



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

REVISION DU PLU

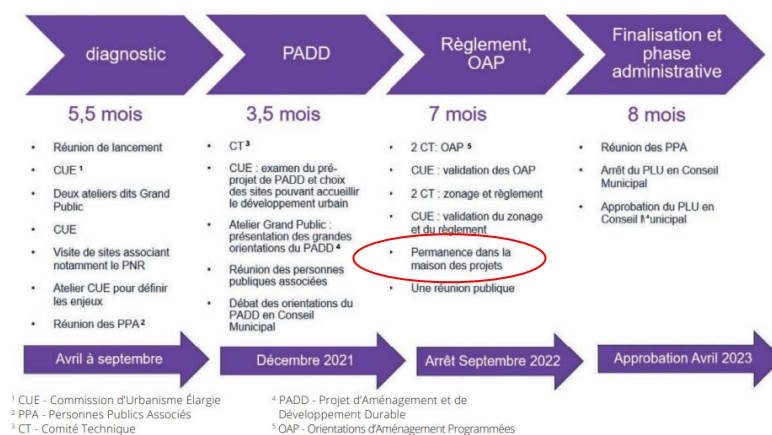
NOTE D'OBSERVATIONS SUITE A L'ARRÊT du PLU du 6 AVRIL 2023

BILAN DE CONCERTATION

Il nous paraît souhaitable de commencer par donner nos observations sur ce bilan avant les diagnostics, PADD, OAP et règlement.

Comme nous l'avons indiqué lors de la Commission urbanisme et environnement du 6 Mars 2023, ainsi qu'en rendez-vous avec Mr le Maire le 9 Novembre 2022, nous considérons que la concertation a été insuffisante :

- Seuls deux ateliers ont été organisés à la fin de l'été 2021, portant uniquement sur le diagnostic ; d'autres auraient pu être avoir lieu sur les projets en cours ou à venir et leur priorité pour les Saint Rémois ; les OAPs et l'évolution réglementaire se sont donc construits sans concertation avec les habitants
- Aucune publicité n'a été faite quant au registre mis à disponibilité des habitants au service urbanisme ; de ce fait peu d'observations ont été faites sur les documents,
- Le bureau d'études VERDI avait été choisi notamment par ce qu'il proposait de mettre en place un site internet dédié (il s'est agit en fait d'une simple page sur le site internet de la mairie qui n'était jamais à jour, ne relatait pas l'historique des ateliers et réunions, ni n'indiquait les réunions à venir) et une Maison des projets dont on pouvait espérer l'ouverture durant plusieurs mois comme indiqué dans le Bulletin Municipal de la commune en Janvier 2022



SAINT-RÉMY MA VILLE - N°25 - JANVIER 2022

Or ce lieu n'a été ouvert qu'au mois de Mars 2023 de façon partielle,

- Les réunions publiques, même si elles ont fait l'objet de nombreuses questions de la part des habitants, ont plus été des réunions de présentation de documents « ficelés » auxquels il n'était pas question de porter des amendements que de véritables lieux d'échanges et de propositions.

Les réponses aux questions posées par les associations ou les habitants dans le registre n'ont jamais été portées à leur connaissance excepté dans ce bilan de concertation.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier 1.1 DIAGNOSTIC

Comme déjà indiqué lors des réunions des PPA, ce document est malheureusement basé sur des statistiques anciennes datant de 2017, soit il y a 6 ans, alors même qu'un recensement a été réalisé début Janvier 2023 et permettrait d'actualiser les données notamment en ce qui concerne la population (probablement stagnation) et que des relevés de circulation ont été effectués lors de l'étude du projet de contournement de la commune.

Il comporte par ailleurs beaucoup d'erreurs et d'incohérences perdurant dans les versions successives ce qui suggère qu'il n'a jamais été corrigé ou relu depuis sa première édition en 2021, malgré les observations faites lors de la réunion des PPA consacrée au diagnostic. Nous reprenons d'ailleurs certaines des observations et remarques envoyées au directeur de l'urbanisme et au conseiller municipal délégué à l'urbanisme le 8 Octobre 2021 qui n'ont pas été prises en compte et restent donc pertinentes dans ce document arrêté. A noter qu'à aucun moment le prix du foncier et de la construction sur la commune et ses impacts sur l'état initial et les objectifs visés (notamment démographiques) n'est abordé.

Extrait page 22

« 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. »

Nous ne voyons pas quelles orientations ont été prises sur ce sujet dans le nouveau PLU ?

Extrait page 23

« Il apparaît qu'au global, la taille des logements semble bien adaptée à la taille des ménages ». Or les graphiques font apparaître que 550 logements/maisons comportent plus de 6 pièces et seulement 2 personnes au plus (900 en comptant les 5 pièces). Cela représente tout de même près de 17% (27%) du parc de logement ! N'est-ce pas là qu'il faut chercher un potentiel de densification/un renouvellement pour les jeunes couples ?

« On considère qu'à partir d'un nombre inférieur de deux pièces, le logement est trop petit. » La phrase semble incomplète par rapport à la taille du ménage ?

Page 35: le nombre de propriétaires augmente de 61 en 10 ans et non 311 (ensemble propriétaires + locataires).

On parle de 7879 hab. page 15 et 7862 hab. page 16. ***Quel est le bon chiffre ?***

Diversité du parc immobilier : photo page 31 : Le Pavillon est l'hôtel du Domaine de Saint Paul, non des logements « diversifiés » de la commune !

Page 44: Ni Orpea, ni GTT, ni le Domaine Saint Paul ne sont cités, ainsi que certaines entreprises qui y sont hébergées (exemple : COSTIC). Elles comportent pourtant plus d'employés que certaines entreprises citées.

Page 45: le Domaine de Saint Paul ne s'étend pas sur 25 Ha mais 70 Ha. Pourquoi n'y a-t-il qu'une photo sur GTT, sans aucun commentaire sur l'entreprise ?



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

Page 47: Il manque des commerces et services au centre ville (notamment à la résidence du Prieuré – IRIS fenêtres, Fourmi Verte, L'idéal Coiffure, la boucherie Solvet ou Asie traiteur place du 15 Juillet) ?

Page 49: A été omis le centre commercial Westfield à Vélizy 2 (environ 20km)

Page 52: la description des équipements culturels laisserait entendre que nous disposons de deux théâtres, deux salles d'exposition. Le théâtre Raymond Devos et la salle d'exposition Marie Curie sont à l'intérieur de l'Espace Jean Racine.

Page 53: la halte garderie « Les petits pas » est au 28 bis rue de la République, tout comme le relais d'assistantes maternelles ; manquent également à cette liste le centre de loisirs et la restauration scolaire (l' « Envol »)

Page 55: « les derniers indicateurs disponibles datent de 2015 » : inexact ; il suffit d'aller sur le site de SUEZ pour avoir ceux de Juillet 2021. D'ailleurs, les annexes « réseaux » font état du rapport annuel de SUEZ de 2020 !

Aucune indication sur le réseau téléphonique et les antennes ; aucune indication sur la fibre.

Au niveau routier, aucune indication des relevés effectués lors des études du projet de contournement de la ville.

Au niveau transports en commun, un constat : aucune ligne vers le plateau de Saclay malgré le développement de celui-ci et le fait que de nombreux salariés travaillant sur le plateau habitent avec leurs familles dans la vallée.

Réseau cyclable page 67 : la carte a peu de sens, les fameuses pistes cyclables empruntant le réseau routier. Certaines s'interrompent également en plein milieu de ce réseau routier.

Dossier 1.2 ETAT INITIAL

Page 9: la mise en œuvre du PAPI n'est malheureusement plus prévue pour 2023 mais 2025

Page 10: sur la figure 7 figure l'ancien lit de l'Yvette, avant renaturation et le Montabé disparaît entre le lac de Beauséjour et son embouchure avec l'Yvette. Plutôt que revégétalisation des berges, il s'agit d'une renaturation; 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

Page 11: ainsi le projet d'extension de l'Espace Jean Racine se trouve dans une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide,

Page 17: il y a bien une ZNIEFF de type 2 sur le territoire comme indiqué page 16, la vallée de la Mérantaise,

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.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

Page 41, Figure 14 : la carte est incomplète : ne figurent pas les zones par débordement de nappes, où les caves seraient bien évidemment aussi inondées, et qui suivent les cours d'eau.

Dossier 1.3 VOLET PAYSAGE

Page 7/8 : Manquent 2 ZNIEFFs citées pourtant dans le dossier 1.1 : », « Gîtes à chiroptères de Saint-Rémy-lès-Chevreuse », « Ru et aulnaie tourbeuse de Montabé ». Une a été ajoutée «Pendants humides du Rhodon et étang du moulin de La Machine » qui est limitrophe à Saint-Rémy-lès-Chevreuse, mais localisée sur Milon la Chapelle/Chevreuse.

Page 9, Figure 4 : le parc de la Chouette, le Parc de la mairie, le parc de l'Eglise sont absents de la carte des composantes anthropiques du paysage. Le choix de séparer la composante anthropique de la composante naturelle, l'absence de recensement du patrimoine arboré (notamment près des cours d'eau, dans les parcs arborés des anciennes grandes propriétés) empêchent de voir leur contribution tout à la fois paysagère et écologique (corridor), caractéristique de notre fond de vallée, comme souligné par le PNR dans son Plan Paysage et Biodiversité.

Affirmer l'image de nature à travers la ville

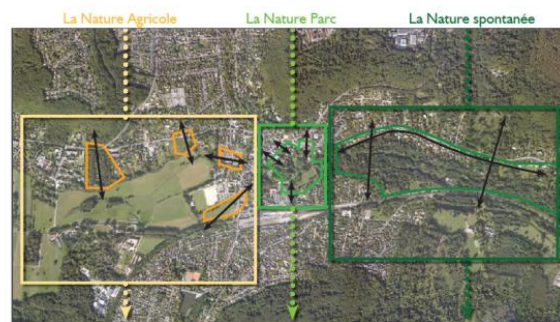
Ce que dit le PLU :

"St -Rémy-lès-Chevreuse possède la particularité d'associer plusieurs formes de paysage sur son territoire : espaces boisés et forestiers (443 hectares), espaces agricoles (198 hectares) et espaces urbanisés (270 hectares) à l'intérieur desquels se trouvent des espaces verts importants. L'ensemble forme un environnement et un cadre de vie de qualité, insérés à la confluence de trois vallées. Il s'agit d'un atout majeur qu'il faut valoriser.

Les efforts de la commune porteront sur la reconnaissance et la valorisation de ses spécificités, dans une perspective de renforcement de l'identité de Saint-Rémy : ouvertures visuelles et revalorisation des paysages champêtres des prairies, protection des fonds de vallée et de la plaine agricole, préservation des caractéristiques de son patrimoine bâti."

Dans les trois sites clefs remarqués en introduction, il est nécessaire d'avoir des actions adaptées au caractère de chaque type d'espace :

1. la continuité amont à travers les prairies pâturées : respecter le caractère de "nature agricole"
2. le centre ville : respecter le caractère de "nature Parc"
3. la continuité aval à travers la réserve naturelle : respecter le caractère de "nature spontanée"



Page 13 : Moc Souris et non Moque-souris

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.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

Dossier 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** ?

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. De manière globale, les enjeux décrits dans ce chapitre ne trouvent pas de réponses dans les OAP proposées ni dans le règlement.

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.

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 ?

Page 7 : Développement touristique, « renforcer l'offre d'hébergement ». Comment ? Créer des hôtels ?

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 : réduction de la vitesse des véhicules, utilisation d'enrobés à faible bruit notamment en centre ville, réduction des nuisances dues à la circulation des trains ou au survol des avions venant de l'aéroport de Toussus le Noble.

Dossier 1.5 JUSTIFICATIONS

Page 8: carte du potentiel foncier : les zones d'aléas de débordement de nappes ne sont pas indiquées, comme dans le diagnostic, alors qu'elles sont encore plus négativement affectées que les zones d'aléas d'inondation de caves.

La parcelle 3 est un jardin public (parc de la Chouette)!

Les numéros ne sont pas toujours reportés sur la carte (exemple le numéro 5, qui est l'ancienne station service apparemment).

Détail des projets de logements connus

Dans le tableau ci-dessous (page 11) apparaissent des projets importants non connus de la population ou de la Commission urbanisme et environnement, que l'EPAC a découvert après l'arrêt du PLU:

- 70 logements étudiants au Domaine de Saint Paul (on peut se demander pour répondre à quel besoin, la commune de Saint Rémy lès Chevreuse étant très éloignée des centres universitaires),
- 16 logements à l'emplacement du garage Toyota,
- 55 logements au 55 route de Versailles alors que le projet de 90 logements du Grand Chevincourt, déjà contesté par son importance et son impact sur la circulation est situé à quelques centaines de mètres,



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

- 24 logements au 85 rue de Paris.
- 35 logements rue Pierre Chesneau alors qu'un projet précédent a été refusé par la préfecture au même endroit pour des raisons environnementales.

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.

Détail des projets connus de création de logements											
N°	Localisation	Vocation	Surface en m²	Surface en hectares	Densité prescrite (log/ha)	Nombre de logements minimum en application de la densité prescrite	Nombre de logements projetés	Dont % LLS	Dont nombre de logements sociaux	Densité projetée (log/ha)	Nombres de logements détruits
1	91 rue de Port Royal	Logement	2186	0,2186	40	8,744	9	35%	3	40	1
2	Saint-Paul	Logement étudiants	17263	1,7263	40	69,052	70	100%	70	41	1
3	Terrain des soeurs	Logement	8079	0,8079	60	48,474	24	35%	8	30	0
4	Pôle gare	Mixte logement activité	22326	2,2326	60	133,956	140	35%	49	63	17
5	Ancienne station service, rond point de Rhodon	Logement	738	0,0738	60	4,428	4	0%	0	60	6
6	51 rue de Paris	Logement	1330	0,133	40	5,32	5	35%	2	40	0
7	Garage Toyota	Logement	3892	0,3892	40	15,568	16	35%	5	40	1
8	27 route de Versailles	Logement	5794	0,5794	40	23,176	55	35%	19	95	1
9	19 rue Pierre Chesneau	Logement	3467	0,3467	60	20,802	35	35%	12	101	1
10	106 rue de Paris	Logement	8436	0,8436	40	33,744	49	35%	17	58	1
11	1 rue de Versailles	Logement	1562	0,1562	60	9,372	22	35%	8	141	1
12	Coeur de ville	Logement	5285	0,5285	60	31,71	80	35%	28	151	0
13	Site du Grand Chevincourt	Logement	19433	1,9433	40	77,732	90	35%	32	46	0
14	85 rue de Paris	Logement	6107	0,6107	40	24,428	24	35%	9	40	4
Total			105898	10,5898		507	623	42%	262		34
Bilan du nombre de logements dans le cadre de projets connus (logements créés - logements détruits)									589		

2.1.3.3 LES OBJECTIFS DE DENSITE DE CONSTRUCTION POUR LE PLU Objectifs de densité : Les objectifs de densité de construction pour le PLU sont donc fixés comme suit pour les interstices urbains :

► 40 logements / ha pour les espaces pavillonnaires,

► 60 logements / ha pour le centre-bourg.

Pour les secteurs de projet, la densité retenue est celle connue selon les porteurs de projets.

Dans certains quartiers pavillonnaires, on pourrait donc passer donc de 20 logements/ha à 40 logements /ha ?

Cela signifierait une densification des quartiers pavillonnaires insupportable en contradiction avec les demandes des habitants lors des ateliers de concertation et les lignes directrices du PADD.

Le calcul de cette densité est par ailleurs contestable : le secteur de centre bourg comporte en grande partie des zones inconstructibles (espaces naturels, des zones inondables comme vues sur le PHEC, deux écoles et un gymnase, ainsi que des parkings publics) que la carte du Parc omettait. Il est d'ailleurs indiqué : « ces seuils [...] correspondent à des densités d'opérations, ne prenant en compte que les bâtiments et leurs parcelles. Ils sont donc naturellement plus élevés que des densités habituellement mesurées à l'échelle urbaine (avec les voiries, les espaces publics...) ». Plus loin est spécifié : « Au moment de chaque opération



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

de construction ou d'urbanisme, les communes déterminent le nombre de logements en fonction de ces seuils **par rapport à la surface de terrain constructible** concernée » (mis en gras par nous).

Malgré ce calcul ne répondant donc pas aux critères du PNR, les recommandations du PNR (60 logements/ha) au centre ville sont déjà presque atteints (57 logements/ha). Les opérations au centre-ville vont donc bien au-delà des recommandations du PNR malgré ce qui est dit. Par ailleurs la carte « densité par îlot morphologique urbain » est illisible, tant au niveau de la résolution que des couleurs, et il est difficile de vérifier les informations qui y figurent et les calculs qui ont été faits.

Les scénarios de développement démographique (à partir de la page 21) ne sont crédibles dans un premier temps que si le recensement actuel confirme une population autour de 8350-8400 habitants en 2023. Par contre la construction de 895 logements entre 2022 et 2031, soit 90 par an (et non 60 comme il est écrit) alors qu'entre 2019 et 2021 le rythme a été de 23 par an, ne paraît pas crédible (entre 2010 et 2019, construction de 54 logements par an en moyenne).

Page 23: la carte d'occupation des sols n'est pas à jour. Manquent nombre d'habitats collectifs construits dans les dix dernières années sur la commune (rue Chesneau, rue de la République, rue Victor Hugo, rue de Paris, Avenue du Général Leclerc). On peut donc être très sceptique concernant le bilan de l'artificialisation des sols sur 10 ans qui semble en effet faible.

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, où des protections environnementales sont déjà importantes (mare au sortir d'une voie structurante à créer, EBC protégeant une grande partie de « l'espace naturel créé »), 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 (quelle sera l'emprise au sol des logements en comptant l'existant, et donc quelle proportion d'espace de pleine terre sera préservée ?) ; il est difficile d'y voir des mesures de réduction/compensation.

De même sur le terrain des sœurs, un terrain en bordure de deux ZNIEFF non citées (dont un gîte à chiroptères limitrophe au secteur de construction de logements dont l'impact n'est pas évalué) et en surplomb de l'Yvette, actuellement non construit et laissé à l'état naturel, l'incidence est clairement négative et la zone ZNIEFF (dont la présence n'est pas évoquée dans l'OAP) n'est pas pleinement protégée, puisqu'elle est classée en zone 1N et non N et qu'une voie douce y est prévue ; là encore la logique RC semble faible et dire que « Le PLU aura un impact positif sur les espèces protégées » (page 60) n'est pas démontré.

Il est d'ailleurs surprenant que, pour ces deux projets, les caractéristiques (extension, nombre de logements, implantation des bâtiments) soient envisagées avant même toute évaluation environnementale et qu'ainsi la logique E(RC) puisse ne pas avoir de sens.

Concernant le découpage des zones, la zone 1N comporte tout à la fois des parcs arborés (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 de l'emprise au sol dans un parc aménagé ? (voir plus bas observation dans règlement).



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

Concernant la protection de l'environnement : pourquoi le parc de la Mairie avec ses arbres centenaires n'est pas classé en espace paysager à conserver ainsi qu'en « alignement d'arbres » à protéger (pourtant cités dans le PADD) ?

Les axes développés en ce qui concerne le PADD pages 26 à 29 reflètent bien les attentes des habitants perçues lors des ateliers de concertation de l'été 2021. Mais on ne verra pas dans les autres documents (OAP, règlement) en quoi le nouveau PLU répond à ces attentes ou l'on constatera des contradictions. Quelques exemples :

Page 28 : « La diversification et la sécurisation des voies de déplacements et stationnements a été demandé par les habitants. Le soutien à l'activité commerciale et touristique (restaurants, hôtellerie, patrimoine...) est une nécessité ... » **En quoi le nouveau PLU répond à ces enjeux ?**

Page 40 : « Stationnement Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, les règles instituées dans le PLU tiennent compte de la nature des constructions et exigent que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques.» **En quoi le nouveau PLU répond à cette disposition ?**

Zone UA page 43 : « La hauteur maximale de 13m correspond à celle des maisons en R+2+C existantes » **Pourquoi parle t on d'une hauteur de 15m pour l'OAP N°3 rue Ditte ?**

Page 45 : « La zone UL est destinée à pouvoir accueillir des bureaux, des locaux pour la recherche et l'enseignement, des hôtels et restaurants et des activités à l'exception de celles classées type SEVESO. » Les terrains rue Balzac du Domaine de Saint Paul sont en zone UL ; comment un projet de résidence pour étudiants peut-il être envisagé ?

Page 49 : la zone N ne permet pas la reconstruction au même endroit de l'école Saint Exupéry qui se trouve dans cette zone ? Où la reconstruire ? Pourquoi le nouveau PLU ne répond pas à cette question importante dans l'aménagement du centre ville de la commune en termes d'urbanisme, de circulation ou de stationnement ?

Page 77 : « La commune étant soumise à un PPRI, pris en compte dans l'élaboration du PLU. Il est donc compatible avec le PGRI. » **Quel PPRI ? L'arrêté préfectoral date de 1992 et ne couvre pas les PHEC ; il est donc insuffisant pour considérer que le PLU est compatible avec le PGRI arrêté en 2022 !**

Page 80 : « Le PLU est compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse » mais le sera-t-il avec la révision de la Charte du PNR en cours car il s'agit non seulement d'appliquer les principes de la Charte mais aussi son esprit et non de considérer que ceux-ci sont de simples préconisations qui ne sont pas forcément à respecter? La progression démographique planifiée est de 1% par an (page 22), contre un objectif de 0,55% par an maximal dans la précédente charte du PNR. La densité en centre bourg dépasse les objectifs du PNR (voir plus haut).

4.7 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF) Pourquoi ne pas intégrer les projets d'aménagement du Pôle gare dans cette révision du PLU ? Quelles actions du PLU pour répondre aux défis listés, en particulier le défi 3 (pacifier la voirie, résorber les principales coupures urbaines...) ou 5 ? Pourquoi les mesures prises dans le PLU ne sont elles pas évaluées au regard de ces défis ?



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

Indicateurs de suivi :

- 1) Intensification mixité fonctionnelle : quelle est la densité moyenne d'habitat visée ? La réponse à une densité d'opérations nouvelles insuffisantes est d'autoriser une densité plus importante sur des secteurs ciblés ; cela irait à l'encontre des objectifs du PLU et documents cadres concernant la préservation de l'environnement, la lutte contre les risques naturels (artificialisation des sols, gestion du ruissellement) et à la maîtrise du développement urbain. Le renouvellement urbain avec densification sans augmentation de l'emprise au sol doit être privilégié comme dans ces documents.
- 2) Créer et gérer les espaces verts : mettre en place des emplacements réservés à cette destination (linéaire de corridor écologique créé) ; si des corridors écologiques à créer sont identifiés, pourquoi cela ne fait-il pas partie de l'OAP TVB dès à présent ?
- 3) Prévenir les risques : la densification souhaitée notamment au centre-ville affectée par les risques d'inondation, ruissellement, remontées de nappe et les aléas retrait-gonflement des argiles va mécaniquement augmenter le nombre d'habitants et de logements exposés aux risques. Pourquoi attendre 5 ans pour renforcer les prescriptions d'un indicateur dont on sait qu'il va augmenter ?



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

PADD

DOSSIER 1.1 et carte 2.2

RAS compte tenu des pages précédentes mais on peut noter les nombreux ajouts effectués par rapport au document initial, pourtant approuvé en Conseil municipal, suite aux demandes du PNR, du SIAHVY ou de la DDT. L'entête reprenant les justifications en particulier est nouveau et n'a pas été débattu au conseil municipal lors de l'adoption du PADD le 17 Mars 2022, le reste étant des ajouts visant à préciser le document mais dont on se demande comment ce PLU y répond (exemples : « redonner sa place au piéton dans les espaces publics centraux »). Comme souligné plus haut, l'objectif de 1% de croissance démographique ne correspond pas aux objectifs de la charte actuelle du PNR HVC.

Carte p15 : manque le parc de la Chouette

Carte p24, carte synthèse 2.2 : voir OAP TVB, notamment l'absence du Montabé sur la portion entre le lac de Beauséjour et le parc de l'église, l'ancien lit de l'Yvette, l'absence des mares dans ce document.

DOSSIER 1.2

RAS compte tenu des pages précédentes



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

OAP

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (Article L151-6-1)

Aucune des OAP ci-dessous ne comporte un échéancier prévisionnel.

Nous notons que, par rapport au document initial, les paragraphes **Qualité environnementale et paysagère** ont été complétés à bon escient.

OAP N°1 DOMAINE DE CHEVINCOURT

C'est l'OAP qui est à ce stade la mieux définie même si le dimensionnement des bâtiments à construire n'est pas précisé.

La problématique principale est l'accès et la sortie sécurisés de cette zone par des véhicules, la RD938 étant très chargée à certaines heures de la journée. Rappelons aussi que le chemin d'Aigrefoin est un « chemin » qui vient d'être aménagé en voie simple.

Mais pourquoi classer cette OPA en zone UA qui permet de construire jusqu'à 70% de la surface du terrain ? Quelle sera l'emprise au sol totale, comprenant anciens bâtiments réhabilités et nouveaux bâtiments ? 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.

OAP N°2 TERRAIN DES SŒURS

« Les constructions sont implantées avec un recul de 5m minimum de l'alignement - Les constructions sont implantées avec un retrait de 5m minimum des limites séparatives - Les hauteurs totales prévues permettent l'intégration de cette opération dans le tissu urbain existant - L'organisation des nouvelles constructions permettent de préserver des vues sur le paysage »

Ce sont des affirmations alors qu'on n'a aucune précision sur le projet et les constructions. Tout doit être mis au futur ou sous forme de condition.

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.

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.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

Le projet de passerelle sur l'Yvette va être confronté aux mêmes problématiques que lors de l'étude du contournement de la commune, projet abandonné notamment en raison des conséquences du franchissement de l'Yvette.

Concernant l'environnement, il n'est nul fait mention des deux ZNIEFF directement limitrophes à cette zone. L'espace naturel crée repose sur une des ZNIEFF mais nulle protection n'est faite pour éviter les impacts sur cette zone (notamment le gîte à chiroptères du caveau de la mairie). La logique ERC n'est pas envisagée ici.

Concernant les liaisons douces sur ces zones, comment s'inséreront-elles dans cet espace naturel, pourquoi ne pas spécifier qu'elles soient perméables et doivent s'insérer dans l'environnement naturel traversé ? Pourquoi ne pas parler de la préservation des arbres remarquables identifiés sur la carte (il y a 2 alignements de tilleuls) et des mesures de protection pour les préserver, alors que les voiries passeront à proximité ?

OAP N°3 SECTEUR GARE

Pourquoi dénommer cette OAP « secteur gare » alors que pour l'essentiel seul le front de gare est concerné par un projet de constructions ?

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 ?

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 ?

Les aménagements en terme de circulation routière ou piétons ne peuvent se concevoir qu'en intégrant également l'aménagement du Pôle gare et le stationnement dans cette zone.

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.

Deux dispositions de cette OAP sont inacceptables:

- 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 hauteur maximale des constructions situées le long de la rue Ditte est de 15m

Elles conduiraient à des barres d'immeubles.

OAP THEMATIQUE TRAMES BLEUE ET VERTE

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 ? Planter des haies/des arbres où pour promouvoir des îlots de fraîcheur/des liaisons douces ombragées ? Comment réaliser la « liaison verte » ? Comment



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

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 préserver et mettre en valeur les espaces naturels du fond de vallée ? Comment promouvoir les îlots de fraîcheur cités dans le PADD ? Comment s'assurer de l'entretien des berges ?). Sinon elle restera au stade de l'intention vague comme cela semble être souvent le cas ce qui les rend inopérantes (« limiter l'artificialisation sur les berges », « La préservation des lisières des massifs boisés **est à prendre en compte** », « Cette orientation **peut être réalisée** par la mise en place de haies bocagères ou la replantation d'arbres », « éviter la destruction des zones humides et veiller à les préserver **au maximum** »...).

Concernant les zones humides, il est écrit que les projets «doivent éviter la destruction des zones humides et veiller à les préserver **au maximum** », ce qui nous paraît limiter leur protection. Peut-on construire dans les zones humides probables, ou peut-on détruire des zones humides de façon directe ou indirecte (assèchement ou modification des ruissellements) ? Le SIAHVY préconise que non ; cela empêcherait le projet d'extension de l'Espace Jean Racine pour lequel l'EPAC n'a pas donné un avis favorable.

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 ?

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 ?

On ne veut pas toucher au paysage. Tout à fait d'accord. Le Lac de Beauséjour doit donc être conservé.

Nous ne disposons pas de l'inventaire des arbres remarquables auquel le document fait référence (en dehors des alignements d'arbres dans certains quartiers indiqués sur le plan mais on peut se demander de quels alignements on parle dans le quartier du Rhodon, UN seul arbre remarquable apparaît sur le plan !). Où sont-ils ? Comment les préserver ? Pourquoi cet inventaire n'est pas mis en annexe de l'OAP ?

Nous notons que les secteurs de projets de désimperméabilisation ont été ajoutés sur le schéma, ce qui est une bonne chose. Ils sont parfois cependant difficilement identifiables (à quoi correspondent les deux points situés sur la flèche verte près de la mairie ?). Les lister et décrire ce qui sera désimperméabilisé et quels sont les objectifs à viser (plantation d'arbres, enherbage, pavés ou enrobé etc.) serait souhaitable.

Par ailleurs, sur la carte, pourquoi le Montabé n'apparaît-il pas dans toute son extension ? Comme dit plus haut, cette carte n'est pas à jour concernant le lit de l'Yvette, et les zones d'expansion des crues semblent incorrectes dans les Prés de Coubertin (une zone encadrée par des zones d'expansion de crues non inondable ?)

SUJETS MANQUANTS

On peut déplorer l'absence d'OAP sur :

- 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.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

De nombreux autres sujets d'aménagement ne sont pas évoqués bien qu'ils conditionnent le futur de la commune :

- La reconstruction de l'école Saint Exupéry,
- La reconstruction de l'école de musique,
- L'efficacité énergétique des bâtiments publics,
- Le bruit (ne serait-ce que prévoir des enrobés à faible bruit lors du désaxement de la rue de la République),
- Le covoiturage.

Globalement, on ne voit pas grand-chose sur le PAYSAGE.

Et il n'y a aucun schéma pour les voies douces alors que c'est une obligation dans le PLU.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

REGLEMENT ECRIT

2.4 REGLES DEROGATOIRES

« 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 ?

2.6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Pourquoi doit-on aller dans les annexes (Pièce 4.2) pour trouver ces emplacements ?

Dénomination	Objet	Surface	Bénéficiaire
ER1	Débouché sur la RD 938 de l'accès au domaine de St Paul	650 m ²	Commune
ER2	Aménagement de voirie	40 m ²	CD78
ER3	Aménagement d'une liaison piétonne rue Ditte	440 m ²	Commune
ER4	Espace public paysager	552 m ²	Commune

On trouve difficilement ces emplacements sur le règlement graphique et aucune explication n'est donnée quant aux aménagements envisagés.

2.7 APPLICATIONS DES REGLES D'URBANISME

Article 3 : Il est fait mention d'étiquettes dans le règlement graphique fixant une hauteur différente à celle prévue à l'article 2 du règlement de la zone. Où sont elles situées ?

Article 6 : Stationnement

« Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits, sauf dispositions contraires prévues aux OAP. »

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 ?



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

La zone de 500m autour de la gare de Courcelle-sur-Yvette répond elle aux 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 ?

Un déficit de places est d'ores et déjà constaté dans le stationnement privé (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 ?

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux EAU POTABLE

« 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 ?

2.9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Pourquoi parler de l'utilisation d'enrobés perméables et non de surfaces perméables ?

2.10 Dispositions relatives aux zones humides

« 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 ?

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.

Mares et plans d'eau à préserver (L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les mares et les plans d'eaux doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, comblement. Les constructions doivent être implantées suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la berge. »

Là encore pourquoi parler de l'utilisation d'enrobés perméables et non de surfaces perméables ?

Le dernier paragraphe spécifiant des conditions particulières d'occupation et utilisation des sols s'applique t'il uniquement dans les zones naturelles ou agricoles ou dans toutes les zones ? Le découpage de ce paragraphe n'est pas clair.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

2.12 Valorisation des eaux pluviales.

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 aggraveraient 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) ?

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel : on peut s'étonner que l'OAP N°1 Domaine de Chevincourt soit située en 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 ?

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.

Hauteur maximum des constructions

« La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 m. Il peut être autorisé 1m de hauteur supplémentaire en cas de construction faisant l'objet d'un rez-de-chaussée actif. »

On ne doit donc pas autoriser une hauteur de 15 m pour l'OAP N°3.

« 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 ?

Clôtures

« 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 ?

« 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 faible au regard de l'emprise au sol de la construction qui peut atteindre 70% de la surface du terrain.



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

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 ? De même, un seul arbre de haute tige pour 100m² d'espace verts (contre 2 dans les autres zones) va à l'encontre de « promouvoir les îlots de fraîcheur urbains ». Un terrain de 1000m² en zone UA pourrait ainsi recevoir une construction d'emprise 700m², 300m² d'espace libre avec des surfaces imperméabilisées, et seulement 200m² de pleine terre et 2 arbres à planter ? Est-il alors possible de répondre aux exigences posées dans le PADD (ruissellement, îlots de fraîcheur, continuités écologiques) ?

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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 ?

Pourquoi autoriser la restauration dans cette zone et autoriser « sous conditions » le commerce de détail et l'artisanat ?

Clôtures

« 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 ?

« SONT INTERDITS :

- 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
- les chiens assis et les lucarnes rampantes »

Débords de toiture, tuiles de rive, chien assis ??? Pourquoi les interdire ?

« 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.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

« Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m »

Ne vaut-il pas mieux accepter une emprise au sol supérieure à 35% de la surface du terrain et réduire la hauteur des bâtiments ?



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

Même remarque sur les interdits que pour la zone UE.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Certains terrains de la rue de Paris ne sont pas catalogués en zone UH (ex : angle route de Paris/route de Vaugien) ; est-ce une erreur ?

Même remarque sur l'artisanat et le commerce de détail que pour la zone UE

Même remarque sur les interdits que pour la zone UE

3.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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 ?

L'hébergement est interdit dans cette zone alors qu'il existe un hôtel dans le Domaine de Saint Paul ?

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.

« ARTICLE UL 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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 ?

« 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 !

3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

On est uniquement dans la zone du marché et de l'Espace Jean Racine ? Le tableau des destinations paraît alors incompréhensible par rapport à la situation actuelle et ce qui est autorisé page 91 ?

« 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 ?



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

« 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 !

« Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m. »

Beaucoup trop haut, il faut se limiter à 12m + 1m!

« 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 ?

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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 ?

Concernant la voirie, qu'entend-on à l'heure des modes de transports multiples par « inaccessibles aux véhicules » (trotinettes électriques, vélos électriques ou non sont-ils interdits ?) ?

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

Il s'agit également de la zone du Lac de Beauséjour et du parc de la Mairie

Le tableau des destinations interdit la restauration et pourtant page 105 on autorise « Les équipements pour la restauration dont la surface de plancher n'est pas supérieure à 100 m² » ?

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.

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) ?

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) ?

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2N

Pas d'observation particulière, identique N et 1N



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Pas d'observation particulière

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AES

Pas d'observation particulière



ENSEMBLE POUR UN AUTRE CŒUR DE VILLE

REGLEMENT GRAPHIQUE

5.1 Projet règlement graphique

Rappel : En dehors des alignements d'arbres remarquables, n'apparaît sur ce plan qu'un seul arbre remarquable isolé dans le quartier du Rhodon?

Les emplacements réservés sont difficilement repérables, les étiquettes de hauteur dont parle le règlement invisibles.

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 ?

ANNEXES

Quelle est l'utilité de mettre en annexe le document « RÉALISATION D'UN SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT » datant de 2012 alors que le SIAHVY dispose de documents et contrôles beaucoup plus récents ?

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.

L'inventaire réalisé en 2019 de tous les arbres de la commune devrait être mis en annexe.

7 Juillet 2023