET MON AVIS:

| AUTEURS/THEMES | CONTENU DES QUESTIONS |
|---|---|
| 1)M DUCOUT/ASSO « MIEUX SE DEPLASSER A BICYCLETTE » | Y-a-t-il une maison de l'éco-mobilité ? Si oui, où se situe-t-elle ? |
| Réponse du Maire | La maison de l'éco-mobilité est en cours de réalisation, dans l'ancienne maison du garde-barrière au niveau de la gare du RER B de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (à l'ouest de la gare). |
| Mon analyse | J'en prends note. |
| 2)M ANTONIOZ | Quelle réponse apportez vous à la remarque de cette personne indiquant qu'il ne faut pas modifier le PLU à chaque opération immobilière et selon les désirs de chacun ? |
| Réponse du Maire | La modification du PLU n'a pas été engagée afin de répondre aux désirs de chacun. Elle a été engagée sur préconisation des services de l'Etat afin de sortir de l'état de carence en logements sociaux dans lequel se trouve la commune aujourd'hui. Il faut savoir qu'en cas d'état de carence, si la commune ne fait pas d'effort pour rattraper son retard en termes de production de logements sociaux, le Préfet peut prendre le contrôle des opérations et imposer des opérations de logements sociaux, non maîtrisées par la ville, où il le souhaite. |
| Mon analyse | Je suis d'accord avec cette explication qui est très convaincante. |
| 3)M Michel GORISSE Reclassement en zone constructible de sa parcelle | Quelle réponse donnez vous à la demande de reclassement en zone constructible de la parcelle A47 (lettre du PNR) ? sachant que cette demande ne concerne pas l'enquête actuelle. |
| Réponse du Maire | Suite à l'enquête publique liée à une modification de PLU, des ajustements ne peuvent être apportés que sur les points visés par le dossier de modification. La demande ne peut donc être étudiée dans le cadre de cette procédure. Par ailleurs, il n'est pas possible dans le cadre d'une modification, de réduire une zone naturelle (cf. article L153-31 du Code de l'Urbanisme). |
| Mon analyse | Cette réponse me satisfait et effectivement cette demande ne peut être étudiée dans le cadre de l'objet de l'enquête actuelle. |

| | |
|---|---|
| <p>4)Mme Martine MICHEL Présidente de l'association « VIVRE LES HAUTS DE ST REMY</p> | <p>Je note que cette association est favorable à la modification du zonage de la zone N1 en N. Pour les logements sociaux, pouvez vous répondre aux 7 questions de Mme MICHEL ?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- inventaire des logements sociaux existants 2- Pourcentage par quartier 3-Répartition égalitaire des logements sociaux dans les projets futurs pour les zones UE et UH 4-Les demandes de logements sociaux 5-Les orientations futures pour la prochaine mandature 6-Les choix architecturaux pour la protection de la commune 7-Non destruction des bâtiments faisant l'identité de la commune au profit du parc social |
| <p>Réponse du Maire</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Une liste des inventaires de logements sociaux pourra être communiquée à Madame Martine MICHEL. 2. Le pourcentage par quartier est un travail compliqué. Madame Martine MICHEL pourra faire une simulation avec la liste communiquée. 3. La commune étant en carence de logements sociaux, un travail de concertation avec l'Etat est mené pour les possibilités à court, moyen et long terme. Dans les mois à venir, les services de l'Etat nous proposeront un contrat sur la mixité sociale pour permettre d'anticiper les prochains programmes triennaux. 4. La modification effectuée permettra de rééquilibrer l'implantation des logements sociaux sur l'ensemble du territoire, puisque toutes les zones (sauf les zones N et A) sont impactées par l'obligation de création de logements sociaux. |
| <p>Mon analyse</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1-J'en prends note. 2-Je suis d'accord avec cette réponse. 3-C'est une réponse satisfaisante. Je comprends que ce travail de répartition égalitaire des logements sociaux puisse être fait en concertation avec les services de l'Etat. 4-J'ai compris que Mme MICHEL demandait le nombre de demandes de logements sociaux mais je sais qu'en général cette liste est confidentielle. Je note la réponse sur ce rééquilibrage de l'implantation de logements sociaux dans chaque secteur. 5- Ma question : je comprends tout à fait qu'aucune réponse ne soit faite !! 6—Après un contact téléphonique et par mail avec M le Maire, ce dernier a complété sa réponse : une grande partie de notre commune est située en site inscrit et impose donc la consultation de l'ABF. De plus nous sommes dans un PNR et les contraintes en matière de constructions (matériaux, couleurs) sont définies dans la charte de celui-ci. Seule une partie du quartier du BEAUPLAN n'est pas située en site inscrit mais bénéficie comme tout le territoire de la commune des contraintes de l'article 11 du PLU prescrivant les règles à respecter. <p>Je suis satisfait de ce complément de réponse.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>7- Réponse complémentaire par mail du Maire : Le Parc social ne doit pas être en opposition avec l'identité de la commune mais au contraire bénéficier d'une bonne intégration. Outre les éléments de protection cités ci-dessus, le travail de concertation avec les différents acteurs (associations, promoteurs, bailleurs sociaux, DDT) est indispensable. Cette réponse me satisfait.</p> |
| <p>6)Mme Florence BOUTES quartier du BEAUPLAN</p> | <p>Je note que cette personne est favorable à la modification du zonage de la zone N1 à N. Que répondez vous à sa remarque estimant que le quartier du BEAUPLAN comporte de nombreux logements sociaux et qu'en conséquence il faut bien les répartir sur la commune ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>Les modifications du PLU ont été proposées sur l'ensemble des zones UA, UE et UH, qui recouvrent une grande partie du territoire urbanisé, ce qui permet de répartir les logements sociaux sur l'ensemble du territoire.</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>Effectivement cette réponse me paraît satisfaisante pour Mme Florence BOUTES. Les logements sociaux dans le quartier du BEAUPLAN sont existants et le nombre de ces logements restera probablement stable si le rééquilibrage s'opère dans d'autres secteurs.</p> |
| <p>7)M TRUEL Analyse juridique de la procédure de modification du PLU</p> | <p>Que répondez vous à l'analyse juridique que fait M TRUEL pour expliquer que la procédure de modification n'est pas la bonne et qu'il aurait fallu faire une révision car pour cette personne il y a incohérence entre le PADD qui n'est pas modifié (25% de logements sociaux sur l'ensemble des opérations) et le règlement qui est modifié au niveau du pourcentage des logements sociaux(30% à partir de 5 ou 10 logements) ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>Cette procédure de modification a été proposée par les services de l'Etat afin de régler au plus vite la situation d'état de carence dans laquelle la commune se trouve. Une procédure de révision aurait été beaucoup trop longue. Le PADD dit que « Toutes les opérations de logements projetées dans le secteur du centre ville comporteront 25 % de logements sociaux », mais il précise également plus loin que « Toutes les nouvelles opérations en centre ville comporteront un minimum de 25 % de SHON pour les logements sociaux afin de répondre aux objectifs de mixité de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU). ». Le pourcentage proposé est donc un minimum à définir. La</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>modification du PLU proposant un pourcentage supérieur à 25% n'est donc pas incompatible avec le PADD.</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>La réponse à M TRUEL me paraît satisfaisante. Effectivement à la lecture du dossier, je ne vois pas en quoi les orientations du PADD seraient remises en cause, d'autant plus que le PADD précise que les nouvelles opérations comporteront un minimum de 25% de logements sociaux.</p> |
| <p>8)M BOSSU Président de l'ASL des propriétaires du lotissement du RHODON</p> | <p>Quelles réponses apportez vous aux remarques présentées par M BOSSU sur les articles : UE11 (uniformisation des clôtures et des accès), UE13 alignements d'arbres à classer en arbres remarquables ?</p> <p>Pour l'article UE14 aucune observation mais M BOSSU ne s'est pas rendu compte que cet article a été supprimé par la loi ALUR. Je suppose que vous allez procéder à une nouvelle rédaction de cet article ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>Suite à l'enquête publique liée à une modification de PLU, des ajustements ne peuvent être apportés que sur les points visés par le dossier de modification. Les demandes ne peuvent donc être étudiées dans le cadre de cette procédure.</p> <p>Cela pourra être ajusté dans le cadre d'une nouvelle modification.</p> <p>Par ailleurs, l'article 14 (COS), même s'il est toujours rédigé dans le règlement, ne s'applique plus. Il pourra être supprimé dans le cadre d'une modification ultérieure, qui est en cours d'élaboration.</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>Je prends note de cette réponse. Les remarques ne peuvent porter que sur l'objet de l'enquête publique.</p> <p>Effectivement les nouvelles demandes ne pourront être étudiées que dans le cadre d'une nouvelle modification ou d'une révision du PLU.</p> <p>Je prends note de la réponse au sujet de l'article 14. Cependant la loi ALUR imposant cette suppression, l'article pourrait être rectifié.</p> |
| <p>ASSOCIATION SAINT REMY ENVIRONNEMENT *Transparence de la modification</p> <p>**Zone naturelle</p> | <p>*Que répondez vous à la remarque de l'association estimant que dans le dossier de modification du PLU mis sur internet, les documents antérieurs à ceux de la modification auraient du être mis sur internet ?</p> <p>**l'association est favorable au classement en zone N de la clairière de BEAUPLAN mais que répondez vous à leur remarque estimant que la démarche aurait du être conduite sur d'autres secteurs(plaine d'Aigrefoin</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>***Logements sociaux</p> | <p>et sur certains secteurs sensibles) ?</p> <p>***L'association est favorable au pourcentage de 30% de logements sociaux mais que répondez vous à la remarque indiquant qu'il faudra éviter de concentrer les nouveaux logements dans le périmètre du centre ville et de la rue de Paris ?</p> <p>Quelle réponse apportez vous à la demande de privilégier des projets responsables, respectueux de la qualité architecturale et de la préservation des espaces naturels ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>* Concernant les documents antérieurs à ceux de la modification (ceux applicables), le règlement du PLU actuel est disponible sur le site internet de la ville. Les autres documents (PADD, OAP, Zonage à minima) pourront être mis à disposition sur le site.</p> <p>** La clairière de Beauplan a été reclassée en zone N, mais effectivement, dans le cadre d'une procédure ultérieure, d'autres zones sensibles pourraient également être reclassées, sous réserve de la compatibilité avec la charte du PNR.</p> <p>*** Les modifications du PLU ont été proposées sur l'ensemble des zones UA, UE et UH, qui recouvrent une grande partie du territoire urbanisé, ce qui permet de répartir les logements sociaux sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Concernant les projets responsables, respectueux de la qualité architecturale et de la préservation des espaces naturels, le règlement tel qu'il est défini aujourd'hui permet de préserver des espaces naturels (articles 13 du PLU). Concernant la qualité architecturale, les différents sites inscrits, les différents classements, les périmètres de protections et l'article 11 des différentes zones définissent les prescriptions pour assurer une bonne intégration des constructions. De plus, chaque autorisation est soumis pour avis simple ou avis conforme à l'architecte des Bâtiments de France. (sauf le quartier de Beauplan)</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>1-Documents entérieurs à la modification : effectivement il n'était pas nécessaire de les présenter puisqu'ils n'étaient pas modifiés. Je note que le PADD, OAP et zonage à minima pourraient être mis à disposition sur le site internet du PLU de la Ville.</p> <p>2-Je note que la demande qui consiste à vouloir reclasser d'autres secteurs sensibles pourra se faire dans une procédure ultérieure.</p> <p>3-Je prends note de cette réponse à l'association SAINT REMY ENVIRONNEMENT concernant la répartition des logements sociaux pour éviter de les concentrer dans le périmètre du centre ville.</p> |

| | |
|--|--|
| | De plus la réponse concernant les projets responsables, respectueux de la qualité architecturale et de la préservation des espaces naturels me paraît tout à fait satisfaisante. |
| M GANDOLFINI(10) Classement en zone UA des parcelles AK84 et 85 | Cette demande n'étant pas dans l'objet de la présente enquête, que répondez vous cependant à M GANDOLFINI à sa demande de classement de ces 2 parcelles en zone UA ? |
| Réponse du Maire | Suite à l'enquête publique liée à une modification de PLU, des ajustements ne peuvent être apportés que sur les points visés par le dossier de modification. La demande ne peut donc être étudiée dans le cadre de cette procédure. Cette demande pourrait être prise en compte lors d'une procédure ultérieure. |
| Mon analyse | La demande de M GANDOLFINI ne peut être étudiée que dans une procédure ultérieure. Effectivement elle n'entre pas dans l'objet de la présente enquête. |
| M HIBERTY(11) Loi ALUR réduction du nombre de places de stationnement en UA rayon de 500m autour d'une station RER | Envisagez vous de proposer une seule place de stationnement pour les logements et une demi-place pour les logements sociaux ? |
| Réponse du Maire | Le Code de l'urbanisme s'impose (cf. article L151-35) et la commune ne pourra donc pas imposer plus de : <ul style="list-style-type: none"> - une place par logement social hors du périmètre de 500 m autour de la gare, - 0,5 place par logement social dans le périmètre de 500m autour de la gare. |
| Mon analyse | Je prends note de la réponse à M HIBERTY |

**3-2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES,
REPONSES DU MAIRE ET MON AVIS.**

| AUTEURS/THEMES | QUESTIONS/REPONSES |
|--|--|
| <p>SOUS- PREFECTURE de Rambouillet boisement de 100ha</p> | <p>Que répondez vous à la demande du SOUS-PREFET concernant la modification n°4 du PLU ? 1-Règlement graphique doit afficher une trame EBC 2-Retranscrire la lisière de 50m et identifier les sites urbains constitués(SUC). En effet la transcription de la lisière de 50m peut créer certaines difficultés pour les propriétaires de constructions existantes. Pouvez vous expliciter votre réflexion dans ce domaine ?Que pensez vous faire ?.</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>Suite à l'enquête publique liée à une modification de PLU, des ajustements ne peuvent être apportés que sur les points visés par le dossier de modification. La demande ne peut donc être étudiée dans le cadre de cette procédure. Cette demande pourrait être prise en compte lors d'une procédure ultérieure. Une nouvelle modification est en étude afin de réécrire le règlement du Plan Local d'Urbanisme et le plan de zonage approuvés en 2009 en prenant en compte les dernières législations en vigueur.</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>Règlement graphique trame EBC : je prends note de cette réponse. Cependant s'agissant d'un massif de plus de 100ha, la règle édictée par le SDRIF s'applique notamment à la formalisation de la lisière des 50m et éventuellement à l'identification des Sites Urbains Constitués (SUC). Je pense qu'effectivement dans une prochaine modification ou révision il faudra mieux préciser cette lisière et les éventuels SUC pour éviter d'étudier au cas par cas les demandes d'autorisations de construire.</p> |
| <p>SOUS- PREFECTURE de Rambouillet pourcentage de logements sociaux</p> | <p>Concernant la modification n°5 du PLU, que répondez vous à la demande du SOUS-PREFET qui estime que le taux de 30% de logements sociaux, à partir de 5 logements devra être augmenté de 5% donc porté à 35% ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>La commune accepte cette requête.</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>Je prends note de cette réponse qui satisfait probablement la sous-préfecture et ses services.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>SOUS-PREFECTURE de Rambouillet Articles 9 et 14 du règlement</p> | <p>Concernant la modification n°6 du PLU, quelle réponse apportez vous pour modifier l'article 14 conformément à la loi ALUR ? Quelle réponse donnez vous pour la rédaction de l'article 9 pour lequel le SOUS-PREFET demande d'autoriser une emprise au sol plus importante à échelonner en fonction de la densité existante ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>Suite à l'enquête publique liée à une modification de PLU, des ajustements ne peuvent être apportés que sur les points visés par le dossier de modification. Les demandes ne peuvent donc être étudiées dans le cadre de cette procédure. Ces demandes pourraient être prises en compte lors d'une procédure ultérieure. Une nouvelle modification est en étude afin de réécrire le règlement du Plan Local d'Urbanisme et le plan de zonage approuvés en 2009 en prenant en compte les dernières législations en vigueur.</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>Article 14 : Le Maire a apporté un complément de réponse par mail : Effectivement une future modification du PLU est d'ores et déjà prévue afin de « toletter » le règlement actuellement en vigueur, les services de l'état seront consultés préalablement. Je prends note de cette réponse. Article 9 : Je prends note de cette réponse. Effectivement les modifications de l'emprise au sol selon la demande du Sous-Prefet me paraît n'être envisagée que dans une procédure ultérieure.</p> |
| <p>SOUS-PREFECTURE de Rambouillet Article concernant le risque d'inondation (références insuffisantes)</p> | <p>Comptez vous modifier cet article et le rédiger en tenant compte des remarques du SOUS-PREFET ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>Suite à l'enquête publique liée à une modification de PLU, des ajustements ne peuvent être apportés que sur les points visés par le dossier de modification. La demande ne peut donc être étudiée dans le cadre de cette procédure. Cette demande pourrait être prise en compte lors d'une procédure ultérieure. Toutefois, en l'absence d'un PPRI sur la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, la règle appliquée est celle des plus hautes eaux connues majorée d'une latitude (marge de sécurité).</p> |
| <p>Mon analyse</p> | <p>M le Maire a apporté un complément de réponse : concernant les risques d'inondations non répertoriés, la règle des PHEC s'impose mais nous la renforçons systématiquement d'une marge de sécurité supplémentaire en fonction des sites identifiés comme étant sensibles. Il conviendrait pour l'avenir de les représenter</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>graphiquement afin d'adapter au mieux le règlement.</p> <p>Je prends note que la ville n'est pas soumise à un PPRI et donc la référence est celle des plus hautes eaux connues avec marge de sécurité.</p> <p>Je prends note aussi du complément de réponse de M le Maire</p> |
| <p>COMMISSAIRE ENQUETEUR Création des articles 15 et 16</p> | <p>Bien que la sous préfecture ne parle pas de ces articles dans son avis, la loi ALUR les impose, comptez vous les créer dans votre règlement.</p> <p>Article 15 : performances énergétiques et environnementales</p> <p>Article 16 : infrastructures et réseaux de communications numériques.</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | <p>Suite à l'enquête publique liée à une modification de PLU, des ajustements ne peuvent être apportés que sur les points visés par le dossier de modification. La demande ne peut donc être étudiée dans le cadre de cette procédure.</p> <p>Cette demande pourrait être prise en compte lors d'une procédure ultérieure.</p> <p>Une nouvelle modification est en étude afin de réécrire le règlement du Plan Local d'Urbanisme et le plan de zonage approuvés en 2009 en prenant en compte les dernières législations en vigueur.</p> |
| <p>Mon avis</p> | <p>Je prends note de la réponse.</p> |

4 – SYNTHÈSE ET DISCUSSION DES OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES DU MAIRE

Les observations les plus importantes du public et des PPA :

- **Les 3 associations ainsi que quelques habitants** qui se sont exprimés ont donné leurs accords sur les 2 grands objectifs du projet de modifications (réduction de la zone N et pourcentage de 30% de logements sociaux).

Pour les logements sociaux la principale remarque était de mieux les répartir sur toutes les zones urbaines de la commune.

Sur ce point Monsieur le Maire a répondu positivement.

- D'autre part, **Monsieur le Préfet a demandé une augmentation de ce pourcentage, ce à quoi le Maire a donné son accord.**
- **Quant aux autres observations, pour la plupart elles ne rentraient pas dans le cadre de l'objet de l'enquête (changement de zonage ou modifications de certains éléments du règlement, alignements d'arbres remarquables), ce qui ne pouvait être étudié que dans une future révision du PLU.**

En ce qui concerne les quelques remarques complémentaires du Préfet, concernant la loi ALUR, elles ont fait l'objet d'un complément d'information par mail de M le Maire cité à la page 33.

La lisière des 50m du bois de plus de 100ha et les SUC sont un sujet plus délicat ainsi que les emprises au sol (article 9) ; Ces derniers ne pourront être abordés que dans une prochaine procédure.

DEPARTEMENT DES YVELINES
VILLE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

ENQUETE PUBLIQUE
SUR LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT REMY LES CHEVREUSE
ouverte par l'arrêté municipal du 24 mai 2018

PARTIE B
CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AOUT 2018
Le Commissaire enquêteur

Roland REYNOUARD

I – RAPPEL DU CONTEXTE ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique donnant lieu à ce procès verbal concerne les modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de SAINT REMY LES CHEVREUSE, approuvées par les 3 délibérations n°4,5,6 du conseil municipal du 9 février 2018. Cette enquête organisée par la Mairie de SAINT REMY LES CHEVREUSE a eu lieu du VENDREDI 15 JUIN 2018 au LUNDI 16 JUILLET inclus soit pendant 32 jours. Elle a été conduite par Roland REYNOUARD nommé commissaire enquêteur par un arrêté signé de la Greffière en chef du Tribunal Administratif en date du 7 mai 2018. Les modifications proposées par les 3 délibérations qui suivent sont les suivantes :

- la délibération du 9 février 2018 numéro 4 prévoit de modifier une partie du périmètre de la zone 1N en zone N pour la rendre conforme au plan établi par le Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse.
- La délibération du 9 février 2018 numéro 5 prévoit de modifier les dispositions du règlement à savoir : zone UA (centre-ville) obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de 5 logements et plus.
- La délibération du 9 février numéro 6 prévoit de modifier les dispositions du règlement à savoir : zone UH/UE (quartiers résidentiels) obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de 10 logements et plus.

La publicité de cette enquête a été totalement respectée (publicité dans les journaux, avis d'enquête, affichage de l'avis, mesures d'information sur internet et mise à disposition d'un ordinateur à l'entrée de la Mairie).

I - 1 - Sur le contenu de l'enquête elle-même qui a porté sur le dossier modificatif du PLU, j'ai constaté que :

Le dossier contenait l'ensemble des pièces soumises à l'enquête, notamment les 3 délibérations du 9 février 2018 définissant les objectifs principaux rappelés dans le chapitre 1-2 et tous les documents contenus dans la composition du dossier au chapitre 1-5 de mon rapport.

Au niveau des avis des PPA, ces derniers ont tous été consultés suivant la liste que m'a transmise la Mairie :

- La PREFECTURE DES YVELINES en date du 4 juillet 2018 par l'intermédiaire du Sous-Préfet de Rambouillet, a répondu en émettant un avis favorable avec quelques remarques sur les massifs de plus de 100ha, sur le pourcentage de logements locatifs sociaux ainsi que sur la rédaction des articles 14 en UE et UH et sur l'emprise au sol des zones UE et UH.
- La CHAMBRE D'AGRICULTURE a répondu en date du 15 juin 2018 et a indiqué qu'elle n'avait pas de remarques particulières à émettre.
- Le PARC de la HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE a répondu en date du 15 juin 2018 et il n'avait pas de remarques ou d'observations à émettre.
- L'ARS en date du 21 juin 2018 a répondu qu'elle émettra un avis en l'intégrant à l'avis global rendu par le service instructeur, à savoir la DDT.

I -2 – Sur le déroulement de l'enquête, j'ai constaté que :

- L'ouverture de l'enquête a été décrétée par arrêté municipal du 24 mai 2018 (annexe 1).

Elle s'est tenue du VENDREDI 15 JUIN 2018 inclus au LUNDI 16 JUILLET 2018 inclus soit une durée de 32 jours.

- La publicité de l'enquête s'est effectuée une première fois dans LE PARISIEN le MERCREDI 30 MAI 2018 et dans TOUTES LES NOUVELLES DE RAMBOUILLET le MERCREDI 30 MAI 2018 soit 16 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 jours qui ont suivi le début de l'enquête, dans LE PARISIEN le MERCREDI 20 JUIN 2018 et dans TOUTES LES NOUVELLES DE RAMBOUILLET le MERCREDI 20 JUIN 2018 (annexe 3).
- L'affichage règlementaire a été effectué le 31 MAI 2018 sur le panneau réservé à l'affichage administratif dans la cour de la Mairie et sur tous les panneaux lumineux de la Ville (annexe 6) . L'avis de format A2 était règlementaire et de couleur jaune. (annexe 2).
- Par ailleurs le dossier était consultable sur le site internet de la commune www.ville-st-remy-chevreuse.fr et sur le site <http://modification-plu-saint-remy-les-chevreuse.enquetepublique.net> et chacun pouvait consigner ses observations sur le registre d'enquête ou sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : modification-plu-saint-remy-les-chevreuse@enquetepublique.net. Un écran d'ordinateur était à la disposition du public à l'accueil de la Mairie.
- Le journal municipal n°6 de juin 2018 a fait état de l'enquête publique sur les modifications du PLU.
- Monsieur le Maire a établi un certificat justifiant la présence de l'affichage. (annexe 5)
- J'ai effectué 5 permanences dans les lieux et aux dates et heures prévues le SAMEDI 16 JUIN 2018 de 9H30 à 12H, le JEUDI 21 JUIN 2018 de 14H à 17H, le VENDREDI 29 JUIN 2018 de 9H à 12H, le JEUDI 12 JUILLET de 14H à 17H et le LUNDI 16 JUILLET de 14H à 18H. Elles se sont déroulées dans la salle située à l'arrière de l'accueil de la Mairie.

I -3-Sur les questions des habitants de SAINT-REMY LES CHEVREUSE,
je retranscris le résumé des observations du n°1 à n°11 des habitants ou associations
qui ont écrit soit sur le registre soit par courriel.

- **Dominique DUCOUT(1)** demandant le plan de zonage (qui a été aussitôt mis dans le dossier) et dans quelle zone se trouvait la maison de « ECO-MOBILITE »
- **M ANTONIOZ(2)** demandant de ne pas modifier le PLU à chaque opération immobilière et suivant les désirs de chacun.
- **M Michel GORISSE(3)** demandant de rendre constructible sa parcelle A47 estimant qu'il y a eu des erreurs d'appréciation. Il s'appuie sur la lettre du PNR et dit que son terrain est en continuité de la zone constructible.
- **L'ASSOCIATION VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY(4)** représentée par **Mme Martine MICHEL** faisant part de son accord pour la réduction de la zone N1 en zone N , demandant pour les logements sociaux un inventaire de l'existant et un certain nombre de renseignements concernant ces derniers ainsi qu' une répartition égalitaire de ceux ci dans les futures constructions pour les zones UE et UH en tenant compte des logements déjà construits.
- **M GANDOLFINI (5)**propriétaire d'un terrain 10/12 rue de Versailles s'est renseigné sur le zonage et la constructibilité de ce terrain.
- **Mme Florence BOUTES(6)** habitante du quartier du BEAUPLAN est d'accord pour la réduction de la zone N1 en N et demande de bien répartir les logements sociaux sur la commune.
- **M TRUEL(7)** examine le dossier sous le coté juridique en rappelant l'article L151-31 du code de l'urbanisme et les éléments qui peuvent amener à une révision du PLU. Il estime que le PLU est un acte juridique constitué de toutes les pièces, à savoir : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et ses annexes.
Il indique que le PADD qui n'a pas été changé (M TRUEL voulait qu'il soit présent sur le site internet) prévoit pour les 15 prochaines années la réalisation de 260 logements supplémentaires et que toutes les opérations projetées dans le secteur du centre ville comporteront 25% de logements sociaux. Il estime qu'il y a incohérence entre ce chiffre et le document du règlement qui demande 30% de logements sociaux pour des opérations de plus de 5 logements ou de plus de 10 logements suivant la zone. Il considère qu'une opération de 4 logements ne comportera pas de logements sociaux et qu'en conséquence les changements souhaités par la municipalité induisent non seulement une modification du règlement mais aussi du PADD. Il estime donc qu'il faut annuler la procédure engagée et il sollicite de ma part un avis défavorable.

M Alain BOSSU représentant l'ASL du lotissement du RHODON(8) a extrait 5 articles du règlement qui concernent les spécificités de leur lotissement dans la zone UEa et il souhaite faire des remarques ou préciser des points pour ces articles. Pour les articles UE6 et UE7, il n'a pas de remarques. Pour l'article UE11 il propose d'améliorer la rédaction de celui-ci en ajoutant que les clôtures de rue et les ouvrages d'entrée doivent être cohérents et uniformes (voir ses croquis). Pour l'article UE13, il souhaite que celui-ci mentionne la présence d'alignements d'arbres dans un certain nombre de rues du lotissement en les classant arbres remarquables. Pour l'article UE14, il n'a pas de remarques mais nous savons que la loi ALUR supprime les COS et qu'en conséquence la rédaction de cet article devra être modifiée.

- **SAINT REMY ENVIRONNEMENT(9)** Association dont le but est d'assurer la protection du site, de l'environnement et de la qualité de vie de SAINT REMY LES CHEVREUSE, estime qu'il y a carence dans les documents modifiés du PLU. Les documents antérieurs auraient du être consultables sur le site internet. SAINT REMY ENVIRONNEMENT est favorable au classement de la clairière de BEAUPLAN en zone N mais elle aurait souhaité que la démarche soit conduite sur d'autres secteurs. Elle est favorable au 30% de logements sociaux pour les opérations de 5 ou 10 logements suivant la zone urbaine mais elle demande que ces derniers ne soient pas concentrés dans le périmètre du centre ville et de la rue de Paris et qu'il faut privilégier les projets respectueux de la qualité architecturale et préserver les espaces naturels. En conclusion SAINT REMY ENVIRONNEMENT est favorable au projet avec les réserves citées ci-dessus.
- **M GANDOLFINI (10)** a déposé un dossier de 6 pages et demande que les parcelles AK84 et AH85 dont il est propriétaire soient classées en zone UA comme sa parcelle AK86.
- **M Philippe HIBERTY (11)** indique que la loi ALUR permet de ne prendre en compte dans la zone UA dans un rayon de moins de 500m d'une gare RER qu'une seule place de parking par logement ou une demie place par logement social. Le PLU semble ne pas le mentionner.

Les réponses apportées par Monsieur le Maire et mes avis émis pour chaque réponse sont dans le rapport général de la page 27 à 35.

Pour la plupart des questions posées qui concerne l'objet de l'enquête, Monsieur le Maire a répondu positivement et pour celles qui n'entrent pas dans le cadre de l'enquête, elles seront étudiées lors d'une prochaine modification ou révision du PLU.

Sur les questions concernant la partie juridique, dont certains estiment que le PADD pouvait être remis en cause car le pourcentage de logements sociaux était différent de celui annoncé dans le règlement , je pense que la réponse du Maire paraît satisfaisante.

II – ELEMENTS DE MOTIVATION DE MON AVIS

II – 1 Intérêt du projet de modifications du PLU

Ces modifications ont été explicitées dans les 3 délibérations n°4, n°5, n°6 du conseil municipal du 9 février 2018.

Ce projet présente-t-il un caractère d'intérêt public ?

Incontestablement pour plusieurs raisons :

1- Les objectifs définis dans les 3 délibérations sont clairs et précis.

2- La Ville de SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE se met en conformité avec la loi ALUR concernant l'obligation de construire des logements sociaux dans les zones urbaines avec un pourcentage important de 30% pour toute opération d'au moins 5 logements dans la zone UA (centre ville) et 30% pour toute opération d'au moins 10 logements dans les zones UH et UE.

3- Le Préfet des Yvelines indique que la commune est carencée pour la réalisation de logements locatifs sociaux et donc préconise d'augmenter le taux ci-dessus de 5% afin d'atteindre le seuil de 35% pour toute opération d'au moins 5 logements.

La commune dans la réponse à ma question sur les remarques des PPA accepte cette requête. C'est une réponse tout à fait positive qui suit les objectifs des lois SRU et ALUR.

Cette réponse apporte aussi des éléments de réponses à l'Association « VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY »

4- La réponse a cette association et à Mme BOUTES demandant un rééquilibrage des logements sociaux sur l'ensemble de la Ville en imposant dans chaque zone urbanisée un pourcentage important de logements sociaux les satisferont certainement.

Les habitants ont donc été entendus.

5- D'autre part, concernant le deuxième objectif des modifications du PLU, à savoir réduction de la zone 1N pour devenir une zone naturelle, semble satisfaire les habitants aussi bien les associations SAINT-REMY-ENVIRONNEMENT et VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY que les habitants eux-mêmes.

Cette réduction de zone 1N en zone N est un élément très positif au niveau environnemental. Il est indéniable que la commune a le souci de son environnement et on peut constater qu'elle souhaite une évolution raisonnée de la commune en matière de développement.

E18000073/78

II - 2 Examen des inconvénients du projet des modifications du PLU

Il convient aussi d'examiner si des inconvénients ne sont pas de nature à compromettre l'opportunité de ce projet.

On peut penser que certaines associations ou habitants ne seront pas satisfaits complètement des réponses à leurs questions notamment M GOMISSE qui voudrait que le zonage de son terrain soit modifié pour devenir constructible, ou M TRUEL qui considère que la procédure en cours n'est pas la bonne ou M BOSSU Président des propriétaires du lotissement du RHODON qui a fait plusieurs remarques sur les articles du PLU.

Cependant les réponses du Maire me paraissent satisfaisantes dans la mesure où la plupart des questions des personnes citées ci-dessus n'entrent pas dans le cadre de l'objet de l'enquête. Elles devront attendre une procédure de modification ou de révision du PLU.

En revanche, la demande du Préfet concernant l'affichage d'une trame EBC sur le bois de plus de 100ha et la modification de l'article 14 conforme à la loi ALUR pourraient, à mon sens, être prise en compte ainsi que l'actualisation de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 concernant le risque d'inondation, mais j'ai reçu un complément d'informations de la part de M le Maire qui me satisfait car je note qu'une concertation préalable avec la DDT aura lieu.

La retranscription de la lisière des 50m et l'identification des Sites Urbains Constitués (SUC) devront effectivement faire l'objet d'une révision du PLU ou pour le moins d'une modification.

D'autre part, la demande de Monsieur le Préfet pour effectuer une nouvelle rédaction de l'article 9 dans les zones UA, UE et UH concernant l'emprise au sol à augmenter et à échelonner en fonction de la densité existante, ne me paraît pas devoir être traitée dans la présente procédure.

Je constate que les arguments exposés pour défendre ces modifications des délibérations du conseil municipal de SAINT REMY-LES-CHEVREUSE présentent un intérêt évident car ils découlent de l'obligation du respect des lois nationales (SRU, ALUR) ou régionales qu'elles soient du domaine de l'urbanisme, social ou environnemental. Je pense que les objectifs de pourcentage de logements sociaux pour les échéances futures seront tenus et la municipalité a lancé cette modification dans le cadre d'un projet équilibré et raisonnable.

III – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, je peux conclure que les avantages du projet de modifications du PLU de la ville de SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE sont indéniables.

Ils permettront à cette commune de se développer en créant les conditions d'une mixité de sa population tout en protégeant son environnement dans tous ses aspects.

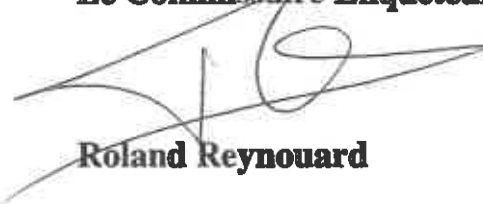
JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU PROJET

Je n'assortis cet avis d'aucune réserve ni recommandation.

Fait à Poissy,

Août 2018

Le Commissaire Enquêteur,



Roland Reynouard


DEPARTEMENT DES YVELINES
VILLE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

ENQUETE PUBLIQUE
SUR LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT REMY LES CHEVREUSE
ouverte par l'arrêté municipal du 24 mai 2018

PARTIE C :
ANNEXES AU RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

E18000073/78

AOUT 2018
Le Commissaire enquêteur


Roland REYNOUARD

45

Saint Rémy
les-Chevreaux

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ARRETE DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE**

ARRETE N° 2018/36

Prescrivant l'enquête publique sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Rémy-les-Chevreaux (78470)

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.159-36 et suivants, L.152-7 et L.152-9,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment L.2151-1 et L.2151-2,

Vu la loi n°20-890 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la délibération n°78/575/2018/085 en date du 13 février 2018 précisant la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme, décidant de modifier une partie du périmètre de la zone 1N en zone N afin qu'il soit conforme au plan établi par le Parc Naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse,

Vu la délibération n°78/575/2018/086 en date du 15 février 2018 précisant la modification N°5 du Plan Local d'urbanisme, décidant de modifier les dispositions du règlement de la zone UA,

Vu la délibération n°78/575/2018/087 en date du 15 février 2018 précisant la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme, décidant de modifier les dispositions du règlement des zones UE et UH (quartiers résidentiels),

Vu la décision N° E18000073/78 en date du 07 mai 2018 de la présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Roland REYNOUARD en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions des modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Rémy-les-Chevreaux pour une durée de 32 jours à savoir du 15 juin 2018 au 16 juillet 2018 inclus.

Article 2 :

Cette modification comprend deux axes :

- une première modification du Plan Local d'Urbanisme permettra une nouvelle disposition imposant un minimum de logements locatifs sociaux lors de tout projet de construction. Ceci afin d'inciter la mixité sociale pour les opérations d'une certaine importance. Cette nouvelle disposition doit participer à l'effort de construction de logements sociaux, car la commune est aujourd'hui en carence.

maVille
nature

Hôtel de Ville
2 rue Victor Hugo - BP 38 - 78470 Saint-Rémy-les-Chevreaux
Tél : 01 30 47 05 00 - Fax : 01 30 47 57 12

- Une deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme pour reclasser en zone N stricte une partie de terrain aujourd'hui classée en zone 1N. Cela permet notamment de prendre en compte le classement défini dans la charte du PNR. Cette zone a vocation à rester purement naturelle, seule la partie accueillant des équipements est conservée en zone 1N.

Article 3 :

Monsieur Roland REYNOUARD a été désigné comme commissaire-enquêteur par le président du Tribunal Administratif.

Article 4 :

Le projet de modifications du Plan Local d'Urbanisme accompagné des avis rendus sur ce sujet, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés au mairie de Saint-Rémy-lès-Chevreuse pendant les 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture, du 15 juin 2018 au 15 juillet 2018 inclus :

- le lundi de 9h30 à 12h00,
- le mercredi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 19h30 à 17h00,
- le mardi de 9h30 à 12h00 et de 15h30 à 18h00,
- le samedi de 9h30 à 12h00.

Ce projet de modifications du Plan Local d'Urbanisme sera aussi accessible sur le site Internet de la commune www.ville-st-remy-chevreuse.fr et sur le site <http://modification-plu-saint-remy-les-chevreuse.gouv.fr>

Le service urbanisme reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante modification-plu-saint-remy-les-chevreuse@enqueteublique.net

Article 5 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les jours et heures suivants :

- samedi 16 juin 2018 de 9h30 à 12h00,
- jeudi 21 juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 29 juin de 9h00 à 12h00,
- jeudi 12 juillet de 14h00 à 17h00,
- lundi 15 juillet de 14h00 à 18h00.

Article 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 7 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaires enquêteur sera adressée :

- au préfet du Département des Yvelines par Monsieur le Maire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse,
- au Président du Tribunal administratif par le commissaire enquêteur.

Pendant un an, le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouvertures et site Internet de la commune (ci-dessus).

Article 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les annonces légales de deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, notamment sur le site Internet de la ville.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

article 9 :

A l'issue de l'enquête publique et de la réception du rapport du commissaire enquêteur ces modifications seront actées par délibération du conseil municipal.

A Saint-Rémy-les-Chevreuses le 24 mai 2018

Le Maire
Dominique SAVOIL



Commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique relative aux modifications du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° 2018/36 en date du 24 mai 2018, Monsieur le Maire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse a ordonné l'ouverture d'une Enquête publique sur le projet de modifications du Plan Local d'Urbanisme (modifications N°4 / 5 et 6), permettant une nouvelle disposition concernant l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux sous certaines conditions dans les zones UA, UE et UH de la commune et de reclasser en partie un terrain situé sur la clairière de Beauplan en zone 1N en zone N stricte.

A cet effet, Monsieur Roland Reynouard a été désigné par Madame la présidente du Tribunal Administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Rémy-lès-Chevreuse du 15 juin 2018 au 16 juillet 2018 aux jours et heures habituels d'ouvertures :

- le lundi de 8h30 à 12h00,
- le mercredi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- le mardi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00,
- le samedi de 9h30 à 12h00.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations soit sur le registre d'enquête, soit sur le registre électronique à l'adresse suivante : modification-plu-saint-remy-les-chevreuse@enquetepublique.net ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

Le commissaire-enquêteur sera présent à la mairie les jours suivants :

- samedi 16 juin 2018 de 9h30 à 12h00,
- jeudi 21 juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 29 juin 2018 de 9h00 à 12h00,
- jeudi 12 juillet 2018 de 14h00 à 17h00,
- lundi 16 juillet 2018 de 14h00 à 18h00.

Le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est disponible sur le site Internet de la commune, www.ville-st-remy-chevreuse.fr ainsi que sur le site suivant : <http://modification-plu-saint-remy-les-chevreuse.enquetepublique.net>. Le service urbanisme reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

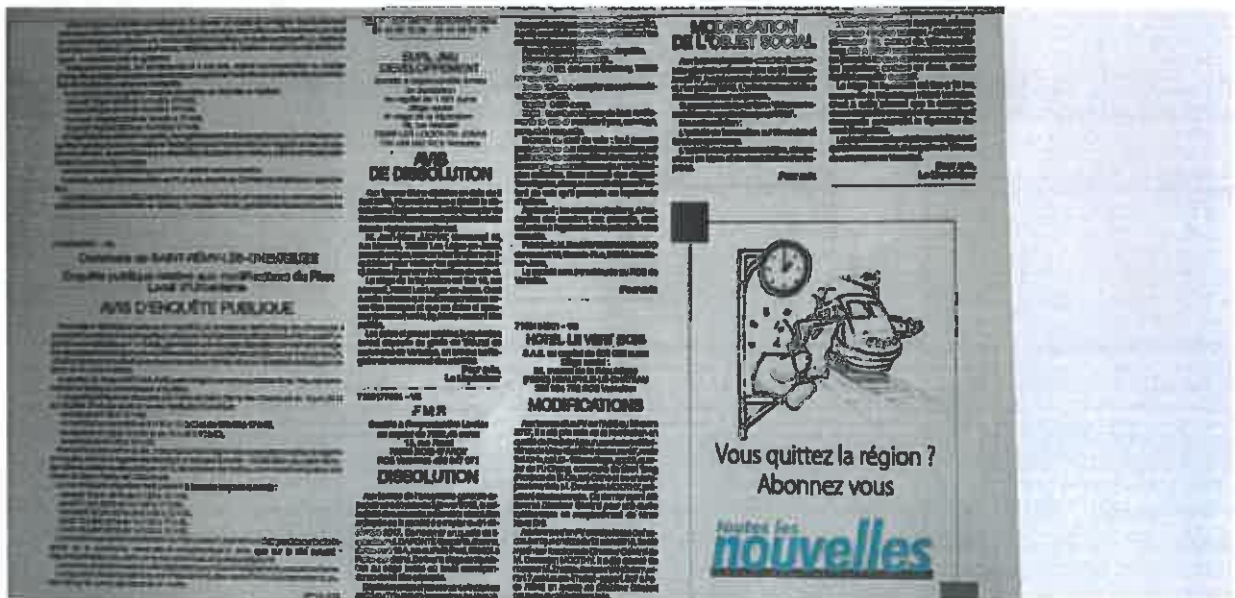
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront été transmis en mairie.



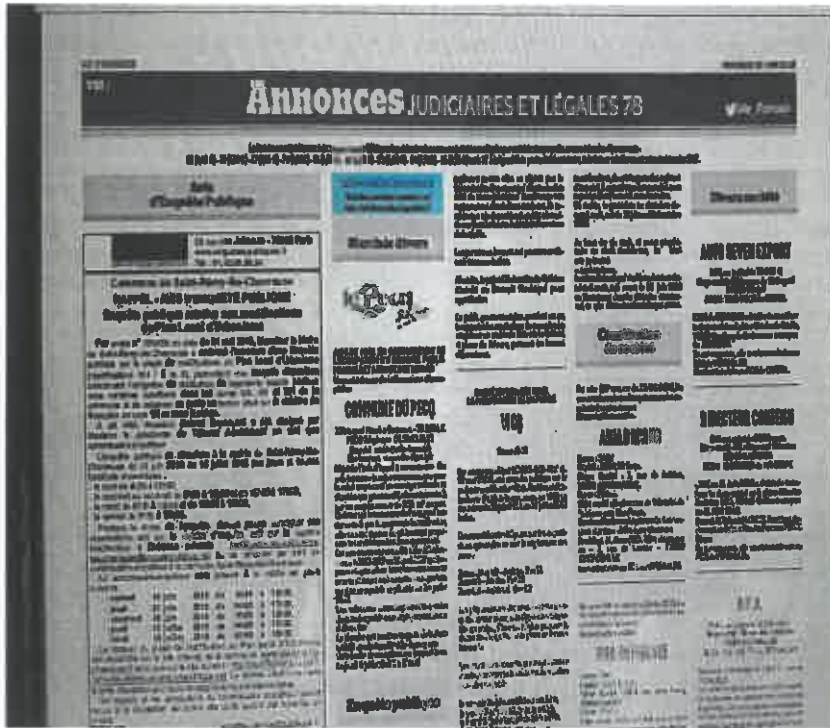
ANNEXE 3 : Photos LE PARISIEN du 30 mai 2018



ANNEXE 3 : Photo TOUTES LES NOUVELLES du 30 Mai 2018



ANNEXE 3 : Photo LE PARISIEN du 20 juin 2018



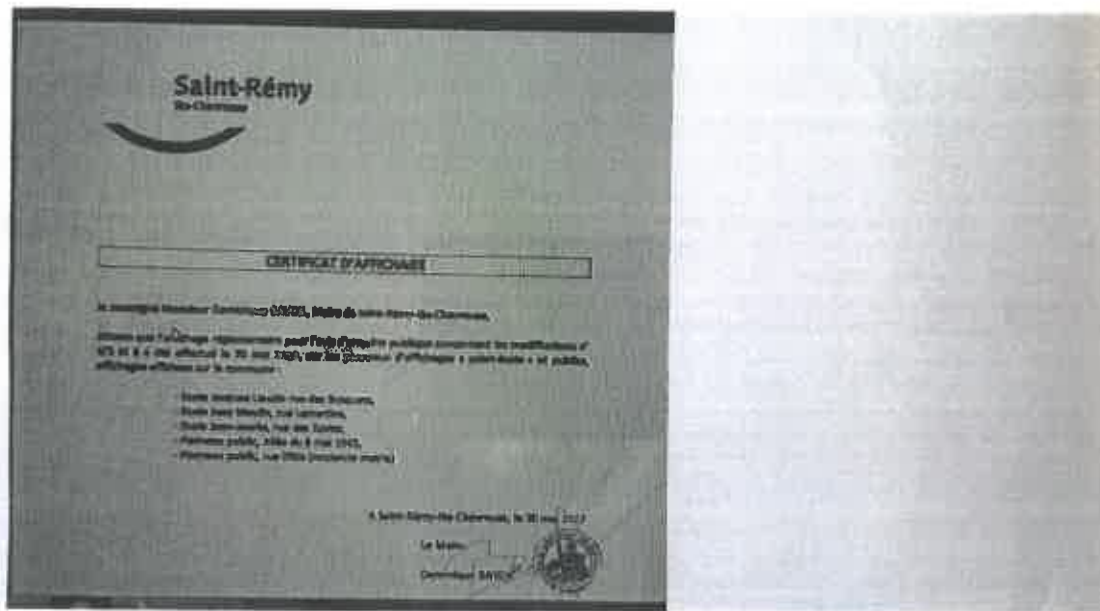
ANNEXE 3 : Photo TOUTES LES NOUVELLES du 20 juin 2018



ANNEXE 4 : Photo de l'avis affiché dans la cour de la Mairie (affiche de droite)



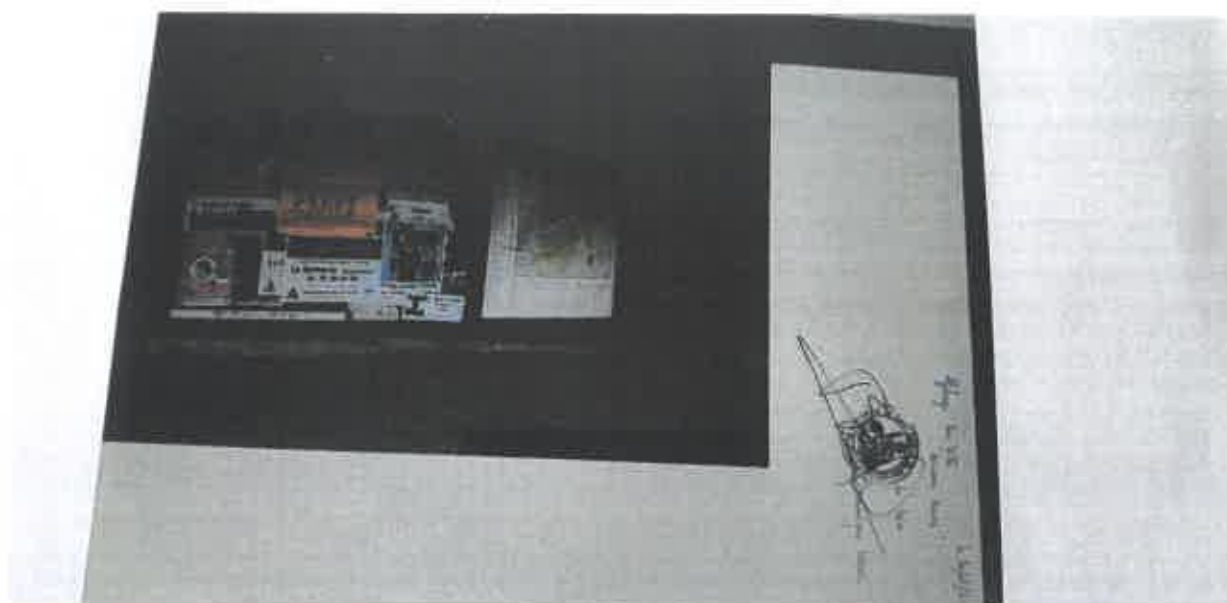
ANNEXE 5 : Certificat d'affichage du Maire (liste des panneaux non officiels)



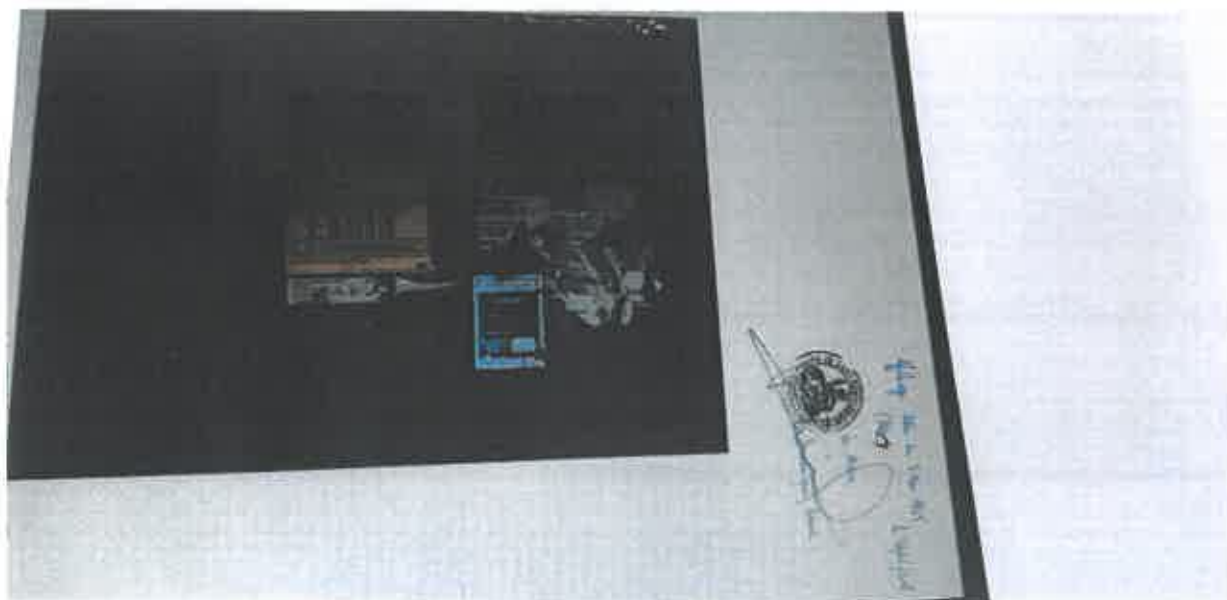
Ecole Jean Jaures



ANCIENNE MAIRIE



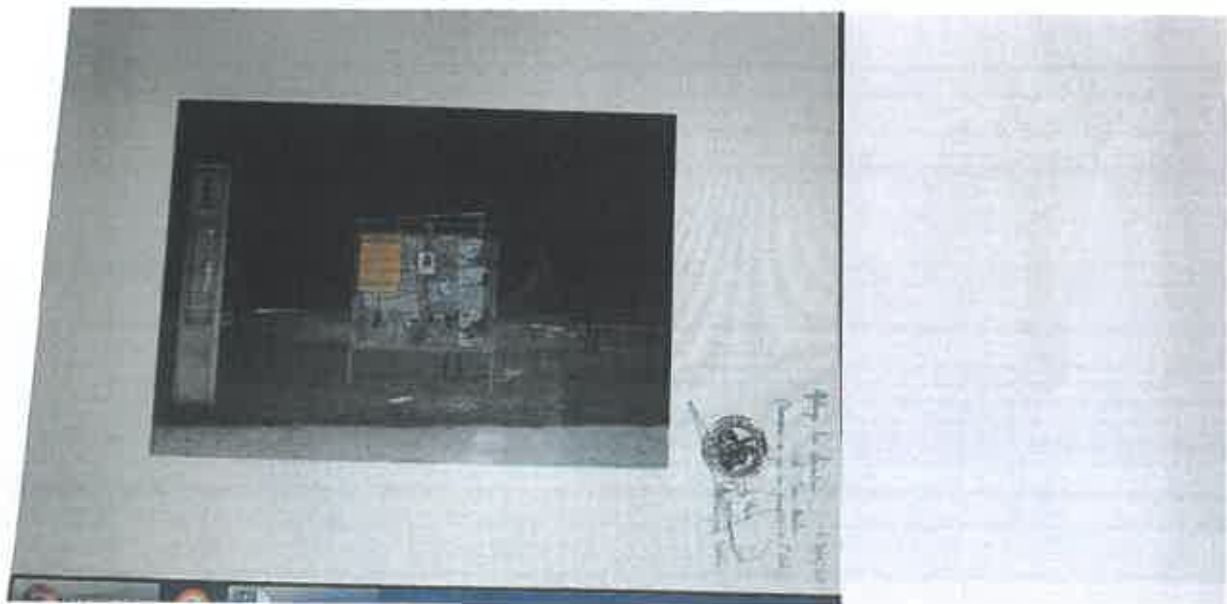
ALLEE DU 8 MAI 1945



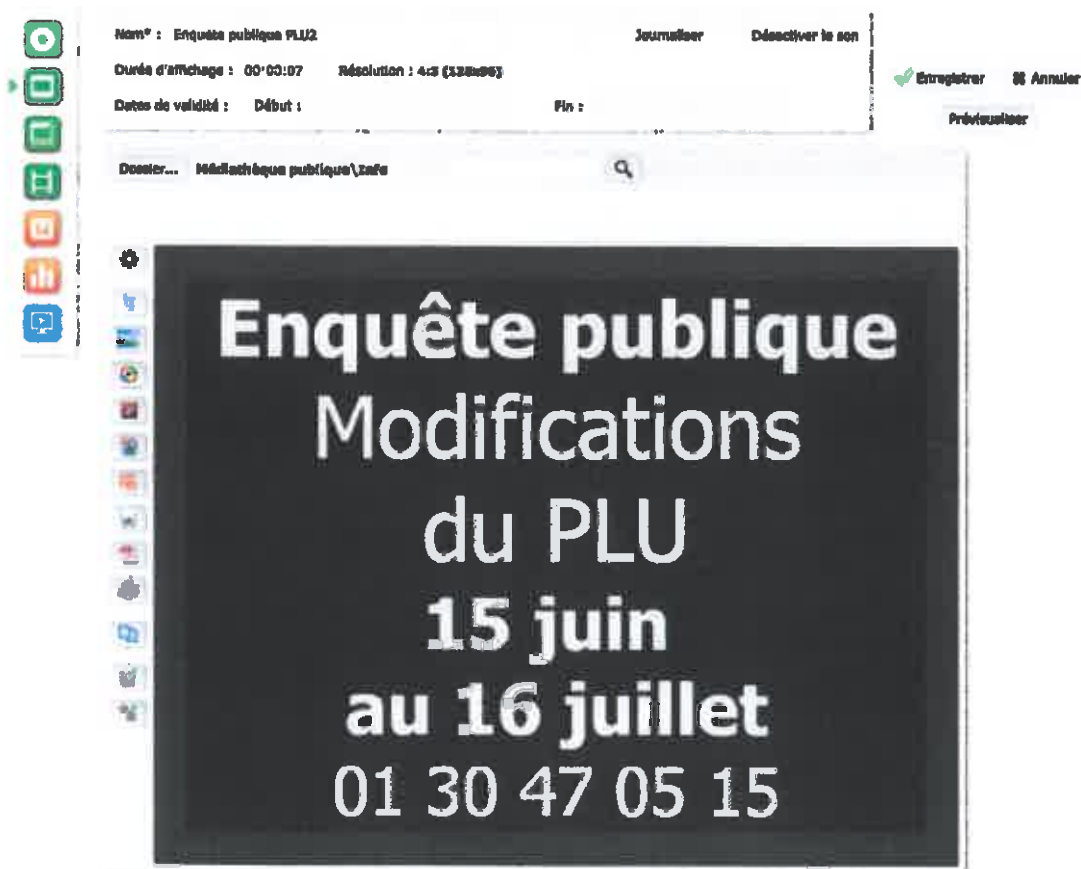
RUE DES BOSQUETS



RUE LAMARTINE



ANNEXE 6 : Capture d'écran panneaux lumineux



ANNEXE 6 BIS : Capture d'écran site internet



DEPARTEMENT DES YVELINES

VILLE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

ouverte par l'arrêté municipal du 24 mai 2018

PROCES VERBAL

DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le Maire de SAINT REMY LES CHEVREUSE

Dominique BAVOIL

E18000073/78

JUILLET 2018

Le Commissaire enquêteur

Roland REYNOUARD



1 – CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique donnant lieu à ce procès verbal concerne les modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de SAINT REMY LES CHEVREUSE, approuvées par les 3 délibérations n°4,5,6 du conseil municipal du 9 février 2018. Cette enquête organisée par la Mairie de SAINT REMY LES CHEVREUSE a eu lieu du VENDREDI 15 JUIN 2018 au LUNDI 16 JUILLET inclus soit pendant 32 jours. Elle a été conduite par Roland REYNOUARD nommé commissaire enquêteur par un arrêté signé de la Greffière en chef du Tribunal Administratif en date du 7 mai 2018. Les modifications proposées par les 3 délibérations qui suivent sont les suivantes :

- la délibération du 9 février 2018 numéro 4 prévoit de modifier une partie du périmètre de la zone 1N en zone N pour la rendre conforme au plan établi par le Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse.
- La délibération du 9 février 2018 numéro 5 prévoit de modifier les dispositions du règlement à savoir : zone UA (centre-ville) obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de 5 logements et plus.
- La délibération du 9 février numéro 6 prévoit de modifier les dispositions du règlement à savoir : zone UH/UE (quartiers résidentiels) obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de 10 logements et plus.

La publicité de cette enquête a été totalement respectée (publicité dans les journaux, avis d'enquête, affichage de l'avis, mesures d'information sur internet et mise à disposition d'un ordinateur à l'entrée de la Mairie).

2 – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- lettre du PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE : avis favorable sans observation
- lettre AGRICULTURES ET TERRITOIRES : avis favorable sans observation
- lettre du SOUS-PREFET de Rambouillet : avis favorable avec observations :
 - *sur la délibération n°4, le Sous-Préfet demande que le règlement graphique prenne en compte le massif de 100ha (trame EBC et lisière des 50m)
 - *sur la délibération n°5, proposition d'augmenter le seuil de logements sociaux et de le passer à 35%
 - *sur la délibération n°6, proposition de prendre en compte dans l'article 9 une emprise au sol plus importante, ne pas renseigner les articles 14 des zones UE et UH, et de rédiger l'article concernant le risque d'inondation avec des références plus précises que l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992.
- lettre de l'ARS : leur avis sera intégré à l'avis global du service instructeur.

3 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant l'enquête il y a eu 11 observations qui ont été déposées sur le registre ou à l'adresse mail dédiée .

Elles ont donné lieu soit à des visites auprès du commissaire enquêteur avec remise de lettres de plusieurs pages, des envois de mails sur le site internet avec des annexes en pièces jointes de plusieurs pages :

- **Dominique DUCOUT(1)** demandant le plan de zonage (qui a été aussitôt mis dans le dossier) et dans quelle zone se trouvait la maison de « ECO-MOBILITE »
- **M ANTONIOZ(2)** demandant de ne pas modifier le PLU à chaque opération immobilière et suivant les désirs de chacun.
- **M Michel GORISSE(3)** demandant de rendre constructible sa parcelle A47 estimant qu'il y a eu des erreurs d'appréciation. Il s'appuie sur la lettre du PNR et dit que son terrain est en continuité de la zone constructible.
- **L'ASSOCIATION VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY(4)** représentée par **Mme Martine MICHEL** faisant part de son accord pour la réduction de la zone N1 en zone N . Elle demande pour les logements sociaux un inventaire de l'existant et un certain nombre de renseignements concernant les logements sociaux ainsi que de répartir également les futures constructions dans les zones UE et UH en tenant compte des logements déjà construits.
- **M GANDOLFINI (5)**propriétaire d'un terrain 10/12 rue de Versailles s'est renseigné sur le zonage et la constructibilité de ce terrain.
- **Mme Florence BOUTES(6)** habitante du quartier du BEAUPLAN est d'accord pour la réduction de la zone N1 en N et demande de bien répartir les logements sociaux sur la commune.
- **M TRUEL(7)** examine le dossier sous le coté juridique en rappelant l'article L151-31 du code de l'urbanisme et les éléments qui peuvent amener à une révision du PLU. Il estime que le PLU est un acte juridique constitué de toutes les pièces, à savoir : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et ses annexes.
Il indique que le PADD qui n'a pas été changé (M TRUEL voulait qu'il soit présent sur le site internet) prévoit pour les 15 prochaines années la réalisation de 260 logements supplémentaires et que toutes les opérations projetées dans le secteur du centre ville comporteront 25% de logements sociaux.

Il estime qu'il y a incohérence entre ce chiffre et le document du règlement qui demande 30% de logements sociaux pour des opérations de plus de 5 logements ou de plus de 10 logements suivant la zone. Il considère qu'une opération de 4 logements ne comportera pas de logements sociaux et qu'en conséquence les changements souhaités par la municipalité induisent non seulement une modification du règlement mais aussi du PADD.

Il estime donc qu'il faut annuler la procédure engagée et il sollicite de ma part un avis défavorable.

M Alain BOSSU représentant l'ASL du lotissement du RHODON(8) a extrait 5 articles du règlement qui concernent les spécificités de leur lotissement dans la zone UEa et il souhaite faire des remarques ou préciser des points pour ces articles. Pour les articles UE6 et UE7, il n'a pas de remarques. Pour l'article UE11 il propose d'améliorer la rédaction de celui-ci en ajoutant que les clôtures de rue et les ouvrages d'entrée doivent être cohérents et uniformes (voir ses croquis). Pour l'article UE13, il souhaite que celui-ci mentionne la présence d'alignements d'arbres dans un certain nombre de rues du lotissement en les classant arbres remarquables. Pour l'article UE14, il n'a pas de remarques mais nous savons que la loi ALUR supprime les COS et qu'en conséquence la rédaction de cet article devra être modifiée.

- **SAINT REMY ENVIRONNEMENT(9)** Association dont le but est d'assurer la protection du site, de l'environnement et de la qualité de vie de SAINT REMY LES CHEVREUSE, estime qu'il y a carence dans les documents modifiés du PLU. Les documents antérieurs auraient du être consultables sur le site internet. SAINT REMY ENVIRONNEMENT est favorable au classement de la clairière de BEAUPLAN en zone N mais elle aurait souhaité que la démarche soit conduite sur d'autres secteurs. Elle est favorable au 30% de logements sociaux pour les opérations de 5 ou 10 logements suivant la zone urbaine mais elle demande que ces derniers ne soient pas concentrés dans le périmètre du centre ville et de la rue de Paris et qu'il faut privilégier les projets respectueux de la qualité architecturale et préserver les espaces naturels. En conclusion SAINT REMY ENVIRONNEMENT est favorable au projet avec les réserves citées ci-dessus.
- **M GANDOLFINI (10)** a déposé un dossier de 6 pages et demande que les parcelles AK84 et AH85 dont il est propriétaire soient classées en zone UA comme sa parcelle AK86.
- **M Philippe HEBERTY (11)** indique que la loi ALUR permet de ne prendre en compte dans la zone UA dans un rayon de moins de 500m d'une gare RER qu'une seule place de parking par logement ou une demie place par logement social. Le PLU ne le mentionne pas.

4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR THEMES

**Les observations ou remarques précédentes sont toutes différentes.
Je ne peux dégager des thèmes et mes questions portent sur chaque éléments de ces observations.**

| AUTEURS/THEMES | CONTENU DES QUESTIONS |
|---|---|
| 1)M DUCOUT/ASSO « MIEUX SE DEPLASSER A BICYCLETTE » | Y-a-t-il une maison de l'éco-mobilité ? Si oui, où se situe-t-elle ? |
| Réponse du Maire | |
| Mon analyse | |
| 2)M ANTONIOZ | Quelle réponse apportez vous à la remarque de cette personne indiquant qu'il ne faut pas modifier le PLU à chaque opération immobilière et selon les désirs de chacun ? |
| Réponse du Maire | |
| Mon analyse | |
| 3)M Michel GORISSE Reclassement en zone constructible de sa parcelle | Quelle réponse donnez vous à la demande de reclassement en zone constructible de la parcelle A47 (lettre du PNR) ? sachant que cette demande ne concerne pas l'enquête actuelle. |
| Réponse du Maire | |

| | |
|---|---|
| <p>Mon analyse</p> | |
| <p>4)Mme Martine MICHEL Présidente de l'association « VIVRE LES HAUTS DE ST REMY</p> | <p>Je note que cette association est favorable à la modification du zonage de la zone N1 en N. Pour les logements sociaux, pouvez vous répondre aux 7 questions de Mme MICHEL ? 1- inventaire des logements sociaux existants 2- Pourcentage par quartier 3-Répartition égalitaire des logements sociaux dans les projets futurs pour les zones UE et UH 4-Les demandes de logements sociaux 5-Les orientations futures pour la prochaine mandature 6-Les choix architecturaux pour la protection de la commune 7-Non destruction des bâtiments faisant l'identité de la commune au profit du parc social</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | |
| <p>Mon analyse</p> | |
| <p>6)Mme Florence BOUTES quartier du BEAUPLAN</p> | <p>Je note que cette personne est favorable à la modification du zonage de la zone N1 à N. Que répondez vous à sa remarque estimant que le quartier du BEAUPLAN comporte de nombreux logements sociaux et qu'en conséquence il faut bien les répartir sur la commune ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | |
| <p>Mon analyse</p> | |

| | |
|---|--|
| | |
| <p>7)M TRUEL Analyse juridique de la procédure de modification du PLU</p> | <p>Que répondez vous à l'analyse juridique que fait M TRUEL pour expliquer que la procédure de modification n'est pas la bonne et qu'il aurait fallu faire une révision car pour cette personne il y a incohérence entre le PADD qui n'est pas modifié (25% de logements sociaux sur l'ensemble des opérations) et le règlement qui est modifié au niveau du pourcentage des logements sociaux(30% à partir de 5 ou 10 logements) ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | |
| <p>Mon analyse</p> | |
| <p>8)M BOSSU Président de l'ASL des propriétaires du lotissement du RHODON</p> | <p>Quelles réponses apportez vous aux remarques présentées par M BOSSU sur les articles : UE11 (uniformisation des clôtures et des accès), UE13 alignements d'arbres à classer en arbres remarquables ? Pour l'article UE14 aucune observation mais M BOSSU ne s'est pas rendu compte que cet article a été supprimé par la loi ALUR. Je suppose que vous allez procéder à une nouvelle rédaction de cet article ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | |
| <p>Mon analyse</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>9)ASSOCIATION SAINT REMY ENVIRONNEMENT *Transparence de la modification</p> <p>**Zone naturelle</p> <p>***Logements sociaux</p> | <p>*Que répondez vous à la remarque de l'association estimant que dans le dossier de modification du PLU mis sur internet, les documents antérieurs à ceux de la modification auraient du être mis sur internet ?</p> <p>**l'association est favorable au classement en zone N de la clairière de BEAUPLAN mais que répondez vous à leur remarque estimant que la démarche aurait du être conduite sur d'autres secteurs(plaine d'Aigrefoin et sur certains secteurs sensibles) ?</p> <p>***L'association est favorable au pourcentage de 30% de logements sociaux mais que répondez vous à la remarque indiquant qu'il faudra éviter de concentrer les nouveaux logements dans le périmètre du centre ville et de la rue de Paris ? Quelle réponse apportez vous à la demande de privilégier des projets responsables, respectueux de la qualité architecturale et de la préservation des espaces naturels ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | |
| <p>Mon analyse</p> | |
| <p>M GANDOLFINI(10) Classement en zone UA des parcelles AK84 et 85</p> | <p>Cette demande n'étant pas dans l'objet de la présente enquête, que répondez vous cependant à M GANDOLFINI à sa demande de classement de ces 2 parcelles en zone UA ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | |
| <p>Mon analyse</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>M HERBETY(11) Loi ALUR réduction du nombre de places de stationnement en UA rayon de 500m autour d'une station RER</p> | <p>Envisagez vous de proposer une seule place de stationnement pour les logements et une demi-place pour les logements sociaux ?</p> |
| <p>Réponse du Maire</p> | |
| <p>Mon analyse</p> | |

5 – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Seule la Préfecture des Yvelines (le SOUS-PREFET de Rambouillet) a répondu .
Les autres PPA, le PNR et AGRICULTURES et TERRITOIRES
qui ont répondu sont favorables au projet.

| AUTEURS/THEMES | QUESTIONS/REPONSES |
|--|--|
| SOUS- PREFECTURE de Rambouillet boisement de 100ha | <p>Que répondez vous à la demande du SOUS-PREFET concernant la modification n°4 du PLU ?</p> <p>1-Règlement graphique doit afficher une trame EBC</p> <p>2-Retranscrire la lisière de 50m et identifier les sites urbains constitués(SUC). En effet la transcription de la lisière de 50m peut créer certaines difficultés pour les propriétaires de constructions existantes.</p> <p>Pouvez vous expliciter votre réflexion dans ce domaine ?Que pensez vous faire ?.</p> |
| Réponse du Maire | |
| Mon analyse | |
| SOUS- PREFECTURE de Rambouillet pourcentage de logements sociaux | <p>Concernant la modification n°5 du PLU, que répondez vous à la demande du SOUS-PREFET qui estime que le taux de 30% de logements sociaux, à partir de 5 logements devra être augmenté de 5% donc porté à 35% ?</p> |
| Réponse du Maire | |
| Mon analyse | |
| SOUS- PREFECTURE de Rambouillet Articles 9 et 14 du règlement | <p>Concernant la modification n°6 du PLU, quelle réponse apportez vous pour modifier l'article 14 conformément à la loi ALUR ?</p> <p>Quelle réponse donnez vous pour la rédaction de l'article 9 pour lequel le SOUS-PREFET demande d'autoriser une emprise au sol plus importante à échelonner en fonction de la densité existante ?</p> |
| Réponse du Maire | |

| | |
|---|---|
| Mon analyse | |
| SOUS-PREFECTURE de Rambouillet Article concernant le risque d'inondation (références insuffisantes) | Comptez vous modifier cet article et le rédiger en tenant compte des remarques du SOUS-PREFET ? |
| Réponse du Maire | |
| Mon analyse | |
| COMMISSAIRE ENQUETEUR Création des articles 15 et 16 | Bien que la sous préfecture ne parle pas de ces articles dans son avis, la loi ALUR les impose, comptez vous les créer dans votre règlement. Article 15 : performances énergétiques et environnementales Article 16 : infrastructures et réseaux de communications numériques. |
| Réponse du Maire | |
| Mon avis | |

ANNEXE 8 : Lettre GORISSE (partielle)

Remarque n° 3

Françoise et Michel Gorisse
Impasse de Sargis
78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Tél. 01 30 52 28 10

Saint-Rémy, le 20 juin 2018

à Mr l'enquêteur public du PLU de Saint-Rémy,

Objet : reclassement en zone constructible d'un terrain à l'origine constructible (A47) acheté en 1981, en vue d'un regroupement familial avec nos Parents âgés, et maintenant avec nos enfants natifs de Saint-Rémy, en vue d'aider leurs Parents âgés.

- Accord du PNR par anticipation à 2020 qui reconnaît son erreur de 2010.
- Avis favorable du précédent enquêteur public lors de la révision du PLU en 2017.
- Ouverture des accès à l'Est.
- Cessions à la Commune.

Ce terrain, sis dans le quartier de Sargis et cadastré A47, est contigu à notre propriété à l'Ouest, accessible par l'Impasse de Sargis.

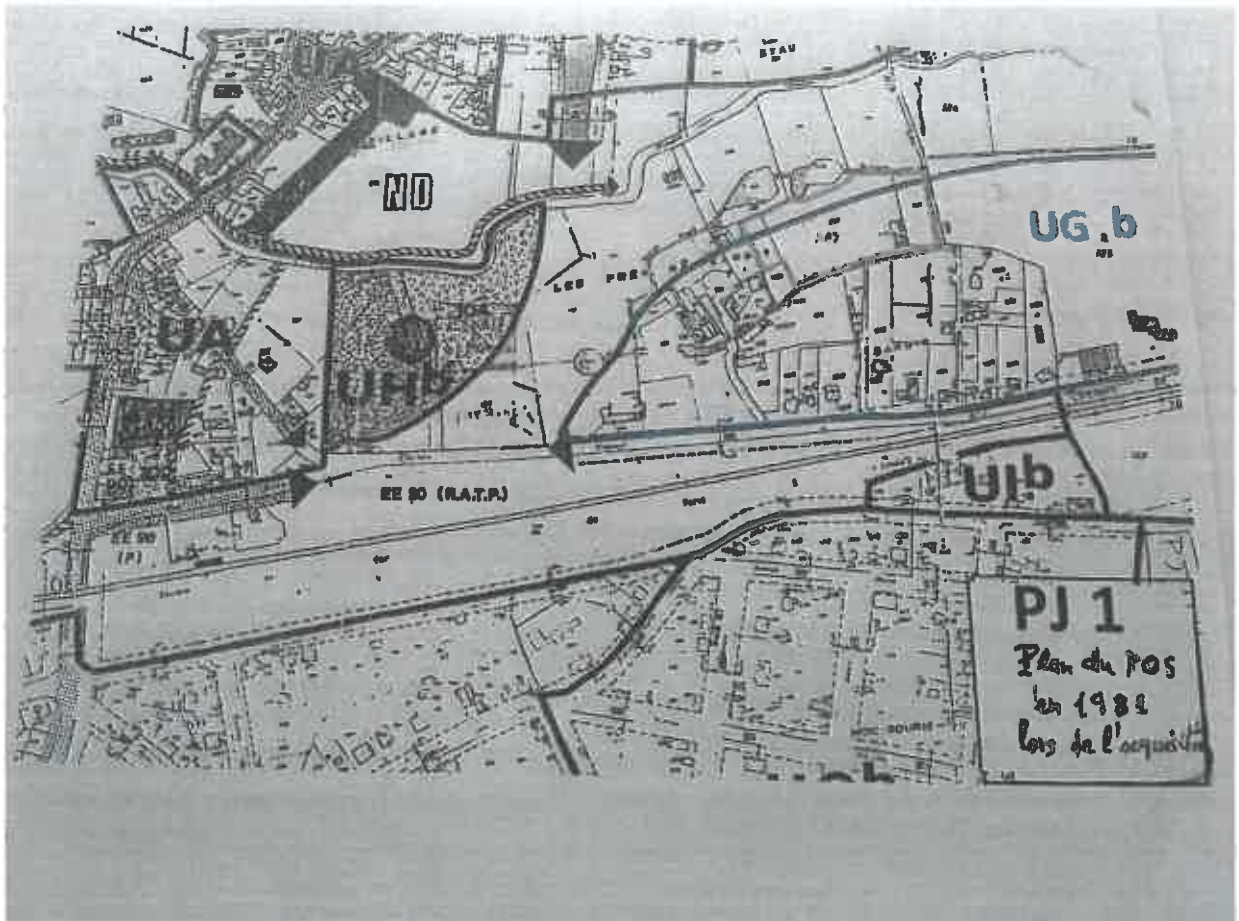
Ce terrain, acheté en 1981 en constructible (PJ 1), a été par la suite classé partiellement puis totalement en Inconstructible, dû aux erreurs d'appréciation successives contraires aux directives ministérielles des années 80 qui recommandent de s'appuyer sur des limites claires administratives et/ou naturelles. Ici ce terrain en remblai, est clairement délimité au Nord par la zone Inondable et à l'Est par la ZNIEFF, boisée et inondable. Il est en continuité de la zone constructible à l'Ouest.

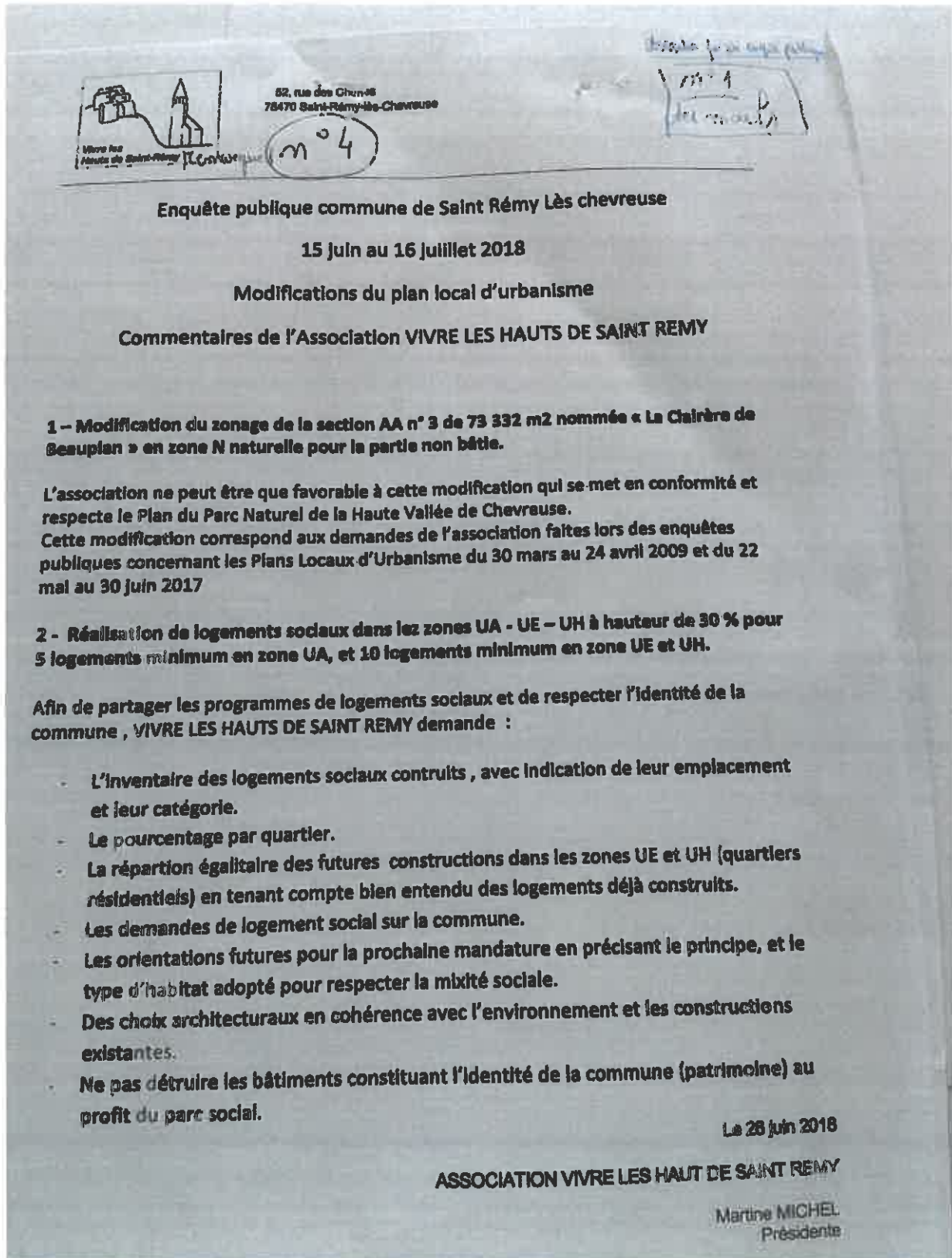
Le PNR reconnaît cette erreur d'appréciation et admet par anticipation les corrections qui seront apportées en 2020 (PJ 2). Maintenant, ce sont nos enfants qui souhaitent réhabiter Saint-Rémy pour se rapprocher de leur lieu de travail, de leurs amis ainsi que leurs Parents âgés qu'ils souhaitent aider.

Nous souhaitons une partition suivant le plan (PJ 3 et PJ 4) avec :

- Accès par l'Est, pour les lots b, c et d.
- Cession de la partie Nord, à la Commune, qui fera ainsi la jonction entre la partie boisée à l'Est jusqu'au terrain du Musée Devos à l'Ouest, permettant ainsi la création d'un chemin piéton, le long de la future Yvette, déviée par le PNR.
- Cession également à la Commune, de la partie Est, comprenant le hangar de 300m² en aluminium.

ANNEXE 8 : GORISSE Plan





ANNEXE 10 : Lettre et mail BOSSU (ASL LE RHODON) (dossier partiel)



M BOSSU Alain
Président de l'ASL
49 Route de Milon
78470 St Rémy les Chevreuses
0130522599 - 0640870200
alainbossu@free.fr

Saint-Rémy-lès-Chevreuse, le 04/07/2018

Objet : Particularités du lotissement du Rhodon dans le cadre de la révision du PLU 2009.

Monsieur Roland REYNOUARD, commissaire enquêteur,

Cette lettre avait été rédigée fin 2016 (26/10/2016) pour la révision du PLU de 2009 dont le maire à cette époque, était Mme Becker.

J'ai donc apporté et actualisé les informations nécessaires à cette nouvelle révision du PLU.

Le bureau de l'ASL avait évoqué tous les articles du PLU de 2009 dont les règles d'urbanisme viennent de notre cahier des charges aux dernières assemblées générales. Tous les présents (avec pouvoir) étaient d'accord sur le maintien des articles du PLU de 2009 avec une modifications concernant les barrières de rues et les ouvrages d'entrées (hauteur non respectée dans les derniers autorisations de travaux).

Notre Lotissement de la Vallée du Rhodon fait partie du secteur UEa, dans le PLU en cours de 2009.

Voici un rapide historique de notre lotissement :

En 1961, sur les 96 lots, il y avait une soixantaine de maisons construites dont les propriétaires ont tous été convoqués chez le Notaire du Mesnil St Denis, Maître Berrurier, le 10 Décembre 1961, pour la création de notre ASL.

A cette époque, il y avait une station d'épuration que notre association gérait et entretenait car il n'y avait pas de tout à l'égout.

Plusieurs rues nous appartenaient (Ravel, Saint-Exupéry, etc.), l'ASL s'occupait de la gestion de ses voies.

Le temps passant, les rues sont devenues propriétés de la Mairie de St Rémy et la station d'épuration a disparu début 1970 suite au raccordement au tout à l'égout des propriétés.

Suite au Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, notre ASL est mise à jour au journal officiel le 7 Mai 2006.

A cette époque, le bureau de l'ASL a intégré, avec la Mairie de St Rémy, les règles d'urbanisme venant de notre cahier des charges dans le PLU actuel (2009 à ce jour).

Les principales spécificités de notre Lotissement sont:
forte densité, espaces verts, présence d'alignements de prunus sur nos bandes gazonnées de deux mètres de large devant les 96 lots, possibilités de faire le tour de chaque maison à pied, barrières de rues et ouvrages d'entrées uniformes.

Cinq articles du PLU 2009 concernent les spécificités de notre Lotissement dans la zone UEa:

Zone UE (page 14 PLU) :

Article UE 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies (*)

Article UE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Article UE11 : Aspect extérieur

Article UE13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Article UE14 : Possibilités maximales d'occupation des sols

(*) à noter que cet article n'est pas listé dans le préambule de la zone UE

En vue de la finalisation du prochain PLU, nous souhaitons faire préciser certains points :

- **Article UE 6 : conservation de la règle actuelle, pas de modification de révision. (Ici, notre bande gazonnée est bien prise en compte)**

- Article UB 7 : conservation de la règle actuelle, pas de modification de révision. Très importante pour notre lotissement.

- Article UE21 : la rédaction du corps de l'article est relativement imprécise car elle cite seulement les « clôtures de rue » et pas explicitement les « ouvrages d'entrées » (voir ci-après les explications en détail). Cette imprécision est probablement à l'origine de non conformités flagrantes : s'il est certain que plusieurs propriétés ne sont « historiquement » pas conformes tant au niveau de la clôture que du portail, ce qui est regrettable mais probablement impossible à remettre en conformité aujourd'hui, nous constatons aussi que récemment la Mairie a accordé des autorisations de travaux, non conformes à l'article 11 (Secteur UEa PLU page 22) pour ce qui concerne justement les « ouvrages d'entrée » (hauteur excessive des piliers et du portail). Il nous paraît donc nécessaire d'améliorer la rédaction de cet article afin de lever toute ambiguïté et d'éviter que ne se renouvellent de telles autorisations.

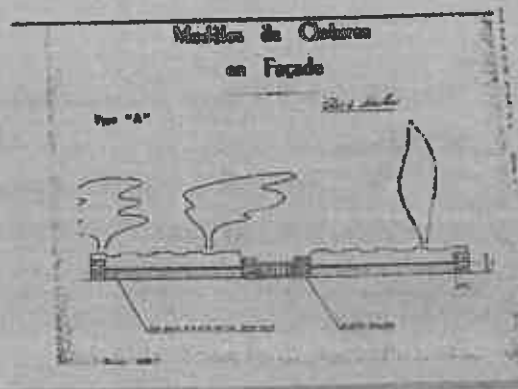
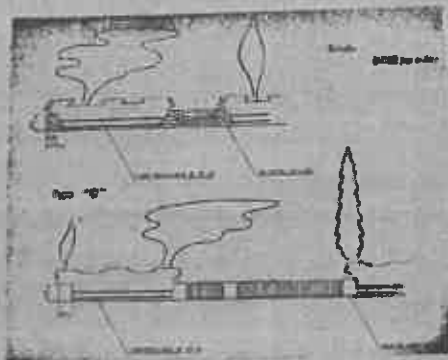
Pour cela, il faudrait ajouter, dans le texte de l'article lui-même, que les « clôtures de rue » et les « ouvrages d'entrée » doivent être uniformes, (tout en renvoyant à l'annexe 5 qui en précise, schéma à l'appui, les hauteurs réglementées).

Concernant cet article, nous sommes en désaccord avec les permis de construire que la Mairie de St Rémy a accordé aux propriétaires depuis le PLU de 2009.

Voici un exemple du dernier permis accordé 32 rue Docteur Bourdon, travaux terminés (photo de gauche) :



A contrario, la photo de droite, prise rue Ravel, vous donne un exemple d'aspect de dimensions des clôtures et barrières conformes au cahier des charges du Lotissement, et du PLU actuel, page 22, « secteur UEa » : Les clôtures sur rue devront être uniformes et suivant le modèle joint en annexe. Voici les deux pages (87 et 88) de cette annexe ci-dessous :



Le bureau de l'ASL a mesuré la hauteur moyenne des ouvrages d'entrées existants (piliers des portes) qui est de 1,20 m. C'est cette uniformité de hauteur des ouvrages de rue que les propriétaires présents aux assemblées générales souhaitent conservée. Dans les annexes ci-dessus, seulement la hauteur (0,50m) des barrières de rue est indiquée ou il faudrait ajoutée une hauteur maxi de 1,20 m pour les ouvrages d'entrées.

- Article UE13 : c'est sur ces bandes, qui appartiennent à chaque lot, que se trouvent plusieurs séries de prunus, qui constituent visiblement des alignements.

Notre lotissement comprend 207 arbres (dont 152 prunus, 13 sorbiers, 13 tilleuls, 26 tilleuls sur trottoir (rue Jean Darboux)). Les 13 sorbiers seront remplacés par des prunus dans les futures campagnes d'entretien.

L'Assemblée des Propriétaires de l'ASL Vallée du Rhodon est unanimement attachée à la préservation de ces alignements qui contribuent largement au charme et à la valeur des propriétés.

C'est pour cela qu'elle a mandaté encore en 2016 le Bureau de l'ASL pour poursuivre le plan d'entretien de ces arbres: depuis 2005, il a été remplacé 104 arbres (prunus et sorbier) par 92 prunus (2005: 40, 2013: 21, 2016: 11, 2018: 13).

Les alignements de prunus concernent les rues Lamartine, Saint Eupéry, Raval, Docteur Bourdon.

La rue Jean Darboux possède un alignement de Tilleuls : ceux devant le cimetière sont situés sur la voie publique, tous les autres sont situés sur les bandes privées. Nous voudrions aussi une reconnaissance de cet alignement en « arbres remarquables » qui nous avait été proposée par le maire précédent.

Nous suggérons donc que l'article 13 mentionne explicitement la présence de ces alignements d'arbres (remarquables: ancienne proposition demandé par Mme Becker) et précise que leur préservation est confiée à l'ASL avec conservation, bien évidemment, des deux mètres de bandes gazonnées que chaque propriétaire se doit d'entretenir.

- Article UE14 : Conservation des règles actuelles.

Les propriétaires du lotissement sont très attachés à conserver le cadre actuel aéré et verdoyant du lotissement du Rhodon.

En espérant que ces quelques lignes vous auront montré notre détermination à développer le cadre de vie de notre quartier, veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Le bureau de l'ASL :

M Alain Ronsu (président), M Henri Lecaille (trésorier) et M Jean-Pierre Couronnes (secrétaire).



ANNEXE 10 : Mail de M BOSSU et
ANNEXE 11 : Mail de M TRUDEL



Le 8 juillet 2018

Enquête publique portant sur les modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Rémy Lès Chevreuse.

A l'attention de Monsieur Roland REYNOUARD, Commissaire Enquêteur.

1° Le rapport de présentation stipule les modifications envisagées du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Intégrer des dispositifs permettant la réalisation de logements sociaux sur le territoire communal, soit en :
 - o Zones UH et UE, obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de plus de 10 logements,
 - o Zone UA, obligation de construire 30% de logements sociaux pour les permis de construire de plus de 5 logements.
- Reclasser une partie de la zone 1N de Beauplan en zone N, conformément au zonage du PNR.

La procédure d'évolution du PLU est retenue au regard de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme qui dispose que ce document d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision lorsque notamment la commune envisage de changer les orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune, par défaut, considère ici que ce n'est pas le cas.

Il convient donc selon son approche, d'appliquer une procédure de modification en référence aux dispositions de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

En effet, la commune envisage l'évolution du règlement et du plan de zone.

2° Nous rappellerons que le PLU est un acte juridique constitué de plusieurs éléments comprenant un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Même si le PLU se présente sous forme d'éléments matériellement séparés, il ne fait qu'un ; les dispositions qui sont contenues dans ses différentes pièces doivent être cohérentes entre elles.

Le juge sanctionne d'ailleurs depuis longtemps les incohérences constatées¹.

¹ CAA Douai 29 juill. 2004, Desmarat c. Commune de Vieille-Chapelle, req. n° 02DA00146, BJDU 3/2004, p. 235 (contradictions entre les objectifs du rapport de présentation et les choix du règlement). – CAA Bordeaux 18 nov. 2008, Association Roch'Nature, req. n° 07LY00802 (illégalité du classement en zone AU de terres agricoles, tel que la pérennité d'exploitations agricoles s'en trouve compromise alors qu'elle était présentée comme un objectif par le PADD et le rapport de présentation). – P. Soler Couteaux, Le contrôle de la cohérence interne d'un PLU (à propos de la constitution d'une trame verte d'agglomération, RD Imm. juin 2009, n° 6, p. 398.

Le 8 juillet 2018

La loi UH du 2 juillet 2003 a formalisé cette obligation de cohérence interne et l'a organisée autour du PADD, considéré comme la clé de voûte du PLU, et censé exprimer le projet politique des élus. De ce point de vue, il symbolise l'effort du législateur pour encourager une démarche de projet territorial.

Les auteurs du PLU ne doivent donc pas méconnaître la portée normative du PADD. L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que le « règlement fixe, en cohérence, avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 ». Autrement posé, à partir du diagnostic exposé dans le rapport de présentation, les auteurs du PLU doivent arrêter des orientations générales, formalisées dans le PADD, qui seront déclinées ensuite, dans des termes plus précis et prescriptifs, dans le règlement. Ce dernier est donc, clairement, d'un point de vue hiérarchique, un document subalterne, même si son statut d'opposabilité au tiers peut laisser entendre le contraire.

Reste que le lien normatif retenu par le législateur, la cohérence, interroge. Le droit de l'urbanisme connaît, en effet, comme lien hiérarchique, la prise en compte, la compatibilité et la conformité.

Comment s'intègre, dans cet ensemble, la cohérence ?

Un membre du Conseil d'Etat avait estimé que « l'exigence de cohérence paraît aller au-delà de la celle de la compatibilité : la compatibilité implique la non-contradiction alors que la cohérence exige le rapprochement, l'union, l'harmonie »²

Jusqu'à la décision « Montpellier Méditerranée Métropole et Commune de Lattes »³ du 2 octobre 2017, le Conseil d'Etat ne s'était pas explicitement prononcé sur les contours du lien de cohérence.

Ainsi, la Haute assemblée n'avait pas fourni de grille d'analyse, susceptible d'être déclinée par les juges du fond.

Avec cette décision dont nous n'évoquons pas, ici, les déterminants, dès lors que la Cour décide une incohérence entre le PADD et le règlement, la violation de la loi (article L151-5 du Code de l'Urbanisme) est avérée.

³Le PADD de la commune de Saint Rémy Les Chevreuses était présent sur le site internet de la ville les années passées (nous en avons le souvenir avant l'actualisation dernière du site internet effectuée durant le dernier trimestre 2017). A ce jour, seul le règlement est consultable en ligne.

Les services concernés nous indiqueront certainement que le PADD est consultable en mairie et que cette dernière est ouverte en semaine et le samedi matin.

² J.C. BONICHOT, *Compatibilité, cohérence, prise en compte : jeu de mots ou jeu de rôle ?* Mélanges Henri Jacquot, Presses Universitaires d'Orléans, 2006, p.49

³ CE 2 octobre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole et Commune de Lattes, n°398322, mentionné aux tables du Recueil Lebon.

Le 8 juillet 2018

Cependant, nous ne souhaitons pas poser un congé spécifique pour le consulter. En outre, nous estimons que la dématérialisation étant dorénavant la règle, ce qui ira en s'accroissant dans le futur, les possibilités passées peuvent se traduire au présent.

Nous profitons donc de la présente enquête publique pour solliciter l'accès sur le site de la mairie de l'ensemble des documents composant le PLU.

Nous avons trouvé le PADD sur un site associatif traitant sur la vie de Saint Rémy Les Chevreuses.

Il est indiqué page 9 : « Les prévisions de développement de la commune induites par le PADD pour les quinze prochaines années sont :

- la réalisation de 260 logements supplémentaires ce qui portera à 2 877 le nombre total de résidences principales. Parmi ces nouveaux logements, environ 36 sont destinés à l'accueil d'étudiants et de jeunes travailleurs. Toutes les opérations de logements projetées dans le secteur du centre-ville comporteront 25 % de logements sociaux. »

4° Nous constatons ici un problème d'incohérence entre le PADD et le règlement.

Un document précise le chiffre de 25% de logements sociaux pour toutes les opérations de logements du centre-ville.

Un autre document précise le chiffre de 30% de logement sociaux pour certaines opérations (soit plus de 5 logements, soit plus de 10 logements).

Prenons comme hypothèse la dépose par un pétitionnaire d'un dossier d'une demande de permis de construire, en centre-ville, de quatre logements.

Considérant le PADD, il conviendra donc de réaliser un logement social et trois logements non sociaux.

Considérant le règlement, sous réserve de son approbation future, il conviendra de ne réaliser aucun logement social.

5° Aussi, il nous semble que les changements souhaités par la municipalité induisent une modification du règlement, du plan de zonage mais aussi du plan d'aménagement et de développement durables.

Dès lors la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme retenue par la collectivité n'est pas correcte.

Nous pensons donc qu'il convient d'annuler la procédure engagée de modification du PLU et d'en retenir une qui soit en rapport avec les buts recherchés par la collectivité.

Nous nous permettons donc, sur cette base, de solliciter de votre part, Monsieur le Commissaire Enquêteur, un avis défavorable à la présente enquête publique.

ANNEXE 12 : Courriel et lettre ASSOCIATION SAINT REMY ENVIRONNEMENT

 **Impression du registre électronique**

Mairie de SAINT REMY LES CHEVREUSE

Numéro : 5 **Date de dépôt :** 15/07/2018 **Heure de dépôt :** 23:42 **Observation déposée par email :** **Modéré :**

Observation : Bonjour,
Vous trouverez ci-joint les observations de l'association "Saint-Rémy Environnement".

Nom : SAINT-REMY ENVIRONNEMENT

Adresse : 119 rue de Paris
7 résidence air et soleil

Codex : 78470 **Ville :** SAINT-REMY-LÈS-CHEVREUSE

Email : saintremyenvironnement@gmail.com **Téléphone :** +33617421040

Profession : ASSOCIATION LOI 1901

Pièce(s) jointe(s) : PLU-Avis-SRE.pdf

Saint-Remy *environnement*



Enquête publique portant sur les modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Remy La Chevreuse

Avis Saint-Rémy-Environnement

À l'attention de Monsieur Roland REYNOUARD, commissaire enquêteur



Monsieur le commissaire enquêteur,

Riche de plus de 40 ans d'expérience, Saint-Rémy Environnement a pour but :

- d'assurer la protection du site, de l'environnement et de la qualité de vie de St Rémy lès Chevreuse dans le cadre du territoire communal et extra communal lors de projets ou d'actions susceptibles d'avoir un impact sur Saint Rémy
- d'agir pour la sauvegarde du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et le maintien de notre commune dans ce cadre, dans le respect de la Charte du PNR
- de veiller et agir pour le respect du paysage naturel et urbain
- de veiller et agir pour la protection des espaces naturels et agricoles
- de veiller et agir dans les problèmes liés à l'eau
- de lutter contre toutes les formes de pollutions

L'environnement étant au cœur de cette révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous souhaitons vous faire part de nos remarques :

I - Transparence de la modification

Nous regrettons que le PLU en vigueur, y compris ses évolutions antérieurement approuvées, ne soit pas consultable dans les mêmes conditions que le dossier d'enquête.

Cette carence contrevient par ailleurs aux dispositions de l'ordonnance 2013-1184 qui rend obligatoire la mise en ligne du PLU, soit sur le site de la commune, soit sur le Géo-portail de l'urbanisme.

Cette absence d'information complète sur les éléments réglementaires en vigueur empêche d'apprécier dans leur complétude les impacts des modifications proposées.

II - Les zones naturelles

Nous saluons le classement de la clairière de Beauplan en zone naturelle, cette action allant dans le sens de nos demandes lors de l'enquête publique relative à la révision non aboutie du PLU en 2017 et lors de la campagne municipale de cette même année.

Néanmoins, nous regrettons que cette démarche n'ait pas été conduite également sur d'autres secteurs, afin de :

- se conformer au plan de parc du PNR de la Haute-Vallée-de-Chevreuse : exemple d'une partie de la plaine d'Algrefoin (aujourd'hui en zone agricole),
- préserver des secteurs sensibles : exemple du val du Montabé dont certaines zones sensibles sont en 1N.

II – Logements sociaux

Eu égard aux obligations de la loi SRU, nous sommes favorables à la mesure proposée qui consiste à imposer à chaque nouveau projet de plus de 5 ou 10 logements (suivant la zone urbaine) 30 % de logements sociaux.

Cette mesure permet en effet d'éviter le phénomène de ghettoïsation ou, du moins, de stigmatiser un ouvrage en particulier.

Néanmoins, sans une action volontaire de la commune, compte-tenu de la structure du parcellaire et de la disponibilité du foncier, la majeure partie des logements sociaux risque de se concentrer comme aujourd'hui dans le périmètre du centre-ville et de la rue de Paris.

En tout état de cause, il nous semble nécessaire de privilégier des projets responsables, respectueux de la qualité architecturale et de la préservation des espaces naturels. En effet, la création de logements sociaux ne doit pas être l'alibi :

- d'une densification excessive,
- d'une imperméabilisation des sols sans limites,
- de la destruction ou de la dévalorisation d'éléments patrimoniaux,
- d'une pauvreté architecturale.

III – Conclusion

Même si nous sommes favorables aux propositions de modification présentées, nous attirons votre attention sur :

- la transparence de l'enquête,
- l'approche partielle quant à la préservation des espaces sensibles de notre commune,
- le manque de garde-fous en termes de construction de logements collectifs.

Commune de SAINT REMY lès CHEVREUSE - Dossier PLU 2018
NOTE de PRESENTATION Propriété de Monsieur GANDOLFINI
sise 8-10 Rue de VERSAILLES - réf 17123

A - Description de la propriété actuelle

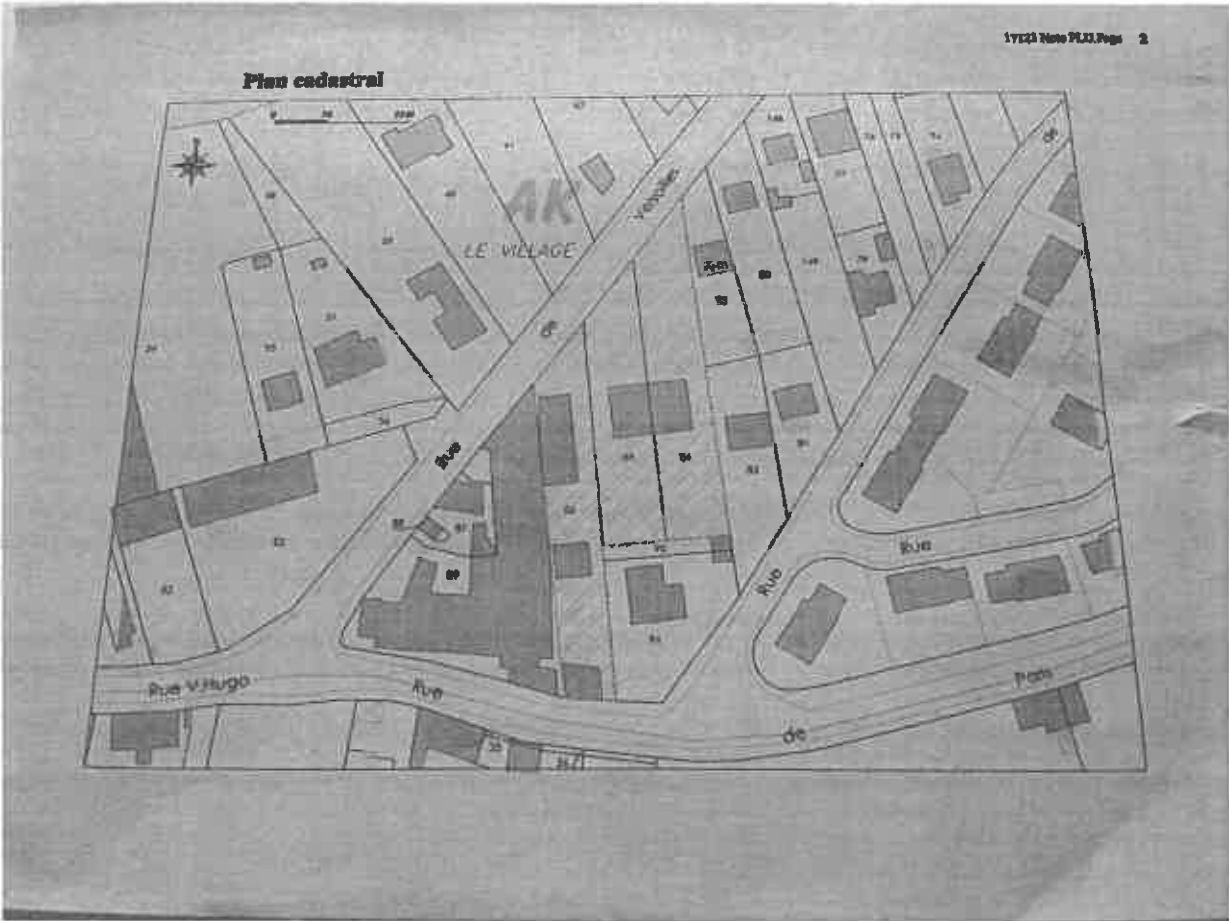
1- Situation foncière actuelle

- AK 84
Aire de la parcelle : 1173 m² - Accès : 10 Rue de Versailles
Situation au POS en cours de validité : Zone UE
- AK 85
Aire de la parcelle : 923 m² - Accès : 8 Rue de Versailles
Situation au POS en cours de validité : Zone UE
- AK 86
Aire de la parcelle : 1060 m² - Accès : 8 Rue de Versailles & 5 rue de Paris
Situation au POS en cours de validité : Zone UA

2- Description du Bâti actuel

- AK 84
Accès par la Rue de Versailles : Immeuble d'habitation, avec annexes surface d'emprise = 138 m².
- AK 85
Accès par la Rue de Versailles : Immeuble d'habitation, avec annexes surface d'emprise = 138 m².
- AK 86
Accès par les Rues de Versailles & de Paris : Habitations, annexes et locaux d'activités surface d'emprise = 370 m².

Plan cadastral



B - Propositions de Modification projetée du PLU pour la propriété

Sans UA

Accès par la Rue de Versailles n°8 & 10 :

Extension de la zone UA, d'une aire de 2.096m², parcelles AK n°84 & 85 support de l'immeuble l'habitation existant, en complément de la zone UA existante sur la parcelle UA n°86 d'une surface de 1.050m².

Possibilité constructible projetée :

Un ensemble de 15 à 25 logements, soit en maisons de villa, soit en petits collectifs, respectant les quotas de logements sociaux présents ou à venir

**Hauteur maximale 11m, en respectant l'ensemble des autres contraintes du règlement, et tout particulièrement celles du stationnement en utilisant le dénivelé naturel du terrain.
Dépassements réservés par les Rues de Versailles & de Paris.**

Conclusion

Le souhait que je formule est de pouvoir poursuivre la densification de mon terrain conforme :

à la Loi SRU,


à la parcelle AK n°86, partie intégrante de ma propriété

à la construction existante dans la zone urbaine du centre ville

Fait à Saint-Rémy Chevreuse le 12 juillet 2018, le présent document comporte 6 pages dont 3 cartes et une planche photographique

Monsieur GANDOLFINI




Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires
Service planification aménagement et connaissance des territoires
Unité planification Versailles

Versailles, le **04 JUL 2018**

SAINT RÉMY-LES-CHEVREUSE
COURRIER ARRIVÉ
06 JUL 2018
N° **7962**

Réf: spect_pv_20180614_mairie_avis_modif_4_5_6_plu_Saint_Rémy_les_Chevreuse

Affaire suivie par : Didier MARQUET
didier.marquet@yvelines.gouv.fr

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 15 février 2018, le conseil municipal de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse a pris la décision de lancer les projets de modification n°4, 5 et 6 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé.

L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en préfecture de Versailles le 1^{er} Juin 2018.

Les objets de la modification n°4 de votre PLU concernent :

- la réduction d'une zone 1N (zone naturelle accueillant des équipements collectifs) ;
- l'extension d'une zone naturelle N pour une meilleure compatibilité avec le règlement du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse.

Les objets de la modification n°5 de votre PLU concernent :

- la modification des dispositions du règlement concernant l'obligation de construction de logements sociaux dans les zones urbaines ;
- l'obligation pour la zone UA (centre-ville) de construire 30 % de logements sociaux pour toutes les opérations de construction d'au moins 5 logements.

Les objets de la modification n°6 de votre PLU concernent :

- la modification des dispositions du règlement concernant l'obligation de construction de logements sociaux dans les zones urbaines ;
- l'obligation pour les zones UH et UE (quartiers résidentiels) de construire 30 % de logements sociaux pour toutes les opérations de constructions d'au moins 10 logements.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'émet un avis favorable avec remarques sur ce projet de modification. Elles devront être prises en compte avant approbation.

Monsieur Dominique BAVOIL
Maire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Mairie
2 rue Victor Hugo
78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse

Concernant la modification n°4 de votre PLU :

La réduction de la zone 1N me semble être de nature à respecter l'intérêt du site. En effet, l'occupation actuelle de la parcelle montre sur toute sa partie Ouest un espace boisé de bonne densité.

A ce sujet, ce boisement fait partie d'un massif de plus de 100 hectares (SDRIF). Le règlement graphique devrait par conséquent prendre en compte cette occupation du sol, afficher une traçure EBC, retracer la limite des 50 mètres et, si nécessaire, identifier les sites urbains constitués.

Concernant la modification n°5 de votre PLU :

La commune étant carencée pour la réalisation de logements sociaux (LLS), le taux affiché dans le projet de modification de 80 % de LLS pour toute opération à partir de 5 logements devrait être augmenté de 5 % pour atteindre un seuil de 85 %, afin de mieux s'inscrire dans les objectifs poursuivis (loi SRU).

Concernant la modification n°6 de votre PLU :

Au sujet de l'article 14 des zones UE et UH, la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) comprise dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Il n'est donc pas utile de renseigner ces articles qui sont inopérants dans le document.

Comme pour la zone UA, les zones UE et UH devraient autoriser dans la rédaction de leur article 9 une emprise au sol plus importante à échelonner en fonction de la densité existante dans le cas de petits collectifs, la hauteur limitée des bâtiments étant déjà inscrite dans l'article 10.

Pour l'ensemble des zones urbaines, au vu des derniers événements météorologiques, la rédaction concernant le risque inondation doit être modifiée. Actuellement, le règlement fait référence à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992. Cette référence n'est plus suffisante, puisqu'elle ne permet pas d'identifier clairement les secteurs récemment inondés. Le règlement se doit de préciser que chaque demande d'autorisation d'urbanisme se fera au coup par coup pour une prise en compte des contraintes de constructibilité.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

P./Le préfet et par délégation
Le Sous-préfet de Rambouillet

Michel HEUZÉ

DEPARTEMENT DES YVELINES
VILLE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

ENQUETE PUBLIQUE
SUR LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT REMY LES CHEVREUSE
ouverte par l'arrêté municipal du 24 mai 2018

PARTIE D :
PIECES JOINTES AU RAPPORT

- Dossier de modifications du PLU présenté au Public (non joint)
- Registre d'enquête

AOUT 2018
Le Commissaire enquêteur


Roland REYNOUARD

COPIE DU REGISTRE SANS LES COURRIELS NI LETTRES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT DES YVELLES
COMMUNE de SAINT-REMY - LES-ÉVEAUX (78430)


REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : *Modifications du Plan Local d'Urbanisme*
• Adapter le dispositif permettant la réalisation de logements
destinés aux logements communautaires
• Réviser les règles de la Zone N de la commune de ZONE N
(conformément au zonage de Plan National d'Urbanisme - P.N.U.)

réf. 501 051

 berges de France
Le service Berges de France

PREMIERE JOURNEE

Les jours de 16/06/2018 de 9^h30 heures à 12 heures

Observations de M^r aucune observation



1

Lundi 18.6.2018

sch. J'aurais souhaité trouver le plan de zonage du PDU

Dans quelle zone se trouve la maison de l'éc. mobilité? Dominique Dufour
Dienst de Deplace à Bicyclette

2

Mardi 19/06/2018

on ne peut pas, et on ne devrait pas, valider le PDU à chaque opération immobilière stop aux projets immobiliers à St Aubin

stop aux qualifications selon le demandeur
cl. r. m. y

Tim Antoine

mercredi 20/06/2018

aucune observation

3

jeudi 21/06/2018

M^r GORISSE Michel

6 Impasse de Saugis
35470 St Pierre les Chéris
Tel: 01 30 52 28 10



Nous déposons en ce jour un dossier auprès de
l'inspecteur public, se référant à parcelle A47.
Le dossier contient l'usage de parcelle avec lettre de PNB
ainsi que 3 schémas concernant la construction.

M^r GERASSE

22 juin aucune observation

23 juin aucune observation

24 juin aucune observation

25 juin aucune observation

26 juin aucune observation

Remarque

(H) 27 juin (voir ci après lettre par mail
de l'arrondissement "Vise les Hauts
de St Remy" (observation n°4)

le 28 juillet aucune observation

4

le 29 juillet 2018 M. Gaudin, propriétaire d'un terrain 10-42 rue de Valenciennes à St Remy
M. Bruno Herve au lycée de Vaux pour la
construire sur le terrain et la destruction de
cette parcelle

10-42

10-42

le 3 juillet 2018

En tant qu'habitant du quartier de Beauplan, je suis
très à fait favorable au classement de la clairière en zone N
naturelle. Vu l'usage que font les habitants de cette zone,
l'environnement, la circulation de jeunes enfants, aucune
autre classification n'était pertinente.

Pour ce qui est des logements sociaux, Beauplan en
compte de nombreux et au vu du récent projet d'en
implanter soixante-neuf de plus, je demande à ce qu'il
soit bien réparti sur la commune.

Place Batis, 5 allée des André pines, St Remy les Chaux

le 4 juillet au 11 juillet aucune observation
n'a été déposée sur ce sujet

10-42

Remarque
n° 8

Remarque
n° 9

le 3 juillet deux dossiers reçus M. Toul a acheté une
dette de 3 pages (numéro 2 par P. B. G.) à 2332

M. Borda demandant un dossier de 3 pages (lettres + une
photos de certains articles du P. U. pour la protection du
lotissement du Rhodan (numéro 3 par P. B. G.)
(à 1847 et 4908)

le 19 juillet à 23h42 l'association St Remy
environnément a déposé un dossier de 3 pages
concernant son avis sur les thèmes du dossier

16 juillet 2018
Remarque n° 10 ch. 10¹ (10¹)
Spécial pour travailler en zone UVA
à déposer en dossier
N° 26187
JL

Remarque n° 11. ^{à seulement}
La loi ALUR prévoit qu'à moins de 500 m d'une
station de RER le nombre de parkings réservés par
logement construit est de 1 parking par logement
ou 1/2 parking par logement social, en zone UVA
Je n'ai pas vu cette précision mentionnée dans le PLU
Philippe Hébert, 13 rue Clusseau, St Rémy - L. Chissey

fin de requête à 18h le
16 juillet 2018



~~16~~

16 juillet 2018

18

50

Le délai imparté pour la déposition du procès-verbal est de 32 (heures) jours

15 juin 2018

8h30 - 13h30 (cinquante heures)

16 juillet 2018 à 18h

- 12h (douze heures)
- 17h (dix-sept heures)

Les observations ont été consignées au registre

10 pages (10)

2 pages (2) + 10 pages (10)

- En outre, j'ai reçu 6 (six) lettres ou notes écrites
- qui sont annexées au présent registre
- 1 lettre en date du 20 juin 2018 de M^r Gouille
 - 2 lettres en date du 27 juin 2018 de M^m Michel
 - 3 lettres en date du 8 juillet 2018 de M^r Truel
 - 4 lettres en date du 8 juillet 2018 de M^r Bessu
 - 5 lettre en date du 15 juillet 2018 de M^r Association St Remy en la Vallée
 - 6 lettre en date du 16 juillet 2018 de M^r Gandolfini

signature Le commissaire Enquêteur
R. Reymouard

