

Modification N°2 du PLU

Commune de LA QUEUE LEZ YVELINES



RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1	GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	5
1.1	COMMUNE ET CONTEXTE.....	5
1.2	OBJET DE L'ENQUÊTE.....	5
2	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	6
2.1	RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU PROJET DE MODIFICATION	6
2.2	DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS APPLICABLES	6
3	LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU	6
3.1	Objet de la modification	6
3.2	Le choix de la procédure	7
4	LE DOSSIER D'ENQUÊTE A LA DISPOSITION DU PUBLICUE	7
5	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	7
5.1	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	7
5.2	VISITE DES LIEUX	8
5.3	PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC	8
5.4	RÉUNIONS PUBLIQUES, CONCERTATION	8
5.5	AMBIANCE DE L'ENQUÊTE.....	9
5.6	PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	9
5.7	Enquête dématérialisée	9
5.8	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	10
6	RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES	10
6.1	OBSERVATIONS FORMULÉES PAR PPA	10
6.1.1	LE CD 78.....	10
6.1.2	CCI	11
6.1.3	PNR	11
6.1.4	ETAT	12
6.1.5	UDAP	13
6.1.6	CHAMBRE D'AGRICULTURE	13
6.1.7	CHAMBRE DES METIERS	13
6.1.8	ILE DE FRANCE MOBILITES	13
6.1.9	RESEAUX DE TRANSPORT D'ELECTRICITE	13
6.1.10	MAIRIE DE GALLUIS	13
6.1.11	MAIRIE DE MILLEMONT	13
6.1.12	SIEED	13
6.1.13	SIAB	13

6.2	OBSERVATIONS FORMULÉES PAR COURRIER REMIS AU CE	14
6.3	OBSERVATIONS du public, reponses de la collectivite	14
7	SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUILLIES ET REPONSES DE LA MAIRIE	15
7.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS (25m) en zone UH	15
7.2	EMPRISE AU SOL UH 9 et UA9	15
7.3	LIMITES SEPARATIVES UH7 et UA7	15
7.4	ASPECT EXTERIEUR UH11 et UA11	16
7.5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE UH8 et UA8	16
7.6	HAUTEUR MAXIMALE UH10 et UA10	16
7.7	STATIONNEMENT DES VEHICULES UH12 et UA12	16
7.8	ACCES UH4	17
7.9	RESEAUX U4	17
7.10	DEFINITIONS, LEXIQUE	17
7.11	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	17
7.12	VEGETALISATION ZONE PUBLIQUE	17
7.13	REGLES POMPE A CHALEUR ET PV	18
7.14	CONSTRUCTIBILITE DANS UNE ZONE N	18
7.15	ENSEIGNE ET PANNEAUX PUBLICITAIRES	18
7.16	ARGILES	18
7.17	ESSENCES D'ARBRES PNR	18
7.18	PISCINE	18
7.19	GESTION DES DECHETS. COHABITATION BAC PIETON SUR TROTTOIRS	19
8	CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUETE	19
8.1	SUR LA FORME	19
8.2	SUR LE FOND	19
9	CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	21
10	ANNEXES	22
10.1	Décision n° E22000087/78 du Tribunal Administratif	22
10.2	Arrêté municipal d'ouverture d'une enquête publique n°123/2022 du 11 octobre 2022	23
10.3	Affiche annonçant l'enquête sur les panneaux municipaux	26
10.4	calicots conçus pour la réunion publique le 19 octobre puis mis à disposition du public pendant l'enquête	27
10.5	PV DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	29

1	DES ATTENTES D'ASSOUPISSEMENT DES REGLES EN ZONE UH	32
2	DES ATTENTES D'ASSOUPISSEMENT DES REGLES EN ZONE UA	33
3	DES ATTENTES DE SOLUTIONS	34
3.1	Mr SEBASTIEN BARRAULT,	34
3.2	Mr DAVID STROUVEN,	35
3.3	Monsieur Nicolas Boissonnas ,.....	36
4	DES ATTENTES D'EVALUATION DE PROPOSITIONS EN ZONE UH	37
4.1	ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
	37	
4.2	ARTICLE UH3 Accès et Voirie	37
4.3	Article UH4 Réseaux	38
4.4	ARTICLE UH5 Caractéristiques des terrains.....	39
4.5	ARTICLE UH6 implantation par rapport aux voies et rûs	39
4.6	ARTICLE UH7 implantation par rapport aux limites séparatives	39
4.7	ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	40
4.8	ARTICLE UH.9 – EMPRISE AU SOL.....	41
4.9	ARTICLE UH10 Hauteur maxi de construction.....	41
4.10	ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR	42
4.11	ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	43
4.12	ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	43
4.13	DOCUMENT 4 - ANNEXE REGLEMENT LEXIQUE	44
5	DES ATTENTES DE CLARIFICATION	45
5.1	EQUIPEMENT PUBLICS	45
5.2	ARTICLE UH.4 - ACCES ET VOIRIE, 2. Eaux pluviales	45
5.3	ARTICLE 14 – CLÔTURE	46
5.4	ARTICLE 15 – PISCINES.....	46
5.5	ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL	47
5.6	L'article UA12 stationnement dans le centre bourg	47
5.7	Annexe 3 : liste des arbres remarquables:	47
5.8	Annexe 7 ALEAS ARGILES	47
5.9	Lexique Définition du comble.	48
5.10	Lexique Définition de terrasse	48
6	DES ATTENTES DE SATISFACTION DES BESOINS EXPRIMES	48
6.1	POMPE A CHALEUR	48
6.2	diversite et mixite sociale.....	49
6.3	VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS	50

6.4	TRI DES DECHETS	50
6.5	zone 1 AU, état des ouvrages d'assainissement	50
7	DES ATTENTES DE REVISION DU PLU BATIE SUR LA CONCERTATION	51
8	UNE ATTENTE DE REVISION DU PLU MOTIVEE	52
9	ANNEXE 1 : 53 contributions écrites, dont 43 dématérialisées, 9 matérialisées sur le registre en mairie et 1 courrier envoyé au maire	55
10	ANNEXE 2: un nombre incertain de contributeurs ayant fourni au total 33 contributions anonymes provenant de 17 adresses différentes.....	56
11	ANNEXE 3 : nombre de mentions écrites par chapitre, article,...de la nomenclature du projet de modification	57
12	ANNEXE 4 : proposition de Mr MICHEL VERENNEMAN	58

1 GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 COMMUNE ET CONTEXTE

La Queue lez Yvelines est une petite commune (2200 laqueutois, 5.77 km²) située au centre des Yvelines dans la plaine de Montfort l'Amaury et au nord du massif forestier de Rambouillet.

Elle appartient administrativement à l'arrondissement de Rambouillet, canton de Montfort l'Amaury.

Elle a récemment adhéré au parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, dont la volonté est « *de préserver un territoire vivant et de qualité, à dominante rurale et naturelle* ».

La population est estimée aujourd'hui autour de 2 500 à 2 600 habitants, soit environ 300 habitants supplémentaires depuis 2013, faisant de cette période la plus forte croissance démographique que la commune ait connue depuis les années 1970 (2 199 habitants recensement INSEE 2019)

Le taux d'emploi est satisfaisant, du fait de la présence d'une zone commerciale. L'activité agricole est présente sur un tiers du territoire et la vocation naturelle d'une large partie du territoire (un tiers) sera conservée afin de préserver le cadre de vie. Le territoire communal est desservi par la RN12, déviée par une rocade et 3 départementales (RD 156 et 199 Est-Ouest, RD 155 Nord-Sud) ; une gare ferroviaire en bordure nord de la commune dessert Paris-Montparnasse et Dreux.

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE

Suite au PLU de 2014, la commune a autorisé la construction d'environ 121 logements (dont 40% de collectif et 60% de maisons de ville) sur le site de La Maréchalerie sur la période 2015 à 2022, permettant l'atteinte des objectifs du PADD et donc les objectifs de densification au titre du SDRIF, objectifs qui étaient concordants entre les deux documents. Par ailleurs à ces 121 logements créés en extension, environ 144 logements s'ajoutent en densification, notamment par de nombreuses divisions foncières dans les quartiers d'habitat individuel qui ont été créé dans la même temporalité. Ces objectifs de construction étant donc déjà largement

atteint, la municipalité propose de modifier les règles du PLU pour revenir à un rythme de construction plus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et les capacités des équipements, d'assainissement et des voiries communales. La modification du PLU permet de mieux encadrer la densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux définis et maîtrisés au regard des ajustements apportés au règlement, tout en assurant une meilleure préservation des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlots.

2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

2.1 RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU PROJET DE MODIFICATION

Le régime de la modification relève des Articles L.153-41 à L.153- 44 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique concernant le projet de PLU est régie par le Code de l'environnement : articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33.

La décision IDF-2021-6696 en date du 28 décembre 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, ne soumet pas la modification dudit PLU à évaluation environnementale.

2.2 DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS APPLICABLES

La commune de La Queue lez Yvelines n'est pas située dans le périmètre d'un SCOT approuvé ou en cours d'élaboration ; de ce fait, le document d'urbanisme supérieur est le SDRIF¹ de 1994.

Il n'existe pas de schéma directeur local valide, celui des Pays de Houdan et Montfort l'Amaury étant caduc depuis décembre 2010.

En outre, sa participation au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse impose le respect de la charte du PNR approuvée en novembre 2011.

Le PADD approuvé en janvier 2014 par le conseil municipal reste en revanche applicable. Document pivot du PLU modifié, il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3 LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

3.1 OBJET DE LA MODIFICATION

¹ SDRIF : schéma directeur de la région d'Ile de France

Le choix de la procédure La commune de la Queue-Lez-Yvelines a engagé la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

- la maîtrise de la densification urbaine dans les secteurs urbanisés,
- les obligations en matière de stationnement,
- la préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué),
 - une meilleure protection des patrimoines bâtis, naturel et paysager,
 - d'autres modifications techniques.

3.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entrant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

4 LE DOSSIER D'ENQUÊTE A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le contenu du dossier mis à la disposition du public a été le suivant :

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°2021/31 tenu le 16/12/2021 ;
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°2022/25 tenu le 9/10/2022 ;
- Décision de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU après examen au cas par cas.
- Rapport de présentation
- Règlement modifié
- Annexe règlement-Lexique
- Avis des PPA.

5 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Sur demande émanant de la commune de La Queue Lez Yvelines en date du 12 septembre 2022, Mr le Président du tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (décision n° E22000087/78 du 13 septembre 2022).([Cf annexe](#)).

Après avoir pris rendez-vous, j'ai rencontré en mairie le 3 octobre Mr LOUESDON, maire de la QUEUE LEZ YVELINES et Mr ALLIRAND, adjoint au maire chargé de l'urbanisme.

Cette réunion m'a permis de recevoir les premières explications concernant le dossier d'enquête, ainsi que préparer l'organisation de l'enquête publique.

Le calendrier de l'enquête a été décidé ainsi :

- début de l'enquête le 7 novembre,
- fin de l'enquête le 7 décembre 2022,
- permanences du commissaire enquêteur les lundi 7 novembre 2022 de 9h00 à 12h30, mardi 22 novembre de 14h à 17h30 et - mercredi 7 décembre 2022 de 14h à 17h30.

A la suite de cette réunion, Mr le maire a signé l'arrêté prescrivant l'enquête le 11 octobre 2022 ([Cf annexe](#))

5.2 VISITE DES LIEUX

La visite du village a eu lieu le 18 octobre avec Mr LOUESDON, maire de la QUEUE LEZ YVELINES et madame Sandrine JATHIERE, directrice générale des services.

Nous avons parcouru en voiture les différents quartiers, la gare, le centre-bourg, la jardinerie, la Maréchalerie, le centre commercial, plusieurs zones pavillonnaires. Monsieur le maire s'est attaché à nous montrer les atouts, les écoles, le lycée, les centres de formation, les centres médicalisés, l'EPHAD de la Maréchalerie, les spécificités de la commune, le bâti remarquable, les lisières du massif forestier, le golfe et aussi les incohérences à ses yeux appelant à la modification du PLU soumise à la présente enquête.

5.3 PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis de modification a été communiqué dans la revue de la municipalité FLASH, le numéro d'octobre annonçant une réunion d'information le 19 octobre 2022.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les quotidiens régionaux suivants :

- Le Parisien les 18 octobre et 9 novembre 2022
- Le Courrier des Yvelines le 19 octobre et 9 novembre 2022.

Des affiches annonçant l'enquête ont été placardées sur les panneaux municipaux conformément à la réglementation en vigueur. [Cf annexe](#).

La commune dispose d'un site internet où a été publié l'avis d'enquête pendant toute sa durée², également visible sur le panneau lumineux de la ville.

Enfin, l'enquête a été communiquée sur le réseau social ILLIWAP de la commune.

5.4 RÉUNIONS PUBLIQUES, CONCERTATION

Une réunion d'information a eu lieu le 19 octobre. Alors que le sujet est austère et technique, le CE souligne la clarté synthétique des calicots conçus par l'équipe municipale. [Cf annexe](#).

² Annexe n° A3

5.5 AMBIANCE DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon très satisfaisante.

Le CE tint à souligner l'engagement personnel la courtoisie et la franche coopération de Mr le Maire, des élus en charge de l'urbanisme et du personnel municipal.

5.6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les permanences se sont tenues :

- lundi 7 novembre 2022 de 9h00 à 12h30,
- mardi 22 novembre de 14h à 17h30 et
- mercredi 7 décembre 2022 de 14h à 17h30.

La salle proposée était la salle du conseil, très spacieuse et aisément accessible au public. Au cours de ces permanences, j'ai reçu les visites des 9 personnes suivantes :

Date visite	Auteur	Objet
07/11/2022	LOPES LUIS	Demande d'informations
07/11/2022	DELATUILLERIE (madame)	Dégât des eaux dans la cave
22/11/2022	SEBASTIEN BARRAULT	Impossibilité de construire sur son terrain avec la modification
22/11/2022	DAVID STROUVEN	Impossibilité de construire sur son terrain avec la modification
22/11/2022	Stéphane et Dominique LECOMTE	Attente d'espaces verts dans le centre bourg
7/12.2022	MICHEL VERENNEMAN	Ancien maire venu avec plusieurs propositions pour les zones UH
7/12.2022	BOISSONAS Nicolas	2 agrandissements du golfe dont il est propriétaire
7/12.2022	CECILIA DA SILVA	demande le reclassement de ses parcelles Na en zone UH

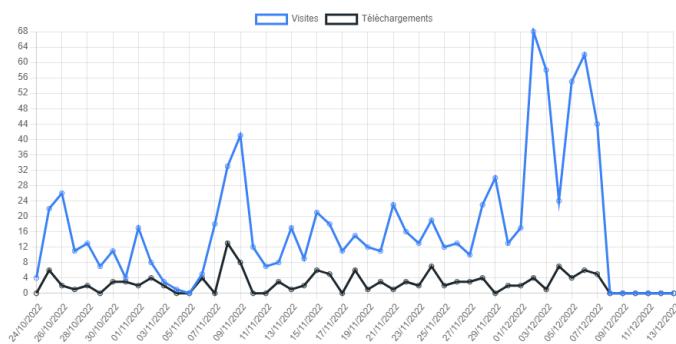
5.7 ENQUETE DEMATERIALISEE

Outre le registre papier pendant les heures d'ouvertures de la mairie, la mairie a ouvert un site dématérialisé (<https://www.preambules.fr/>) dédié à l'enquête publique accessible sur le site internet de la mairie.

Le site dématérialisé a comptabilisé 865 visiteurs uniques dont 133 ayant téléchargé au moins un document.

Statistiques de fréquentation

865 visiteurs uniques dont 133 ayant téléchargé au moins un document



Au bilan, il y a eu 53 contributions, 9 dans le registre municipal, 43 dans le registre dématérialisé et un email envoyé directement au maire. (Cf détail en annexe 1)

Deux propriétaires (Mr Boissonas et madame Delatuilerie) se sont exprimés sur les 2 registres.

Madame LE NOE s'est exprimée deux fois sur le registre dématérialisé.

Au total, 33 contributeurs provenant de 17 adresses différentes se sont exprimés de manière anonyme sur le registre dématérialisé, ce qui fait qu'en l'état des informations remontantes, dont les 2 doublons identifiés, on peut conclure que le nombre d'anonymes ayant participé se situe dans une fourchette entre 17 et 33 personnes physiques, le nombre total de participants à l'enquête se situant dans ces conditions entre 37 et 53 participants.

5.8 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est clôturé le 7/12/2022, automatiquement sur le registre dématérialisé et par signature du CE apposée sur le registre matérialisé.

6 RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

6.1 OBSERVATIONS FORMULÉES PAR PPA

Les organismes suivants ont transmis leur avis avant et pendant l'enquête publique :

6.1.1 LE CD 78

Avis favorable. Propose 2 assouplissements et une réglementation supplémentaire au titre de la sécurité. Ainsi le Département suggère :

- pour l'article UA.11, aspects extérieurs/toiture relatif à la zone UA correspondant au centre ancien, de maintenir une hauteur de l'ordre de +/- 6 m pour les constructions comportant un toit-terrasse (hauteurs similaires à la situation actuelle en secteur UAa afin de permettre la réalisation d'un étage R + 1 plutôt que de la réduire de 9 m (soit 2 étages) à 3,50m seulement, ce qui reviendrait à ne plus autoriser d'étage et donc à réduire de manière excessive les perspectives d'accueil notamment de logement liés à ce type de construction ;

Avis de la Collectivité : Non prise en compte. L'objectif dans ces secteurs historiques (UAa) est d'éviter les toitures terrasses en R+1 qui ne s'intègreraient pas dans le paysage urbain de cette zone, sans pour autant les interdire. Aussi, l'équilibre est d'autoriser les toitures terrasses uniquement en RDC. Cela ne réduit pas pour autant les droits à construire puisque les hauteurs sont conservées en R+1C à 9 m maximum, favorisant les toitures à pente.

- pour l'article UH.7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives/ marge de recul relative à la zone UH correspondant au secteur pavillonnaire : de fixer le recul des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle entre 6 m et 8 m plutôt que de le doubler en le passant de 5

à 10 m afin de ne pas réduire de manière trop forte les possibilités de construire au travers de cette disposition plus contraignante.

Avis de la collectivité : Une analyse du potentiel foncier a été réalisée dans le cadre de la modification du PLU. Une OAP (rapport de compatibilité) est un outil trop souple pour permettre de répondre à l'enjeu de conciliation de la préservation des espaces végétalisés et de densification à l'échelle de toute la commune : c'est bien le règlement qui joue ce rôle, zone par zone, dans un rapport de conformité.

En effet, la règle de retrait de 10 mètres par rapport au fond de parcelle est importante et mérite d'être ajustée car elle n'est pas adaptée à toutes les formes de parcelles (notamment les parcelles plus larges que profondes). Il est proposé d'ajuster la règle à un retrait obligatoire de 6 mètres en fond de parcelle, et en imposant un retrait de 10 mètres par rapport à l'une des limites séparatives (qui peut également être le fond de parcelle). L'intérêt de cette règle est de préserver des espaces de jardins d'un seul tenant (espace qui est de fait imposé par les exigences en matière de pleine terre).

L'analyse fine du potentiel foncier n'est pas prévue dans le cadre d'une procédure de modification mais sera réalisée dans le cadre d'une future révision du PLU.

Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau routier départemental, il convient d'ajouter les alinéas suivants aux articles concernant les zones UA, UH, UJ, UE et UL.

- L'accès : les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 m de la limite du domaine public ou à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas équipé d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées en sortie sur la voirie.
- Voirie : les aménagements raccordement sur les routes départementales devront être conforme aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaire de la voirie.

Avis de la Collectivité : Oui pour les accès. Obligation pour les Voieries

6.1.2 CCI :

Accord

6.1.3 PNR.

Accord. Suggère de prendre en compte les deux propositions suivantes

1 Maîtrise de la densification urbaine

En zone UA et UH, les règles d'implantation et notamment les marges de recul sont modifiées dans un objectif de préservation des fonds de jardin ainsi que de limite de l'imitation des divisions parcellaires.

Les nouvelles règles de retrait paraissent particulièrement importante (10 m par rapport à la limite de fond en zone UH). Elles vont à l'encontre de l'objectif de la

charte du parc de « *promouvoir une urbanisation endogène dynamique sobre et de qualité* ». Il convient en effet de trouver un équilibre entre préservation du patrimoine paysager et urbanisation afin de permettre une densification maîtrisée. Ainsi une étude du potentiel foncier de la commune avec une analyse fine du tissu urbain pourrait être pertinente afin de mettre en place par exemple une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) conciliant densification et préservation des espaces végétalisés.

Avis de la collectivité : assouplissement, cf réponse au CD78

2 Préservation d'une harmonie/cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)-

L'article UA11, concernant les toitures, est modifié. Il serait pertinent de profiter de cette modification pour revoir la règle de la pente de toit en préconisant porte comprise entre 35 et 45 degrés et non 35 et 50 degrés. En effet, une pente de 50 degrés searait trop importante au regard du contexte bâti de la commune de La Queue-les-Yvelines.

Avis de la Collectivité : Cette remarque est prise en compte.

6.1.4 ETAT

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de deux recommandations, l'une (article UA 11) sur le revêtement des clôtures qui ne peut être prescrit, l'autre (article U12) sur l'accessibilité du public aux établissements médico sociaux.

- S'agissant des clôtures évoquées à l'article UA11, la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ont interdire l'emploi de certains matériaux, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière tels que les sites patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation. Ainsi le PLU ne serait pas interdire des matériaux de construction tels que les plaques de béton préfabriqué bardage acier panneau de bois.

Avis collectivité : Le règlement sera ajusté pour nuancer l'aspect des clôtures autorisées.

- Enfin s'agissant des places de stationnement le projet de PLU supprime le quota de création de places de stationnement pour les établissements publics à usage médico-sociaux et n'y propose aucune alternative. Le rapport de présentation justifie ce choix par la volonté de favoriser le développement de projets de construction à usage médico-sociaux. Or les constructions d'intérêt collectif médico-sociaux sont des ERP (établissements recevant du public) leur accessibilité doit être facilitée est rendue accessible à tous type de public notamment les publics handicapés. Ainsi s'il n'est pas de la charge de l'établissement de créer sur son terrain des places de stationnement, cette charge reviendra à la commune sur sa voie publique a moins d'en prouver l'accessibilité.

Avis de la Collectivité : En effet, l'exigence réglementaire de places de stationnement pour ce type de destination est supprimée afin de favoriser la réalisation de ce type d'équipements médicaux sociaux y compris dans des sites contraints, notamment historiques. La commune a néanmoins conscience de l'importance de l'accessibilité de ces établissements et fera en sorte d'y répondre positivement sur l'espace public, notamment pour les besoins des publics handicapés.

6.1.5 UDAP
avis favorable

6.1.6 CHAMBRE D'AGRICULTURE :
avis favorable

6.1.7 CHAMBRE DES METIERS :
avis favorable

6.1.8 ILE DE FRANCE MOBILITES :
avis favorable sous réserve de remplacer il est recommandé par il est exigé dans l'article UA12 stationnement des vélos

Avis de la Collectivité : Cette remarque est prise en compte.

6.1.9 RESEAUX DE TRANSPORT D'ELECTRICITE :
avis favorable

6.1.10 MAIRIE DE GALLUIS :
avis favorable

6.1.11 MAIRIE DE MILLEMONT :
avis favorable

6.1.12 SIEED :
Avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :

- Les éventuelles nouvelles voies créées devront permettre le passage des véhicules de collecte (3 mètres environ), elles devront avoir une largeur de 4 m en sens unique et de 8 mètres en double sens. Dans les impasses, il faudra un point de retournement aux dimensions de 16 m par 20 m.
- Les trottoirs devront permettre les passages des piétons en tenant compte de l'emprise des bacs.
- Le ramassage s'effectue uniquement sur la voie publique sur des voies permettant le passage des véhicules de collecte 26 tonnes.

Avis de la Collectivité : Ces remarques sont prises en compte, cf. réponse au mémoire de réponse.

6.1.13 SIAB
AVIS MANQUANT (alors qu'il y a tout une partie supprimée)

Avis de la Collectivité :

6.2 OBSERVATIONS FORMULÉES PAR COURRIER REMIS AU CE

Courrier de Mr Gleize, maire de La Queue entre 1982 et 1992 soulignant le danger d'une imperméabilisation non maîtrisée en haut de la pente côté ouest (Butte au moulin) avec un sous-sol constitué d'argiles. En cas d'orage violent, les eaux pluviales en fort excès seraient d'un grand danger pour les zones habitées situées en aval au centre du bourg.

6.3 OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DE LA COLLECTIVITE

Cf le PV de synthèse et le mémoire de réponse de la collectivité fournie en P.J.

La lecture attentive des 53 contributions permet de faire ressortir des attentes :

1. D'ASSOUPISSEMENT DES REGLES PREVUES POUR LES ZONES UH,
2. D'ASSOUPISSEMENT DES REGLES PREVUES POUR LES ZONES UA
3. DE SOLUTIONS,
4. D'EVALUATION DE PROPOSITIONS CONCERNANT LA ZONE UH,
5. DE CLARIFICATION,
6. DE SATISFACTION DES BESOINS EXPRIMES PENDANT L'ENQUETE,
7. DE REVISION DU PLU BATIE SUR LA CONCERTATION
8. DE REVISION DU PLU MOTIVEE.

Au total, les 53 contributeurs ont exprimé des observations, des attentes, des demandes de clarification ou des propositions ciblées sur 19 thématiques, pondérées en nombre de mentions et présentées dans le tableau qui suit en fonction de leur pondération décroissante.

N°	Thématisques	N MENTIONS	%
1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES E	28	27%
2	EMPRISE AU SOL	15	15%
3	LIMITES SEPARATIVES	12	12%
4	ASPECT EXTERIEUR	7	7%
5	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AU	7	7%
6	HAUTEUR MAXIMALE	6	6%
7	STATIONNEMENT DES VEHICULES	4	4%
8	ACCES AUX PARCELLES	3	3%
9	RESEAUX EP	1	1%
10	DEFINITION LEXIQUE	3	3%
11	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	3	3%
12	VEGETALISATION ZONE PUBLIQUE	3	3%
13	REGLES POMPE A CHALEUR ET PV	2	2%
14	CONSTRUCTIBILTE DANS UNE ZONE N	2	2%
15	ENSEIGNE ET PANNEAUX PUBLICITAIRES	1	1%
16	ARGILES	1	1%
17	ESSENCES D'ARBRES PNR	1	1%
18	PISCINE	1	1%
19	REGLE DE COHABITATION BAC PIETON SUR TROTTOIRS	1	1%

7 SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUÉILLIES ET REPONSES DE LA MAIRIE

7.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS (25M) EN ZONE UH

La modification correspondante en zone UH provoque l'inquiétude de 27% des contributeurs. En réponse, la mairie propose d'ajuster à la hausse les 25m depuis l'alignement afin d'offrir davantage de liberté d'implantation aux porteurs de projet, sans enfreindre toutefois la règle d'inconstructibilité induite par la lisière de 50 mètres.

7.2 EMPRISE AU SOL UH 9 ET UA9

La modification correspondante en zone UH provoque l'inquiétude de 15% des contributeurs. « *Cette disposition favorise une construction individuelle et exclut de fait tout projet fédérateur de construction de programme d'habitat partagé écoresponsables. Les constructions moyennes de plain-pied sont donc de fait difficiles. L'habitat est donc contraint fortement à des maisons à étages. Toute une mixité de population est par voie de conséquence exclue : handicap, âge, etc. »*

En réponse, la mairie précise que la nouvelle règle en zone UH tient compte des emprises au sol consommées actuellement en moyenne et médiane dans la zone. Une densification est possible mais il est souhaité qu'elle soit réalisée de manière mesurée, notamment sur les grandes parcelles, très souvent arborées. L'emprise au sol réglementée des 600 premier m² s'additionne à l'emprise au sol autorisée au-delà des 600 m². Le dispositif prévu ne s'oppose pas à la construction de logements collectifs, social ou non, avec une emprise au sol de 25 % sur les premiers 600 m² puis 15 % au-delà. Par exemple une unité foncière de 1500 m² permet la réalisation de l'emprise au sol maximale suivante : 25 % x 600 + 15 % x 900 = 285 m² au sol. Cette emprise au sol multipliée par la hauteur maximale autorisée de R+1+C permet une constructibilité d'environ 700 m² de SDP, soit 10 logements de 70 m² sur une parcelle de 1 500 m².

En zone UA, la règle d'emprise au sol est augmentée à 70 % pour les constructions dont la totalité du rez-de-chaussée est à usage actif (commerces, bureaux...). Il y a donc un gain de droits à construire. Une liberté est appliquée sur les équipements d'intérêt collectif afin de permettre la création, par exemple, d'un transformateur électrique sur 100% d'une parcelle de 10 m². En zone UAa, emprise au sol est inchangée dans le cadre de la présente modification, elle reste à 30 %.

7.3 LIMITES SEPARATIVES UH7 ET UA7

La modification correspondante provoque l'inquiétude de 12% des contributeurs dont 10% en zone UH.

En réponse, la mairie précise qu'en zone UH, la limite sera ajustée à la hausse depuis l'alignement afin d'offrir davantage de liberté d'implantation aux porteurs de projet. De plus, la règle de retrait de 10 m mesurée par rapport au fond de parcelle en zone UH7, sera ajustée dans le cadre de l'approbation de la modification, afin qu'elle soit mesurée par rapport à l'une des limites séparatives. L'objectif de la collectivité est de maintenir les équilibres et compositions urbaines existants, dans la zone d'habitat. Le retrait de 6 mètres et 10 mètres sur l'une des limites permet également de définir des jardins d'un seul tenant suffisants pour

implanter ou préserver des arbres de haute tige favorable à la biodiversité. Couplée à la règle de pleine terre, cette règle ajustée de retrait permettra l'infiltration des eaux pluviales dans les jardins, indispensable dans l'objectif d'éviter les ruissellements et les risques d'inondation, d'autant plus dans un cadre de changements climatiques. Ces ajustements seront apportés au PLU dans le cadre du dossier pour l'approbation de la modification du PLU.

En zone UA en revanche, seule la limite de fond de parcelle est concernée par la règle de retrait de 6 m qui sera inchangée. La zone UA conserve une possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives latérales.

7.4 ASPECT EXTERIEUR UH11 ET UA11

La modification correspondante provoque l'inquiétude de 7% des contributeurs. En réponse, la mairie valide la pertinence des propositions faites par Mr ZENON sur les clôtures qui seront examinées.

7.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE UH8 ET UA8

La modification correspondante provoque l'inquiétude de 7% des contributeurs. Mr ZENON propose de supprimer l'obligation de retrait d'1m par rapport à la construction principale. *En effet, des constructions existantes sont bâties en milieu de parcelle. Cette obligation rend 50% du terrain de façade inutilisable.* Il propose à la place de prévoir une exception pour les bâtiments existants centrés ou en fond de parcelle comprenant une possibilité d'usage d'un des deux côtés avec un retrait de 2m par rapport à la voirie et n'excèdent pas une surface de 5m².

En réponse, la collectivité précise qu'une annexe ne peut être accolée à la construction principale. La règle de retrait de 1 m acte ce principe, afin d'éviter toute dérive d'annexes accolées qui se transforment progressivement en extension de la construction principale.

7.6 HAUTEUR MAXIMALE UH10 ET UA10

La modification correspondante provoque l'inquiétude de 6% des contributeurs.

En réponse, la collectivité maintient ses propositions. En zone UA, l'ajustement de la hauteur (7,50 m gouttière/ 10,50 m faitage) permet de respecter les hauteurs existantes dans le cœur du village, en permettant la construction, dans une bande de 15 m de bâtiments sur 3 niveaux : rdc + 1 étage + combles aménagés, c'est-à-dire des petits immeubles. Tenant compte du bâti de la zone UA et afin d'en préserver le caractère architectural, ancien et paysager, les toits terrasses ne sont pas adaptés.

7.7 STATIONNEMENT DES VEHICULES UH12 ET UA12

La modification correspondante provoque l'inquiétude de 4% des contributeurs.

Pour la mairie, les normes de stationnement sont définies dans chaque zone afin de rendre obligatoire les possibilités de stationnement sur l'unité foncière du projet. Elles ont été affinées par la présente modification de manière à rendre le stationnement réellement possible et « utilisable » au quotidien sur les parcelles. Néanmoins, le PLU n'est pas un règlement de voirie. C'est le règlement de voirie qui fixe les possibilités de stationnement sur l'espace public.

Dans le Centre Bourg, les modifications proposées (plus de places commandées, ... visent à limiter la place de la voiture sur l'espace public, en faveur de la végétalisation des espaces publics, et du développement des mobilités douces (piétons, vélos...)).

7.8 ACCES UH4

Les propositions de Mr VERENMAN, ancien maire de la QLY (largeur minimale de 4 ml pour permettre la constructibilité, mutualisation des accès aux divisions parcellaires avec évasement de l'entrée avec un recul du portail de 3 à 5 m linéaire de l'alignement sur rue) sont entendues de la mairie qui va faire ré expertiser et probablement réajuster les largeurs par le bureau d'études qui accompagne la commune avant l'approbation.

7.9 RESEAUX U4

Deux contributeurs demandent de la transparence sur *les différents règlements notamment ceux d'assainissement du SIAB qui font partie intégrante des règles de construction.*

En réponse, la maire précise que le règlement du SIAB sera annexé avant l'approbation, les règles s'appliquant, de fait, aux nouvelles constructions et non aux constructions anciennes.

Le Commissaire enquêteur recommande que les prescriptions entérinées le 24/1/2019 par le SIAB dans le cadre de la gestion des eaux de pluie dans l'instruction des demandes de permis de construire apparaissent en toute lettre dans le règlement modifié.

7.10 DEFINITIONS, LEXIQUE

Madame LE NOE souligne des imprécisions au niveau de la définition des combles et des terrasses. « *La définition du comble dans l'annexe me semble insuffisante. Elle ne différencie pas comble aménageable et comble non aménageable. Cela laisse une marge interprétative pouvant entraîner des constructions à R+2 (voir photos jointe) alors qu'il est spécifié R+1+ comble pour une hauteur de 9m (possibilité de faire 3x3 étages).*

« Le calcul de l'emprise au sol qui inclut les terrasses ne tient pas compte de la nature de la terrasse. Dans le cas d'une terrasse perméable, non maçonnée, cette emprise au sol étant réversible, il semble abusif de la considérer comme faisant partie de la construction »

Monsieur ZANON pointe du doigt un certain nombre d'imprécisions sur les annexes, l'empreinte au sol, la marge de recul, les terrains en pente....

La mairie prend acte et s'engage à saisir le bureau d'études sur l'opportunité de prendre en compte de l'ensemble de ces observations.

7.11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Mr ZENON fait deux propositions, l'une sur la perméabilité des voiries et l'autre sur les toitures.

P1 « *L'obligation de perméabilité des voiries et du stationnement interdit l'usage de matériaux bon marché mais propres tels que béton lavé, ce qui peut limiter la volonté de finaliser la voirie intérieure d'une propriété* » Proposition non retenue par la mairie, au titre de l'objectif de zéro artificialisation.

P2 « *Préciser que les toitures doivent être à 2 pans au minimum* », proposition retenue par la mairie qui va la faire étudier.

7.12 VEGETALISATION ZONE PUBLIQUE

4 contributeurs regrettent dans cette modification du PLU que rien ne soit évoqué pour végétaliser la zone publique, essentiellement inconstructible.

En réponse, la mairie fait observer que des arbres pourront être plantés sur l'espace public de manière totalement indépendante du PLU. La modification ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU, donc il n'y a pas lieu de réaliser une OAP.

Le commissaire enquêteur fait observer que les restrictions de stationnement dans le Centre Bourg ont bien pour objectif de la végétaliser l'espace public, et le développement des mobilités douces (piétons, vélos...)

7.13 REGLES POMPE A CHALEUR ET PV

2 contributeurs demandent des règles d'implantation des PAC et des panneaux photovoltaïques. « *À la vue des nuisances des pompes à chaleur extérieures (bruit, assèchement des végétaux proche des sorties des flux et esthétisme), un règlement d'implantation devrait être intégré précisant :*

- *Les hauteurs maximales (sol, 1er niveau)*
- *L'orientation : voirie, jardin, côté de maison*
- *L'espace minimum entre la soufflerie et les voisins ou la végétation.*

En réponse, la mairie précise que l'observation sera prise en compte. Le dispositif réglementaire ajusté pour tenir compte de ces nuisances. Concernant les panneaux photovoltaïques, les recommandations d'implantation effectuées par le PNR pourraient être annexées au règlement.

7.14 CONSTRUCTIBILITE DANS UNE ZONE N

Les demandes de Monsieur BOISSONAS, propriétaire du golf et de madame DA SILVA, propriétaire d'une parcelle chemin du ROY ne peuvent pas être prises en compte dans la modification de ce PLU. En revanche, elles seront instruites dans la prochaine révision du PLU.

7.15 ENSEIGNE ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Emmanuel ZANON propose d'ajouter « les enseignes et panneaux publicitaires sauf s'il existe un règlement spécifique. » En réponse, la collectivité précise que les enseignes et panneaux publicitaires sont gérés par un règlement local de publicité (RLP). La création d'un tel règlement sera étudiée afin d'être intégré par la suite au sein du règlement du PLU, dans les années à venir.

7.16 ARGILES

La mairie prend acte de la demande anonyme de faire apparaître en 'annexe 7 une carte des argiles enrichie de sa légende. »

7.17 ESSENCES D'ARBRES PNR

Suggestion de clarification anonyme : « *la liste du PNR devrait être complétée, en effet beaucoup d'autre arbres sont en effet également remarquables.* »

Réponse de la Collectivité.

Oui, la commune a conscience que d'autres arbres nécessitent une protection. Néanmoins, il n'existe pas à ce jour d'inventaire complémentaire. Cet inventaire sera complété dans les mois à venir et une nouvelle procédure d'urbanisme permettra de les intégrer par la suite, dans un second temps.

7.18 PISCINE

(Emmanuel Zanon) « *Préciser que les pool-houses doivent respecter les règles des bâtiments annexes (en référence au lexique). Il n'est pas fait mention de construction de piscine hors sol installée durablement (plus de 3 mois). Ce type de piscine doit avoir les mêmes contraintes d'implantation que les piscines enterrées et soumise à*

autorisation. Il serait également utile de préciser « piscines ou équipement similaires » (ex : jacuzzi) »

Réponse de la Collectivité.

Les pool housse sont des annexes, ils répondent aux définitions d'annexe ce qui ne nécessite pas d'ajustement.

Oui les remarques concernant les piscines hors sol et spa/jacuzzi pourraient être reprises et seront donc étudiées avant l'approbation.

7.19 GESTION DES DECHETS. COHABITATION BAC PIETON SUR TROTTOIRS
(anonyme) et recommandation SIEED : « *La multiplication du tri des déchets implique de plus en plus de bacs, cela engendrera des problèmes de circulation sur les trottoirs. Est-il prévu des zones pour le déposer ces bacs sans nuire à la circulation des piétons, poussettes, ... ?* »

Réponse de la Collectivité : Prise en compte de la demande : La règle d'accès et voie d'accès sera ajustée pour tenir compte de cette demande.

8 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUETE

8.1 SUR LA FORME

- On notera que, par sa décision n° MRAé DKIF-2022-159 du 1^{er} septembre 2022, le président de la MRAé a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, ceci conformément aux articles L.104 et R.104 du Code de l'Urbanisme.
- Les pièces constituant le dossier mis à disposition du public respectent les dispositions de la réglementation (article R123-1 du code de l'urbanisme)
- Le dossier comporte :
 - o L'arrêté municipal validant le projet et de mise à enquête publique
 - o les éléments de publicité légale (publications dans 2 journaux régionaux, 2 calicots, affichage public)
 - o les avis des Personnes Publiques Associées à l'exception de l'avis du SIAB
 - o le mémoire de la mairie en réponse aux observations du public.

Pour compléter ses éléments d'information sur l'organisation du réseau des eaux pluviales et alimenter sa réflexion, le CE a interviewé le 4/1/2023 Mr GLEIZE, maire de LQLY entre 1982 et 1992 et Mr RENNENMAN, maire de LQLY entre 2014 et 2020 et président du SIAB en 2019.

8.2 SUR LE FOND

Le projet de modification proposé par la mairie vise principalement (mais pas seulement) à maîtriser les constructions et l'artificialisation des sols en zone UH et renforcer l'attractivité économique, écologique et sociale du centre bourg (zone UA), deux enjeux absolument majeurs dans le contexte de LQLY.

Les PPA ont formulée 11 recommandations mais n'ont pas émis de réserves.

Après une phase de communication ciblée sur la population en septembre et octobre 2022, le projet a été soumis à enquête publique entre le 7 novembre et le 7 décembre.

L'information a bien circulé si l'on en croit la fréquentation de l'enquête dématérialisée (865 visiteurs uniques dont 133 ayant téléchargé au moins un document) et le nombre de contributions écrites (53) comparée à l'enquête sur le PLU en 2014 (12). Une bonne circulation à mettre aussi sur le compte de l'inquiétude suscitée par cette modification aux yeux des propriétaires en zone UH.

Transmise à la mairie fin 2022 pour avis, les 53 contributions :

- ont été structurées en 19 thématiques pondérées en nombre de mention par contributeur,
- devraient conduire la mairie à :
 - o ajuster son projet de modification sur 6 thématiques (52% en pondération, cf tableau ci-dessous),
 - o saisir le bureau d'étude à des fins de clarification s'agissant de 4 thématiques (8% en pondération).

Favorable à un assouplissement sur 10 thématiques/19 thématiques issues des contributeurs, la mairie se montre donc très attentive aux attentes et aux inquiétudes des contributeurs et des propriétaires. Le CE prend acte de ces intentions qui devront se concrétiser dans la modification.

Réponse mairie	Thématiques	N MENTIONS	% cumulé
Ajustement du projet de modification	LIMITES SEPARATIVES	12	12%
	RESEAUX EP	1	13%
	ARGILES	1	14%
	ASPECT EXTERIEUR	7	21%
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS (25m)	28	50%
	REGLES POMPE A CHALEUR ET PV	2	52%
Saisine du bureau d'étude	DEFINITION LEXIQUE	3	55%
	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	3	58%
	PISCINE	1	59%
	REGLE DE COHABITATION BAC PIETON SUR TROTTOIRS	1	60%
Maintien des propositions de modification	ACCES AUX PARCELLES	3	3%
	EMPRISE AU SOL	15	18%
	ESSENCE D'ARBRES PNR	1	19%
	HAUTEUR MAXIMALE	6	26%
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.	7	33%
	STATIONNEMENT DES VEHICULES	4	37%
	VEGETALISATION ZONE PUBLIQUE	3	40%
Révision du PLU	CONSTRUCTIBILITE DANS UNE ZONE N	2	2%
	ENSEIGNE ET PANNEAUX PUBLICITAIRES	1	3%

Figure 1 thématiques des attentes et pondération

9 CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le projet de modification proposé par la mairie est très pertinent car il vise deux objectifs absolument cruciaux dans le contexte actuel:

- maîtriser les constructions et l'artificialisation des sols en zone UH,
- renforcer l'attractivité économique, écologique, patrimoniale et sociale du centre bourg (zone UA).

Or l'atteinte des 2 objectifs est liée. Mr Gleize, maire de La Queue entre 1982 et 1992 souligne dans le courrier parvenu au CE le 21/11/2022 le danger d'une imperméabilisation non maîtrisée en haut des pentes (zone UH) avec un sous-sol constitué d'argiles. En cas d'orage violent, les eaux pluviales en fort excès seraient d'un grand danger pour les zones habitées situées en aval au centre du bourg (zone UA).

Ce conseil s'appuie sur l'expérience d'un citoyen de LQLY depuis plus de 30 ans puisque deux inondations reconnues catastrophe naturelle ont eu lieu à la Queue Lez Yvelines en aout 1991 et en décembre 1999.

Depuis ces 2 inondations, des mesures ont été prises pour déployer un réseau séparatif d'évacuation des eaux de pluie reliant un système de bassin de rétention dimensionné sur des hypothèses limites de ruissellement (1L/S/Ha dans le rapport de présentation du PLU 2014, pluie de référence vingtennale 56mm/12h dans le compte rendu des délibérations du SIAB le 29/1/2019).

Face aux contraintes accrues de constructibilité, l'inquiétude des propriétaires en zone UH est légitime. Mais les orientations de la mairie sont pertinentes pour peu qu'on rappelle les catastrophes naturelles récentes à LQLY et qu'on mette en perspective le risque climatique.

Le CE émet dans ces conditions un avis favorable assortie d'une réserve et les deux recommandations suivantes pour améliorer l'acceptabilité du projet de modification :

Réserve : la mairie concrétisera dans le règlement modifié les ajustements et les résultats des études communiqués dans le présent rapport sur les limites séparatives, les dispositions Eau de Pluie, l'argile, les aspects extérieurs, implantation des constructions par rapport aux voies, les règle PAC et PV, les définitions à préciser dans le lexique, les piscines et les règles de cohabitation bac piéton sur les trottoirs.

Recommandation 1: pour justifier les modifications proposées, le CE recommande que la mairie axe sa communication sur les deux objectifs stratégiques liés poursuivis plutôt que sur la référence de construction de logement du SDRIF en 2030

Recommandation 2 : compte tenu du risque de ruissellement, de l'invisibilité des réseaux et des règles écoulement des EP applicables aux habitations nouvelles en toute lettre dans le règlement modifié, le CE recommande qu'une information transparente, indépendante de la modification, soit communiquée aux habitants sur le réseau Eau de Pluie, son dimensionnement en capacité, les hypothèses de ruissellement, son management et son entretien.

A Poigny la forêt le 9 janvier 2023

Ce rapport a été transmis à la mairie de La Queue lez Yvelines le 6 janvier 2023

Une copie en a été adressée au tribunal administratif de Versailles

10 ANNEXES

10.1 DECISION N° E22000087/78 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

13 septembre 2022

N° E22000087 /78

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 12 septembre 2022, la lettre par laquelle la commune de LA QUEUE-LEZ-YVELINES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de la Queue-Lez-Yvelines ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Nicolas DEREPLY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune de LA QUEUE-LEZ-YVELINES et à M. Nicolas DEREPLY.

Fait à Versailles, le 13 septembre 2022.

La présidente



Jenny GRAND d'ESNON

**10.2 ARRETE MUNICIPAL D'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE
N°123/2022 DU 11 OCTOBRE 2022**

DEPARTEMENT DES YVELINES
ARRONDISSEMENT DE RAMBOUILLET
CANTON D'AUBERGENVILLE

N°123/2022

COMMUNE DE LA QUEUE LEZ YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE DU MAIRE

Le Maire de la Commune de LA QUEUE LEZ YVELINES,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 ;
Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;
Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;
Vu la délibération n°2021/31 en date du 16 décembre 2021 prescrivant la modification n°2 du PLU ;
Vu la décision en date du 13 septembre 2022 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier de modification du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique, et les avis des différentes personnes publiques associées,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Queue Lez Yvelines du **7 novembre au 7 décembre 2022** inclus soit pendant 31 jours consécutifs.

Article 2 : M. Nicolas DERELEY, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 13 septembre 2022.

Article 3 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets mobiles, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de La Queue Lez Yvelines, pendant la durée de l'enquête, **du 7 novembre au 7 décembre 2022**

- ✓ Les lundis de 10h à 12h et de 15h à 17h30
- ✓ Les mardis de 10h à 12h et de 15h à 17h30
- ✓ Les mercredis de 10h à 12h et de 15h à 17h30
- ✓ Les jeudis de 10h à 12h
- ✓ Les vendredis de 10h à 12h et de 15h à 17h30
- ✓ Les samedis de 9h00 à 11h30

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de La Queue Lez Yvelines, 50 bis rue nationale, 78940 La Queue Lez Yvelines.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4269>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante enquete-publique-4269@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4269> et donc visibles par tous.

Les observations envoyées par courrier électronique ainsi que les courriers adressés au commissaire enquêteur, seront reçues jusqu'à 17h30 le mercredi 7 décembre 2022 date et heure de fermeture de l'enquête et l'accueil du public.

Toute personne pourra, sur sa demande, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Queue Lez Yvelines dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 : Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les observations, aux dates et heures suivantes :

- lundi 7 novembre 2022 de 9h00 à 12h30
- mardi 22 novembre de 14h à 17h30
- mercredi 7 décembre 2022 de 14h à 17h30

Article 5 : À l'expiration du délai de l'enquête prévu, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de La Queue Lez Yvelines et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de la commune de La Queue Lez Yvelines, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du Tribunal administratif de Versailles et au préfet des Yvelines.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du Code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site internet www.la-queue-lez-yvelines.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet du PLU en vue de cette approbation.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département :

- **Toutes les nouvelles**
- **Le Parisien**

Il sera également publié sur le site internet www.la-queue-lez-yvelines.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiche, à la mairie et en tous lieux habituels.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9 : Le responsable du projet est Monsieur le Maire de La Queue Lez Yvelines. Le service urbanisme de la commune se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur les projets de modifications du PLU, aux jours et heures d'ouverture au public

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera transmise :

à Monsieur le Préfet des Yvelines
à Monsieur le Commissaire enquêteur
à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles.

Le 11 octobre 2022

Le Maire,



Laurent LOUESDON

10.3 AFFICHE ANNONÇANT L'ENQUETE SUR LES PANNEAUX MUNICIPAUX COMMUNE DE LA QUEUE LEZ YVELINES

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de La Queue Lez Yvelines

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 7 novembre au 7 décembre 2022

Par arrêté n°123/2022 du 11/10/2022 Monsieur le Maire de La Queue Lez Yvelines a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de La Queue Lez Yvelines, 50 bis rue nationale, 78940 La Queue Lez Yvelines, du 7 novembre au 7 décembre 2022 inclus soit pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Le Tribunal administratif de Versailles a désigné M. Nicolas DEREYL en qualité de commissaire enquêteur,

Le commissaire enquêteur procèdera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de La Queue Lez Yvelines, aux jours et horaires suivants :

- lundi 7 novembre 2022 de 9h00 à 12h30
- mardi 22 novembre de 14h à 17h30
- mercredi 7 décembre 2022 de 14h à 17h30

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie et sur le site Internet de la Mairie de La Queue-Lez-Yvelines et où toute correspondance pourra être adressée au commissaire enquêteur : Mairie de La Queue Lez Yvelines, 50 bis rue nationale, 78940 La Queue Lez Yvelines, ou par mail : enquete-publique-4269@registre-dematerialise.fr

L'adresse du site Internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées est www.la-queue-lez-yvelines.fr et sur : <https://www.registre-dematerialise.fr/4269> qui comporte un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions. Les observations envoyées par courrier électronique ainsi que les courriers adressés au commissaire enquêteur, seront reçues jusqu'à 17h30 le mercredi 7 décembre 2022 date et heure de fermeture de l'enquête et l'accueil du public.

Les informations environnementales se rapportant à l'enquête figurent dans le rapport de présentation du PLU.

La personne responsable du projet de modifications du PLU est Monsieur Laurent LOUESDON, Maire de La Queue Lez Yvelines.

Toute personne peut, à sa demande, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête auprès du service urbanisme de la Mairie de La Queue Lez Yvelines.

À l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de La Queue Lez Yvelines, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, pendant une durée d'un an, ainsi que sur le site internet de la Mairie et qu'à la Préfecture des Yvelines.

10.4 CALICOTS CONÇUS POUR LA REUNION PUBLIQUE LE 19 OCTOBRE PUIS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC PENDANT L'ENQUETE

Dans les quartiers pavillonnaires : zone UH

La règle de retrait des constructions par rapport à la voie est augmentée et une bande constructible est instaurée :

Aujourd'hui	Proposition
<ul style="list-style-type: none">2 mètres de retrait depuis la voiePossibilité de construction sur les fonds de parcelles	<p>Deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">La préservation d'un espace de 5 mètres depuis la rue, permettant notamment de répondre aux obligations de stationnement,La protection des cours d'lots en fond de parcelle, via une limite de construction fixée à 25 mètres depuis la rue.

The diagram shows two plots of land. The left plot, labeled 'Aujourd'hui', shows a house built 2 meters from the road edge. The right plot, labeled 'Proposition', shows a house built 5 meters from the road edge, with a red cross over the area between the 2m and 5m lines to indicate it cannot be built on. A dimension line indicates the total distance from the road to the rear of the house is 25 meters.

La règle de retrait par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle est renforcée :

<ul style="list-style-type: none">Implantation sur une des limites séparatives possibleEn cas de retrait, la distance doit être au minimum de 2,50m en l'absence de baies et 6m en présence de baiesRetrait de 5m obligatoire depuis le fond de parcelle	<ul style="list-style-type: none">Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.Le retrait en l'absence de baies est augmenté à 3mLe retrait depuis le fond de parcelle est augmenté à 10m
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

The diagram shows two plots of land. The left plot shows a house built 5 meters from the property line, with a dimension line indicating a 2,50m setback. The right plot shows a house built 3 meters from the property line, with a dimension line indicating a 10m setback from the rear property line.

La règle de retrait entre deux constructions principales sur un même terrain est adaptée :

Retrait entre deux constructions sur un même terrain :

Renforcer le recul pour les constructions principales.
La distance devient ainsi le double de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives à savoir :

L'emprise au sol est ajustée afin de préserver les jardins et limiter l'imperméabilisation importante des sols pour les grandes parcelles

Une emprise unique fixée à ...

Exemple :

Une emprise modulée en fonction de la taille du terrain afin d'éviter une densification inadaptée et des regroupements de parcelles

Exemple :

10.5 PV DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAIRE DE LA QUEUE LEZ YVELINES TRANSMIS EN DATE DU 30 DÉCEMBRE 2022



Intégrant : - Les réponses de la collectivité
- Les commentaires du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	DES ATTENTES D'ASSOUPLISSEMENT DES REGLES EN ZONE UH.....	32
2	DES ATTENTES D'ASSOUPLISSEMENT DES REGLES EN ZONE UA.....	33
3	DES ATTENTES DE SOLUTIONS	34
3.1Mr SEBASTIEN BARRAULT,	34	
3.2Mr DAVID STROUVEN,	35	
3.3MONSIEUR NICOLAS BOISSONNAS ,.....	36	
4	DES ATTENTES D'EVALUATION DE PROPOSITIONS EN ZONE UH	37
4.1 ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37	
4.2 ARTICLE UH3 ACCES ET VOIRIE	37	
4.3 ARTICLE UH4 RESEAUX	38	
4.4 ARTICLE UH5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	39	
4.5 ARTICLE UH6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET RUS.....	39	
4.6 ARTICLE UH7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39	
4.7 ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	40	
4.8 ARTICLE UH.9 – EMPRISE AU SOL	41	
4.9 ARTICLE UH10 HAUTEUR MAXI DE CONSTRUCTION.....	41	
4.10 ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR	42	
4.11 ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	43	
4.12 ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	43	
4.13DOCUMENT 4 - ANNEXE REGLEMENT LEXIQUE	44	
5	DES ATTENTES DE CLARIFICATION	45
5.1EQUIPEMENT PUBLICS	45	
5.2ARTICLE UH.4 - ACCES ET VOIRIE, 2. Eaux pluviales	45	
5.3ARTICLE 14 – CLÔTURE	46	
5.4ARTICLE 15 – PISCINES	46	
5.5ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL.....	47	
5.6L'article UA12 stationnement dans le centre bourg	47	
5.7Annexe 3 : liste des arbres remarquables:	47	
5.8Annexe 7 ALEAS ARGILES	47	
5.9Lexique Définition du comble.	48	
5.10Lexique Définition de terrasse	48	
6	DES ATTENTES DE SATISFACTION DES BESOINS EXPRIMES	48
6.1POMPE A CHALEUR	48	
6.2DIVERSITE ET MIXITE SOCIALE	49	

6.3VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS.....	50
6.4TRI DES DECHETS	50
6.5zone 1 AU, état des ouvrages d'assainissement.....	50
7 DES ATTENTES DE REVISION DU PLU BATIE SUR LA CONCERTATION	51
8 UNE ATTENTE DE REVISION DU PLU MOTIVEE	52
9 ANNEXE 1 : 53 contributions écrites, dont 43 dématérialisées, 9 matérialisées sur le registre en mairie et 1 courrier envoyé au maire	55
10 ANNEXE 2: un nombre incertain de contributeurs ayant fourni au total 33 contributions anonymes provenant de 17 adresses différentes.....	56
11 ANNEXE 3 : nombre de mentions écrites par chapitre, article,...de la nomenclature du projet de modification	57
12 ANNEXE 4 : proposition de Mr MICHEL VERENNEMAN	58

MEMOIRE EN REPONSES DU MOA AUX OBSERVATIONS FAITES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La lecture attentive des 53 contributions permet de faire ressortir des attentes :

9. D'ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES PREVUES POUR LES ZONES UH,
10. D'ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES PREVUES POUR LES ZONES UA
11. DE SOLUTIONS,
12. D'EVALUATION DE PROPOSITIONS CONCERNANT LA ZONE UH,
13. DE CLARIFICATION,
14. DE SATISFACTION DES BESOINS EXPRIMES PENDANT L'ENQUETE,
15. DE REVISION DU PLU BATIE SUR LA CONCERTATION
16. DE REVISION DU PLU MOTIVEE.

1 DES ATTENTES D'ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES EN ZONE UH

Les évolutions prévues par la mairie pour maîtriser le rythme des constructions en zone UH provoquent l'inquiétude de plusieurs propriétaires.

Au total, 68% des observations portent sur la zone UH, dont 27% sur la limitation à 25 ml de la rue de la constructibilité, 13% sur les emprises au sol et 10% sur les limites séparatives. Cf annexe 3. A l'évidence, un assouplissement de ces nouvelles règles limitera le risque de saisine du tribunal administratif pour spoliation³ évoqué dans 5 contributions différentes.

Ainsi par exemple, Mr PIERRE MARIE MICHEL le 07/12/2022 06:58 , écrit sur le registre dématérialisé : « *Le projet de modification du PLU avait des objectifs que l'on pouvait qualifier de louable. La réalité, suite aux dispositions présentées, s'en écarte assurément. Certes, certaines d'entre elles atténuent des conséquences, liées inexorablement à toute construction, que ce soit pour l'espace public ou la préservation du caractère rural de notre ville-village. (Préférentiellement en zone UH). Les excès engendrés par l'application de la loi ALUR sont contrés mais les possibilités de constructions futures sont taris si ce projet devait aboutir. Nous sommes plus sur un gel à terme des possibilités de construction, aux conséquences économiques et sociales qui impacteront de manière sensible la vitalité et l'avenir de la commune. Sans parler d'une forme de spoliation pour les propriétaires fonciers (majoritaires sur la commune),*

Réponse de la Collectivité.

- ➔ Suite à enquête publique, la commune a pris en compte les attentes des habitants et entend bien répondre positivement sur la zone UH.

Ainsi, la modification du PLU introduit une bande constructible de 25 mètres mesurées perpendiculairement depuis l'alignement des voies et emprises publiques existantes pour toute implantation de construction future.

Si la règle d'emprise au sol et de pleine terre n'est pas changée, la bande constructible a été réinterrogée et réexpertisée par un travail de cartographie. Elle sera ajustée à la hausse depuis l'alignement afin d'offrir davantage de liberté

³ <https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-plan-local-urbanisme,29735.html>

d'implantation aux porteurs de projet. Toutefois, cette règle de constructibilité ne viendra pas s'opposer à la règle d'inconstructibilité induite par la lisière de 50 mètres. De plus, la règle de retrait de 10 m mesurée par rapport au fond de parcelle en zone UH7, sera ajustée dans le cadre de l'approbation de la modification, afin qu'elle soit mesurée par rapport à l'une des limites séparatives.

Ces ajustements seront apportés au PLU dans le cadre du dossier pour l'approbation de la modification du PLU.

2 DES ATTENTES D'ASSOUPLISSEMENT DES REGLES EN ZONE UA

Observation d'anonyme le 16/11/2022 13:11 : Le terrain à bâtir est de plus en plus rare, précieux et cher. L'objectif d'une ville durable est d'optimiser au mieux ses terrains constructibles. La dédensification du PLU de La Queue conduit à l'inverse. Une autre caractéristique de la ville résiliente est de permettre la réalisation d'un urbanisme de qualité et particulièrement les compositions urbaines, rue, place, alignement, mitoyenneté, façade urbaine, etc. L'évolution du PLU de la QUEUE réduit encore d'avantage ces possibilités. Les règles de retrait par rapport aux limites sont accentuées ainsi que le pourcentage d'espaces verts à la parcelle, les hauteurs maxi et les emprises au sol sont diminuées. La modification de l'article 12 des dispositions générales " division parcellaire " enterre définitivement toute possibilité de réalisation d'une architecture urbaine. La vision future est soit l'augmentation du mitage des maisons individuelles (du fait de l'augmentation des petits terrains à bâtir) ou du fait des contraintes plus fortes d'implantation, l'inconstructibilité des petits terrains à bâtir issus de la loi ALUR. La conséquence d'une telle politique est de pousser à l'étalement urbain et au grignotage des terrains naturels et agricoles. Sont particulièrement visés les articles UA 7.1.3 (la marge de recul passe de 3 à 6m), UA 8 (au lieu de privilégier les constructions contigüés on les écartent d'avantage) ,UA 10 (les hauteurs sont réduites favorisant ainsi la maison individuelle et condamnant le petit collectif). La toiture terrasse, élément majeur du développement durable et de la lutte contre le réchauffement climatique est de plus en plus contrainte (en effet la toiture terrasse permet une végétalisation aisée, un orientation optimum des panneaux solaires ainsi qu'une dissimulation plus aisées, une retenue des eaux de pluie et est insensible aux intempéries dévastatrices tempête, grêle, etc.).

Réponse de la Collectivité.

→ Suite à enquête publique, il n'y aura pas d'ajustement sur cette zone

La modification du PLU agit sur les articles suivants de manière équilibrée entre un gain et une réduction de droits à construire :

Article UA7 : Seule la limite de fond de parcelle est concernée par la règle de retrait de 6 m qui sera inchangée. La zone UA conserve une possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives latérales.

Article UA8 : Seules les constructions annexes sont concernées par la modification en respectant un retrait d'un mètre, nécessaire notamment à l'entretien des façades/toitures. Ce qui ne réduit pas les droits à construire.

Article UA 9 : la règle d'emprise au sol est augmentée à 70 % pour les constructions dont la totalité du rez-de-chaussée est à usage actif (commerces, bureaux..). Il y a donc un gain de droits à construire.

Article UA10 : L'ajustement de la hauteur (7,50 m gouttière/ 10,50 m faitage) permet de respecter les hauteurs existantes dans le cœur du village, en permettant la construction, dans une bande de 15 m de bâtiments sur 3 niveaux : rdc + 1 étage +

combles aménagés, c'est-à-dire des petits immeubles. Tenant compte du bâti de la zone UA et afin d'en préserver le caractère architectural, ancien et paysager, les toits terrasses ne sont pas adaptés.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Les toits végétalisés présentent des avantages et des inconvénients.

Pour la rétention de l'eau de pluie, les toits végétalisés représentent un atout par rapport aux toits artificiels, notamment pour les gestionnaires des collectivités qui font face à des problématiques de ruissellement dans des zones denses et souhaitent capter les pluies. Une étude estime qu'à partir de 6cm, les toitures végétalisées sont capables de retenir une pluie courante en Ile-de-France, et qu'à 30cm, le toit est capable de retenir une pluie décennale, c'est-à-dire de plus d'une centaine de litres au mètre carré.⁴

Mais ils ont l'inconvénient d'être cher et complexe à entretenir⁵ :

- le prix d'une toiture végétalisée est élevé. 450 à 500 euros par mètre carré (en comprenant le système d'étanchéité). Cela en fait tout simplement l'une des couvertures de toit les plus chères, y compris au-delà du prix de l'ardoise naturelle ou du zinc, qui sont déjà des solutions haut de gamme.
- par ailleurs, il est conseillé de faire réaliser un entretien annuel pour une toiture végétalisée, ainsi qu'une vérification décennale de l'étanchéité et de la pousse de la couverture. Le coût d'entretien d'un toit vert est donc également plus élevé que le prix d'une toiture-terrasse traditionnelle.

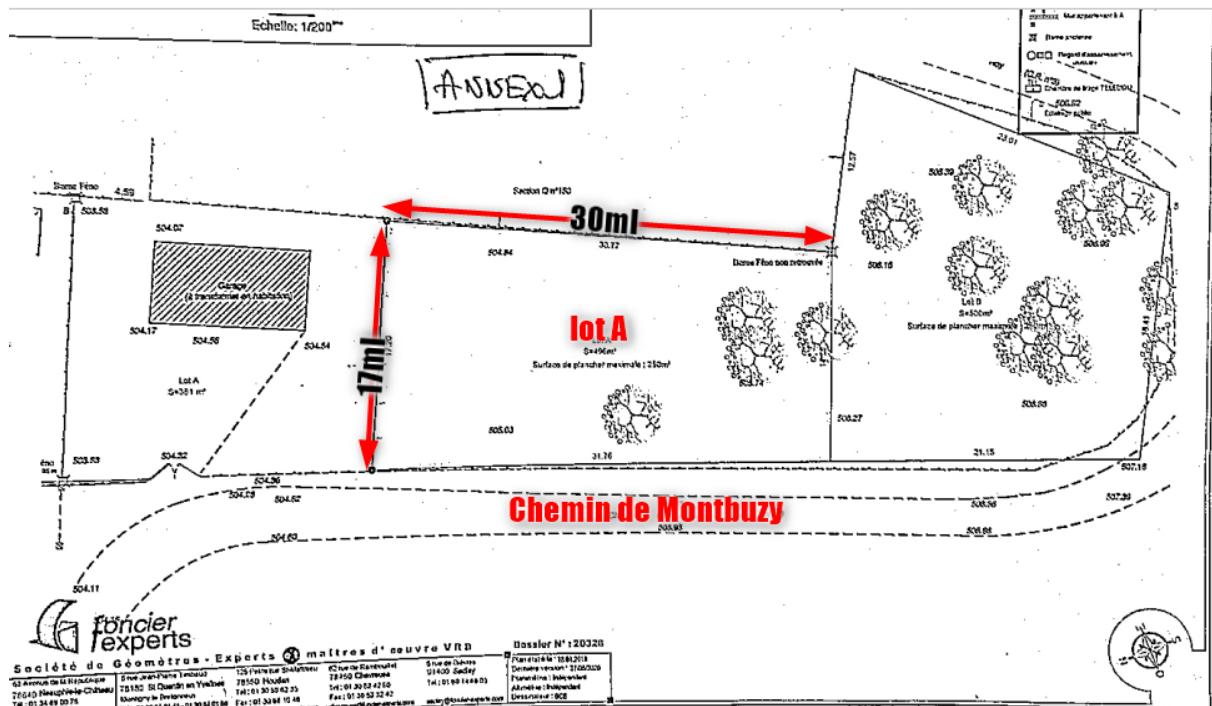
3 DES ATTENTES DE SOLUTIONS

Trois propriétaires sont passés à la mairie pour expliquer au commissaire enquêteur leur projet d'édification et essayer de trouver une solution dans le contexte de la modification.

3.1 Mr SEBASTIEN BARRAULT, demeurant 4 bis rue de la grande vallée La Queue lez Yvelines, expose son problème dans les termes suivants. «A ce jour, je suis propriétaire d'un terrain sis chemin de Montbuzy (lot A (façade 30,77 X profondeur 17,2m) en zone UH. A ce jour le PLU me demande de respecter 5 m en fond de parcelle, et 2 m par rapport à la voie. Soit 17,2m-5m-2m = 10,2m de constructibilité. Avec le nouveau PLU: 10 M fond de parcelle et 5 M par rapport à la voie, il me reste 2,2 m de constructible. »

⁴ <https://particivil.org/2021/03/03/les-toitures-vegetalisees-une-solution-efficace-pour-le-deploiement-de-la-nature-en-ville>

⁵ [Toit végétalisé : avantages et inconvénients \(dsdrenov.com\)](http://dsdrenov.com)



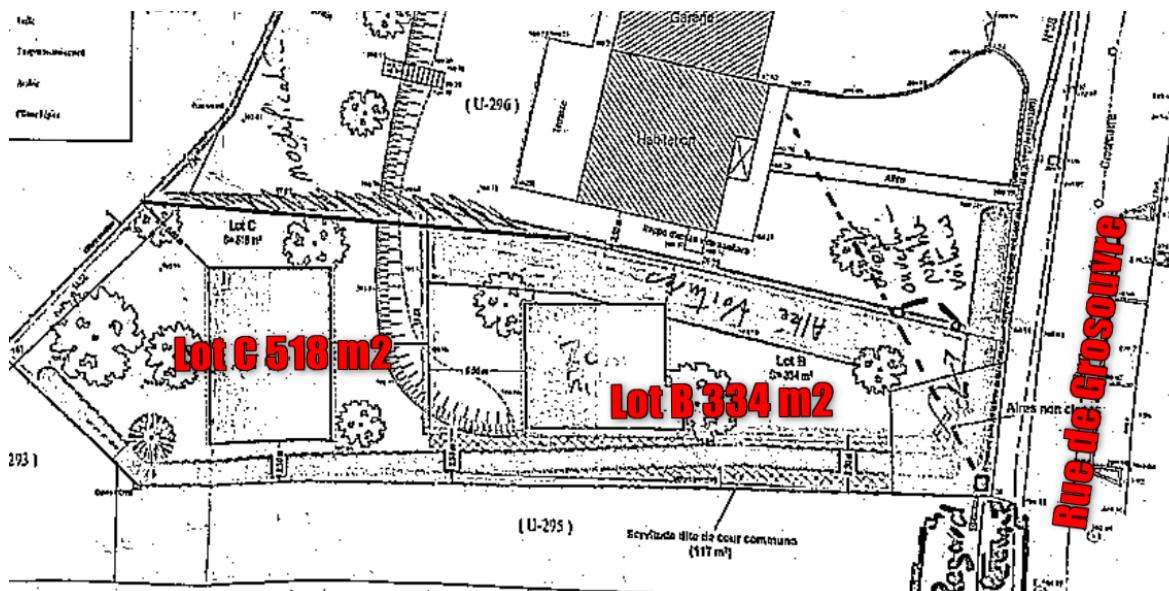
Réponse de la Collectivité.

- ➔ Suite à enquête publique, la commune a pris en compte les attentes des habitants et entend bien répondre positivement.

La règle de retrait de 10 m mesurée par rapport au fond de parcelle en zone UH7, sera ajustée dans le cadre de l'approbation de la modification, afin qu'elle soit mesurée par rapport à l'une des limites séparatives, avec un minimum de 6 mètres depuis la limite de fond de parcelle. De plus, les autres règles de retrait depuis les limites séparatives s'appliquent.

3.2 Mr DAVID STROUVEN,

demeurant 38 rue Grosrouvre La Queue-lez-Yvelines expose son problème dans les termes suivants. «*Je suis propriétaire d'un terrain rue Grosrouvre où j'ai actuellement ma maison construite en 2000. Je souhaiterais diviser mon terrain pour faire deux parcelles (lot A et B) pour en vendre une et faire construire à mon compte sur le deuxième terrain. Avec le PLU actuel, j'avais la possibilité de faire ce projet longuement réfléchi pour que ce soit harmonieux avec le respect du voisinage mais maintenant avec le PLU à venir je n'ai plus aucune solution de faire mon projet (sauf vendre aux gens du voyage que nous sollicitons pour le racheter). Je trouve le nouveau PLU plutôt radical dans le sens où il n'y a plus de possibilité de construire à La Queue-les-Yvelines alors qu'il suffisait juste de faire respecter à la lettre le PLU.*»



Réponse de la Collectivité.

La division en lots de petite taille (300 m²...) conduit, entre la construction à proprement parler, les annexes, les allées, les terrasses à imperméabiliser une part très importante des unités foncières divisées. Les arbres et espaces de pleine terre se réduisent fortement. Toutes ces divisions, en plus d'impacter la sécurité des espaces publics via la multiplication des accès, et les paysages urbains en multipliant les portails ou encore les containers à ordure ménagère sur rue, ont un impact sur les voiries, réseaux et équipements publics.

Néanmoins, afin de tenir compte de la remarque de cet habitant, une souplesse est apportée au règlement modifié avant approbation :

Si la règle d'emprise au sol et de pleine terre n'est pas changée, la bande constructible a été réinterrogée et réexpertisée par un travail de cartographie. Elle sera ajustée à la hausse depuis l'alignement afin d'offrir davantage de liberté d'implantation aux porteurs de projet.

De plus, la règle de retrait de 10 m mesurée par rapport au fond de parcelle en zone UH7, sera ajustée dans le cadre de l'approbation de la modification, afin qu'elle soit mesurée par rapport à l'une des limites séparatives.

Ces ajustements seront apportés au PLU dans le cadre du dossier pour l'approbation de la modification du PLU.

3.3 MONSIEUR NICOLAS BOISSONNAS ,

propriétaire du Golf de la Queue-lez-Yvelines, le 05/12/2022 19:35 sur le registre dématérialisé puis le 7/12 sur le registre en mairie, demande dans le cadre de la présente enquête publique sur la modification du PLU de la Queue Lez Yvelines, une fenêtre de constructibilité supplémentaire au moins égale à celle du bâtiment d'accueil inauguré par Monsieur Gérard Larcher Président du Sénat en Février 2018 (144m² de superficie construite) en zone Na dans l'angle opposé au carré du practice. Dans la même logique, afin de poursuivre l'aménagement du golf et de ses installations, monsieur Boissonnas demande également porter de 20 à 30% de la surface plancher existante l'extension possible des bâtiments dans leur continuité, tel que figurant au plan de zonage, ceci toujours dans le secteur Na.



Réponse de la Collectivité.

La procédure de modification du PLU ne permet pas d'impacter une zone naturelle. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente modification du PLU. Cette demande sera étudiée à l'occasion d'une prochaine révision du PLU.

4 DES ATTENTES D'EVALUATION DE PROPOSITIONS EN ZONE UH

4.1 ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Emmanuel ZANON le 28/11/2022 22:58 propose d'ajouter « *les enseignes et panneaux publicitaires sauf s'il existe un règlement spécifique.* »

Réponse de la Collectivité.

Les enseignes et panneaux publicitaires peuvent être gérés par un règlement local de publicité (RLP). La création d'un tel règlement sera étudiée afin d'être intégré par la suite au sein du règlement du PLU, dans les années à venir.

4.2 ARTICLE UH3 ACCES ET VOIRIE

Michel Verenneman le 7/12/2022)

1 Accès

Les accès en fond de parcelle doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres linéaires pour permettre la constructibilité. Les divisions parcellaires contigües devront prévoir la mutualisation des accès avec évasement de l'entrée avec un recul du portail de 3 à 5 m linéaire de l'alignement sur rue.

2 Voiries

Le retrait minimum de 5 m linéaire de l'alignement sur rue ou de la limite séparative qui s'y substitue en cas de division est impératif.

Les largeurs voies privées :

- 4 ml de 2 à 6 logements,
- 5 m linéaire de 7 à 10 logements
- 7 mètres linéaires à compter de 11 logements et au-delà.

Une aire de retournement pour véhicule jusqu'à 3,5T et à envisager à partir de 5 logements.

Réponse de la Collectivité.

La largeur des accès nécessite une réflexion complémentaire, pour des raisons de sécurité sur rue, avec évasement possible sur rue, et largeur réglementaire à définir de manière strictement nécessaire aux besoins pour le reste de la voie d'accès afin d'éviter une artificialisation non souhaitable des parcelles. Les largeurs seront réexpertisées et très probablement réajustées par le bureau d'études qui accompagne la commune avant l'approbation.

4.3 ARTICLE UH4 RESEAUX

(Michel Verenneman le 7/12/2022)

« Concernant l'eau pluviale, la commune n'étant que partiellement en séparatif, seuls les réseaux d'eaux usées et unitaires sont gérés par le SIAB, les réseaux d'eaux pluviales étant toujours du ressort de la mairie et notamment en ce qui concerne le financement et l'entretien du milieu naturel récepteur. Pour les constructions individuelles, la gestion des eaux à la parcelle reste d'actualité avec rétention et régulation. »

Réponse de la Collectivité.

La commune s'en réfère au règlement d'assainissement qui s'applique sur le territoire.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Alors que toute la partie du PLU de 2014 sur la gestion des eaux pluviales disparaît (UA4 et UH4), le SIAB, à la date du 4/1/2023 ne s'est toujours pas manifesté. Ce silence et le fait qu'on ne trouve pas de règles de gestion du réseau d'eaux pluviale applicable à la QLY ne sont pas acceptables à ce stade de l'enquête dans une commune qui a connu deux inondations reconnues catastrophe naturelle en 91 et en 99. [La Queue-les-Yvelines \(78\) : Cadastre, PLU et risques \(plu-cadastre.fr\)](#). Le CE recommande de faire apparaître en toute lettre les prescriptions entérinées le 24/1/2019 par le SIAB dans le cadre de la gestion des eaux de pluie dans l'instruction des demandes de permis de construire :

« Dans sa disposition 56, le Sage⁶ donne la priorité en infiltration à la parcelle. Une étude pédologique avec carottage sera demandée pour définir le taux de perméabilité du terrain et permettre de confirmer ou non l'infiltration à la parcelle ou préconiser une autre solution technique.

En cas de perméabilité suffisante du terrain, les eaux de toiture seront :

- soit captées et infiltrées à la parcelle,*
- soit captées dans un ouvrage d'infiltration avec surverse de sécurité régulée vers les collecteurs ou voirie publique, en gravitaire ou via un poste de relevage.*

En cas d'imperméabilité du terrain, les eaux de toiture seront captées dans un ouvrage de stockage dont le volume sera calculé sur la base d'une pluie de référence vingtennale de l'ordre de 56 mm en 12h, avec un débit régulé vers les collecteurs ou voiries publiques en gravitaire, ou via un poste de relevage.

Tous les travaux sur domaine public vers les réseaux les réseaux d'assainissement collectif seront obligatoirement exécutés par le délégataire de service public.

⁶ Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

4.4 ARTICLE UH5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(Michel Verenneman le 7/12/2022)

« *Il n'est pas fixé de règle, toutefois il est bon de préciser que tous les terrains de la zone UH sont constructibles sous réserve de respecter les règles du présent PLU* ». Réponse de la Collectivité.

Le classement en zone « U » implique de fait que le terrain est dans une zone constructible. Il n'y a pas lieu de préciser cette mention en article 5, autrement, il faudrait en faire de même à tous les articles de toutes les zones ce qui alourdirait le règlement.

4.5 ARTICLE UH6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET RUS

(Michel Verenneman le 7/12/2022)

« *Construction en rives de rue avec recul de 10 mètres linéaires.*

Le recul d'alimentation par rapport aux mares doit être de 5 mètres linéaires.

Si le retrait minimum de 5 m linéaire d'alignement sur rue ou de la limite séparative qui s'y substitue en cas de division est impératif, il n'y a pas lieu de grever le terrain d'une quelconque distance de constructibilité. On supprimera donc cette distance de 25 mètres linéaires, en fait réduite à 20 mètres linéaires compte tenu du retrait incompréhensible et inutile.

Cette modification du PLU dite simplifiée, semble ignorer totalement l'existence sur la commune de grandes parcelles, issues de division ou non, avec des accès mutualisés ou non, de longueurs variables, mais toujours supérieures à 25 mètres linéaires voir 50 mètres linéaires et 104 mètres linéaires voir même 130 mètres linéaires, desservant des parcelles allant de 800m², 2000m² jusqu'à plus de 6500 mètres carrés. »

Réponse de la Collectivité.

Il s'agit d'une procédure dite de « modification de droit commun », et non une « modification simplifiée ». La bande constructible a été réinterrogée et ré expertisée par un travail de cartographie. Elle sera ajustée à la hausse depuis l'alignement afin d'offrir davantage de liberté d'implantation aux porteurs de projet.

4.6 ARTICLE UH7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Michel Verenneman le 7/12/2022)

7.1 Règle générale

« *Les constructions sont, soit implantées en limite séparative sans aucun retrait, soit avec retraits de largeurs justifiées dans les prospects des divers schémas annexés au présent article, joint en annexe 1 et 2 en pages suivantes ;*

NOTA : un retrait imposé sans largeur défini est toujours source de conflit car ce retrait sert bien souvent de dépotoir la rue du voisin

Exemple de réalisation (cf annexe 3 Michel Verenneman) : les terrains d'assiette minimale doivent pouvoir intégrer :

- soit , CAS n°1, le long d'un passage mutualisé de 5 mètres linéaires et cour commune, un ensemble dit « maisons de ville avec garage dissocié » et 2,50m de garde pour 11,5ml,

- soit,CASn°2, le long d'un passage de 5ml mutualisé et cour commune , un ensemble dit « maisons de ville avec garage intégré » et 2,50m de garde pour 11,5ml,
- soit, CAS n°3, le long d'un passage de 4ml, en principe mutualisé, un ensemble dit « maisons de ville avec garage dissocié et 2 m 50 de garde pour 11,50ml, et aussi sur petit terrain....
- Les CAS n°4 et 5 réalisables mais très limités car individuels et non mutualisables. »

7.2 Marges de recul

Limites séparatives joignant l'alignement ou les limites qui s'y substituent pour les parties issues des divisions

- 6ml si ouvrants,
- 2 m 50 si aucun niveau supérieur à 0,25m2

Limite de fond : conserver les 5 ml pour toutes les parcelles y compris celles issues de division.

Le reste du texte à conserver tel qu'initialement

7 3 Construction annexe

ok pour les constructions annexe sur la limite séparative mais le faîte doit pouvoir atteindre 3 m 50 si la toiture à 2 pentes, sur garage par exemple.

Réponse de la Collectivité.

Si la règle d'emprise au sol et de pleine terre n'est pas changée, la bande constructible a été réinterrogée et réexpertisée par un travail de cartographie. Elle sera ajustée à la hausse depuis l'alignement afin d'offrir davantage de liberté d'implantation aux porteurs de projet.

De plus, la règle de retrait de 10 m mesurée par rapport au fond de parcelle en zone UH7, sera ajustée dans le cadre de l'approbation de la modification, afin qu'elle soit mesurée par rapport à l'une des limites séparatives.

L'objectif de la collectivité est de maintenir les équilibres et compositions urbaines existants, dans la zone d'habitat. Le retrait de 6 mètres et 10 mètres sur l'une des limites permet également de définir des jardins d'un seul tenant suffisants pour planter ou préserver des arbres de haute tige favorable à la biodiversité. Couplée à la règle de pleine terre, cette règle ajustée de retrait permettra l'infiltration des eaux pluviales dans les jardins, indispensable dans l'objectif d'éviter les ruissellements et les risques d'inondation, d'autant plus dans un cadre de changements climatiques.

Ces ajustements seront apportés au PLU dans le cadre du dossier pour l'approbation de la modification du PLU.

4.7 ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.

(Emmanuel ZANON le 28/11/2022 22:58)

Propose de supprimer l'obligation de retrait d'1m par rapport à la construction principale. En effet, des constructions existantes sont bâties en milieu de parcelle.

Cette obligation rend 50% du terrain de façade inutilisable. Il propose à la place de prévoir une exception pour les bâtiments existants centrés ou en fond de parcelle comprenant une possibilité d'usage d'un des deux côtés avec un retrait de 2m par rapport à la voirie et n'excèdent pas une surface de 5m2.

Réponse de la Collectivité.

La définition d'une « annexe » précise qu'elle ne peut être accolée à la construction principale. La règle de retrait de 1 m acte ce principe, afin d'éviter toute dérive d'annexes accolées qui se transforment progressivement en extension de la construction principale.

4.8 ARTICLE UH.9 – EMPRISE AU SOL

- Emmanuel ZANON le 28/11/2022 22:58 : « Pourquoi différencier une emprise au sol différente au secteur UAa ? Proposition de conserver l'emprise au SOL de 25% y compris pour le secteur UAa »
- Michel Verenneman le 7/12/2022 : » Afin de limiter les constructions, sans toutefois pénaliser voir spolier les propriétaires fonciers, la règle proposée de 25% pour les 600 premiers M2 de l'unité foncière et réduite à 20 % au-delà me semblerait est acceptable et devrait être conservés tels que.
 - o Réduire à 15 % est trop pénalisant et sera pour le moins un point d'achoppement.
 - o OK pour 200 mètres carrés maximum par bâtiment. »

Réponse de la Collectivité.

L'emprise au sol de la zone UAa est inchangée dans le cadre de la présente modification, elle reste à 30 %. En ce qui concerne l'article UH9, la nouvelle règle vise à tenir compte des emprises au sol consommées actuellement en moyenne et médiane dans la zone. Une densification est possible mais il est souhaité qu'elle soit réalisée de manière mesurée, notamment sur les grandes parcelles, très souvent arborées. L'emprise au sol réglementée des 600 premier m² s'additionne à l'emprise au sol autorisée au-delà des 600 m².

4.9 ARTICLE UH10 HAUTEUR MAXI DE CONSTRUCTION

(Michel Verenneman le 7/12/2022)

- ok pour 6ml à l'égout et 9 ml au faîte.
- ok pour 5 ml au faîte pour les constructions annexes.
- Les articles suivants, UH11, aspect, clôture, abri de jardin, couleurs, ... n'ont pas été traités mais il faut savoir rester modeste dans cette zone pavillonnaire.

Réponse de la Collectivité.

La rédaction convient. La commune souhaite que les constructions réalisées soient de qualité en matière d'architecture, d'où les précisions apportées sur les clôtures, et toiture notamment.

4.10 ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

(Emmanuel ZANON le 28/11/2022 22:58)

- « Clôture : Proposition de sortir de la liste des suppressions les grillages rigides et lames occultantes : en effet, ces types de grillage demeurent harmonieux et permettent une occultation vis à vis voisinage et de la voirie contrairement à un grillage souple.
- 2 Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques. Les dispositions proposées pour l'édification d'un mur en pierre limite trop fortement le choix d'une part et d'autre part induit de coûts de constructions qui n'incitent aucunement à investir. De plus, dans mon quartier, aucun bâtiment n'est en meulière et cette obligation amène une incohérence esthétique. Il faudrait octroyer plus de liberté dans le choix des pierres tel que « le choix des pierres doit être effectué en cohérence avec le bâtiment principal » sachant qu'un choix de pierre trop exotique peut être refusé lors de la demande de travaux par la commune.
- 3 Les haies végétales. L'objectif d'une haie végétale est l'homogénéité d'une essence pour avoir une haie harmonieuse. Or, l'obligation d'utiliser 3 essences ne permet pas d'atteindre cet objectif. Proposition : Supprimer l'obligation de 3 essences tout en conserver l'obligation d'usage d'essences endémiques. Supprimer l'obligation de demande préalable de suppression d'une haie végétale si cette dernière n'est pas remarquable.
- 4 Les qualificatifs « de qualité » et « proportionnés » relatifs aux portails et aux portillons sont trop interprétables et seront sujets à discussion.
- 5 Concernant la hauteur de clôture, elle est incohérente avec les hauteurs des limites séparatives : proposition d'homogénéiser l'ensemble des hauteurs à 1,80m.
- 6 Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives Proposition du supprimer les grillages rigides et lames occultantes : en effet, ces types de grillage demeurent harmonieux et permettent une occultation vis à vis voisinage et de la voirie, contrairement à un grillage souple.CF point précédent, pourquoi avoir 2 niveaux entre la clôture de voirie et des limites séparatives. Proposition : homogénéisation à 1,80m de hauteur.
- 7 La recommandation de perméabilité à la faune entraîne des risques pour les animaux demeurant sur la propriété, tel que les oiseaux (poules, etc...). La recommandation n'étant pas prescriptive, proposition de retirer cette mention.
- 8 Pour les abris de jardin ou bucher en une seule pente : supprimer « visible de la rue ». L'obligation d'être en bois ne nuit nullement au cadre général. Il peut être préciser que le côté fermé de l'abri doit être face à la rue.
- 9 Normes de stationnement. Pourquoi limiter le nombre de place sur une parcelle à usage d'habitation, sachant que la limite prépondérante provient des espaces pleine terre ? Qu'apporte une telle limitation ? Apporter une souplesse concernant les places commandées. En effet, l'objectif est de réduire le stationnement sur la voie publique. Par ailleurs, seul le projet de

construction proposé sera contrôlé a contrario de l'usage réel. Par conséquent, la portée de cette restriction demeure purement théorique. Ainsi la souplesse octroyée permet d'atteindre cet objectif. Proposition d'ajout : « Pour toute habitation individuelle, les places commandées sont autorisées à partir d'une 3e place de parking extérieure sur la parcelle ». Elle devra laisser toute fonctionnalité à 2 des 3 véhicules (autorisé dans la longueur d'un autre véhicule). »

Réponse de la Collectivité.

L'ensemble des demandes d'ajustements ne peuvent être pris en compte. Toutefois, les règles concernant l'aspect des clôtures seront très probablement réajustées. La commune a justifié les choix d'aspect extérieur dans les justifications du rapport de présentation.

4.11 ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

(Michel Verenneman le 7/12/2022)

« Le stationnement des véhicules sur la voirie circulée devrait être proscrit, surtout dans les voies étroites et ne devrait être que toléré. Une incitation à les rentrer dans les propriétés doit être faite. »

Réponse de la Collectivité.

Les normes de stationnement sont définies dans chaque zone afin de rendre obligatoire les possibilités de stationnement sur l'unité foncière du projet. Elles ont été affinées par la présente modification de manière à rendre le stationnement réellement possible et « utilisable » au quotidien sur les parcelles. Néanmoins, le PLU n'est pas un règlement de voirie. C'est le règlement de voirie qui fixe les possibilités de stationnement sur l'espace public.

4.12 ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(Emmanuel ZANON le 28/11/2022 22:58) : « L'obligation de perméabilité des voiries et du stationnement interdit l'usage de matériaux bon marchés mais propres tels que béton lavé, ce qui peut limiter la volonté de finaliser la voirie intérieure d'une propriété. De même, elle est contraire aux règles de construction qui nécessitent des dalles de béton armée pour recevoir le poids des véhicules sans déformation dans le temps. De plus, l'écoulement des eaux/absorption est pris en compte avec l'obligation espace vert pleine terre, une telle obligation est contreproductive sur la durée.

Il est préférable d'avoir des abords propres et finis que laisser en remblais de construction pour répondre à cette obligation. Proposition : La perméabilité des voiries et stationnement sur une parcelle devrait être une recommandation et non une obligation.

Par ailleurs, une telle obligation est-elle prise en compte pour la voirie communale ? Si oui, ou est inscrit cette obligation ?

REMARQUE : Lors de la construction de notre logement en 2010-2011, la Taxe Locale d'Équipement a pourtant bien été perçue par la commune, pourtant aucun travaux d'accotement ou de trottoir n'a été effectué. Ne serait-ce pas une obligation à inscrire également le PLU en vue d'améliorer le cadre de la commune ?

Sur la forme :

IV - Les toitures. Préciser que les toitures doivent être à 2 pans au minimum. Le lexique du document 4 précise qu'une toiture « peut être constituées d'un ou plusieurs pans ». Cette précision est nécessaire vue la précision de « un pan pour les abris de jardin ».

SDP : Mentionner la correspondance de l'acronyme (1re mention dans le document et dans le lexique). »

Michel Verenneman le 7/12/2022 : Il faudra veiller à tendre vers 50 % d'espaces verts en pleine terre.

Réponse de la Collectivité.

La perméabilité concerne les espaces verts protégés (L151-23), ou les espaces de stationnement et voiries. Des solutions innovantes bien moins impactantes peuvent être mises en œuvre avec du béton perméable.

Préciser que les toitures doivent être à 2 pans au minimum est une suggestion intéressante qui sera étudiée. Pour le reste, la commune maintient ses choix réfléchis par le groupe de travail.

4.13 DOCUMENT 4 - ANNEXE REGLEMENT LEXIQUE

(Emmanuel ZANON le 28/11/2022 22:58)

- 1 Abris légers. Intégrer une proportionnalité en fonction de la taille du terrain. Proposition : 30m² maximum pour une surface inférieur ou égale à 600m², puis 5% supplémentaires par m² supplémentaire (ex : pour un terrain de 900m² = 30+((900-600)x0,05) = 30+15=45m²).
- 2 Construction annexe. Préciser qu'une construction enterrée, y compris avec un toit
 - o végétalisé rendant invisible la construction, fait partie des constructions annexes.
- 3 Empreinte au sol. Préciser que les emplacements de parking extérieurs et voirie ne sont pas incluses dans l'emprise au sol. En revanche, préciser également que toute annexe enterrée, y compris avec un toit végétalisé entre dans le calcul de l'empreinte au sol (ex : garage sous-terrain annexe).
- 4 Marge de recul ou de retrait. Le terme « marge de retrait » n'est pas utilisé dans le document 3.
- Sur la forme, l'annexe document 4, LEXIQUE DEFINITION bien qu'étant des définitions, comportent des obligations qu'il serait nécessaire de faire apparaître, voire à déplacer, dans le règlement (document 3) :
 - o - Abris légers : emprise total maximale
 - o - Construction annexe (surface au sol, autorisation...)
 - o - Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente (largeur 12m

- maximum).

Ensemble de ces remarques sont à homogénéiser dans le document 3 pour chaque zone.

Réponse de la Collectivité.

Le lexique définition sera intégré au règlement, comme stipulé dans le rapport de présentation. Les définitions ont été clarifiées pour éviter toute forme d'interprétation. Les remarques seront expertisées. Elles seront prises en compte avant l'approbation dès lors qu'elles permettent de préciser ou clarifier davantage le règlement.

5 DES ATTENTES DE CLARIFICATION

5.1 EQUIPEMENT PUBLICS

Question (anonyme le 07/12/2022 à 16:36) *Les nouvelles règles d'implantation tiennent-elles compte des spécificités de structures pouvant accueillir des équipements publics à destination des jeunes, des habitants... ?*

Réponse de la Collectivité.

Le règlement est rédigé de manière à ce que les équipements publics ou d'intérêt collectifs puissent s'implanter en toutes zones, dès lors qu'ils répondent à un intérêt général. Il sera vérifié avant l'approbation de la modification que cette possibilité soit bien intégrée dans toutes les zones.

5.2 ARTICLE UH.4 - ACCES ET VOIRIE, 2. Eaux pluviales

deux demandes de clarification SIAB le 05/12/2022 09:04 (anonyme) et le 28/11/2022 22:58 (Emmanuel Zanon) : « *En annexe il faudrait avoir le lien vers les différents règlements notamment ceux d'assainissement du SIAB qui font partie intégrante des règles de construction et* »

ARTICLE UH.4 - ACCES ET VOIRIE, 2. Eaux pluviales, (Emmanuel Zanon) : « *préciser que le présent PLU est applicable à sa date de publication QUE pour les nouvelles constructions. En effet certaines habitations disposent de puisards conformément à l'ancien PLU. Par ailleurs, le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) n'est ni fourni avec la consultation, ni disponible sur le site du SIAB. »*

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du SIAB sera annexé avant l'approbation. Les règles s'appliquent, de fait, à toute nouvelle construction et non aux constructions anciennes. C'est le cas pour les règles d'assainissement mais aussi toutes les autres règles du PLU (hauteur, emprise, implantation, etc...)

Commentaire du commissaire enquêteur.

Alors que toute la partie du PLU de 2014 sur la gestion des eaux pluviales a disparu (UA4 et UH4), le SIAB, à la date du 4/1/2023 ne s'est toujours pas manifesté. Ce silence et le fait qu'on ne trouve pas de règlement d'assainissement sur le site du SIAB ne sont pas acceptables à ce stade de l'enquête dans une commune qui a

connu deux inondations reconnues catastrophe naturelle en 91 et en 99. [La Queue-les-Yvelines \(78\) : Cadastre, PLU et risques \(plu-cadastre.fr\)](#) .

Le CE recommande de faire apparaître en toute lettre les prescriptions entérinées le 24/1/2019 par le SIAB dans le cadre de la gestion des eaux de pluie dans l'instruction des demandes de permis de construire :

« *Dans sa disposition 56, le Sage⁷ donne la priorité en infiltration à la parcelle. Une étude pédologique avec carottage sera demandée pour définir le taux de perméabilité du terrain et permettre de confirmer ou non l'infiltration à la parcelle ou préconiser une autre solution technique.*

En cas de perméabilité suffisante du terrain, les eaux de toiture seront :

- soit captées et infiltrées à la parcelle,*
- soit captées dans un ouvrage d'infiltration avec surverse de sécurité régulée vers les collecteurs ou voirie publique, en gravitaire ou via un poste de relevage.*

En cas d'imperméabilité du terrain, les eaux de toiture seront captées dans un ouvrage de stockage dont le volume sera calculé sur la base d'une pluie de référence vingtennale de l'ordre de 56 mm en 12h, avec un débit régulé vers les collecteurs ou voiries publiques en gravitaire, ou via un poste de relevage.

Tous les travaux sur domaine public vers les réseaux les réseaux d'assainissement collectif seront obligatoirement exécutés par le délégataire de service public.

5.3 ARTICLE 14 – CLÔTURE

(Emmanuel Zanon) Préciser que la clôture comprend les ouvrants (portails, portillons...)

Réponse de la Collectivité.

C'est déjà le cas.

5.4 ARTICLE 15 – PISCINES

(Emmanuel Zanon) « Préciser que les pool-houses doivent respecter les règles des bâtiments annexes (en référence au lexique). Il n'est pas fait mention de construction de piscine hors sol installée durablement (plus de 3 mois). Ce type de piscine doit avoir les mêmes contraintes d'implantation que les piscines enterrées et soumise à autorisation. Il serait également utile de préciser « piscines ou équipement similaires » (ex : jacuzzi) »

Réponse de la Collectivité.

Les pool houses sont des annexes, ils répondent aux définitions d'annexe ce qui ne nécessite pas d'ajustement.

Oui les remarques concernant les piscines hors sol et spa/jacuzzi pourraient être reprises et seront donc étudiées avant l'approbation.

⁷ Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

5.5 ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

(Emmanuel Zanon) Secteur UAa : « Pourquoi les règles analogues à UH ne sont-elles pas appliquées ? Pourquoi une proportionnalité en fonction de la taille du terrain n'est-elle pas intégrée ? Concernant les constructions ou aménagements des bâtiments d'intérêt collectif, une emprise au sol maximum de 70% devrait être également appliquée. En effet, il n'est pas, compréhensible que les obligations n'incombent qu'aux particuliers et entreprises. »

Réponse de la Collectivité.

UH présente une plus grande diversité de superficie d'unité foncière, ce qui a motivé la rédaction d'une règle différente suivant la taille des terrains.

Une liberté est appliquée sur les équipements d'intérêt collectif afin de permettre la création, par exemple, d'un transformateur électrique sur 100% d'une parcelle de 10 m².

5.6 L'ARTICLE UA12 STATIONNEMENT DANS LE CENTRE BOURG

« la création d'une place de parking n'est désormais plus imposée pour les petits commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² (article UA.12). Cette mesure devrait favoriser le développement de petits commerces dans la partie ancienne et animée du bourg » suscite une demande d'étude et une question.

- Anonyme le 05/12/2022 21:46 demande une étude d'accidentologie et financière (*impact sur le budget communal*) pour justifier la mesure.
- Anonyme le 07/12/2022 16:45 pose la question de l'adaptation des règles pour faciliter l'implantation de nouvelles activités commerces, artisanat, santé, intérêt général dans la zone où se trouvent nos commerces en centre-ville.

Réponse de la Collectivité.

La présente modification tient compte de ces remarques. Il n'y a pas lieu de réaliser une étude d'accidentologie et financière.

5.7 ANNEXE 3 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES:

Suggestion de clarification anonyme le 05/12/2022 09:04 : « la liste du PNR devrait être complétée, en effet beaucoup d'autre arbres sont en effet également remarquables. »

Réponse de la Collectivité.

Oui, la commune a conscience que d'autres arbres nécessitent une protection. Néanmoins, il n'existe pas à ce jour d'inventaire complémentaire. Cet inventaire sera complété dans les mois à venir et une nouvelle procédure d'urbanisme permettra de les intégrer par la suite, dans un second temps.

5.8 Annexe 7 ALEAS ARGILES

Contribution anonyme le 03/12/2022 16:53:00 : « L'annexe 7 du règlement fait apparaître une carte. Il serait intéressant pour une complète information de l'enrichir de sa légende. »

Réponse de la Collectivité.

La légende sera ajoutée pour une parfaite compréhension de la carte.

5.9 Lexique Définition du comble.

Proposition de clarification faite par madame Catherine LE NOE à 07/12/2022 12:43. « *La définition du comble dans l'annexe me semble insuffisante. Elle ne différencie pas comble aménageable et comble non aménageable. Cela laisse une marge interprétative pouvant entraîner des constructions à R+2 (voir photos jointe) alors qu'il est spécifié R+1+ comble pour une hauteur de 9m (possibilité de faire 3x3 étages). La déclivité générale des terrains sur la commune entraîne déjà des vis à vis et des surplombs préjudiciables à la qualité de vie. (rue de la genêtière, rue de la grande vallée, rue des châtaigniers...). La précision de l'utilisation du comble doit être apportée ou bien la hauteur des bâtiments revue à la baisse.* »

Réponse de la Collectivité.

La demande pourrait être prise en compte. Une analyse sera effectuée par le bureau d'études sur l'opportunité de prise en compte.

5.10 Lexique Définition de terrasse

Proposition de clarification faite par madame Catherine LE NOE 07/12/2022 12:24 « *Le calcul de l'emprise au sol qui inclut les terrasses ne tient pas compte de la nature de la terrasse. Dans le cas d'une terrasse perméable, non maçonnée, cette emprise au sol étant réversible, il semble abusif de la considérer comme faisant partie de la construction. Une distinction serait à apporter pour plus de clarté et de justesse.* »

Réponse de la Collectivité.

La demande pourrait être prise en compte. Une analyse sera effectuée par le bureau d'études sur l'opportunité de prise en compte.

6 DES ATTENTES DE SATISFACTION DES BESOINS EXPRIMÉS

6.1 POMPE A CHALEUR

(Emmanuel Zanon et anonyme 07/12/2022 16:42)

« *À la vue des nuisances des pompes à chaleur extérieures (bruit, assèchement des végétaux proche des sorties des flux et esthétisme), un règlement d'implantation devrait être intégré précisant :*

- - Les hauteurs maximales (sol, 1er niveau)
- - L'orientation : voirie, jardin, côté de maison
- - L'espace minimum entre la soufflerie et les voisins ou la végétation.

Avez-vous pensé à établir des règles d'implantation panneaux photovoltaïques? »

Réponse de la Collectivité.

La demande sera prise en compte. Le dispositif réglementaire ajusté pour tenir compte de ces nuisances. Concernant les panneaux photovoltaïques, les recommandations d'implantation effectuées par le PNR pourraient être annexées au règlement.

6.2 diversité et mixité sociale

exprimé par Anonyme le 05/12/2022 21:43 :

« L'article UH 9 du projet vise à limiter la surface constructible des grands terrains. Il empêche tout programme de construction d'ensemble en favorisant l'habitat individuel morcelé. En ce sens, il empêche la diversité sociale pourtant imposée par la loi par la restriction de surface constructibles de programmes de plus 5 logements et ce malgré de grands espaces disponibles sur la zone UH. Cette précision est donc matériellement rendue obsolète :

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération de plus de 5 logements devra comporter au minimum 30% de logements sociaux financés avec prêt aidé par l'Etat. Le nombre total de logement devra être arrondi au chiffre entier le plus proche. Justification :

« La commune de la Queue-lez-Yvelines n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU et n'a donc pas d'obligation légale de disposer d'un parc de 25 % de logements locatifs sociaux. Pour autant, afin de répondre aux objectifs de la charte du parc naturel régional, et dans l'objectif de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal pour répondre à des besoins ou des situations particulières, parfois temporaires ou d'urgence (jeunes ménages, familles monoparentales, accident de la vie...), le taux de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements est désormais fixé à 30 % au lieu de 20 % actuellement. Il s'agit également d'assurer une répartition de l'offre équilibrée sur le territoire communal en l'imposant pour tous les projets de plus de 5 logements, en toutes zones. » La justification est donc invalide et ces articles UH6et UH9 modifiés doivent être révisés dans le sens d'une plus grande constructibilité en zone UH afin de permettre cette mixité sociale recherchée (LOI SRU) et de permettre la diversité d'offre de logements (appartements de petites et moyennes surfaces). Les incohérences entre volonté énoncée et articles du PLU est manifeste. »

Réponse de la Collectivité.

2 ajustements sont apportés :

- Bande de 25 m assouplie à la hausse
- Retrait par rapport à l'une des limites séparatives de 10 m (au lieu du fond de parcelle)

Il est tout à fait possible de construire des maisons, ou un petit collectif, social ou non, avec une emprise au sol de 25 % sur les premiers 600 m² puis 15 % au-delà. Par exemple une unité foncière de 1500 m² permet la réalisation de l'emprise au sol maximale suivante : 25 % x 600 + 15 % x 900 = 285 m² au sol. Cette emprise au sol multipliée par la hauteur maximale autorisée de R+1+C permet une constructibilité d'environ 700 m² de SDP, soit 10 logements de 70 m² sur une parcelle de 1 500 m². Dire qu'un programme de construction d'ensemble est irréalisable est donc faux.

6.3 VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS.

4 contributeurs, dont 2 anonymes et Stéphane et Dominique LECOMTE venus en mairie le 22/11/2022

« Rien dans cette évolution du PLU n'est évoqué pour végétaliser la zone public qui est essentiellement inconstructible : planter des arbres, réaliser des noues végétalisées de récupération des eaux de pluie, dés imperméabiliser les parkings, cours scolaires, certains trottoirs et voiries secondaires, réaliser sous chaussées perméables des ouvrages de rétention des eaux de pluie, proposer un aménagement en ce sens du projet centre-ville. Une OAP aurait dû être travaillé au sujet de la zone AU dont les règles du PLU actuel sont caducs afin de mieux cadrer le devenir de cette zone très exposée en entrée de ville (en particulier un rideau ou un massif d'arbres à haute tige afin de masquer si possible la réalisation probable de bâtiments commerciaux et de parkings). Il y a aujourd'hui plus que jamais urgence pour répondre aux défis climatiques et les réponses urbanistiques se doivent d'être à la hauteur de ces enjeux vitaux. » (anonyme le 23/11/2022 11:03)

« Pourquoi ne pas planter des arbres rue Nationale du rond-point pharmacie jusqu'à la place du marché?» (Stéphane et Dominique LECOMTE)

Réponse de la Collectivité.

Les arbres pourront être plantés sur l'espace public de manière totalement indépendante du PLU. La modification ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU, donc il n'y a pas lieu de réaliser une OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur note que les restrictions de stationnement dans le Centre Bourg ont bien pour objectif de la végétaliser l'espace public et le développement des mobilités douces (piétons, vélos...).

6.4 TRI DES DECHETS

(anonyme) le 07/12/2022 16:39 et recommandation SIEED : « *La multiplication du tri des déchets implique de plus en plus de bacs, cela engendrera des problèmes de circulation sur les trottoirs. Est-il prévu des zones pour le déposer ces bacs sans nuire à la circulation des piétons, poussettes, ... ?* »

Réponse de la Collectivité.

Prise en compte de la demande : La règle d'accès et voie d'accès sera ajustée pour tenir compte de cette demande.

6.5 zone 1 AU, état des ouvrages d'assainissement

dans le secteur de la maréchalerie (Michel Verenneman le 7/12/2022)

« Cette zone a fait l'objet d'un « schéma d'orientation d'aménagement et de programmation document numéro 3 de l'actuel PLU. Le classement de la voirie du domaine, conforme aux règles du PLU dans le domaine communal, doit être fait bien avant la fin de la garantie décennale, afin de vérifier l'état des ouvrages, en particulier d'assainissement, prévu pour la rétention et la régulation des eaux pluviales imposé par l'Agence de l'eau.

Réponse de la Collectivité.

Cette remarque n'a pas de lien avec la modification du PLU. C'est actuellement une parcelle privée. La mairie suivra bien évidemment la législation en matière de rétrocession des voiries et des réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Mr Verenneman cherche juste à attirer l'attention des propriétaires de la Maréchalerie, sur la pertinence de faire vérifier leur bassin de rétention avant la fin de la décennale en 2026. Si mairie ne les prévient pas, qui le fera ? A Autouillet, une copropriété en aurait pour plus de 500k€ de travaux qui aurait pu être pris en charge par l'entreprise avant la fin de la garantie.

7 DES ATTENTES DE REVISION DU PLU BATIE SUR LA CONCERTATION

Quatre contributions plaident en faveur d'une démarche révision de PLU globale précédée d'une concertation

1. Anonyme le 25/11/2022 16:12 Provenance n°4 « *plaide pour une refonte totale d'un nouveau PLU réaliste avec une équipe municipale à l'écoute et au service de la population.* »
2. Anonyme le 02/12/2022 06:36, provenance n°2....., pourquoi la ville ne se pense pas et ne se construit pas autour des améliorations de la qualité de vie et des pratiques quotidiennes ? Les enjeux climatiques et de développement durable conduisent à des réflexions sur la construction en mitoyenneté, la végétalisation des espaces publics,..... La ville se développe dans la sensibilité et non pas dans la réaction de la déconstruction et de la dédensification. Les objectifs d'augmentation de population ne sont pas uniquement quantitatif mais doivent permettre le renouvellement des générations , le dynamisme économique , la mixité sociale et urbaine ,pas de place pour les petits immeubles collectifs , c'est la maison individuelle qui domine alors qu'on sait bien que les primo accédants et les jeunes ménages n'ont plus et n'auront de moins en moins les moyens de cette ambition , pas de place pour le village d'antan ses rues , ses places , sa composition urbaine . Seule une vision hygiéniste domine qui n'est que le début d'une mort annoncée de l'urbanisme de qualité. La ville est en grand danger, il faut réveiller les consciences et toutes les intelligences, on ne saurait trop conseiller à la municipalité la saine lecture en préambule du " nouvel urbanisme d' Andres DUANY " qui depuis 40 ans déjà posait les bases et les principes d'un nouvel urbanisme et d'une charte de qualité en la matière .
3. Anonyme le 06/12/2022 11:00, provenance n°4 et anonyme le 07/12/2022 09:54, provenance n°16: « *Un nouveau PLU devra se faire en tenant compte des avis des habitants et en concertation comme l'avait promis la nouvelle équipe lors d'une certaine réunion de mars 2020....* »

Réponse de la Collectivité.

La modification du PLU a fait l'objet de concertation préalable, et notamment d'une réunion publique où les ajustements ont été présentés face à un public nombreux et intéressé.

Une révision du PLU est envisagée à moyen terme pour engager une démarche de globale de réflexion et de concertation avec les habitants et les partenaires publics de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La commune de Les Clayes sous Bois a procédé en 2021 à une révision de son PLU en mode concertation. Cf la méthode poursuivie sur leur site internet : [Révision du PLU \(lesclayessousbois.fr\)](http://Révision du PLU (lesclayessousbois.fr))

8 UNE ATTENTE DE REVISION DU PLU MOTIVEE

Madame Da Silva demande le 7/12/2022 la révision du zonage et la requalification en zonage UH de ses parcelles en zonage Nb pour erreur manifeste d'appréciation. Ses terrains issus de la division d'un terrain supportant deux constructions situées à la limite d'une zone urbaine jouxtant une zone agricole dont elle est séparée par le chemin du Roy ont toujours été constructibles jusqu'à la délibération du conseil municipal du 10 juillet 2013 qui a décidé le déclassement de ses terrains en zone Nb.



La zone délimitée en rouge est dans la zone NB.

Le chemin du Roy qui longe la propriété est carrossable.

Pour madame Sa Silva, « ce zonage Nb est en réalité entaché d'erreur manifeste d'appréciation. En effet, nos terrains sont situés en dent creuse, au Sud-Est du bourg de la commune. Ils sont bordés au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des propriétés bâties, et au Sud par le Chemin du Roy, lequel marque la limite entre l'espace urbain du bourg et les espaces agricoles.

En outre, les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de nos parcelles ont une capacité suffisante pour desservir deux constructions de l'ordre de 85 m² chacune que nous souhaitons

implanter dans la zone. En effet, pour bénéficier de la réduction d'impôt du dispositif Pinel, ces maisons seront louées de manière continue et pendant une durée minimale de 6 à 9 ans Ces logements feront office de résidence principale pour des locataires, dont les conditions de ressources sont en accord avec les plafonds émis par la loi Pinel.

*Ces maisons seront édifiées dans le cadre de la loi sur les bâtiments à basse consommation respectueuses de l'environnement et moins énergivores. Il est prévu notamment l'installation d'un **système de chauffage écologique et économique en combinant la pompe à chaleur et chauffage au sol.***

L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains sont d'ores et déjà existants de la rue de Grosrouvre jusqu'à la dernière des parcelles de notre propriété, il n'y a donc pas lieu de maintenir nos terrains en zone Nb.

Par ailleurs le chemin du Roy, qui rejoint la rue de Grosrouvre au Sud, et la route de GALLUIS au Nord est carrossable. Des travaux de confortement ont été réalisés en 1987, afin de permettre une circulation aisée sur ledit chemin et desservir les fonds riverains en toute sécurité.

D'autant que, le premier projet de PLU avait classés nos parcelles en zone 1AUa, traduisant ainsi l'une des orientations du PADD visant à achever « les contours du bourg, dans une perspective de développement résidentiel ». Il ressortait également des termes de la délibération du 19 janvier 2012 arrêtant ce premier projet de PLU que celui-ci avait été élaboré « en conformité avec les demandes du PNR ».

En outre, ce zonage était conforme à la réalité des faibles enjeux écologiques de nos terrains. En effet, si une mare est présente au Sud de nos terrains, en zone agricole, elle est séparée par le Chemin du Roy. Par ailleurs, trois autres mares sont implantées quant à elles sur les parcelles situées au Nord de nos terrains. Vous constaterez que leur présence n'a pas empêché la commune de classer l'ensemble du secteur en zone urbaine, après avoir identifié et localisé graphiquement lesdites mares.

De plus, un fossé passe le long de nos terrains en limite de propriété au Nord. Néanmoins, ce fossé ne représente pas de véritable intérêt écologique, en ce qu'il constitue en réalité un exutoire des bassins versants contigus. Ce fossé a été réalisé et aménagé en 1995 à la demande de la SIAB pour permettre de drainer les eaux de ruissellement de la rue de Grosrouvre en cas d'orage important. Il a par ailleurs fait l'objet d'un usage complet sur les parcelles n°154 et n° 332 et partiel sur la parcelle n°301 en 2010.

Nous tenons à vous signaler que sur le plan figuratif du PLU le tracé de ce fossé est d'erroné depuis sa création en 1995. En effet, ce fossé ne traverse pas nos parcelles n° 310 et n°311 et n° 332 mais il longe les limites cadastrales entre les parcelles :

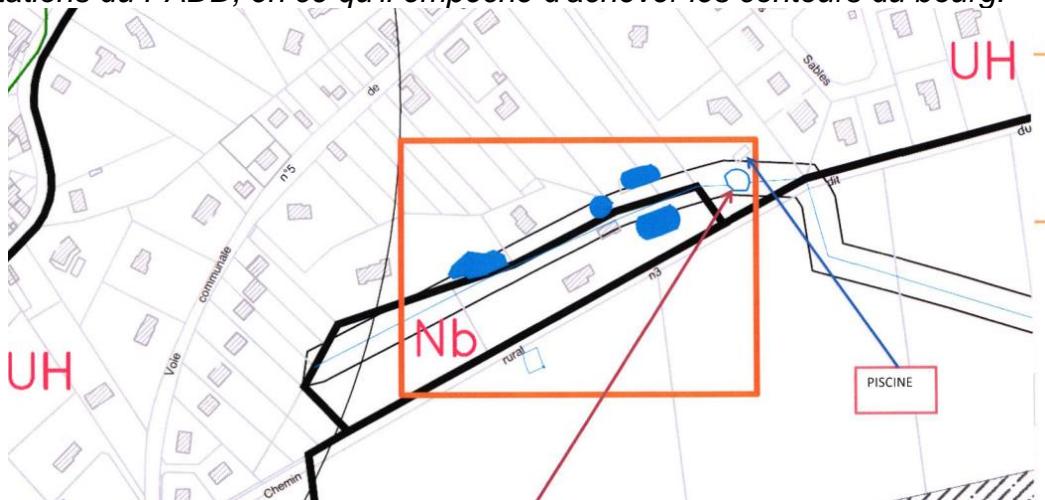
- n° 65, 66 et 67 et notre parcelle 310. Ce tronçon est sous notre terrain depuis 1995;
- n° 162 (famille DORMIER) et nos parcelles 310 et 311. Ce tronçon est aérien sur notre terrain depuis 1995;
- n° 162 (famille DORMIER) et notre parcelle 332. Ce tronçon aérien en 1995 est sous notre terrain depuis le usage réalisé en 2010 ;
- n° 330 (famille DA SILVA) et les parcelles 301 et 300 de la famille VERENNEMAN. Ce tronçon est aérien sur leurs terrains depuis 1995;

- n° 331 (famille DA SILVA) et les parcelles 154 et 155 de la famille BERNARDIN. Ce tronçon aérien en 1995 est sous leurs terrains depuis le busage réalisé en 2010;
- n° 69 (famille DESMARET) et notre parcelle n°331. Ce tronçon est sous notre terrain depuis 1995 ;
- Le reste du fossé est sous les terrains depuis 1995 du chemin du Roy jusque dans les terres agricoles des parcelles n°62 et 61.

Vous constaterez que la présence d'un tronçon de ce fossé en plus des mares dans les propriétés des familles VERENNEMAN ET BERNARDIN n'a pas empêché la commune de classer l'ensemble du secteur en zone urbaine.

Enfin, le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse n'a pas répertorié nos parcelles comme constitutives de zones humides.

Par conséquent, le classement en zone Nb de nos terrains est de toute évidence entaché d'erreur manifeste d'appréciation. De surcroit, il vient méconnaître les orientations du PADD, en ce qu'il empêche d'achever les contours du bourg.



Réponse de la Collectivité.

La procédure de modification du PLU ne permet pas d'impacter une zone naturelle. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande dans le cadre de la présente modification du PLU. Cette demande sera étudiée à l'occasion d'une prochaine révision du PLU.

9 ANNEXE 1 : 53 contributions écrites, dont 43 dématérialisées, 9 matérialisées sur le registre en mairie et 1 courrier envoyé au maire

Étiquettes de lignes	Auteur	Nombre de D
✉ 03/12/2022 11:00	Anonyme	1
✉ 04/12/2022 09:58	Anonyme	1
✉ 04/12/2022 19:24	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 09:04	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 16:19	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 18:56	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 21:36	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 21:37	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 21:39	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 21:40	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 21:41	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 21:47	Anonyme	1
✉ 06/12/2022 12:50	GERARD	1
✉ 06/12/2022 13:17	DELOISAND YVES	1
✉ 07/11/2022 17:11	DELATUILLERIE YVAN	1
✉ 07/12/2022 09:42	Yves sapin	1
✉ 07/12/2022 13:29	Anonyme	1
✉ 07/12/2022 14:13	Anonyme	1
✉ 09/11/2022 12:59	Anonyme	1
✉ 16/11/2022 13:11	Anonyme	1
✉ 23/11/2022 11:03	Anonyme	1
✉ 24/11/2022 17:46	Anonyme	1
✉ 25/11/2022 13:59	Anonyme	1
✉ 28/11/2022 22:58	ZANON Emmanuel	1
✉ 29/11/2022 09:03	Anonyme	1
✉ 7/12.2022	BOISSONAS Nicolas	1
	CECILIA DA SILVA	1
	MICHEL VERENNEMAN	1
✉ 07/11/2022	DELATUILLERIE (madame)	1
	LOPES LUIS	1
✉ 15/11/2022	BERNARDIN DANIEL	1
✉ 22/11/2022	DAVID STROUVEN	1
	ROLLAND GLEIZES	1
	SEBASTIEN BARRAULT	1
	Stéphane et Dominique LECOMTE	1
✉ 23/11/2022 11:03	Anonyme	1
✉ 25/11/2022 16:12	Anonyme	1
✉ 28/11/2022 22:58	ZANON Emmanuel	1
✉ 02/12/2022 06:36	Anonyme	1
✉ 03/12/2022 16:53	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 09:04	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 19:35	BOISSONAS Nicolas	1
✉ 05/12/2022 21:43	Anonyme	1
✉ 05/12/2022 21:46	Anonyme	1
✉ 06/12/2022 11:00	Anonyme	1
✉ 07/12/2022 06:58	PIERRE MARIE MICHEL	1
✉ 07/12/2022 09:54	Anonyme	1
✉ 07/12/2022 12:24	LE NOE Catherine	1
✉ 07/12/2022 12:43	LE NOE Catherine	1
✉ 07/12/2022 16:36	Anonyme	1
✉ 07/12/2022 16:39	Anonyme	1
✉ 07/12/2022 16:42	Anonyme	1
✉ 07/12/2022 16:45	Anonyme	1
Total général		53

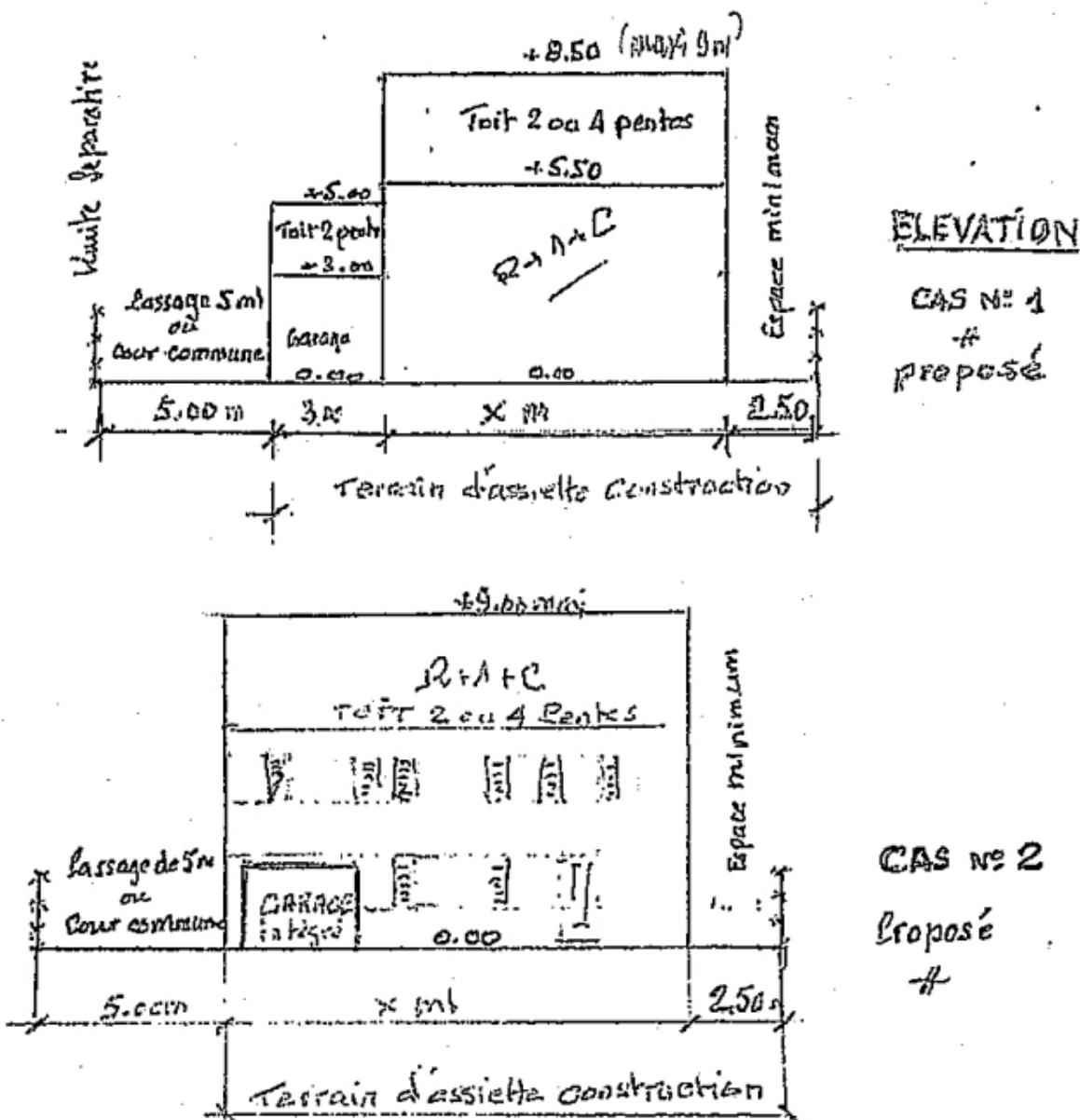
10 ANNEXE 2: un nombre incertain de contributeurs ayant fourni au total 33 contributions anonymes provenant de 17 adresses différentes

Étiquettes de lignes	Date de publication	Auteur	N
✉ Provenance n°10	✉ 05/12/2022 09:04	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 09:04	Anonyme	1
✉ Provenance n°11	✉ 05/12/2022 16:19	Anonyme	1
✉ Provenance n°12	✉ 05/12/2022 18:56	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:36	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:37	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:39	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:40	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:41	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:47	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:43	Anonyme	1
	✉ 05/12/2022 21:46	Anonyme	1
✉ Provenance n°16	✉ 07/12/2022 09:54	Anonyme	1
✉ Provenance n°17	✉ 07/12/2022 13:29	Anonyme	1
✉ Provenance n°18	✉ 07/12/2022 14:13	Anonyme	1
✉ Provenance n°19	✉ 07/12/2022 16:36	Anonyme	1
✉ Provenance n°2	✉ 09/11/2022 12:59	Anonyme	1
	✉ 16/11/2022 13:11	Anonyme	1
	✉ 23/11/2022 11:03	Anonyme	1
	✉ 25/11/2022 13:59	Anonyme	1
	✉ 23/11/2022 11:03	Anonyme	1
	✉ 02/12/2022 06:36	Anonyme	1
✉ Provenance n°20	✉ 07/12/2022 16:39	Anonyme	1
✉ Provenance n°21	✉ 07/12/2022 16:42	Anonyme	1
✉ Provenance n°22	✉ 07/12/2022 16:45	Anonyme	1
✉ Provenance n°3	✉ 24/11/2022 17:46	Anonyme	1
✉ Provenance n°4	✉ 03/12/2022 11:00	Anonyme	1
	✉ 25/11/2022 16:12	Anonyme	1
	✉ 06/12/2022 11:00	Anonyme	1
✉ Provenance n°6	✉ 29/11/2022 09:03	Anonyme	1
✉ Provenance n°7	✉ 03/12/2022 16:53	Anonyme	1
✉ Provenance n°8	✉ 04/12/2022 09:58	Anonyme	1
✉ Provenance n°9	✉ 04/12/2022 19:24	Anonyme	1
Total général			33

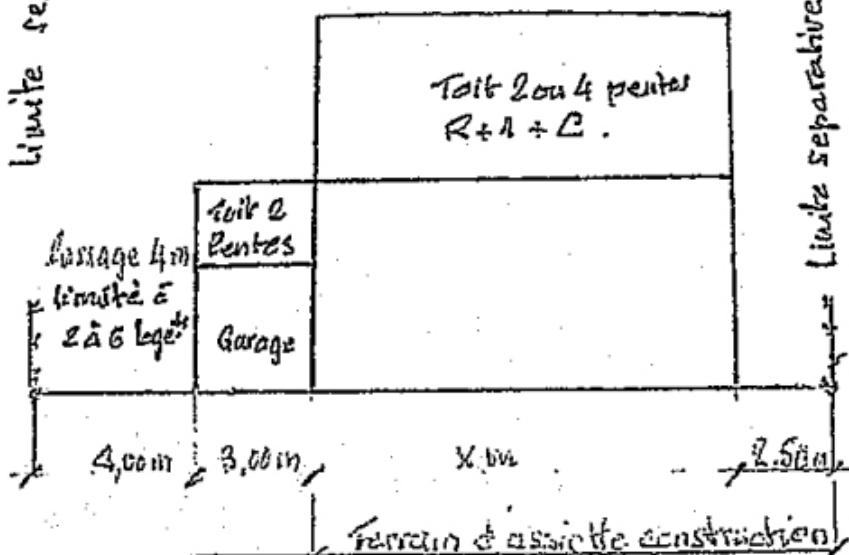
11 ANNEXE 3 : nombre de mentions écrites par chapitre, article,...de la nomenclature du projet de modification

ATTENTES DE CLARIFICATION, D'ASSOUPISSEMENT ET PROPOSITIONS	CHAPITRE/ARTICLE	N CONTRIBUTIONS	Cumul	%	cumul en %
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS (25m)	UH6	28	28	27%	27%
EMPRISE AU SOL	UH9	13	41	13%	39%
LIMITES SEPARATIVES	UH7	10	51	10%	49%
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.	UH8	6	57	6%	55%
ASPECT EXTERIEUR	UH11	6	63	6%	61%
HAUTEUR MAXIMALE	UH10	4	67	4%	64%
ACCES ET VOIRIE	UH3	2	69	2%	66%
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	UH13	2	71	2%	68%
STATIONNEMENT DES VEHICULES	UA12	3	74	3%	71%
VEGETALISATION ZONE PUBLIQUE		3	77	3%	74%
DEFINITION TERRASSE ET COMBLE	Lexique	3	80	3%	77%
LIMITES SEPARATIVES	UA7	2	82	2%	79%
EMPRISE AU SOL	UA9	2	84	2%	81%
HAUTEUR MAXIMALE	UA10	2	86	2%	83%
CHEMINEMENT VELO		2	88	2%	85%
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	UH1	1	89	1%	86%
STATIONNEMENT DES VEHICULES	UH12	1	90	1%	87%
DIVISION PARCELLAIRE	Article 12	1	91	1%	88%
PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	Article 13	1	92	1%	88%
CLÔTURE	Article 14	1	93	1%	89%
PISCINE	Article 15	1	94	1%	90%
ACCES ET VOIRIE	U3	1	95	1%	91%
RESEAUX	U4	1	96	1%	92%
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.	UA8	1	97	1%	93%
ASPECT EXTERIEUR	UA11	1	98	1%	94%
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	UA13	1	99	1%	95%
REGLES POMPE A CHALEUR ET PV		2	101	2%	97%
REGLE DE COHABITATION BAC PIETON SUR TROTTOIRS		1	102	1%	98%
ESSENCES D'ARBRES PNR	Annexe 3	1	103	1%	99%
ARGILES	Annexe7	1	104	1%	100%

12 ANNEXE 4 : proposition de Mr MICHEL VERENNEMAN

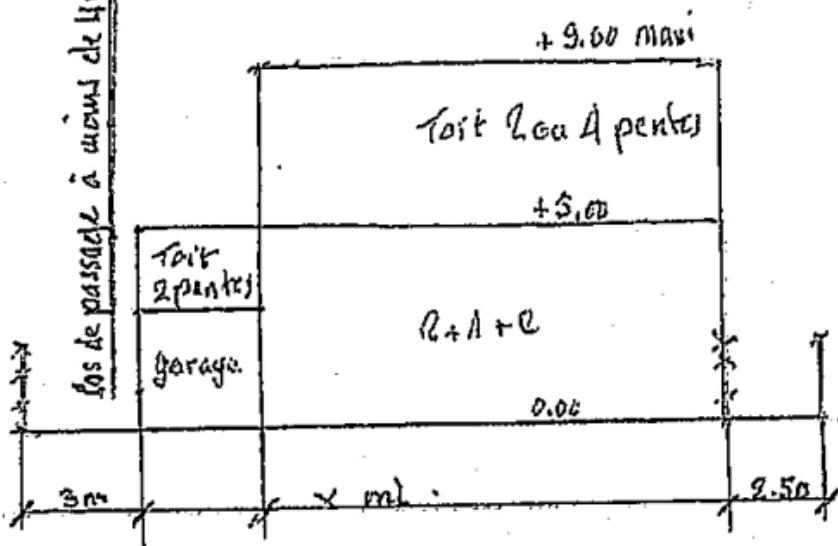


limite séparative



CAS n° 3
proposé
†

los de passage à moins de 4m



CAS n° 4
proposé
moins limité