

RETOUR D'OBSERVATIONS DES ASSOCIATIONS AGRÉÉES				
	PPA	THEMATIQUE	CONTENU	RÉPONSE DE LA MAIRIE
1	EPAC	Concertion	La concertation a été insuffisante	Concertation règlementaire réalisée en y intégrant en supplément une "maison du PLU" ouverte à tous qui a recueilli environ 70 avis.
2	EPAC	Diagnostic	Recensement de 2017 au lieu de 2023	Le diagnostic a été réalisé en 2021 et ne peut intégrer les données de 2023.
3	EPAC	Diagnostic	« L'anticipation du vieillissement de la population devra toutefois être prise en compte dans le projet de PLU, à la fois en proposant des conditions de vie adaptées à cette population âgée et permettre leur maintien sur le territoire et proposer des typologies et tailles de logements adaptées aux populations jeunes. » On ne voit pas les mesures mis en places en ce sens?	Le PLU encourage la dynamisation et la production de logements en centre-ville.
4	EPAC	Diagnostic	Aucune indication sur le réseau téléphonique et les antennes ; aucune indication sur la fibre.	Hors contexte règlementaire avec le PLU.
5	EPAC	Diagnostic	Au niveau routier, aucune indication des relevés effectués lors des études du projet de contournement de la ville.	Hors contexte règlementaire avec le PLU (projet rejeté).
6	EPAC	1.2 - ETAT INITIAL	Page 10: concernant l'hydrogéologie : pourquoi se référer à 2019 alors que des relevés mensuels (dernier en date : janvier 2023) existent indiquant d'ailleurs plutôt une baisse des nappes phréatiques	Le diagnostic a été réalisé en 2021 et ne peut intégrer les données de 2023.
7	EPAC	1.2 - ETAT INITIAL	L'environnement agricole : malgré les demandes de la Chambre d'agriculture de développer ce chapitre lors des réunions des PPA, aucun complément n'a été apporté au document initial.	Aucun retour d'avis de la chambre d'agriculture sur le dossier arrêté. Nous avons cependant demandé des éléments et informations supplémentaires suite aux autres avis des PPA.
8	EPAC	1.3 VOLET PAYSAGE	Pourquoi n'y a-t-il pas dans ce diagnostic un inventaire des espaces verts/secteurs paysagers à protéger (apparaissant juste sur la carte page 20), des alignements d'arbres à protéger, des arbres remarquables sur la commune ? Ce sont pourtant des éléments essentiels des corridors écologiques, du paysage, et des IFU qui apparaissent dans les enjeux. Aucun inventaire exhaustif n'est réalisé et il en sera de même dans l'OAP trame verte et bleue.	L'inventaire du patrimoine arboré a été transmis. Le plan de zonage et les schéma de principe des OAP protège les alignements d'arbres remarquables.
9	EPAC	1.4 ENJEUX	Puisque la gestion de l'eau est un enjeu important, pourquoi ne pas ajouter une OAP sur la gestion des eaux pluviales ?	Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en matière d'aménagement.
10	EPAC	1.4 ENJEUX	Objectif zéro artificialisation nette / Promouvoir les îlots de fraîcheur urbains (IFU): nous ne voyons pas dans les autres documents les orientations prises dans cette révision du PLU pour répondre à ces enjeux. En particulier la création de nouveaux alignements d'arbres de grand développement le long des voies.	Il est précisé dans le règlement : l'augmentation de la surface de pleine terre, une demande d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, l'implantation sur une seule limite séparative (dans les zones pavillonnaire) afin de mieux gérer les ruissellements. Il y a une création de zone N et aucun étalement urbain.
11	EPAC	1.4 ENJEUX	Pour le stationnement (vélo, voiture), ne pas intégrer dans la révision du PLU les aménagements envisagés au niveau du Pôle gare ne permet pas d'avoir une vision exhaustive du sujet. Par ailleurs, aucune planification de nouvelles liaisons douces/pour la continuité des liaisons douces n'est présenté dans les documents de ce PLU.	Il est prévu la création d'une voie partagée de 10m. Chaque schéma de principe des OAP précise une liaison douce.
12	EPAC	1.4 ENJEUX	Création d'un pôle d'excellence au domaine de Saint-Paul : on est sur un domaine privé ; quelles propositions la commune veut-elle faire en la matière ?	Hors contexte règlementaire avec le PLU.
13	EPAC	1.4 ENJEUX	Page 7 : Développement touristique, « renforcer l'offre d'hébergement ». Comment ? Créer des hôtels ?	Hors contexte règlementaire avec le PLU.
14	EPAC	1.4 ENJEUX	Page 8 : Nuisances : bruit : « Plusieurs nuisances peuvent détériorer le cadre de vie des Saint Rémois, la principale d'entre elles étant le bruit lié à la route et à la voie ferrée ». Pourquoi écrire alors page 63 du dossier 1.5 Justifications « Le PLU n'aura donc aucun impact sur le bruit » en terme d'aggravation certes mais on devrait chercher à réduire ce type de nuisances à travers cette révision	Hors contexte règlementaire avec le PLU (Référence à bruit parif).
15	EPAC	1.5 JUSTIFICATIONS	Listes des projet de logements connus non connus de la population - d'ou sortent-ils?	Il s'agit d'un inventaire prévisionnel des potentialités foncières
16	EPAC	1.5 JUSTIFICATIONS	Par ailleurs, 140 logements sont maintenant prévus dans l'OAP secteur gare, chiffre qui semble très élevé au regard des terrains réellement disponibles comme montré sur le schéma (et dont une faible partie seulement appartient à la commune) et de sa vocation mixte logement/activité/services/commerces et tourisme), ainsi que des objectifs affichés d'insertion paysagère et de création d'un cœur d'îlot pour l'infiltration des eaux pluviales.	La production de logements en front de gare est une demande de la DDT.

17	EPAC	1.5 JUSTIFICATIONS	Dans certains quartiers pavillonnaires, on pourrait donc passer de 20 logements/ha à 40 logements /ha ?	La création de logements est demandé par la DDT.
18	EPAC	1.5 JUSTIFICATIONS	La construction de 895 logements entre 2022 et 2031, soit 90 par an (et non 60 comme il est écrit) paraît pas crédible alors qu'entre 2019 et 2021 le rythme a été de 23 par an (entre 2010 et 2019, construction de 54 logements par an en moyenne).	Le PLU doit donner un objectif à atteindre. Objectif précisé par la DDT et par la situation de carence de la commune.
19	EPAC	1.5 JUSTIFICATIONS	Concernant l'évaluation de l'incidence des OAPs sur l'environnement (page 33 et pages 58 63), la logique ERC n'est pas expliquée et les mesures de réduction/compensation sont insuffisantes. Sur le site de Chevincourt, alors même qu'aucun arbre de qualité ou d'alignement d'arbres existant n'est protégé, classé dans ce nouveau PLU en zone UA et que la densité dépasse les 40 logements/hectare recommandés par le PNR, il est difficile d'y voir des mesures de réduction/compensation.	Les détails techniques seront précisés dans le permis de construire. Le schéma de principe indique un alignement d'arbres à protéger. Tout ce projet est travaillé avec la DDT.
20	EPAC	1.5 JUSTIFICATIONS	terrain des sœurs en zone 1N et non N	Le périmètre de l'OAP a été réduit aux abords de la zone UA. Le fond de parcelle du terrain des sœurs et le parc de la mairie sont passés en zone N.
21	EPAC	1.5 JUSTIFICATIONS	Concernant le découpage des zones, la zone 1N comporte tout a la fois des parcs arbores (Beauséjour, mairie) et des zones d'équipement sportifs ou de loisirs (terrains de tennis, football). Elle devrait être découpée en deux pour adapter le règlement selon la vocation différente de ces deux sous-ensembles (notamment concernant la constructibilité, voir plus bas dans règlement). Qu'est ce qui justifierait un passage de 7m à 10m et une augmentation	La zone 1N a été retravaillé. Le parc de la mairie et le jardin public (derrière l'église) sont passés en zone N.
22	EPAC	OAP	Aucune des OAP ci-dessous ne comporte un échancier prévisionnel.	Impossible.
23	EPAC	OAP N°1 DOMAINE DE CHEVINCOURT	Pourquoi classer cette OAP en zone UA ? Quelle sera l'emprise au sol totale du projet ? Quelle sera le pourcentage maintenu en pleine terre sur cette parcelle ? Concernant le bilan environnemental, le classement en espace naturel de 2000m2 de terrain n'est pas une compensation car la majeure partie de cette zone était déjà en EBC et la protection des lisières empêchait toute construction dans cette zone ; l'absence de protection ici des arbres de qualité et des alignements existants rend la phrase concernant la limitation sur l'impact de la trame verte paysagère et la biodiversité inopérante.	Les détails techniques seront précisés dans le permis de construire. Le schéma de principe indique un alignement d'arbres à protéger. Tous ce projet est travaillé en lien avec la DDT.
24	EPAC	OAP N°2 TERRAIN DES SŒURS	Pourquoi parler de projet en lien avec l'environnement alors qu'on nous affirme depuis des mois que c'est la maison du PNR qui sera implantée sur ce terrain et que des cabinets d'architecte travaillent sur ce projet depuis plusieurs mois.	Nous ne pouvons pas flécher une entité mais un intérêt général.
25	EPAC	OAP N°2 TERRAIN DES SŒURS	L'un des sujets principaux est l'accès des véhicules avec une route à double sens dans un terrain en pente. Le maintien d'une voie douce traversant « le projet » ne paraît pas évident.	La circulation des véhicules et des piétons sera travaillé en lien avec le département et précisé dans le permis de construire.
26	EPAC	OAP N°3 SECTEUR GARE	La voie douce envisagée n'a une utilité que si elle peut être prolongée au-delà du secteur vers la mairie (traversée de terrain privé). Par ailleurs, si la rue de la République doit être considérée comme un axe majeur pour les commerces, pourquoi créer une voie douce qui les shunte ?	Nous réfléchissons au projet dans sa globalité.
27	EPAC	OAP N°3 SECTEUR GARE	Parler pour la rue Ditte de « voie partagée » signifie donc que celle-ci serait utilisée par les véhicules à moteur, les cyclistes, les piétons. Sa largeur devrait être revue en conséquence. Est-ce vraiment compatible avec l'entrée ou la sortie des bus se rendant à la gare et le projet de parking semi enterré envisagé dans l'aménagement du pôle gare?	Il va être travaillé une voie à usage mixe avec le département.
28	EPAC	OAP N°3 SECTEUR GARE	On devrait également intégrer dans cette OAP l'aménagement des abords du quartier de Beauséjour (L'Aiguillage), la rue de la Terrasse et le carrefour avec la route des Molières.	Une OAP doit contenir un secteur précis. On ne peut pas mettre toute la ville dans une OAP.
29	EPAC	OAP N°3 SECTEUR GARE	Le secteur est destiné à recevoir environ 140 logements, ce qui laisse dubitatif quant à la possibilité de créer en plus des zones d'activité (tourisme commerces)/services, un îlot de fraîcheur et alors que la commune ne dispose que d'une partie des terrains actuellement.	La demande de logements en front de gare vient de la DDT. Le projet est entièrement réalisable avec l'installation de RDC actifs.
30	EPAC	OAP N°3 SECTEUR GARE	La hauteur maximale des constructions situées le long de la rue Ditte est de 15m	Il est demandé un épannelage et une percée visuelle qui sera travaillé avec l'ABF et l'inspection des sites.
31	EPAC	OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	Cette OAP devrait être plus détaillée et caractériser des actions ou objectifs concrets en s'appuyant sur le PNR et son PPB (désimperméabiliser avec quel objectif ?) - OAP avec intention vague qui la rends inopérante	Voir remarques des autres PPA.
32	EPAC	OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	préserver les arbres de qualité lors d'une nouvelle construction, et comment juger le « plantations de taille et de qualité équivalente » en cas d'abattage ? Comment s'assurer de l'entretien des berges ? Quel programme vis-à-vis des inondations ? Pourquoi les études en cours du SIAHVY pour l'Yvette en amont du centre ville et le Ru de Montabé ne sont pas décrites et prises en compte ?	L'OAP transcrit une ambition communale de façon large.
33	EPAC	OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	Quelles dispositions ou contraintes seront imposées aux riverains en cas de renaturation des berges du Montabé ou du Rhodon ? Comment sera géré l'existant : talutage des berges, suppression des murs de soutènement souvent construits sans autorisation ?	Cf le règlement du SAGE.

34	EPAC	OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	On ne veut pas toucher au paysage. Tout à fait d'accord. Le Lac de Beauséjour doit donc être conservé.	Hors contexte réglementaire avec le PLU.
35	EPAC	OAP	Les sujets suivants auraient pu faire l'objet d'OAP : - la gestion des eaux pluviales (préconisée par le SIAHVY), la trame noire, essentielle également pour la protection de la biodiversité et mise en place par de nombreuses communes limitrophes, le stationnement, les voies douces et leur continuité, les mesures pour redonner sa place au piéton	Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en matière d'aménagement.
36	EPAC		Les sujets suivants manque dans le dossier de PLU : La reconstruction de l'école Saint Exupéry, La reconstruction de l'école de musique, l'efficacité énergétique des bâtiments publics, e bruit (ne serait-ce que prévoir des enrobés à faible bruit lors du désaxement de la rue de la République), Le covoiturage, le paysage en général et un schéma pour les voies douces	Hors contexte réglementaire avec le PLU.
37	EPAC	Règlement écrit	« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée. » Y compris dans des zones pavillonnaires ?	Oui.
38	EPAC	Règlement écrit	On trouve difficilement les emplacements réservé sur le règlement graphique et aucune explication n'est donnée quant aux aménagements envisagés.	Cf tableau ER dans les annexes.
39	EPAC	Règlement écrit	La limitation à un niveau de parking peut se comprendre dans des zones inondables ou lorsque les nappes phréatiques sont proches du terrain naturel et pourraient être « polluées ». Dans les autres cas, on peut s'interroger sur cette limitation. D'ailleurs qu'est ce qui justifie qu'il pourrait y avoir deux niveaux de sous sol dans l'OAP N°1 ?	La possibilité de créer deux niveaux de sous-sol dans l'OAP n°1 permettrait de limiter l'artificialisation des sols.
40	EPAC	Règlement écrit	La zone de 500m autour de la gare de Courcelle-sur-Yvette répond elle oux mêmes exigences que celle correspondante autour de la gare de Saint-Rémy-lès Chevreuse ? Pourquoi n'est elle pas indiquée dans le plan de zonage ?	Modification prise en compte.
41	EPAC	Règlement écrit	Un déficit de places est d'ores et déjà constaté dans le stationnement (différence entre nombre de personnes ayant au moins une voiture et au moins une place de stationnement). Prévoir des cas dérogatoires au stationnement sur place (obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé) ne va-t-il pas aggraver ce déficit ?	Cette règle est existante notamment pour les parcelles en centre-ville.
42	EPAC	Règlement écrit	« Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, le sol ou les fossés. » A contrario, cela signifierait que s'il n'y a pas de réseau séparatif, on peut rejeter les eaux usées dans le réseau pluvial alors qu'il est écrit plus haut qu'un dispositif/autonome doit être mis en place ?	Cela signifie qu'en cas de réseau inexistant un dispositif autonome doit être installé.
43	EPAC	Règlement écrit	Pourquoi parler de l'utilisation d'enrobés perméables et non de surfaces perméables ?	Différences d'usages.
44	EPAC	Règlement écrit	« Le long des berges des cours d'eau, sur les zones humides avérées, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 15 m. » Comment se définit cette marge de 15 m ? A partir de l'axe de la rivière, à partir des berges, à partir de l'extension maximale de la zone humide qui semble plus logique s'il s'agit de la préserver ?	Cela est en cours de précision.
45	EPAC	Règlement écrit	A partir du moment où une zone humide probable devient une zone humide selon les critères d'une étude pédologique et floristique réglementaire, devient elle une zone humide avérée et le règlement s'applique à elle comme tel (marge de recul de 15m et dispositions concernant son alimentation en eau) ? Si oui il serait bon de le préciser.	En cas de zone humide avéré, doit être pris compte de la réglementation Loi sur l'Eau et des documents supra-communaux.
46	EPAC	Règlement écrit	Apparaissent les cas dérogatoires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle : l'impossibilité de gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle n'étant pas associé à un critère précis, ces cas dérogatoires seront-ils l'exception ou la règle ? Par ailleurs, le cas dérogatoire 3 indique qu'il est possible de ne pas respecter le débit de fuite maximal explicité dans les recommandations du PAGD ? De nouvelles constructions aggraverait alors la situation préexistante en terme de ruissellement, au-delà de ce qui est défini dans le PAGD. Comment cela pourrait il être compatible avec les objectifs des documents cadre sur l'eau (PGRI, SDAGE) ?	Prise en compte de la réglementation Loi sur l'Eau et des documents supra-communaux.
47	EPAC	ZONE UA	Pourquoi l'artisanat et le commerce de détail seraient autorisés « sous conditions » ? Pourquoi interdire la création d'un cinéma ? Ne faut-il pas ajouter en sous destination autorisée les espaces de coworking ?	"Sous conditions" permet mieux gérer leurs installations. Les espaces de co-working ne sont pas spécifiquement interdit. L'interdiction du cinéma a été rectifié.
48	EPAC	ZONE UA	Pourquoi toute artificialisation dans une bande de 5m mesurée à partir des cours d'eau n'est elle pas simplement interdite, pérenne ou non ? C'est également le cas dans les autres zones où la même formulation est utilisée.	réglementation Loi sur l'Eau et SAGE.

49	EPAC	ZONE UA	« Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables, le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). » Ainsi, aucune marge de sécurité comme pour le projet Cœur de ville n'est prise en prévision d'événements climatiques futurs attendus plus intenses ?	Hors contexte réglementaire du PLU.
50	EPAC	ZONE UA	« Le long de l'Yvette et du Rhodon, les clôtures doivent être implantées à 5m minimum du bord du cours d'eau. » Un passage doit il donc être laissé libre tout le long de ces cours d'eau ? Pourquoi n'est ce pas le cas pour le Montabé ?	Cela est en cours de précision.
51	EPAC	ZONE UA	« Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » Au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre sauf dispositions contraires prévues dans les OAP. » ce pourcentage paraît bien au regard de l'emprise au sol de la construction qui peut atteindre 70% de la surface du terrain. Est-elle suffisante pour répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou montre-t-elle qu'en zone UA c'est le cas dérogatoire 2 qui s'appliquera (le 3 semblant interdit), aggravant le risque inondation par ruissellement ?	Définition réglementaire de la zone limitant les possibilités.
52	EPAC	ZONE UE	On peut s'étonner du classement de certaines parcelles de la rue de Paris entre la zone UE et la zone UH. Pourquoi celles-ci et non leurs voisines ? Pourquoi par ailleurs classer en zone UE les terrains de la RATP où doivent être réalisées des voies de garage ?	Sur une même rue il y a des zones plus denses (zone UE - lotissements par exemple) et moins denses (zone UH).
53	EPAC	ZONE UE	Pourquoi autoriser la restauration dans cette zone et autoriser « sous conditions » le commerce de détail et l'artisanat ?	"Sous conditions" permet de mieux gérer leurs installations.
54	EPAC	ZONE UE	« Le long de l'Yvette et du Rhodon, les clôtures doivent être implantées à 5m minimum du bord du cours d'eau. » voir plus haut, pourquoi n'est ce pas le cas pour le Ru de Montabé ?	Définition réglementaire de la zone limitant les possibilités.
55	EPAC	UE / UH / UF	<ul style="list-style-type: none"> • Les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents) • Les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibro-ciment, les tuiles de béton <ul style="list-style-type: none"> • Les chiens assis et les lucarnes rampantes » Débords de toiture, tuiles de rive, chien assis ??? Pourquoi les interdire ?	Réglementation déjà existante - préconisations du PNR et de l'ABF.
56	EPAC	ZONE UE	« VOIRIE Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m. » Cette disposition pourrait empêcher la division de terrains très longs et donc de nouvelles constructions dont des logements sociaux.	Est-il possible de préciser des endroits en particuliers?
57	EPAC	ZONE UF	Ne vaut-il pas mieux accepter une emprise au sol supérieure à 35% de la surface du terrain et réduire la hauteur des bâtiments ?	Non car c'est contraire au principe de la ZAN.
58	EPAC	ZONE UH	Pourquoi autoriser la restauration dans cette zone et autoriser « sous conditions » le commerce de détail et l'artisanat ?	"Sous conditions" permet mieux gérer leurs installations.
59	EPAC	ZONE UH	Certains terrains de la rue de Paris ne sont pas catalogués en zone N (ex : angle route de Paris/route de Vaugien) ; est-ce une erreur ?	Non.
60	EPAC	ZONE UL	Pourquoi autorise-t-on la création d'un cinéma dans cette zone alors qu'on l'interdit dans le reste de la commune ?	Cette interdiction a été rectifiée.
61	EPAC	ZONE UL	L'hébergement est interdit dans cette zone alors qu'il existe un hôtel dans le Domaine de Saint Paul ?	Pris en compte.
62	EPAC	ZONE UL	Les logements, autres ceux pour le personnel, ne sont pas autorisés. Donc aucun projet de logements rue Balzac ne peut plus voir le jour ? Et pourtant, comme indiqué au Dossier 1.5, un programme de 70 logements pour étudiants est envisagé.	Pris en compte.
63	EPAC	ZONE UL	En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux » Pourquoi ce sujet est-il évoqué puisque les logements ne sont pas autorisés ?	Pris en compte.
64	EPAC	ZONE UL	« Emprise au sol des constructions L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain. » Dans le cas du Domaine de Saint Paul dont la surface est de 70 Ha et malgré les restrictions liées notamment à l'existence de massifs forestiers et du Ru de Montabé, cette disposition autoriserait une extension importante sur une faible surface constructible !	ES réduite à 20%.
65	EPAC	ZONE UP	« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent s'implanter en retrait, sur une limite séparative ou sur les deux limites séparatives. » Il existe des habitations tout autour de cette zone et on pourrait construire en limite séparative ?	C'est le règlement de la zone.

66	EPAC	ZONE UP	« Emprise au sol des constructions L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain. » Que cherche-t-on ? A supprimer le parking et à construire des bâtiments à la place ? Incompréhensible	ES réduit à 25 %.
67	EPAC	ZONE UP	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m. » Beaucoup trop haut, il faut se limiter à 12m + 1m!	C'est le règlement de la zone.
68	EPAC	ZONE UP	« Au moins 15% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. » Soit moins qu'en zone UA (20%). Pourquoi un si faible pourcentage ?	Cela est en cours de précision.
69	EPAC	ZONE N	« 30% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. » Pourquoi un si faible pourcentage alors que la destination de ces parcelles est d'être naturelles (= en pleine terre) et non artificialisées ? Idem STECAL	Pris en compte.
70	EPAC	ZONE N	Concernant la voirie, qu'entend-on à l'heure des modes de transports multiples par « inaccessibles aux véhicules » (trottinettes électriques, vélos électriques ou non sont-ils interdits) ?	inaccessibles aux véhicules quels qu'ils soient.
71	EPAC	ZONE 1N	Dans la mesure où certaines de ces zones (gymnase de Beauplan par exemple) sont composées d'espaces verts et d'équipements publics (type gymnase, tennis, etc), il faudrait décomposer ces zones en deux sous-zones selon leur destination: une pour préserver les espaces verts paysagers (Parc de la Mairie, parc de l'Eglise ou le Lac de Beauséjour), une pour les équipements publics et les besoins éventuels d'extension de ces équipements.	La zone 1N a été modifiée et ajustée vu avec les PPA.
72	EPAC	ZONE 1N	Pourquoi autoriser une hauteur totale maximale de 10m sur ces terrains naturels (qui ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics) ?	Limité à 4,5m hormis les équipements sportifs d'intérêt publics.
73	EPAC	ZONE 1N	Identique zone N : pourquoi 30% seulement d'espace verts de pleine terre (soit 70% artificialisables ?). Comment évaluer le « de taille et de qualité équivalente », notamment lorsqu'un arbre de 15-20m est abattu (un arbre équivalent ne peut être planté) ?	Pris en compte.
74	EPAC	plan de zonage	Manque la zone de 500m autour de la gare de Courcelle-sur-Yvette. Il semble que toutes les mares sur la plaine d'Aigrefoin ne sont pas représentées (voir ZNIEFF). Pourquoi la bande non-aedificandi de 5m autour de tous les cours d'eau n'est elle pas représentée, ainsi que la bande d'inconstructibilité de 15m autour des zones humides avérées ?	Périmètre de la gare va être modifié. Le plan de zonage ne doit pas être surchargé pour faciliter sa lecture.
75	EPAC	ANNEXES	Quelle est l'utilité de mettre en annexe le document « RÉALISATION D'UN SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT » datant de 2012 alors que le SIAHVV dispose de documents et contrôles beaucoup plus récents ?	Le schéma directeur d'assainissement est un document communal. Il n'existe pas de version plus récente. Cependant le règlement d'assainissement du SIAHVV est intégré au PLU.
76	EPAC	ANNEXES	En ce qui concerne le bruit, la loi LOM du 26 Décembre 2019 aura des répercussions sur la prise en compte du bruit tant au niveau de la route que du ferroviaire. Rien n'est anticipé au niveau de cette révision du PLU.	Hors contexte réglementaire du PLU. Se référer aux documents supra-communaux.
77	EPAC	ANNEXES	L'inventaire réalisé en 2019 de tous les arbres de la commune devrait être mis en annexe.	Réserve de propriété du document.
78	VHSR	1.5 JUSTIFICATIONS	Projets de construction listés par la commune - projet de 55 lgts au 27 rte de Versailles + projet de chevincourt : VSHR demande de respecter les 40lt/ha préconisés par le PNR et la création d'une sortie aménagée sur la route de Versailles	Le projet est conçu avec la DDT 78 et la sortie sera travaillé avec le département.
79	VHSR		VHSR demande le recensement des LLS prévu et a construire	Hors contexte réglementaire du PLU.
80	VHSR		Zone sur le plan de zonage au niveau de parking de GTT qui a été supprimé - cela permettrait à GTT de construire proche des constructions rue de la Clairière	Pris en compte.
81	VHSR	Règlement écrit - UE	VHSR demande que le stationnement de tous les futurs projet de construction en zone UE soit assuré en dehors de la voie publique	C'est le cas.
82	VHSR	Règlement écrit - zone UA	VSHR demande que l'OAP de chevincourt ne soit pas en zone UA mais dans une nouvelle zone créée pour l'OAP.	L'OAP fixe les règles d'occupation des sols.
83	VHSR	Règlement écrit - UE et UH	Sur la zone UE et UH la restauration est autorisé - dans ce cas VSHR souhaite préciser "toutes constructions, installations, aménagement ou activité susceptibles de générer des nuisances sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation" dans les occupations et utilisations du sol interdites	La restauration est autorisée dans le cadre de la réglementation en vigueur.

84	VHSR	Règlement écrit - UE	VSHR demande que le recul de l'implantation des bati en zone UE soit de 6 mètres par rapport à la voirie car cela permet au voiture "nouvelle génération" de se garer	5 mètres est un minimum.
85	VHSR	Arbre remarquable	VHSR demande à classer le cèdre centenaire situé dans la zone N du quartier de Beauplan en arbre remarquable (proche de la foret départementale)	Hors contexte règlementaire du PLU mais une demande ultérieure pourra être déposée.
86	VHSR	Logements	VSHR demande une diminution du nombre de logements trop important par rapport au classement du site afin d'éviter sa dénaturation et limiter la création de logements uniquement à la réhabilitation des bâtiments anciens existants	La situation de carence de la commune ne permet pas une telle règle.
87	VHSR	Trame Verte et Bleue	VHSR demande plus de précision sur la trame verte et bleue	Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en matière d'aménagement. La communeva également prendre en compte les remarques des autres PPA.
88	Pole Gare	OAP SECTEUR GARE	maintenir 20% de la surface des terrains en espaces de pleine terre sur l'OAP Secteur gare (contre 10% ajd)	Impossible pour répondre au demande de la DDT.
89	Pole Gare	OAP SECTEUR GARE	Etude de flux par rapport à la largeur de la voie partagée? Préciser que cette voie devra être partagé avec les circulations de la gare routière (non précisé dans l'OAP)	Une voie partagée est prévue.
90	Pole Gare	Tourisme	la zone de la gare est une zone d'accueil pour les touristes - elle devrait prévoir des aménagements adaptés : incitation à aller découvrir la ville, offrir des lieux de convivialité à l'écart des circulations dences, offrir la vue su la vallée. L'immeuble de 140 logements produirai l'effet contrainte	Les logements en front de gare sont demandé par la DDT 78. Il y aura une création de commerces en RDC des bâtis.
91	Pole Gare	OAP SECTEUR GARE	Souhaite retravailler l'OAP avec une étude de flux, étude hydraulique et en prenant en compte le pole gare tout entier	Le comité de pole gare doit répondre à des exigences règlementaires régionales à ne pas intégrer dans une OAP communale.