

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET D'ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COIGNIERES

Enquête Publique du jeudi 24 mai 2018 à 08h30 au vendredi 22 juin 2018 à 17h00

Rapport d'enquête

Paris, le 29 août 2018

Le commissaire enquêteur



Roger Lehmann

Sommaire

6.....	PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	1
1.1	OBJET DE L'ENQUETE.....	6
1.2	LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA VILLE DE PARIS.....	7
1.3	LE PORTEUR DU PROJET.....	7
1.4	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE.....	7
1.5	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8
1.6	MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	8
1.7	PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	9
1.7.1	<i>La publicité légale</i>	9
1.7.1.1	Internet.....	10
2	LES CONCERTATIONS ET LA PREPARATION DU PROJET.....	10
2.1	LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC.....	10
2.1.1	<i>Préambule</i>	10
2.1.2	<i>Les présentations effectuées</i>	10
2.1.3	<i>Conclusion sur la concertation avec le public</i>	11
2.2	DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	12
2.3	DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES ET/OU MIS A LA DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	12
3	LA PREPARATION DE L'ENQUETE.....	12
3.1	RENCONTRES AVEC LE PETITIONNAIRE.....	12
3.1.1	<i>Rencontre du 5 avril 2018</i>	12
3.1.2	<i>Rencontre du 17 mai 2018</i>	13
3.2	VISITE DU SITE.....	13
3.3	REUNION PUBLIQUE.....	14
4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	14
4.1	SUR LE DEROULEMENT.....	14
4.2	SUR LES PERMANENCES.....	15
4.3	CONCLUSION SUR LES PERMANENCES.....	15
4.4	CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	15
5	CLOTURE DE L'ENQUETE.....	15
5.1	CONTENU DES REGISTRES D'ENQUETE ET COURRIERS REÇUS.....	15
5.2	COURRIERS ARRIVES APRES LA FIN DE L'ENQUETE.....	17
6	EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	17
7	EXAMEN DU DOSSIER.....	17
7.1	LE VOLUME N° 1- PIECES ADMINISTRATIVES.....	17
7.2	LE VOLUME N° 2, PORTER A CONNAISSANCE.....	18
7.2.1	<i>Examen du porter à connaissance</i>	19
7.2.1.1	Pièce 1, Porter à connaissance de l'Etat et annexes.....	19
7.2.1.2	Pièce 2-1, Inspection Générale des Carrières.....	19
7.2.1.3	Pièce 2-4, Direction Départementale des Territoires 78, Service Habitat et Rénovation Urbaine.....	20
7.2.1.4	Pièce 2-8, Direction Départementale des Territoires 78, Service de l'économie Agricole.....	20
7.2.1.5	Pièce 2-10, Direction Départementale des Territoires 78, Service de l'environnement, Paysages, Risques et Nuisances.....	20

7.2.1.6	Pièce 2-11, Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France	20
7.2.1.7	Pièce 2-13, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile-de-France.....	20
7.2.1.8	Pièce 2-18, Direction Départementale des Territoires 78, Service Planification Aménagement.....	21
7.2.2	<i>Conclusions sur le Porter à Connaissance</i>	21
7.2.3	<i>Examen des avis donnés par des personnes publiques associées</i>	21
7.2.3.1	Les collectivités consultées.....	21
7.2.3.2	Les contributions reçues.....	26
7.2.3.2.1	Pièce 2-2, Réseau de transport d'électricité.....	26
7.2.3.2.2	Pièce 2-3, Agence Régionale de Santé.....	26
7.2.3.2.3	Pièce 2-5, SNCF.....	27
7.2.3.2.4	Pièce 2-6, Commission Locale de l'Eau.....	27
7.2.3.2.5	Pièce 2-7, Société des Transports Pétroliers par Pipeline - Trapil	27
7.2.3.2.6	Pièce 2-9, GRT gaz	27
7.2.3.2.7	Pièce 2-12, Conseil Départemental des Yvelines.....	27
7.2.3.2.8	Pièce 2-14, Chambre de Métiers et de l'Artisanat.....	28
7.2.3.2.9	Pièce 2-15, Chambre d'Agriculture.....	28
7.2.3.2.10	Pièce 2-16, Conseil Régional d'Ile de France	28
7.2.3.2.11	Pièce 2-17, Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre	28
7.2.4	<i>Conclusions sur la concertation préalable des PPA.....</i>	28
7.3	LE VOLUME N° 3, AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES	28
7.3.1	<i>Examen de l'avis des PPA</i>	29
7.3.1.1	Pièce n° 5, Avis de l'Agence Régionale de santé.....	29
7.3.1.2	Pièce n° 6, Rambouillet Territoires	29
7.3.1.3	Pièce n° 7, Centre Régional de la propriété forestière d'Ile de France (CNPF)	30
7.3.1.4	Pièce n° 8, Chambre des Métiers et de l'Artisanat	30
7.3.1.5	Pièce n° 9, DRAC d'Ile-de-France	30
7.3.1.6	Pièce n° 10, Ville du Mesnil-Saint-Denis	30
7.3.1.7	Pièce n° 11, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	30
7.3.1.8	Pièce n° 12, Commune de Maurepas	30
7.3.1.9	Pièce n° 13, COBAHMA.....	31
7.3.1.10	Pièce n° 14, ville de La Verrière.....	31
7.3.1.11	Pièce n° 15, Département t des Yvelines	31
7.3.1.12	Pièce n° 16, Direction Départementale des Territoires	31
7.3.1.13	Pièce n° 17, Ville de Coignières.....	31
7.3.1.14	Pièce n° 18, Ile-de-France Mobilités	31
7.3.2	<i>Conclusions du commissaire enquêteur sur l'avis des Personnes Publiques Associées.....</i>	31
7.3.3	<i>Examen de l'avis de la MRAe et des réponses de SQY.....</i>	32
7.3.3.1	Pièce n°1, Mémoire en réponse aux avis de la MRAe.....	32
7.3.3.1.1	Ouverture à l'urbanisation du terrain des peupliers	32
7.3.3.1.2	Capacité de densification	32
7.3.3.1.3	Evaluation du projet de PLU	32
7.3.3.1.4	Apport de l'évaluation environnementale.	32
7.3.3.2	Pièce n° 2 Décision d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas	32
7.3.3.3	Pièce n°3 courrier de la DRIEE d'Ile-de-Fance.....	32
7.3.3.4	Pièce n° 4 Avis de la MRAe	32
7.3.4	<i>Conclusions sur l'avis de la MRAe</i>	33
7.4	LE VOLUME N° 4, LE DOSSIER DE PLU ARRETE, TOME 1	33
7.4.1	<i>Le rapport de présentation</i>	33
7.4.1.1	Le diagnostic territorial.....	33
7.4.1.2	L'état initial de l'environnement	33
7.4.1.3	La justification des choix.....	35
7.4.1.4	L'évaluation environnementale.....	36
7.4.1.5	Le résumé non technique	36
7.4.2	<i>Le projet d'aménagement et de développement durable.....</i>	36
7.4.3	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>	37

7.4.3.1	OAP Trame écologique et cheminements doux	37
7.4.3.2	OAP Gare	37
7.4.4	Le règlement	38
7.4.4.1	Règlement écrit	38
7.4.4.2	Annexes au règlement	38
7.4.4.3	Règlement graphique; plan de zonage	38
7.4.4.4	Règlement graphique ; extrait du plan de zonage : patrimoine du centre ancien	38
7.5	LE VOLUME N° 5, LE DOSSIER DE PLU ARRETE, TOME 2	38
7.5.1	Les annexes	38
7.5.1.1	Liste et recueil des servitudes d'utilité publique	38
7.5.1.2	Annexes informatives et obligations diverses	38
7.5.1.3	Plan des Servitudes d'Utilité Publiques et autres informations	38
7.5.1.4	Plan des Annexes Sanitaires	39
8	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	39
9	MEMOIRE EN REPONSE	39
10	EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS DEPOSES PAR LE PUBLIC	40
10.1	PREAMBULE	40
10.2	LES OBSERVATIONS ET COURRIERS	41
10.2.1	<i>Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines</i>	41
10.2.2	<i>Mairie de Coignières</i>	41
10.2.3	<i>Registre dématérialisé</i>	48
10.2.4	<i>Boîte courriels</i>	77
10.2.5	<i>Courriers reçus par voie postale</i>	79
10.3	LES THEMES RETENUS PAR LA COMMISSION	79
11	LES THEMES	79
11.1	THEME 1 LE QUARTIER DU PONT DE CHEVREUSE	79
11.1.1	<i>Avis et commentaires du maître d'ouvrage</i>	79
11.1.1.1	– Justifications et motifs d'urbanisme	79
11.1.1.2	– Comparaison des constructibilités induites par le POS, le projet de de PLU et le RNU	80
11.1.1.3	Proposition d'évolution réglementaire : vers une bande de constructibilité limitée	83
11.1.2	<i>Appréciation du commissaire enquêteur</i>	84
11.2	THEME 2 LE SECTEUR DE LA GARE	84
11.2.1	<i>Avis et commentaires du maître d'ouvrage</i>	84
11.2.2	<i>Appréciation du commissaire enquêteur</i>	86
11.3	THEME 3 LA RN10	87
11.3.1	<i>Avis et commentaires du maître d'ouvrage</i>	87
11.3.2	<i>Appréciation du commissaire enquêteur</i>	89
12	RECOMMANDATION	89
13	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE COIGNIERES	90
13.1	PREAMBULE	90
13.2	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	91
13.2.1	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i>	91
13.2.2	<i>Sur le projet</i>	92
13.2.3	<i>Sur le dossier soumis à enquête</i>	93
13.2.4	<i>Sur les observations du public</i>	93
13.2.5	<i>Sur le procès-verbal de synthèse</i>	94
13.2.6	<i>Sur le mémoire en réponse</i>	94
13.3	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	94

Pièces jointes

Pièce jointe 1	: décision du 23 mars 2018 nommant le commissaire enquêteur,
Pièce jointe 2	: arrêté du 12 avril 2018 prescrivant l'enquête publique,
Pièces jointes 3-1 à 4	: publicité,
Pièce jointe 4	: modèle d'affiche,
Pièce jointe 5	: dossier sur la concertation préalable,
Pièce jointe 6	: dossier d'enquête,
Pièces jointes 7-1 à 7-3	: registres d'enquête
Pièce jointe 8	: procès-verbal de synthèse,
Pièce jointe 9	: mémoire en réponse

**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET D'ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COIGNIERES**

Enquête Publique du jeudi 24 mai 2018 à 08h30 au vendredi 22 juin 2018 à 17h00

1 Présentation de l'enquête publique

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la révision du POS de la commune de Coignières et sa transformation en PLU conformément à la décision prise par le conseil municipal dans sa réunion du 12 décembre 2014 (jointe au dossier d'enquête)

Le POS de la commune a été approuvé par délibérations du conseil municipal le 27 août 1981. Il a été révisé le 8 février 2001, puis modifié 2 fois les 27 juin 2002 et 18 décembre 2015.

L'arrêté préfectoral n° 2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 a porté fusion de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la communauté de commune de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières en instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1^{er} janvier 2016.

Le nouvel EPCI est donc compétent sur le territoire de la commune de Coignières pour mettre en œuvre les procédures relatives au PLU.

Saint-Quentin-en-Yvelines, en application de l'article L153-9 du code de l'Urbanisme a décidé d'achever la procédure de révision du POS

Par délibération en date du 29 juin 2016, le conseil municipal de la commune de Coignières a donné son accord pour que Saint-Quentin-en-Yvelines achève ladite révision.

Les modalités de la collaboration entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Coignières ont été arrêtées par le conseil communautaire le 19 septembre 2016 afin de permettre la poursuite de la procédure de révision du POS de la commune et sa transformation en PLU.

L'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement a formulé un avis en date du 23 avril 2018 portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Coignières et l'évaluation environnementale du projet.

Cet avis et le mémoire en réponse formulé par Saint-Quentin-en-Yvelines sont joints au dossier d'enquête.

Le projet soumis à enquête a été arrêté le 21 décembre 2017.

1.2 Le projet de modification du PLU de la Ville de Paris

Les grands objectifs du projet d'élaboration du PLU visent à :

- Conforter Coignières comme un village à fort dynamisme économique,
- Conforter l'articulation entre zone rurale et zone urbaine,
- Maitriser le développement de la commune dans les prochaines années en renforçant la qualité de vie et les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire tout en accompagnant l'évolution de la commune et en répondant aux obligations réglementaires.

Au-delà de ces objectifs, et conformément aux articles L.111-1-1 et L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être **compatible** avec :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF),
- les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine,
- les dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

1.3 Le porteur du projet

L'EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines est le porteur du projet.

1.4 Le cadre juridique de l'enquête

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Coignières est soumis à enquête publique en application :

- Du code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19, R153-8 et R104-28,

- Du code de l'environnement et notamment des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- Du CGGCT.

1.5 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 23 mars 2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné en qualité de commissaire enquêteur :

- Monsieur Roger Lehmann, ingénieur de l'Ecole Supérieure d'Electricité, en retraite (pièce jointe 1).

1.6 Modalités de l'enquête publique

Monsieur le président de Saint-Quentin-en-Yvelines a publié le 12 avril 2018 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Coignières (pièce jointe 2).

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- La durée, du jeudi 24 mai 2018 à 08h30 au vendredi 22 juin 2018 à 17h00, soit durant 30 jours,
- Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés pendant la durée de l'enquête à l'hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête et à la mairie de Coignières, où ils seront tenus à la disposition du public,
- Le dossier d'enquête sera consultable en ligne à l'adresse :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr

- Les observations du public pourront être déposées :
 - Sur les registres papiers déposés à l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines 1, rue Eugène Hénaff à Trappes, siège de l'enquête et à la mairie de Coignières,
 - Par courriel sur l'adresse elabplu.coignieres@squy.fr

- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête,
- Par inscription directe sur un registre dématérialisé sur le site :

<https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes2?RDEPOT=EP18158>

- Les observations ainsi déposées seront lisible par le public sur le site :

<https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes2?RLIRE=EP18158>

- Toutes les observations reçues seront imprimées et jointes au registre papier déposé au siège de l'enquête.
- le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Coignières selon le planning ci-dessous :

- Lundi 28 mai 2018 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 8 juin 2018 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 13 juin 2018 de 16h00 à 19h00
- Samedi 16 juin 2018 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 22 juin 2018 de 14h00 à 17h00

- La publicité de l'enquête par voie d'affichage sera effectuée au siège de l'enquête et par les soins de Monsieur le maire de la commune de Coignières au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête. Elle sera effectuée aux emplacements habituels d'affichage en mairie.
- L'enquête sera annoncée au moins 15 jours avant le début de l'enquête dans 2 journaux régionaux ou locaux par les soins Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette publication sera répétée dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- L'avis d'enquête sera publié sur les sites internet :

www.coignieres.fr

et

www.saint-quentin-en-yvelines.fr

1.7 Publicité de l'enquête

1.7.1 La publicité légale

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés dans 2 journaux régionaux ou locaux :

- Le Parisien du 9 mai 2018,

- Toutes les Nouvelles du 9 mai 2018,

Et répétés

- Le Parisien du 30 mai 2018,
- Toutes les Nouvelles du 30 mai 2018,

En outre l'enquête a été annoncée dans le bulletin municipal officiel du 22 mai 2015.

Une copie de ces publications est jointe à ce rapport (pièces jointes 3-1 à 3-4).

Des affiches (pièce jointe 4) au format réglementaire ont été apposées sur les panneaux administratifs de la mairie de Coignières comme a pu le constater le commissaire enquêteur lors de ses permanences et de sa visite du site.

1.7.1.1 Internet

- L'arrêté d'enquête a été mis en ligne sur les sites internet :

www.coignieres.fr

et

www.saint-quentin-en-yvelines.fr

- Le projet était consultable en ligne sur le site de SQY :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr

2 Les concertations et la préparation du projet

2.1 La concertation préalable avec le public

2.1.1 Préambule

L'élaboration du PLU de Coignières n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de débat public mais est soumise à concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme.

2.1.2 Les présentations effectuées

Le projet a fait l'objet de nombreuses présentations au public en amont de la délibération arrêtant le projet de PLU, sous diverses formes :

- Au moins 4 bulletins municipaux ont présenté le projet et l'avancement des études :
Bm 92 d'avril 2016,

Bm 94 de décembre 2016,
Bm 95 d'avril 2017,
Bm 96 de juin 2017

- Le projet a aussi fait l'objet de publications dans le bulletin de SQY Mag
SQYmag n°26 d'avril 2017,
SQYMag n°28 de juin 2017,
SQYMag n°31 d'octobre 2017.

- Des réunions publiques ont été tenues :

Le 9 mars 2016,
Le 18 avril 2017,
Le 5 juillet 2017.

- Une exposition publique a été organisée du 11 septembre 2017 au 30 novembre 2017.

- Des registres ont été mis à la disposition du public :

Le 21 mars 2016,
Le 19 septembre 2017,

durant l'exposition citée ci-dessus.

- Des journaux locaux ont présenté le projet :

Le 16 mars 2016,
Le 26 avril 2017,
Le 12 juillet 2017

- Un stand dédié au projet a été tenue par la mairie durant la fête de la ville le 1^{er} juillet 2017
- Une page spécifique au projet de PLU a été ouverte sur le site internet de la commune dans l'onglet « Ville Dynamique », rubrique « Actualités ».
- Un bilan de cette concertation a été annexé à la délibération du CM du 21 décembre 2017 qui a arrêté le projet de PLU.

L'ensemble des documents cités sont annexés pièce jointe 5.

2.1.3 Conclusion sur la concertation avec le public

L'élaboration du projet de PLU de Coignières, objet de la présente enquête publique, a donné lieu à un travail considérable. Le public a été largement informé durant l'élaboration de ce projet durant plus de 2 ans.

2.2 Documents mis à la disposition du public

Le dossier d'enquête (pièce jointe 6) comprend 5 volumes :

- Volume 1, les pièces administratives,
- Volume 2, le porter à connaissance,
- Volume 3, l'avis des personnes publiques associées et consultées
- Volume 4, le dossier de PLU arrêté, tome 1 :
 - Rapport de présentation,
 - Projet d'Aménagement et de développement durables,
 - Règlement.
- Volume 5, le dossier de PLU arrêté, tome 2 :
 - Annexes.

2.3 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a souhaité avoir communication, et a reçu communication des documents suivants :

- Un dossier présentant l'ensemble des documents faisant état des présentations du projet au public (pièce jointe 5, déjà citée).

3 La préparation de l'enquête

3.1 Rencontres avec le pétitionnaire

3.1.1 Rencontre du 5 avril 2018

Le commissaire enquêteur a été reçu par Monsieur Chanac et Madame Grange représentants de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines 1, rue Eugène Hénaff à Trappes, le 5 avril 2018.

Cette réunion avait pour objet l'organisation de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de Coignières.

En particulier il a été examiné en détail les modalités selon lesquelles le public pouvait déposer ses observations :

- Sur les registres papiers déposées à l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines 1, rue Eugène Hénaff à Trappes, siège de l'enquête et à la mairie de Coignières,
- Par courriel sur une adresse dédiée,
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête,
- Par inscription directe sur un registre dématérialisé.

Il a été précisé que :

- Toutes les dépositions quel qu'en soit l'origine devaient être imprimés et jointes au registre papier déposé au siège de l'enquête afin de pouvoir être consultées par le public qui le souhaiterait.
- L'ensemble du dossier devait être consultable en ligne et qu'une console devait être mise à la disposition du public au siège de l'enquête.

Enfin les dates et heures d'enquêtes ainsi que les dates et heures de permanences ont été retenues.

3.1.2 Rencontre du 17 mai 2018

Une deuxième rencontre a été tenue le 17 mai 2018 à l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Monsieur Channac, Madame Grange et Madame Caroline Zoubiri ont présenté le projet de PLU dans tous ses aspects :

- PADD,
- OAP,
- Règlement,

Les points délicats, en particulier les implications du projet sur la zone du pont de Chevreuse, ont été largement exposés.

Monsieur Postel, représentant PubliLégal en charge de la mise en œuvre du registre dématérialisé a été présent afin bien préciser les modalités d'utilisation de ce registre.

3.2 Visite du site

A la demande du commissaire enquêteur, une visite du site a été organisée par Saint-Quentin-en-Yvelines et la mairie de Coignières le 17 mai 2018.

Madame Grange, Madame Zoubiri et Monsieur Channac accompagnés de Madame Back, responsable de l'urbanisme à Coignières et Monsieur M. Bernard (adjoint Urbanisme) ont organisé une visite très intéressante de cette commune coupée en 2 par la nationale 10 et qui présente de large zones industrielles à côté d'un centre villageois ancien calme et presque champêtre.

3.3 Réunion publique

Le commissaire enquêteur n'a jugé ni utile, ni nécessaire d'organiser une réunion publique.

4 Déroulement de l'enquête

4.1 Sur le déroulement

- L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 24 mai 2018 à 08h30 au vendredi 22 juin 2018 à 17h00, soit durant 30 jours, conformément à l'arrêté qui a organisé l'enquête.
- L'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans 2 journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête, par les soins de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces publications ont été répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- L'avis d'enquête et des informations concernant le projet ont été publiés sur le site internet de la mairie de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- Le dossier d'enquête était consultable en ligne à l'adresse :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr

- Le dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public qui souhaitait prendre connaissance du projet et/ou produire une observation, dans les locaux de l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la mairie de Coignières.
- Un registre dématérialisé et une adresse courriel ont été mis à la disposition du public qui aurait souhaité déposer ses annotations par l'un ou l'autre de ces moyens.
- Les 5 permanences tenues par le commissaire enquêteur conformément à l'arrêté de mise à enquête publique, ont été tenues dans de bonnes conditions.

4.2 Sur les permanences

Les 5 permanences prévues ont été tenues par le commissaire enquêteur.

Les permanences se sont déroulées sans qu'il y ait à noter de défaillance tant dans l'organisation que dans l'accueil du public.

Le commissaire enquêteur a pu constater, lors de ses permanences, la réalité de l'affichage sur les panneaux administratifs des mairies, ainsi que la présence de panneaux présentant l'enquête.

4.3 Conclusion sur les permanences

Le commissaire enquêteur a pu tenir les 5 permanences prévues par l'arrêté qui a organisé l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur n'a relevé aucun incident notable qui aurait pu entraver le déroulement des permanences et l'accueil du public.

4.4 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée, à tous égards, dans de bonnes conditions.

5 Clôture de l'enquête

L'enquête, close le vendredi 22 juin 2018 à 17h00, les 3 registres d'enquête ont été recueillis et clos et signés par le commissaire enquêteur, conformément à l'arrêté qui a organisé l'enquête publique (pièces jointes 7-1 à 7-3)

Ces registres incluent sous forme imprimée les dépositions faites sur le registre dématérialisé, ainsi que les courriels reçus.

5.1 Contenu des registres d'enquête et courriers reçus

Le tableau ci-dessous indique pour chaque lieu d'enquête et pour chaque registre le nombre d'observations déposées.

		Observations
Mairie de Coignières	Registre 1	3
	Registre 2	6

Hôtel d'Agglomérations de SQY	0
Registre dématérialisé	26
Adresse courriel	1
Courriers postaux	0
Totaux	36

Soit un total de 36 dépositions, chacune posant de multiples questions.

C'est ainsi un total de 123 questions qui sont posés

5.2 Courriers arrivés après la fin de l'enquête

La boîte « courriel » n'a pas été fermée comme elle aurait dû l'être à la fin de l'enquête.

Un courriel de Monsieur Pailleux a donc pu être reçu après la fin de l'enquête.

De ce fait il n'est pas pris en compte par le commissaire enquêteur qui ne le mentionne ici que pour mémoire.

6 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de cette enquête.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté pris par Monsieur le président de Saint-Quentin-en-Yvelines le 12 avril 2018, il semble que la procédure ait été bien respectée.

7 Examen du dossier

Le dossier d'enquête (pièce jointe 6, déjà citée) comprend 5 volumes.

- Volume 1, Les pièces administratives,
- Volume 2, le porter à connaissance,
- Volume 3, l'avis des personnes publiques associées et consultées
- Volume 4, le dossier de PLU arrêté, tome 1
- Volume 5, le dossier de PLU arrêté, tome 2

7.1 Le volume n° 1- pièces administratives

	PIECES ADMINISTRATIVES	
	DESIGNATION DES PIECES	
1	Notice de présentation	
2	Prescription de la révision du POS	12/12/204

3	Poursuite de la procédure par SQY	29/06/2006
4	Modalités de collaboration Coignières et SQY	19/09/2006
5	Arrêt du projet et bilan de la concertation	21/12/2007
6	Arrêt communautaire organisant l'enquête publique	12/04/2008
7	Nomination du commissaire enquêteur	23/03/2018
8	annonces légales	
9	Affichage légal	

L'ensemble de ces documents administratifs n'appellent pas de commentaires particuliers.
Il s'agit de documents de nature administrative qui exposent l'ensemble de la réglementation dans laquelle s'inscrit le projet de PLU de la ville de Coignières.

Les quelques pages qui exposent très succinctement le projet sont largement reprises dans les documents sur le projet lui-même : Rapport de présentation, PADD, OAP, Règlement.

7.2 Le volume n° 2, Porter à connaissance

PORTER A CONNAISSANCE		
DESIGNATION DES PIECES		
1	Porter à connaissance de l'Etat et annexes	
2	Contributions des Personnes Publiques Associées :	
2-1	Inspection Générale des Carrières	13/02/2015
2-2	Réseau de transport d'électricité	23/02/2015
2-3	Agence Régionale de Santé	02/04/2015
2-4	Direction Départementale des Territoires 78, Service Habitat et Rénovation Urbaine	23/04/2015
2-5	SNCF	08/04/2015
2-6	Commission Locale de l'Eau	09/04/2015
2-7	Société des Transports Pétroliers par Pipeline	16/04/2015
2-8	Direction Départementale des Territoires 78, Service de l'économie Agricole	28/04/2015
2-9	GRT gaz	28/04/2015
2-10	Direction Départementale des Territoires 78, Service de l'environnement, Paysages, Risques et Nuisances	07/05/2015
2-11	Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France	04/06/2015
2-12	Conseil Général des Yvelines	09/07/2015
2-13	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile-de-France	22/09/2015
2-14	Chambre de Métiers et de l'Artisanat	01/02/2016

2-15	Chambre d'Agriculture	03/02/2016
2-16	Conseil Régional d'Ile de France	17/02/2016
2-17	Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre	14/03/2016 & 03/08/2016
2-18	Direction Départementale des Territoires 78, Service Planification Aménagement	19/07/2017

En réalité, ce volume comprend les pièces relatives au « porter à connaissance » stricto sensu mais aussi les contributions apportées par les PPA qui ont répondu dans le cadre de l'élaboration du PLU.

7.2.1 Examen du porter à connaissance

Monsieur le Préfet des Yvelines a fait parvenir à la commune un porter à connaissance en août 2015.

A ce titre 8 documents ont été délivrés par Monsieur le préfet des Yvelines.

Il s'agit des pièces n° : 1, 2-1, 2-4, 2-8, 2-10, 2-11, 2-13, 2-18

7.2.1.1 Pièce 1, Porter à connaissance de l'Etat et annexes

Dans un document très complet de 61 pages et des annexes, le préfet des Yvelines porte à la connaissance de SQY :

- les dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU,
- les objectifs et les contraintes en matière d'aménagement du territoire,
- les objectifs et les contraintes en matière de préservation du territoire,
- la gestion des fonctionnalités du territoire,
- les risques, servitudes et zones à constructibilité réduite.

Le commissaire enquêteur note que ce document est daté d'août 2015. Un document mis à jour aurait sans doute permis la prise en compte des modifications apportées aux codes ces dernières années.

7.2.1.2 Pièce 2-1, Inspection Générale des Carrières

L'inspection générale des carrières rappelle l'existence d'anciennes cavités abandonnées et annexe un plan sur lequel figure ces cavités arrêté préfectoral n° 86-400 du 5 août 1986).

Il y a lieu d'indiquer ces périmètres qui valent lieu de PPRNP et les mentionner en tant que servitudes d'utilité publique.

Le texte qui pourrait être inséré dans le PLU est proposé.

7.2.1.3 Pièce 2-4, Direction Départementale des Territoires 78, Service Habitat et Rénovation Urbaine

Ce document insiste sur les objectifs en matière de logements (développement et diversité de l'offre), ainsi que sur la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

7.2.1.4 Pièce 2-8, Direction Départementale des Territoires 78, Service de l'économie Agricole

Ce document insiste sur les enjeux agricoles de la commune et du département.

Il insiste aussi sur la rédaction du règlement en zone A, et sur les obligations réglementaires concernant la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

7.2.1.5 Pièce 2-10, Direction Départementale des Territoires 78, Service de l'environnement, Paysages, Risques et Nuisances

Ce document de 12 pages et des annexes présente en 2 colonnes les éléments réglementaires et les éléments spécifiques à la commune de Coignières au titre :

- de la loi sur l'eau,
- des risques et nuisances,
- de la forêt,
- de la protection des espèces, des milieux naturels et des paysages.

7.2.1.6 Pièce 2-11, Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France

Ce service rappelle l'existence de 2 sites inscrits dans le périmètre de protection afférents aux monuments historiques sis à l'extérieur du territoire de la commune et d'un site inscrit au titre des monuments naturels et sites.

Ce document rappelle aussi l'existence d'éléments remarquables mal ou peu identifiés au titre du patrimoine bâti.

7.2.1.7 Pièce 2-13, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile-de-France

La DRIEE d'Ile-de-France fourni un document très important de 19 pages et des annexes liste les contraintes réglementaires à respecter dans les domaines qui sont les siens concernant :

- L'environnement,
- Les paysages et les sites,
- Les milieux naturels et la biodiversité,
- Les risques et nuisances,
- L'approvisionnement en énergie

7.2.1.8 Pièce 2-18, Direction Départementale des Territoires 78, Service Planification Aménagement

Ce service précise les risques liés à l'existence d'un établissement industriel autorisé depuis 1986.

7.2.2 Conclusions sur le Porter à Connaissance

L'ensemble des documents porté à la connaissance de la commune et de SQY couvre tous les sujets importants à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de la commune de Coignières.

7.2.3 Examen des avis donnés par des personnes publiques associées

Le commissaire enquêteur note que les personnes publiques associées ont été consultées le 18 février 2015.

Les réponses faites datent de 2015 et début 2016 pour une prise en compte dans un PLU arrêté le 21 décembre 2017.

7.2.3.1 Les collectivités consultées

35 personnes publiques associées ont été informées du projet d'élaboration du PLU de Coignières.

01
Monsieur Serge MORVAN
Préfet des Yvelines
Préfecture de Versailles
1, rue Jean Houdon
78010 VERSAILLES CEDEX

02
Monsieur Michel HEUZE
Sous-Préfet de Rambouillet
Sous-Préfecture de Rambouillet
82, rue du Général de Gaulle
78514 RAMBOUILLET CEDEX

03
Monsieur François DUBOIS
Direction régionale et interdépartementale de l'équipement
et de l'Aménagement (DRIEA)
Division des Etudes et Programmes
21/23 rue Miollis
75732 PARIS CEDEX 15

04
Madame Hélène SYNDIQUE
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement
et de l'Energie (DRIEE)

Service du développement durable et des Entreprises
10 rue Crillon
75194 PARIS CEDEX 04

05
Monsieur Laurent VILBOEUF
Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du
Travail et de l'Emploi (DIRECCTE)
Pole Entreprise, Emploi, Economie
Département Développement Economique, Compétitivité, International
19 rue Madeleine Vionnet
93300 AUBERVILLIERS

06
Monsieur Bruno CINOTTI
Direction Départementale des Territoires
35 rue de Noailles
BP 1115
78011 VERSAILLES cedex

07
Monsieur le Chef du Service territoriale l'architecture et du patrimoine des
Yvelines
7 rue des réservoirs
78000 VERSAILLES

08
Monsieur le directeur de l'Agence régionale de santé
Délégation Territoriale des Yvelines
143 boulevard de La Reine
78007 VERSAILLES CEDEX

09
Monsieur le directeur Régional de la direction interdépartementale de
l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
17 avenue Carnot
94324 CACHAN CEDEX

10
Monsieur le Général de Corps d'Armée, Commandant de la Région Terre d'Ile
de France
Base des Loges
MRTIDIF- CORTOME / DAS / BSI
8 avenue du Président Kennedy – BP 40202
78102 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

11

Madame Valérie PÉCRESSE
Conseil Régional Ile-de-France
Unité Aménagement Durable
33, rue de Barbet de Jouy
75007 PARIS

12
Madame Valérie PECRESSE
Syndicat des Transports d'Ile-de-France (S.T.I.F.)
39 bis- 41 rue de Châteaudun
75009 PARIS

13
Monsieur Pierre BEDIER
Conseil Départemental des Yvelines
2, place André Mignot
78012 VERSAILLES CEDEX

14
Monsieur Alexandre BOROTRA
Direction du Développement Territorial
Service Aménagement du Territoire
Conseil Départemental des Yvelines
2 place André Mignot
78012 VERSAILLES CEDEX

15
Monsieur Gérard BACHELIER
Chambre de Commerce et d'Industrie
Versailles/Yvelines
21, avenue de Paris
78021 VERSAILLES

16
Monsieur Jean-Paul VERMES
Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France
27 avenue de Friedland
75382 PARIS CEDEX 08

17
Monsieur Ronan KERAUDREN
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines
19, avenue du Général Mangin
78008 VERSAILLES

18

Monsieur Christophe HILLAIRET
Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France
2, avenue Jeanne d'Arc
BP 111
78153 LE CHESNAY

19
Monsieur Yves VANDEWALLE
Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Maison du Parc - Château de la Madeleine,
Chemin Jean Racine
78472 CHEVREUSE CEDEX

20
Monsieur le Président du Syndicat Mixte d'Etudes
d'Urbanisme et d'Aménagement de la Haute Vallée de Chevreuse
Château de la Madeleine,
Chemin Jean Racine
78472 CHEVREUSE CEDEX

21
Monsieur Jacques PELETIER
Communauté de Communes
de la Haute Vallée de Chevreuse (CCHVC)
9 Grande Rue –
78720 DAMPIERRE EN YVELINES

22
Monsieur Hervé PLANCHENAUT
Communauté de Communes Coeur d'Yvelines
BP17
78640 NEAUPHLE-LE-CHATEAU

23
Monsieur Guy MULLER
Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents
(COBAHMA)
Hôtel du Département
2, place André Mignot
78012 VERSAILLES CEDEX

24
Monsieur Christian GUILLOT
Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Courance (SIAC)
Chemin du lavoir

78310 MAUREPAS

25
Monsieur le Président du Syndicat Mixte
D'Aménagement et Gestion des Rigoles
Hôtel du département
2 place André Mignot
78012 VERSAILLES CEDEX

26
Monsieur Marc ROBERT
Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires
1 rue de Cutesson
BP 40036
78511 RAMBOUILLET CEDEX

27
Monsieur Grégory GARESTIER
Hôtel de ville
2, place d'Auxois,
78310 MAUREPAS

28
Monsieur Raymond POMMET
Hôtel de ville
18 rue du 11 novembre 1918
78690 LES ESSARTS LE ROI

29
Monsieur le Directeur du Centre Régional de
La Propriété Forestière
2 avenue Jeanne d'Arc
78150 LE CHESNAY

30
Madame Toine BOURRAT
Hôtel de ville
17 rue du professeur Mariller
78690 SAINT REMY L'HONORE

31
Madame Evelyne AUBERT
Hôtel de ville
1 rue Henri Husson
78322 LE MESNIL SAINT DENIS

32
Madame Anne GRIGNON
Hôtel de ville
Place yvon Esnault
78320 LEVIS SAINT NOM

33
Madame Nelly DUTU
Hôtel de ville
Avenue des Noës
78320 LA VERRIERE

34
Monsieur Hervé LEMOINE
Hôtel de ville
1 rue Sainte Anne
78760 JOUARS PONCHARTRAIN

35
M. Jean-Pierre SEVESTRE
Place de l'Eglise Saint-Germain d'Auxerre
78310 COIGNIERES

7.2.3.2 Les contributions reçues

11 contributions ont été reçues.

Il s'agit des pièces : 2-2, 2-3, 2-5, 2-6, 2-7, 2-9, 2-12, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17

7.2.3.2.1 Pièce 2-2, Réseau de transport d'électricité

RTE demande d'insérer dans le PLU des servitudes d'ouvrages électriques pour les 7 ouvrages implantés sur le territoire de la commune et que soit autorisé la construction d'ouvrages à haute et très haute tension sur les mêmes zones afin de pouvoir en faire la maintenance.

7.2.3.2.2 Pièce 2-3, Agence Régionale de Santé

L'Agence Régionale de Santé a fourni un document important de 6 pages qui traite en détail les sujets de santé publique.

- Alimentation en eau potable et captage d'eau potable,
- Réutilisation des eaux de pluie,
- Sites et sols pollués,
- Nuisances sonores,
- Qualité de l'air,
- Nuisances olfactives,
- Champs électromagnétiques,

- Lutte contre l'habitat insalubre,
 - Lutte contre le saturnisme,
 - Lutte contre l'habitat insalubre,
 - A ce titre 8 arrêtés préfectoraux d'insalubrité sont toujours en vigueur sur le territoire de la commune.

L'ARS conclue en indiquant

« qu'en l'absence d'enjeu majeur de santé publique elle ne souhaite pas être associée à la procédure de révision du présent document d'urbanisme. »

7.2.3.2.3 Pièce 2-5, SNCF

Au-delà de préciser les dénominations en vigueur aujourd'hui des différentes entités qui composent la SNCF, celle-ci précise les servitudes d'utilité publiques existantes et à reconduire ainsi que les contraintes qu'elles imposent.

SNCF indique aussi qu'elle possède 10 parcelles cadastrales sur le territoire de la commune.

7.2.3.2.4 Pièce 2-6, Commission Locale de l'Eau

La CLE indique que le SAGE de la Mauldre approuvé le 4 janvier 2001 est en cours de révision en vue d'une adoption au premier semestre 2015. La CLE propose d'en *« prendre en compte les prescriptions dès maintenant. »*

Le document fourni précise les principales prescriptions à considérer.

7.2.3.2.5 Pièce 2-7, Société des Transports Pétroliers par Pipeline - Trakil

Deux canalisations traversent le territoire de la commune auxquelles s'attachent des servitudes d'utilité publiques.

Au-delà de rappeler les contraintes engendrées, la TRAKIL souhaite être associée aux travaux d'élaboration du PLU de la commune.

7.2.3.2.6 Pièce 2-9, GRT gaz

GRT Gaz indique la présence sur le territoire de la commune de canalisations de transport de gaz naturel. Les parcelles traversées sont grevées d'une servitude de « non-aedificandi » signée avec les propriétaires concernés.

Trakil recommande à la commune de se rapprocher de la DRIEE pour obtenir les informations nécessaires et les études de dangers transmises par GRT Gaz.

7.2.3.2.7 Pièce 2-12, Conseil Départemental des Yvelines

Le conseil départemental des Yvelines indique son souhait de participer à l'élaboration du PLU afin de permettre la prise en compte du schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines ;

7.2.3.2.8 Pièce 2-14, Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Afin de contribuer à la réflexion locale, la chambre des métiers et de l'artisanat précise que 272 entreprises artisanales sont installées sur le territoire de la commune.

7.2.3.2.9 Pièce 2-15, Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture interdépartementale Ile-de-France souhaite être associée au processus d'élaboration du PLU.

7.2.3.2.10 Pièce 2-16, Conseil Régional d'Ile de France

Le conseil régional d'Ile-de-France souhaite être associé au processus d'élaboration du PLU.

7.2.3.2.11 Pièce 2-17, Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre

Le CNPF a fourni 2 contributions.

La 1^{ère} datée du 14 mars 2016, comme celle datée du 3 août 2017, demandent de mener une réflexion sur la desserte des parcelles boisées et d'insérer un paragraphe dans le PADD afin de préserver l'activité sylvicole.

7.2.4 Conclusions sur la concertation préalable des PPA

Le commissaire enquêteur note tout l'intérêt des contributions reçues qui montre que l'élaboration d'un PLU est considérée comme un travail utile et important pour le bon fonctionnement des institutions.

Au-delà les informations fournies nécessitent, pour la plupart d'être prises en compte, car elles concernent des servitudes.

7.3 Le volume n° 3, Avis des personnes publiques associées et consultées

Il s'agit ici de la consultation réglementaire des PPA une fois le projet arrêté.

La notification du projet arrêté le 21 décembre 2017 a été faite aux personnes publiques associées dès le 18 janvier 2018.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES		
DESIGNATION DES PIECES		
1	Mémoire en réponse de Saint-Quentin en Yvelines à l'avis de la MRAe et aux avis des Personnes Publiques Associées	
2	Décision de la MRAe après examen au cas par cas, rendant obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale	03/10/2016
3	Accusé réception de la saisine pour avis de la MRAe	16/02/2018

4	AVIS N° 2018-27 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France adopté le 23 avril 2018	23/04/2018
5	Agence Régionale de Santé	26/01/2018
6	Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires	29/01/2018
7	Direction interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt	30/01/2018
8	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	08/03/2018
9	Service territorial l'architecture et du patrimoine des Yvelines	15/03/2018
10	Commune du Mesnil Saint Denis	21/03/2018
11	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	04/04/2018
12	Commune de Maurepas – Délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2018	10/04/2018
13	Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (COBAHMA)	11/04/2018
14	Commune de La Verrière (17/04/2018)	17/04/2018
15	Conseil Départemental des Yvelines	17/04/2018
16	Direction Départementale des Territoires	18/04/2018
17	Commune de Coignières	18/04/2018
18	Syndicat des Transports d'Ile-de-France (S.T.I.F.) – Ile de France Mobilités	23/04/2018

En réalité, ce volume comprend les pièces relatives à la consultation des PPA stricto sensu mais aussi l'avis de la MRAe et les réponses faites à cet avis (pièce n° 1).

Mais, étonnamment, cette pièce n°1 expose aussi les réponses de la ville aux avis des PPA qui ont formulées un avis. Ce sont ces réponses qui sont prises en compte ci-dessous, dans l'examen des avis formulées par les PPA

7.3.1 Examen de l'avis des PPA

SQY a reçu 14 réponses dans le délai de 3 mois règlementaires. Ces réponses sont examinées ci-dessous.

Il s'agit des pièces 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

7.3.1.1 Pièce n° 5, Avis de l'Agence Régionale de santé

L'ARS précise que son avis sera intégré à l'avis du service instructeur.

7.3.1.2 Pièce n° 6, Rambouillet Territoires

Rambouillet Territoires indique n'avoir aucune remarque.

7.3.1.3 Pièce n° 7, Centre Régional de la propriété forestière d'Ile de France (CNPf)

Le CNPF propose d'ajouter :

- au PADD : l'amélioration de l'accessibilité des espaces boisés aux camions par tous temps,
- au règlement : plutôt que d'interdire, recommander, voire même informer sur l'interdiction des espèces invasives.

L'autorité organisatrice (SQY) dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (pièce n°1), rejette ces 2 demandes tout en proposant une modification de la rédaction tant du PADD que du règlement afin que ces 2 demandes soient mentionnées.

7.3.1.4 Pièce n° 8, Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable.

7.3.1.5 Pièce n° 9, DRAC d'Ile-de-France

La DRAC d'Ile-de-France émet un avis favorable assorti de réserves et observations.

Il s'agit en fait de rectifier et/ou de mettre à jour des mentions manquantes et/ou erronées dans le projet de PLU.

7.3.1.6 Pièce n° 10, Ville du Mesnil-Saint-Denis

La ville donne un avis favorable au projet de PLU de la Ville de Coignières.

7.3.1.7 Pièce n° 11, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPENAF présente 3 observations.

- 2 observations concernent la réglementation applicable aux zones AUs, en particulier lorsqu'elles sont situées en zone potentiellement humide,
- 1 observation suggère d'aligner les hauteurs des extensions d'habitations sur les hauteurs existantes en zones A et N.

L'autorité organisatrice indique qu'elle prendra en compte ces observations et ajoutera une mention sur le plan des informations diverses.

7.3.1.8 Pièce n° 12, Commune de Maurepas

La commune de Maurepas donne un avis favorable au PLU arrêté de Coignières.

7.3.1.9 Pièce n° 13, COBAHMA

La commission Locale de l'Eau (CLE) émet un avis favorable au projet de PLU de Coignières avec 4 réserves :

- Mentionner le SDAGE,
- Préciser les contraintes applicables aux zones humides connues et/ou potentiels,
- Imposer une marge de retrait de 6 m pour les constructions nouvelles aux berges des cours d'eau,
- Réécrire en précisant les règles qui s'appliquent à la gestion des eaux pluviales.

La commune qu'elle prendra en compte favorablement à ces demandes.

7.3.1.10 Pièce n° 14, ville de La Verrière

La ville de La Verrière émet un avis favorable au projet de PLU de Coignières.

7.3.1.11 Pièce n° 15, Département t des Yvelines

Le département des Yvelines émet une réserve et 2 recommandations.

- La réserve est relative à l'inscription des schémas départementaux de randonnées pédestres et équestres dans les documents graphiques et de zonage,
- La 1^{re} recommandation concerne les règles concernant le stationnement et le nombre de places à prévoir,
- La 2^{ème} recommandation est relative à la mixité dans le secteur de la gare.

Sur ces 3 points la ville fourni des réponses argumentées favorables ou en indiquant que le projet prend déjà en compte la demande.

7.3.1.12 Pièce n° 16, Direction Départementale des Territoires

L'Etat donne un avis favorable assorti de simples remarques.

7.3.1.13 Pièce n° 17, Ville de Coignières

Le service urbanisme de la vile de Coignières donne un avis favorable au projet assorti de quelques remarques ou compléments thématiques.

7.3.1.14 Pièce n° 18, Ile-de-France Mobilités

Ile-de-France Mobilités rappelle la nécessaire compatibilité avec le PDUIF précise dans un tableau les points et/ou articles du règlement qu'il convient d'ajuster pour assurer cette compatibilité.

7.3.2 Conclusions du commissaire enquêteur sur l'avis des Personnes Publiques Associées

Le commissaire enquêteur, après avoir examiné les avis données par chacune des Personnes Publiques Associées qui ont exprimées un avis, considère que les réserves, recommandations et/ou simples remarques ont été examinées par la Ville qui propose de les prendre en compte si elles ne le sont pas déjà, et/ou qui expose pourquoi il y a des impossibilités (réglementaires par exemple).

Le commissaire enquêteur considère l'ensemble de ces réponses comme satisfaisantes.

7.3.3 Examen de l'avis de la MRAe et des réponses de SQY

Il s'agit des pièces 1, 2, 3, 4.

7.3.3.1 *Pièce n°1, Mémoire en réponse aux avis de la MRAe*

La MRAe a émis un avis le 23 avril 2018.

L'autorité compétente, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, a produit un mémoire en réponse à cet avis.

Concernant l'avis de la MRAe, 4 sujets font l'objet d'observations :

7.3.3.1.1 *Ouverture à l'urbanisation du terrain des peupliers*

Son classement en zone AU résulte des très fortes contraintes foncières dont dispose la ville.

7.3.3.1.2 *Capacité de densification*

La réponse de la ville expose comment et par quels moyens la ville pourra augmenter la densification.

Ces moyens sont exposés quartier par quartier.

7.3.3.1.3 *Evaluation du projet de PLU*

La MRAe questionne la bonne prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

La commune précise les mesures qui seront prises en particulier dans le secteur de la Gare dont le projet sera certainement soumis à une étude d'impact.

7.3.3.1.4 *Apport de l'évaluation environnementale.*

La ville estime avoir pris en compte, autant que faire se peut, l'évaluation environnementale mais ajoute que des clarifications supplémentaires pourront être apportées.

7.3.3.2 *Pièce n° 2 Décision d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas*

Cette pièce est la décision qui a conduit à procéder à une évaluation environnementale.

7.3.3.3 *Pièce n°3 courrier de la DRIEE d'Ile-de-France*

Accusé de réception de la saisine pour avis de l'autorité environnementale.

7.3.3.4 *Pièce n° 4 Avis de la MRAe*

Il s'agit de l'avis lui-même, auquel la pièce n° 1 ci-dessus répond.

7.3.4 Conclusions sur l'avis de la MRAe

Le commissaire enquêteur note tout l'intérêt de l'avis fourni par la MRAe et des réponses fournies par la ville.

7.4 Le volume n° 4, le dossier de PLU arrêté, tome 1

7.4.1 Le rapport de présentation

1	RAPPORT DE PRESENTATION	
1-1	Diagnostic territorial	
1-2	Etat initial de l'environnement	
1-3	Justification des choix	
1-4	Evaluation environnementale	
1-5	Résumé non technique	

Ce document reprend la thématique des études d'impact. Ce choix conduit à un dossier exhaustif sur la ville sous tous ses aspects.

7.4.1.1 Le diagnostic territorial

Un document de 121 pages extrêmement complet qui examine tous les aspects qui constituent la ville aujourd'hui, son passé et son futur.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Coignières a intégré la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines avec 6 autres communes, formant un ensemble de 230 000 habitants dont un peu plus de 4 000 habitent Coignières.

Coignières est une commune très ancienne. Elle est mentionnée dès le VIII^{ème} siècle. C'est encore aujourd'hui une commune fortement rurale malgré la présence d'activités industrielles et commerciales extrêmement visibles car localisées essentiellement le long de la RN10 et des voies ferroviaires qui traversent la ville en son milieu.

Le réseau de desserte est ainsi conditionné par les points de traversés possible de la RN10.

7.4.1.2 L'état initial de l'environnement

En 75 pages, ce document présente l'état initial de l'environnement sur les plans :

- Physique,
 - ⇒ Relief,
 - ⇒ Sous-sols et sols,
 - ⇒ Hydrologie et hydrogéologie,

On peut en retenir une commune installée dans un environnement stable et « accueillant » pour les activités humaines.

- Climatologique

- ⇒ Températures,
- ⇒ Précipitations,
- ⇒ Vents,
- ⇒ Ensoleillement.

Comme toute l'Ile de France, le climat de Coignières est un climat océanique avec faible dégradation continentale.

Comme pour la situation physique de la ville, le climat auquel elle est soumise est accueillant pour les activités humaines.

- Environnement naturel et paysager

- ⇒ L'occupation des sols,
- ⇒ La place de l'agriculture,
- ⇒ Les grands paysages,
- ⇒ Le patrimoine naturel,
- ⇒ Les continuités écologiques,

Coignières est une ville à très forte connotation agricole et écologique.

On compte 3 ZNIEFF sur le territoire de la commune.

- Environnement urbain

- ⇒ Alimentation en eau potable

La ressource est abondante et permet de couvrir les besoins de la commune.

- ⇒ Assainissement

La station d'épuration qui dessert Coignières est performante et suffit pour les besoins de la commune. Elle dispose d'une réserve suffisante pour absorber une augmentation de la population.

- ⇒ Energie

La typologie et l'ancienneté du bâti entraîne une consommation élevée d'énergie.

La commune dispose d'un réel potentiel de production d'énergie solaire et à un niveau moindre d'énergie géothermique.

- ⇒ Déchets

La compétence sur la gestion des déchets est exercée par Saint-Quentin-en-Yvelines.

La production de déchets ménagers est très supérieure à la moyenne nationale.

⇒ NTIC

Coignières est bien desservi en réseaux de communications numériques.

- Santé des populations

⇒ Risques

La santé des populations pourrait présenter un danger du fait de la présence sur le territoire de la commune de 6 ICPE soumises à autorisation et une soumise à déclaration.

Une installation est classée au seuil Seveso HAUT.

⇒ Risques technologiques

Il existe un PPRT en vigueur sur la commune.

⇒ Pollution des sols

Les sols sont ponctuellement pollués.

⇒ Nuisances

La commune reste soumise à des nuisances sonores importantes qui devront nécessairement être prises en compte dans tout projet de développement urbain.

7.4.1.3 La justification des choix

Ce volume de 71 pages expose les choix faits pour établir le PADD et les justifie.

9 enjeux sont retenus comme prioritaires.

- Enjeu 1 : Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti,
- Enjeu 2 : renforcement de la centralité autour du centre ancien du village et de la gare,
- Enjeu 3 : atténuation de l'impact de la RN 10 sur l'ensemble de la traversée de la commune,
- Enjeu 4 : maîtrise et limitation de l'extension urbaine et de l'augmentation des surfaces urbanisées,
- Enjeu 5 : mutation ponctuelle de parcelles d'activités avec développement d'une mixité fonctionnelle,
- Enjeu 6 : amélioration de l'insertion urbaine de la résidence des Acacias et de ses abords,
- Enjeu 7 : renforcement du maillage des liaisons douces,

- Enjeu 8 : amélioration du paysage urbain, des entrées de ville et des limites entre l'espace privés et l'espace public,
- Enjeu 9 : optimisation et développement des équipements publics et des réseaux nécessaires.

4 orientations structures le PADD :

- Orientation 1 : Coignières, pour un environnement de qualité,
- Orientation 2 : Coignières, pour un village dynamique,
- Orientation 3 : Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien,
- Orientation 4 : Coignières, pour un territoire accessible.

7.4.1.4 L'évaluation environnementale

La présence d'une évaluation environnementale résulte d'une décision de la MRAe.

Saisie d'une demande d'examen au cas par cas, la MRAe a décidé le 3 octobre 2016, sous le n° 78-041-2016 de soumettre l'élaboration du PLU de Coignières à une évaluation environnementale stratégique.

Le document produit par SQY a été revu par la MRAe qui a produit un avis le 23 avril 2018 auquel SQY a répondu dès le mois de mai 2018.

Cet avis de la MRAe et le mémoire en réponse de SQY ont été joints au dossier d'enquête et ont été présentés dans ce rapport ci-avant.

7.4.1.5 Le résumé non technique

Le résumé non technique de 89 pages reprend toutes les démarches et documents décrits ci-dessus.

Le commissaire enquêteur regrette qu'un résumé non technique soit presque aussi complet que les documents qu'il est sensé résumer.

Au-delà de son titre il ne paraît pas répondre aux souhaits qui seraient ceux du public d'avoir un résumé clair et simple permettant à un public non averti de comprendre le projet de PLU.

7.4.2 Le projet d'aménagement et de développement durable

2	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	
---	--	--

Ce document synthétique de 12 pages répond à ce que doit être un PADD : un document qui présente la stratégie que sous-tend le PLU de la ville pour les prochaines années.

Etant un document de stratégie il se doit d'être court. C'est le cas ici.

On retrouve dans le PADD les 9 enjeux et les 4 grandes orientations présentés dans le rapport de présentation.

La prise en compte de ces enjeux est présentée en quelques lignes.

Le commissaire enquêteur considère que ce document est accessible à un public non averti qui pourra ainsi comprendre mieux le PLU de la Ville.

7.4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

3	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
3-1	OAP Trame écologique et cheminements doux	
3-2	OAP secteur Gare	

7.4.3.1 OAP Trame écologique et cheminements doux

L'OAP « trame écologique et cheminement doux n'est décrit dans ce document que pour information semble-t-il puisqu'il est noté en tête des paragraphes Contexte et Objectifs, « sans valeur réglementaire » alors qu'une OAP pourrait être opposable. Ce n'est pas le cas ici.

Par contre cette restriction ne concerne pas les Prescriptions qui décrivent un projet avec des détails précis concernant :

- les plantations en ville et dans les espaces agricoles,
- la gestion du réseau de rigoles et des mares du territoire communal,
- la préservation des lisières urbaines,
- l'organisation des cheminements doux dans la ville.

7.4.3.2 OAP Gare

La même indication « sans valeur réglementaires figurent au paragraphe « Contexte » et « Objectifs » et ne figure pas au paragraphe « Prescriptions ».

Cependant les prescriptions qui concernent l'OAP Gare sont tout au plus des orientations d'ordre général et en aucun cas une description d'un projet, même si un plan très général figure pour cette OAP

En réalité, pour le commissaire enquêteur il ne s'agit pas d'une OAP mais plus de réflexions stratégiques qui auraient été mieux à leur place dans le PADD.

Tout au plus pourrait-on parler d'OAP de principe.

7.4.4 Le règlement

4	REGLEMENT	
4-1	Règlement écrit	
4-2	Annexes au Règlement	
4-3	Règlement graphique; plan de zonage	
4-4	Règlement graphique ; extrait du plan de zonage : patrimoine du centre ancien	

7.4.4.1 *Règlement écrit*

Sans commentaires.

7.4.4.2 *Annexes au règlement*

Sans commentaires.

7.4.4.3 *Règlement graphique; plan de zonage*

Sans commentaires.

7.4.4.4 *Règlement graphique ; extrait du plan de zonage : patrimoine du centre ancien*

Sans commentaires

7.5 Le volume n° 5, le dossier de PLU arrêté, tome 2

7.5.1 Les annexes

5	ANNEXES	
5-1	Liste et recueil des servitudes d'utilité publique	
5-2	Annexes informatives et obligations diverses	
5-3	Plan des Servitudes d'Utilité Publiques et autres informations	
5-4	Plan des Annexes Sanitaires	

7.5.1.1 *Liste et recueil des servitudes d'utilité publique*

Sans commentaires.

7.5.1.2 *Annexes informatives et obligations diverses*

Sans commentaires.

7.5.1.3 *Plan des Servitudes d'Utilité Publiques et autres informations*

Sans commentaires

7.5.1.4 Plan des Annexes Sanitaires

Sans commentaires.

8 Procès-verbal de synthèse

L'enquête étant terminée, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse.

L'objet de ce procès-verbal de synthèse (pièce jointe 8), est de faire connaître au maître d'ouvrage toutes les observations déposées par le public pour lui donner le loisir d'y répondre afin de parfaire la connaissance du public sur ce projet.

Le commissaire enquêteur a remis au maître d'ouvrage son P.V. de synthèse le 12 juillet 2015.

Ce P.V. de synthèse reprend la totalité des tableaux résumant les observations déposées par le public. Il inclut aussi des conclusions sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

Les tableaux présentés par registres, comprennent des colonnes destinées au maître d'ouvrage pour présenter ses avis et commentaires techniques sur chaque observation reçue et au commissaire enquêteur pour présenter son appréciation sur les avis et commentaires de l'autorité organisatrice.

Une copie complète des observations a été jointe à ce PV afin d'informer au mieux le maître d'ouvrage et lui donner la possibilité de préciser sa position sur les observations reçues.

Ce procès-verbal de synthèse précise aussi comment et sous quelle forme le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage lui fasse parvenir, si elle le souhaite, un mémoire en réponse.

9 Mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rappelé au maître d'ouvrage qu'il devait fournir un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et ainsi donner son avis et ses commentaires techniques sur les dépositions faites par le public.

Le pétitionnaire a été informé que son mémoire en réponse serait alors joint au rapport d'enquête.

Ces réponses seront ainsi consultables par le public qui le souhaitera dans les conditions définies par l'article 9 de l'arrêté municipal qui a organisé l'enquête.

Le commissaire enquêteur a aussi précisé qu'il souhaitait recevoir ce mémoire en réponse sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Cependant, compte tenu, de la période des vacances d'été, il a été convenu que le respect de cette date semblait difficile.

Il a alors été convenu que si un report de délai était nécessaire jusqu'à une date à préciser par le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur en serait informé afin de lui permettre de demander à l'autorité organisatrice un report de délai pour la remise de son rapport.

Le maître d'ouvrage a remis son mémoire en réponse le 25 juillet 2018 (pièce jointe 9).

10 Examen des observations et courriers déposés par le public

10.1 Préambule

Conformément à la loi, le commissaire enquêteur a décidé d'examiner, chacune des observations déposées par le public durant le cours de l'enquête quel que soit le mode de dépôt.

Pour chacune de ces observations les avis et commentaires techniques de la Ville exprimée dans son mémoire en réponse, ont été repris dans l'examen ci-dessous.

Les tableaux ci-dessous résument chacune de ces observations.

Ils comprennent 6 colonnes. Le commissaire enquêteur a rempli les colonnes 1, 2, 3 et 4.

Il a été du ressort de SQY de remplir la colonne 5, « avis et commentaires techniques » au titre de son mémoire en réponse, et/ou de renvoyer dans cette colonne, lorsqu'il y a lieu, à une réponse au titre de chacun des thèmes retenus par le commissaire enquêteur

Il a ensuite été du ressort du commissaire enquêteur de remplir la colonne 6 pour exprimer son appréciation sur les avis et commentaires techniques de SQY.

10.2 Les observations et courriers

10.2.1 Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Aucune déposition n'a été faite sur le registre mis à la disposition du public à l'hôtel d'Agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les dépositions faites sur le registre dématérialisé et/ou reçues par courriel ont été imprimées et jointes à ce registre.

10.2.2 Mairie de Coignières

Mairie de Coignière Registre n° 1				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
1	Cautier	Améliorer le cadre de vie passe par le contrôle de : 1. Pollution sonore et pollution de l'air, 2. Flux routiers et circulation 3. Des habitations quartier de gare pollution sonore 4. Franchissement de la RN10 5. Entrée de ville 6. Assurer « le calme » dans les zones résidentielles 7. Réseau de transport en commun	3	<i>1/ et 2/ Le traitement de la pollution sonore et de la pollution de l'air ne sont pas directement traités par le PLU. Néanmoins, l'ambition de la Ville est d'améliorer le cadre de vie et d'estomper les nuisances et les pollutions historiques issues du développement de la commune. C'est pourquoi les projets urbains prendront en compte ces problématiques si importantes à Coignières afin de développer des actions positives sur ces points.</i> <i>Cf thème 2 « quartier de la Gare »</i> <i>De plus, il est à souligner que le PLU dispose d'une OAP Trame écologique et circulations douces qui préconise de mieux organiser les cheminements doux dans la ville.</i> <i>3/Le développement de la commune de Coignières s'est faite historiquement grâce à la RN 10. Cette infrastructure majeure de la région a préexisté au développement urbain de la commune. Aussi, cet état de fait doit être pris en compte</i>

Mairie de Coignière Registre n° 1				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				dans le développement futur de la commune afin d'en limiter fortement les nuisances quotidiennes. Le contexte réglementaire impose la réalisation d'études et l'évaluation des impacts de ces différentes nuisances avant de mettre en œuvre tout nouvel aménagement garantissant ainsi aux habitants et aux usagers une réflexion en faveur de l'amélioration de leur cadre de vie. cf Thème 2 « OAP gare » Dans l'attente de la conclusion des études urbaines, le PLU actuel ne permet pas de préciser ce risque, ni d'édicter des mesures adaptées. Un des enjeux du projet sur le secteur gare outre le fait qu'il doit être élaboré en concertation avec la population et les acteurs de projet, est qu'il ne doit pas aggraver la situation actuelle par rapport aux nuisances mais plutôt chercher à les limiter. L'évaluation des effets du projet sur la santé et la définition de mesures doivent être renvoyées à l'étude d'impact qui accompagnera, le cas échéant, ce projet. En outre, il est rappelé que l'OAP gare impose d'ores et déjà la prescription suivante : « En premier lieu, le développement de ce secteur devra prendre en compte les nuisances existantes (bruit et pollution atmosphérique), ne pas aggraver la situation existante et chercher à limiter l'impact de ces nuisances sur la santé et la qualité du cadre de vie pour les futurs usagers du site. ». 4/ cf Thème 3 « RN10 » 5/ Le règlement du PLU permet de contrôler la constructibilité des entrées de Ville. L'OAP « trame verte et circulations douces » ainsi que les projets à venir s'appuieront sur le PADD afin d'améliorer la qualité urbaine des entrées de ville. 6/ Ce point ne relève pas directement de l'enquête publique. Le PADD précise néanmoins page 4) que Coignières présente « la particularité d'être une ville à taille humaine, avec un « esprit village », et que cette caractéristique doit être maintenue dans le cadre des futures évolutions dans les différents quartiers de la ville », dont en premier lieu les quartiers résidentiels.
				Voir Thème 3 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY. Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY.

Mairie de Coignière Registre n° 1				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				bruit étant une nuisance pouvant fortement impacter la santé des usagers et des habitants, le traitement de la nuisance doit être une priorité dans les développements futurs de la ville afin d'en limiter les impacts. Les procédés techniques existent. Ils sont nombreux et efficaces. Des études devront être menées au cas par cas des projets afin de choisir le procédé le plus adéquate et répondant à une grille coût / avantage afin de garantir une qualité de vie. 2/ cf Thème 3 « La RN 10 » Toutes les modifications de la RN 10 dépendent des services de l'Etat. La commune a exprimé son souhait dans le PADD d'œuvrer pour l'enfonçage de la RN 10, mais tout aménagement de cet axe ne pourra s'effectuer sans projet urbain et sans partenariat avec les organismes concernés.
3	Ralph Vaucelle	1. Y a-t-il des contraintes nouvelles par rapport au POS en vigueur ? 2. L'avenir de la RN 10 et du carrefour des Fontaines	3	1. Les évolutions réglementaires du PLU par rapport au POS sont détaillées dans le document « justifications des choix ». Par exemple, des contraintes supplémentaires ont été ajoutées par rapport au pourcentage minimum d'espaces verts dans toutes les zones urbanisées. Toutefois, il est souligné que le POS n'est aujourd'hui plus en vigueur depuis le 27/03/2017 et que le RNU s'applique sur le territoire conformément à la loi ALUR de 2014, à l'exception de la ZAC Village. Aussi, le RNU en tissu urbain constitué est plutôt souple et ne répond pas à un objectif qualitatif de production de la ville à travers un projet d'aménagement et de développement durables. 2. Cf thème 3 « La RN 10 »
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY. Et voir aussi thème 3
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY.
				Voir thème 3

Mairie de Coignières Registre n°2

Mairie de Coignières Registre n°2				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				3- Suite à des échanges notamment avec l'Etat, dans le cadre de la concertation, il a été décidé de ne pas ouvrir à l'urbanisation les terrains agricoles de la Butte aux Chiens. Ceci rejoint la première orientation du PADD « Coignières pour un environnement de qualité ». Il a ainsi été décidé que le projet de PLU intégrerait une consommation marginale d'espaces agricoles et naturels dans une logique de requalification des entrées de ville et de densification de l'enveloppe urbaine existante. Aussi, les objectifs en matière d'urbanisation d'espaces naturels et agricoles représentent ainsi 0,25 % de la surface communale comme inscrit dans le PADD et conformément aux grands objectifs inscrits dans les dernières lois limitant l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles, et limitant aussi la consommation foncière.
3	M. Stéphane Rochaul	1. Les nuisances sonores échos de la maison blanche 2. Le carrefour des Fontaines et la pollution 3. Le secteur de la gare reste enclavé 4. Les transports en commun sont oubliés		1-cf thème 3 « RN 10 ». De plus, la ville souhaite lutter contre les phénomènes de shunt, de vitesse, de sécurisation des piétons, et étudiera les solutions à apporter à chaque situation lors de projets urbains ou de projet de voirie. 2- cf thème 3 « RN 10 ». 3-cf thème 2 « OAP gare » 4- Ce point n'est pas directement traité par le PLU. Néanmoins, la commune de Coignières est desservie par une gare et un réseau de bus local qui va évoluer prochainement. En effet, dès septembre 2018, le réseau de bus SQY se renforce sur Coignières, avec le développement du nouveau réseau sur SQY, et notamment la desserte de la gare par les lignes 12, 423 et 424 qui effectueront une boucle pour desservir des secteurs de Coignières non couverts jusqu'à présent. Une nouvelle ligne (420) issue de la fusion des lignes 411, 410 et 412, proposera une offre nettement plus importante en semaine et en week-end.
4	Monsieur Lothon	Le gel des terrains du quartier du pont de Chevreuse	1	cf Thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse »
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

Mairie de Coignières Registre n°2				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
5	Monsieur Torcheux	1. Conserver le parking Silo 2. La hauteur des bâtiments dans la zone d'habitat de la gare d 23 m n'est pas acceptable		1 Le parking silo situé sur la propriété de France habitation comportait 474 places de stationnement et a été fermé en 2012. Il est donc de propriété et de gestion privées de la responsabilité du bailleur social. Une recomposition d'ensemble des espaces du centre commercial et du secteur d'équipements pourrait permettre une amélioration du cadre de vie dans le quartier et une potentielle constructibilité supplémentaire. Des études pré-opérationnelles intégrant une démarche de concertation seront menées dans les années à venir afin de poser les jalons d'une dynamique partenariale et de définir une éventuelle programmation. Des solutions aux problèmes de stationnement devront être apportées dans le cadre de ces études et de la réalisation d'un éventuel projet urbain global et dans l'épure des normes de stationnement inscrite dans le PDUIF et intégrées dans le PLU. La requalification des terrains occupés par le silo sera étudiée lors de ces études et de cette concertation. 2-Dans le PLU proposé, la hauteur des bâtiments dans le secteur de la gare n'est pas de 23 mètres mais de 12 mètres maximum au faîtage et 10 mètres en façade (articles UR9J12 et Ua8e12, cf page 54 du projet de règlement), sans évolution par rapport au POS.
				Voir la réponse de SQY à l'observation 2 ci-dessus
6	illisible	1. Le devenir du parking silo 2. Le trafic sur la RN 10 3. Rester raisonnable dans le secteur de la gare	3 2	1. Le parking silo situé sur la propriété de France habitation comportait 474 places de stationnement et a été fermé en 2012. Une recomposition d'ensemble des espaces du centre commercial et du secteur d'équipements pourrait permettre une amélioration du cadre de vie dans le quartier et une potentielle constructibilité supplémentaire. Des études pré-opérationnelles intégrant une démarche de concertation seront menées dans les années à venir afin de poser les jalons d'une dynamique partenariale et de définir une éventuelle programmation. Des solutions aux problèmes de stationnement devront être apportées dans le cadre de ces études et de la réalisation d'un éventuel projet urbain global. La requalification des terrains occupés par le silo sera étudiée lors de ces études et de cette concertation. 2/ cf thème 3 « RN 10 »
				Voir la réponse de SQY à l'observation 2 ci-dessus
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY
				Voir thème 3

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
3	RATHERY PLAISIR	1. Il y a déjà beaucoup de constructions dans les cœurs d'îlot où l'on cherche à préserver la qualité de vie en interdisant toute nouvelle maison... On ne peut objectivement plus parler de « cœur d'îlot vert » au sens du nouveau PLU. À moins de démolir ce qu'il s'y trouve... 2. Le règlement précédent limitait à 20% l'emprise des constructions sur chaque parcelle. Il reste donc au minimum 80% d'espace non bâti. En espace urbain, cela constitue un critère indépassable de qualité de vie. 3. Pourquoi empêcher un propriétaire d'atteindre ce ratio déjà très qualitatif quand son terrain permet de construire une 2e maison en ne dépassant pas 20% d'emprise au sol? 4. Si l'accès aux maisons en cœur d'îlot est indépendant ou peut le devenir, il n'y a aucune raison "verte" de l'interdire. 5. Bloquer et annuler un PC en parfaite conformité du dernier POS porte préjudice aux propriétaires, à l'architecte, aux entreprises. Sans que les riverains du terrain tirent un réel profit de cette mesure : la densité restant faible. 6. Cette volonté de préserver les cœurs d'îlot ne doit concerner que ceux encore vierges. Geler les autres est une mesure discriminante sans aucun effet sur la rue, la ville et le vécu des habitants. Mais constitue une brimade pour les intéressés.		1 à 4- Cf Thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse » 5- Toutefois, il est souligné que le POS n'est aujourd'hui plus en vigueur depuis le 27/03/2017 et que le RNU s'applique sur le territoire conformément à la loi ALUR de 2014, à l'exception de la ZAC. Aussi, le RNU en tissu urbain constitué est plutôt souple et ne répond pas à un objectif qualitatif de production de la ville à travers un projet d'aménagement et de développement durables.
				Voir thème 1 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY
4	Azevedo 78310 Coignières	1. Je suis tout à fait d'accord avec cette personne, on cherche à préserver la qualité de vie en interdisant toute nouvelle construction, sur les parcelles de notre quartier Du pont de Chevreuse, de plus de 1000 m², alors que ces terrains peuvent recevoir de nouvelles constructions tout en préservant un équilibre, et surtout des stationnements !, ce n'est pas logique. 2. L'OAP de l'entrée de ville du quartier du Pont de Chevreuse a été abandonnée, que va-t-elle devenir, cet espace ne pourrait-il pas recevoir une aire de jeux pour nos enfants. 3. Aucun Bus ne dessert notre quartier, qui est très souvent oublié, merci d'en tenir compte et de prévoir un réseau bus plus développé, afin d'accompagner nos enfants aux écoles. 4. Le trafic sur la route du Mesnil Saint Denis est de plus en plus marqué par le passage des poids lourds « non autorisés » et la vitesse des automobilistes.	1	1-cf thème 1 « quartier du pont de Chevreuse » 2-Comme le précise le bilan de la concertation, le projet de PLU concernant l'entrée de ville Route du Mesnil-Saint-Denis a évolué dans sa traduction réglementaire afin de prendre en compte les remarques émises pendant la concertation. Les retours exprimés suite à la présentation à la population de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante lors notamment de la réunion publique du 5 juillet 2017 et de l'exposition publique ont amené les élus à préférer à cet outil
				Voir thème 1 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		5. Le Rondpoint du cédrc, et le carrefour des Fontaines est plus que saturé, certains jours de la semaine, qu'est-il prévu pour fluidifier cela ? 6. La traversée de la RN 10 étant très compliquée. Au vue des nombreux logements qui sont envisagés sur le quartier de la gare, par où vont-ils passer ? Merci  1323_3_perse v2.pdf 	3	d'urbanisme négocié, proposé initialement de façon à favoriser une mutation rapide du secteur, un classement des terrains en zone Agricole et Naturelle, dans la continuité de ce que proposait le POS. Les éventuels nouveaux projets à venir devront faire l'objet d'études et d'évolution réglementaire du PLU. La réalisation d'une aire de jeux publique ne peut actuellement être envisagée car il s'agit de terrains privés. 3- Pour information dès septembre 2018, le réseau de bus SQY se renforce sur Coignières, avec le développement du nouveau réseau sur SQY, et notamment la desserte de la gare par les lignes 12, 423 et 424. Ce développement sera suivi dans les années à venir par d'autres phases qui s'échelonneront à mesure de la réalisation de nouvelles infrastructures et projets, et au regard des besoins sur l'ensemble du territoire de Coignières. 4- Ce point ne relève pas de l'enquête publique 5- Cf thème 3 « RN 10 » 6- Cf thème 2/3 – « RN 10 » et « quartier de la gare »
5	Franç Coignières	1. J'ai assisté aux réunions de présentation du PLU et je m'interroge sur la cohérence d'un projet qui change toutes les cinq minutes. On demande aux habitants de déposer des observations sur un projet qu'au final on ne connaît pas ou plus. 2. En effet, à quoi ressemble le projet gare, pouvez-vous nous dire s'il s'agit d'aménager un nouveau quartier comprenant tous les services utiles à ses habitants? Ou seulement de construire des logements, et quels types? 3. Au niveau des services, alors que les écoles de Coignières sont déjà pleine où vont être scolarisés tous les enfants arrivant dans la commune?		Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Voir thème 3 Voir thèmes 2 & 3
		1- L'élaboration du PLU a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2014. Un premier débat sur le PADD a eu lieu en Conseil municipal le 18 décembre 2015. Puis, Coignières ayant intégré la communauté d'agglomération de SQY le 1^{er} janvier 2016, il a été décidé que Saint-Quentin-en-Yvelines allait		Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY mais comprend les frustrations de la population devant des évolutions qui n'ont peut-être pas été présentées ni expliquées en temps utile.

Registre dématérialisé			
N°	Signataire	résumé de l'observation	
		4. Les transports sont aussi une grande question qui reste un peu flou, bien des quartiers de Coignières ont une desserte insuffisante et c'est surtout le cas des extrémités de la commune (Pont de Chevreuse mais aussi Maison Blanche). Les enfants éloignés des écoles effectuent parfois à pied des trajets longs et peu sécurisés. Est-il envisagé la mise en place d'une desserte scolaire (école et collège)? 5. Le PLU de Coignières est-il confronté aux autres PLU des communes voisines? Le raisonnement et le travail de prospective et de scénario envisagé prend-il en compte les décisions que les communes voisines ou plus lointaines ont prises? 6. Plus précisément, qu'en est-il du projet de la ZAC des Bécanes (La Vertière) et de la possibilité qu'un BHNS arrive sur la route du Mesnil Saint Denis déjà si saturée aux heures de pointe? 7. Quelles conséquences sur les riverains de Coignières l'entassement de la m 10 à Trappes va-t-il provoquer? Il me semble que c'est maintenant qu'il faut agir sur ce point et ne pas attendre la fin des travaux pour réaliser qu'on ne pourra plus du tout circuler dans notre commune par ricrochet.	
N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur	
3	achever l'élaboration du PLU (délibération du conseil municipal de Coignières en date du 29 juin 2016). Or le PADD débattu le 18 décembre 2015 a fait l'objet de négociations en 2016 entre la Ville, SQY et les services de l'Etat et a donc été amené à évoluer. Par exemple, le premier PADD indiquait une capacité de densification permettant de construire 750 à 800 logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. C'est pourquoi, il a été décidé de reprendre le PADD et d'organiser un nouveau débat en Conseil municipal le 2 mai 2017. Ainsi, le PADD proposé dans le projet de PLU actuel a pour objectif la création de 450 à 500 logements. Les autres changements répondent à des remarques et des évolutions issues de la concertation (cf. bilan de la concertation avec la prise en compte des remarques concernant par exemple l'entrée de ville Route du Mesnil Saint Denis). 2. Cf thème 2 « OAP gare » 3. Cf thème 2 « OAP gare ». Aujourd'hui ces secteurs sont identifiés comme des secteurs de projet (ZAD et périmètres d'études). Aussi, ces secteurs feront l'objet d'études permettant de réfléchir à un projet d'aménagement global dans le respect des documents de normes supérieurs comme le SDRIF par exemple qui identifie ce secteur comme un quartier à densifier. Ces réflexions ne pourront pas être complètes sans la prise en compte de la capacité de	Voir thème 2 Voir thème 2 Le commissaire enquêteur note la volonté de SQY de faire évoluer ces secteurs mais regrette l'imprécision des indications qui sont données.	

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				Appréciation du commissaire enquêteur
6	Franç Sandra 78310 Coignières	1. Pourquoi dans le PLU certains quartiers perdent leur droit à construire alors que d'autres aussi denses les conservent. Je ne comprends pas pourquoi il est possible d'enlever le droit à construire à des personnes qui ont payé un terrain au prix du constructible.		1- Cf thème 1 « Quartier du Pont de Chevreuse » 2- Il n'y a pas de droit acquis en matière de réglementation d'urbanisme (sauf en cas de permis de construire ou
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Voir thème 1
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Voir thème 3
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Voir thème 3

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		2. N'y a-t-il pas un problème de rétroactivité de l'application d'une loi? (terrain déjà vendu et constructible).		d'un certificat d'urbanisme en cours de validité).
7	Haddad Coignières	Riverain de la rue du Mesnil saint Denis et habitant une maison de plus de 1000 m², je confirme comme mes voisins l'aspect discriminatoire, injuste et illogique de ne pas nous accorder des PC sur des terrains aussi grands. C'est d'autant plus difficile à accepter que cette mesure ne s'applique qu'à un nombre limité de riverains. LAISSEZ NOUS CONSTRUIRE NOS TERRAINS !	1	<i>Cf thème 1 « Quartier du Pont de Chevreuse »</i>
	Bajolez Antoine Coignières	Bonjour Seule une partie du patrimoine architectural d'origine est protégé dans le nouveau PLU : Seuls quelques bâtiments sont protégés (document 4.4 - Plan de zonage Patrimoine du centre ancien - Bâtiment ou élément de construction remarquable à protéger ou à mettre en valeur) Il serait approprié de protéger également tous les bâtiments figurant sur par exemple les photographies aériennes de 1933 et encore débout : https://remonteretemps.jpg.fr/telecharger?x=1.930244&y=48.741318&z=14&layer=GEOGRAPHICALGRIDSYSYSTEMS.MAPS.SCAN-EXPRESS.STANDARD&demo=DEMAT.PVANS.GEOPORTAL.DEMAT.P.HOTOS&missionId=missions.4972666		<i>Un travail fin a été réalisé afin de protéger le patrimoine remarquable. La proposition de protection du bâtiment cité, situé route nationale 10 et rue du Four à Chaux, et notamment le maintien de la cour sont étudiés par la commune et SQY.</i>
8		Notamment rue du four à chaux, seule une aile de l'ancien ferme est protégée alors qu'il serait adéquat de protéger toute la construction formant cour cartée, figurant déjà dans son intégralité sur le cadastre Napoléon et représentée sur la carte des chasses de Montfort-l'Annaury de 1765 Cordialement, Antoine Bajolet		

1323_8_coignieres-1933_v2.pdf

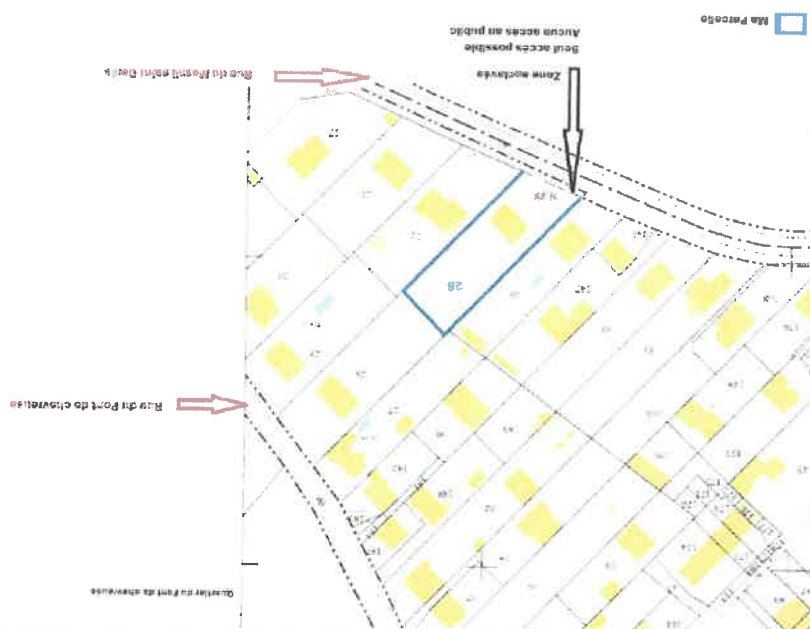
Registre dématérialisé					
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur
					
	COIGNIERES POUR TOUS Coignières	CONTRIBUTION DE COIGNIERES-POUR-TOUS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PLU Coignières pour Tous a toujours été favorable aux grandes orientations affichées dans le PADD. Nous y retrouvons un certain nombre de points communs avec notre projet municipal de 2014. Comment pourrait-on être opposé à maintenir et développer un environnement de qualité, à conserver l'aspect village de Coignières tout en préservant son dynamisme économique, à rendre aussi notre territoire plus accessible qu'il ne l'est aujourd'hui ? Nous constatons que certains points, parmi les plus litigieux, à l'exemple de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le quartier du Pont-de-Chevreuse, ont été retirés. L'urbanisation sur la bande des peupliers en bordure de RN10 est différée, tandis que le document indique que le développement du quartier de la gare serait subordonné à l'enfouissement de la RN10. Cela nous apparaît plutôt positif. Cependant le PLU comporte au moins trois points faibles, et pas des moindres, puisqu'ils portent sur des secteurs clés de notre commune : l'évolution du quartier de la gare, celle du quartier de la résidence des		<i>1 cf thème 2 « OAP Gare »</i>	Voir thème 2
9					

Registre dématérialisé					
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur
		Acacias, et pour finir le quartier du Pont-de-Chevreuse. 1. Sur le quartier de la gare, devenu une zone à aménagement différencié (ZAD), nous sommes dans un flou artistique inquiétant. A part la mixité logements/activités économiques et la perspective d'un aménagement futur type « écoquartier », on ne perçoit pas la vision de la majorité municipale. Quelle importance devrait prendre ce quartier ? Sera-t-il le lieu de la nouvelle croissance de Coignières en matière de logements que nous impose la loi ? Quels équipements publics seront construits ? Il ne suffit pas de proposer des études. Que souhaitent finalement nos élus ? Rien ne transparaît réellement. 2. Sur l'évolution du quartier de la résidence des Acacias, nous sommes dans la même situation. Les incantations ne feront pas tomber le silo et ne peuvent servir de projet pour une rénovation urbaine de qualité. Une étude – toujours des études ! - est proposée ! A part engraisser les cabinets d'urbanisme, que sait faire la municipalité ? Quelle méthode compte utiliser la majorité municipale pour contraindre France Habitat à l'action ? Rien n'est dit ! Il faut malheureusement en conclure qu'il n'y a pas de volonté politique pour agir. Une OAP sur ce secteur aurait été nécessaire ! 3. Sur le quartier du Pont-de-Chevreuse, si l'abandon de l'OAP est plutôt une bonne chose, comment la majorité souhaite-t-elle le remodeler ? La préservation des espaces naturels et agricoles extérieurs à la zone bâtie devrait être une priorité tandis que la densification raisonnable du cœur d'ilot doit, dans l'esprit du SDRIF de la reconstruction de la ville sur la ville, être rendue possible. Ce qui n'est pas le cas dans le document. Ce type d'incohérence pose, à notre sens, un réel problème. La concertation qui a conduit à la réalisation de ce document n'a été que de pure forme. La commission PLU s'est très peu réunie et n'a pu peser sur le projet. Beaucoup de bonnes intentions dans la présentation, une communication hâtive et qui a tourné en boucle, mais sur le fond du projet peu d'informations et donc bien des inquiétudes. Il n'y a d'ailleurs quasiment rien sur le commerce de proximité et la desserte des quartiers excentrés de notre commune, alors que ce sont des sujets de préoccupations quotidiennes de la population. Il ne ressort pas de ce document une véritable vision de notre commune à l'horizon 2030, ce qui était pourtant l'objectif de l'exercice !	1	2- Evolution du quartier de la résidence des Acacias <i>Le PADD annonce dans son orientation n°2 « Coignières, pour un village dynamique », l'objectif de la ville de « diversifier l'offre de logements du village, d'y conforter le commerce de proximité et d'améliorer la connexion de ses différentes parties ».</i> <i>Une recomposition d'ensemble des espaces du centre commercial et du secteur d'équipements pourrait en effet permettre une amélioration du cadre de vie dans le quartier et une potentielle constructibilité supplémentaire. Des études pré-opérationnelles intégrant une démarche de concertation seront menées dans les années à venir afin de poser les jalons d'une dynamique partenariale et de définir une éventuelle programmation. La requalification des terrains occupés par le silo sera étudiée lors de ces études et de cette concertation. Les études apparaissent aujourd'hui comme un passage nécessaire pour appréhender au mieux les différentes faisabilités opérationnelles et répondre ainsi au plus près des besoins locaux grâce au diagnostic techniques et à la concertation qui permettront d'éclairer les choix politiques.</i>	Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY. Le commissaire enquêteur regrette à nouveau la phraséologie qui fait référence à des études qui pourraient être menées dans un futur lointain et imprécis.
				3- thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse »	Voir thème 1
				<i>Egalement, la préservation des zones agricoles et naturelles est une priorité affichée du PLU, et se retrouve d'ailleurs dans la première des</i>	

Registre dématérialisé					
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur
				Concernant la desserte des quartiers, dès septembre 2018, le réseau de bus SOY se renforce sur Coignières, avec le développement du nouveau réseau sur SOY, et notamment la desserte de la gare par les lignes 12, 423 et 424. Ce développement sera suivi dans les années à venir par d'autres phases qui s'échelonnent à mesure de la réalisation de nouvelles infrastructures et projets, et au regard des besoins sur l'ensemble du territoire de Coignières. L'élaboration du PLU constitue une 1^{ère} étape qui fixe les bases du projet de développement et de maîtrise de l'urbanisme de la Ville à horizon 2030 au travers du PADD et des OAP. La traduction réglementaire des objectifs poursuivis sera amenée à évoluer dans le temps de façon à assurer une traduction opérationnelle des projets.	
10	Aguar Morris Coignières	1. Le cœur du Quartier du pont de Chevreuse accessible seulement par ses propriétés, est rendu inconstructible par ce projet, alors même que les terrains y sont d'environ de 1000 m². Pourquoi ? 2. Quel est l'intérêt pour la population de Coignières ? Si ce n'est de faire subir un préjudice énorme aux propriétaires du quartier, et d'aller à l'encontre même des orientations : construire des logements, qui de plus,	1	1/23/6/8 -CF Thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse » 4. L'article 6 s'applique aux voies privées et publiques ouvertes à la circulation desservant plus d'une	Voir thème 1 Le commissaire enquêteur note les réponses de SOY

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		respecteraient le cadre de vie de par la surface des terrains... 3. En effet, il est tenu compte pour fixer la limite de constructibilité, d'une distance de 25 m à l'alignement de la voie, mais quelle que soit la voie ! Même si celle-ci ne dessert pas les parcelles, c'est incroyable. Pourquoi cette restriction ? 4. Pourquoi certaines limites sont appliquées à partir d'une voie privée, ne donnant même pas accès au terrain ? 5. Qui prendrait en charge mon préjudice ? car mon terrain a été acheté constructible ! 6. Je demande à ce que nos droits à construire nous soient restitués, et que l'on cesse de vouloir freiner à tout prix notre quartier, nos échanges depuis la dernière réunion publique, ou avec Mr Le Maire ou son adjoint, ne sont pas pris en considération ! 7. 450 logements prévus pris en sandwich entre RN10 et VOIE ferrée, et le PLU parle de logements de qualité ! 8. Que dire de notre quartier, si les quelques maisons encore possible, se retrouvent avec des terrains de 500 m² ! Merci pour vos réponses	1	<i>propriété</i> Il ne s'applique pas aux accès tel que définis dans les dispositions communes du règlement. 5/ cf Thème 1 « quartier du Pont Chevreuse » Les servitudes d'urbanisme ne sont pas indemnissables. Au niveau du droit de l'Urbanisme, les droits du pétitionnaire s'appliquent au stade de la demande de permis ou au vu d'un certificat d'urbanisme en cours de validité. Il n'y a donc pas de droit acquis en matière de réglementation d'urbanisme.
				Voir thème 1
				Voir thème 2
				Voir thème 1
11	Haddad Coignières	Riverain du quartier Pont de Chevreuse, nous habitons au 39 rue du Mesnil Saint Denis. Notre maison construite sur une superficie totale de 1190 m², a une emprise de 96 m² au sol. Je me suis présenté au mois de juin 2017, au service urbanisme de la mairie, afin de faire les démarches pour une demande de Permis de construire. On m'a déconseillé, verbalement, de déposer ce dossier, car sous RNU, aucune demande ne pouvait aboutir. Notre terrain étant dans une zone enclavée, suffisamment grand et inaccessible au public (voir plan ci-joint). Pourquoi nous interdire notre projet de construction, alors que la plupart des autres terrains sont déjà construits ? Mme et Mr HADDAD	1	Cf Thème 1 « Pont de Chevreuse » <i>Le code de l'urbanisme permet à l'autorité administrative de surveiller à statuer, et donc de suspendre sa décision lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée, lorsque le débat sur le PADD a eu lieu et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.</i> Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées ont été traitées par les services de la commune.
				Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		e pdf 1323_11_parcelle AL 35 Mr Mme HADDAL		

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				

Registre dématérialisé			N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur
N°	Signataire	résumé de l'observation			
12	Jérôme Drouot Coignières	J'habite le quartier du Pont de Chevreuse, rue du buisson chevreuse depuis 14 ans. Durant cette période j'ai pu constater une dégradation de mon cadre de vie 1-La rue du buisson chevreul est encombrée de véhicules de riverains, idem pour la rue du mesnil et de la rue du pont de chevreuse, les voitures des riverains occupent désormais les trottoirs empêchant les piétons et familles en poussettes de marcher en sécurité sur les trottoirs. Aujourd'hui, cette situation s'aggrave à cause de « voitures ventouses » déposées et délaissées dans le quartier. Le projet PLU ne prévoit aucun aménagement pour réguler ce désagrément 2-La circulation dans notre quartier s'est accrue : il y a 14 ans, le quartier était vieillissant, aujourd'hui des jeunes familles se sont installées et des enfants s'amuse dans le quartier. La circulation n'étant pas limitée, elle devient pour beaucoup un risque d'accident. Le projet PLU ne prévoit aucun aménagement pour réguler ce désagrément 3-La circulation rue du Mesnil Saint Denis s'est également accrue, ses riverains se plaignent du bruit fait par les véhicules, de la vitesse importante des véhicules et de son encombrement les week-end. Régulièrement, il devient impossible de sortir du quartier les samedis pour accéder à la RN10, un bouchon du rond-point des fontaines remonte jusqu'à notre quartier. Cet axe est également utilisé en semaine par des camions allant du simple porteur jusqu'au semi-remorque. A ce sujet, des semi-remorques rentrent dans notre quartier allant jusqu'à passer le pont de chevreuse (dont le revêtement est aujourd'hui détérioré). Le projet PLU ne prévoit aucun aménagement pour réguler ce désagrément. 4-La commune de la Verrière prévoit également dans le cadre de son PLU de construire des habitations sur une vaste zone à moins de 500 mètres de notre quartier. Ce nouveau quartier va également générer de la circulation supplémentaire. Même conséquence quand le quartier de la gare prévu dans le PLU de Coignières sera mis en œuvre. Le projet PLU ne prévoit aucun aménagement pour réguler ce désagrément et aucune concertation avec les projets des autres communes n'a été étudiée. 5-Le PLU prévoyait un aménagement de l'entrée de ville situé en bordure de notre quartier, il a été abandonné. Les riverains du quartier ont montré leur mécontentement face au projet à savoir la transformation de terrains agricoles équipés de hangars, en surfaces à bâtir. En réalisant ce projet, le Maire souhaitait légaliser une occupation « illégale » de ces terrains par des activités commerciales d'entreposage, d'entretien d'espaces verts et de réparation automobile. Les riverains se sont opposés à ce projet, mais le problème reste entier. L'entrée de la ville reste enlaidie par ces installations et désormais le projet PLU ne prévoit plus d'aménagement pour réguler ce désagrément. 6-Le PLU prévoit de geler les surfaces à construire dans le cœur de notre	1	<i>Cf thème 1 « Pont de Chevreuse »</i> 1- Les problèmes soulevés relèvent principalement du pouvoir de police du Maire et non de la présente enquête publique. Le projet de règlement du PLU fixe un minimum de places de stationnement à la parcelle par destination, mais les problèmes liés aux usages sur les voies privées ne sont pas de son ressort. 2/3- Le diagnostic du PLU partage les mêmes constats et vise à ne pas aggraver la situation actuelle. 4 cf thème 2 « OAP gare » Saint Quentin en Yvelines est Maire d'ouvrage de l'opération des Bécunnes et a tenu compte de ce projet pour le PLU. 5- Le projet de PLU concernant l'entrée de ville Route du Mesnil-Saint-Denis a évolué dans sa traduction réglementaire afin de prendre en compte les remarques émises pendant la concertation. Les retours exprimés suite à la présentation à la population de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante lors de la réunion publique et de l'exposition publique ont amené les élus à préférer à cet outil d'urbanisme négocié, proposé initialement de façon à favoriser une mutation rapide du secteur, un classement des terrains en zone Agricole et Naturelle (dans la continuité du zonage du POS). Cette destination correspond toujours aux objectifs de restauration d'espaces naturels et agricoles portés par le projet initial.	Voir thème 1 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Voir thème 2 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

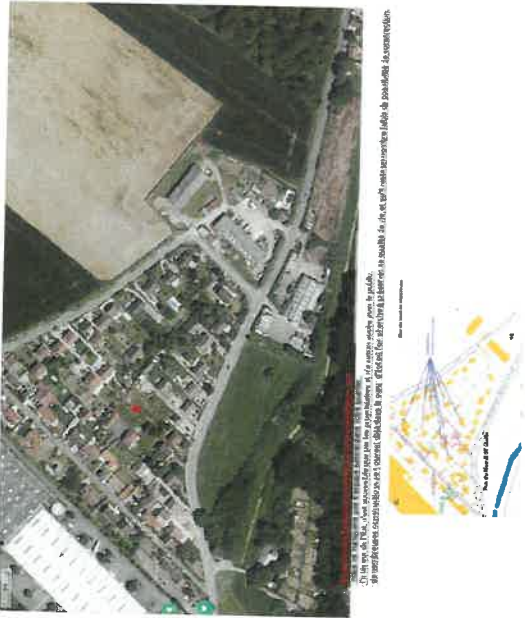
Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		quartier et ce à partir d'une bande 25 mètres depuis les voies accessibles. Par contre en y regardant de plus près, les terrains accessibles depuis la rue buisson chevreuse ne sont pas concernés par cette limitation alors que cette rue est étroite et que dans l'absolu de nouvelles constructions ajouteraient des soucis de stationnement pour la rue et peut être également au niveau de son réseau des eaux usées. Aujourd'hui, les services de la Mairie semble complètement butée sur ce nouveau règlement alors que des propriétaires de terrains situés au cœur du quartier ont eu leur permis de construire validé. 7-Notre quartier est complètement isolé du village de Coignières. Aucun transport public n'y est assuré. Cette situation oblige les parents à emmener leurs enfants en voiture à l'école, les riverains à utiliser leurs véhicules pour tout trajet comme se rendre à leur travail, aux gares environnantes,.... Cette situation est très mal vécue par les riverains du quartier avec enfants, certains envisagent même de le quitter ou voire aller dans une autre ville devant ce manque de service. Encore un fois, le projet Plu ne prévoit pas d'aménagement pour réguler ce désagrément. 8- Une très grande partie de la surface de notre commune est occupée par des commerces dont le bâti est complètement hétérogène allant du simple hangar en tôle jusqu'à des pavillons transformés. Il y a quelques années, Coignières était reconnu pour ses commerces de mobiliers et de décoration intérieure, aujourd'hui des garages automobiles s'installent sur notre commune régulièrement, 60 sont recensés dans les annuaires professionnels et ce pour 4350 habitants, alors que Coignières ne dispose que de 2 boulangeries. Cette explosion commerciale a pour conséquence d'enlaidir la ville, d'isoler les quartiers périphériques du village et surtout de faire disparaître les commerces de proximité. La encore le projet PLU ne prévoit aucune réglementation sur la construction des locaux commerciaux (alors qu'il en impose sur celle des particuliers) et aucune régulation des activités commerciales (pour conserver une diversité). 9-Le projet PLU est ambitieux dans ses objectifs mais malheureusement sa restitution en projets d'aménagements reste floue, impropre aux problèmes actuels et repose essentiellement sur un aménagement « phare », l'éco quartier de la gare (+350 logements, + 1000 habitants) qui n'a pas été encore présenté aux Coignériens et dont les conséquences sur les infrastructures actuelles (routes, circulation, écoles, crèche, services publics) n'ont pas été anticipées et étudiées. Ce projet a été construit par un service d'étude à l'urbanisme sans une véritable concertation avec les Coignériens. Ce projet risque fort de ne pas correspondre aux véritables besoins des habitants.		

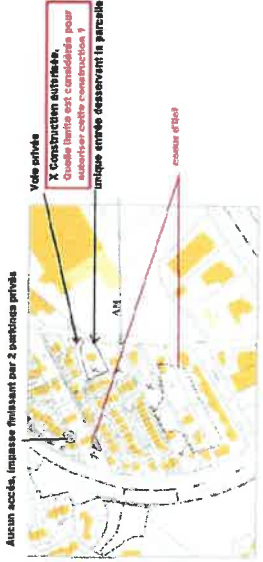
Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				<i>réglementaire du PLU ne modifie pas significativement la destination des terrains et les droits à construire dans ce secteur.</i>
Lopes Coignières		1.- Le Quartier du pont de Chevreuse inconstructible ? Ce n'est pas tout à fait le cas ! Ma rue, « du buisson Chevreul », reste elle, constructible ce qui aura un impact direct sur la rue et ses riverains ! Ceux, pour qui le passage des ramassages d'ordure ménagères ou celui des secours est déjà compliqué, (voit fait moins de 5 m...) Je rappelle que monsieur Le Maire a beaucoup de mal à y exercer son devoir de police. Je ne comprends pas la distance de 25 m à l'alignement de ma voie, considérée limite de construction possible. C'est à peine la distance de mon terrain ! Pouvez-vous m'expliquer quel est l'objectif ? Pourquoi cette restriction appliquée de manière totalement disproportionnée sur les parcelles rue du Pont de Chevreuse et Du mesnil St Denis, quartier déjà construit ? Les nouvelles constructions ne me dérangent pas, considérant les parcelles Rue du pont de Chevreuse et du mesnil St Denis, assez grandes et pouvant générer de beaux projets encore « verts », et dont l'accès est strictement réservé à ses propriétaires, aucune visibilité pour le public. 2.- La traversée de LA RN10 devient très compliquée, vous envisagez plus de 1000 Habitants supplémentaires. Les élus à l'arrêt du projet, n'avaient aucune réponse quant au passage du carrefour des Fontaines, mais que va-t-il se passer ? Ils ne semblaient pas informés non plus des grands projets immobiliers sur Maurepas ou encore les 80000 m² de pôle activité sur La Verrière. Qui donc a travaillé sur l'élaboration de ce grand projet, si Mr Le Maire et les élus n'en savaient rien et que ce sont nos communes limitrophes ? Quel sera l'impact pour les Coignériens ? Je suis très inquiet pour la circulation sur notre commune et la desserte des bus inexistantes sur mon quartier ou très dangereuse sur la voie latérale !	1	<i>Thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse »</i> <i>Si la profondeur de la parcelle de M. Lopes est de l'ordre de 25 m, sa constructibilité n'est pas limitée par la bande de constructibilité limitée.</i> <i>La profondeur de la bande de constructibilité principale en rive nord de la rue du Buisson de Chevreul est de 20 m.</i> <i>L'objet de la bande de constructibilité limitée est de maintenir une bande pas ou peu construite en fond de parcelles, pour garantir une cohérence d'implantation gage d'une intimité préservée, d'espaces verts d'une taille suffisante, permettant les déplacements d'espèces.</i> <i>2- cf Thème 2 « quartier de la gare » et thème 3 « RN 10 »</i> <i>Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile de France (SRHH) impose à Saint Quentin en Yvelines la construction de 1700 logements par an. Cet effort est réparti sur toutes les communes de l'agglomération, notamment sur Maurepas et La Verrière.</i> <i>Les PLU ne sont pas tenus de prendre</i>
				Voir thème 1 Le commissaire enquêteur note les réponses de SOY Voir thème 2 & 3

Registre dématérialisé					
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur
		Va ton enfin installer un arrêt de bus digne de pouvoir réceptionner nos enfants le long de la voie RN10 et à l'abri des intempéries ? Dans l'attente de vos réponses, Bien Cordialement		en compte le droit des sols sur les communes voisines : Cependant, la ville a été attentive à l'environnement des communes limitrophes dans ses préconisations. Par ailleurs, le SDRIF qui est un document de planification à l'échelle de l'île de France à cette vision globale et de développement équilibrer entre les territoires de l'île de France. Les PLU devant être compatible avec le SDRIF, il y a donc indirectement un équilibre entre les territoires.	
14	AGUIAR MORAIS	Nous sommes propriétaires sur la zone restreinte à la construction. Situés au-delà de la distance autorisée, nous souhaitons néanmoins édifier une véranda de 30 m² env. Nous constatons qu'il n'en serait plus possible avec ce projet ... Notre jardin (994 m²) est très convenable, nous ne dérangeons pas nos voisins directs (malgré tout bien éloignés). Quartier déçu, incompris, et souvent oublié. Nos terrains, n'étant pas visibles par le public, nous ne comprenons pas ce choix d'orientation. Est-ce normal de se voir priver du droit de faire édifier une véranda en payant ses impôts en conséquence à la commune ???	1	Cf Thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse »	Voir thème 1
15		1-A quel moment la municipalité compte-elle informer les habitants du quartier de la gare de ses projets d'éco-quartier ? Sous quelle forme, quel impact, quel coût, comment intégrer de nouveaux logements dans un espace si réduit et déjà confiné entre la gare et la Nationale 10 ? 2-La préemption de logements existants et de terrains s'apparente à une accumulation foncière afin de bétonner un maximum afin de créer les logements que la commune est obligée de réaliser. Et quel est le coût des rachats ? 3-La maison des Béguin et le beau terrain attenant sont tellement alléchants que la mairie s'est précipitée de racheter pour y reloger des gens mais pour combien de temps ? 4-La suite c'est quoi ? De nouvelles constructions ? Au mépris des habitants	2	1. /2 / 4 / 5 / 6 /7 Cf thème 2 « quartier de la gare » Dans l'attente de la définition d'un projet global intégrant une concertation renforcée avec les habitants, la partie réglementaire du PLU ne modifie pas significativement la destination des terrains et les droits à construire dans ce secteur. 3/La ville et SQY ont une stratégie de veille foncière, qui ne relève pas du PLU mais qui est encadrée par le code	Voir thème 2 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

Registre dématérialisé					
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur
		présents depuis de nombreuses années dans ce petit interstice qui est plutôt calme. Aucune communication évidement des services communaux sur le sujet. Pas un mot, pas une information sur le sujet. Bâclé de A à Z De nombreuses questions se posent sur ce dossier. Déjà que l'état de la route est catastrophique dans la rue du four à chaux après le passage d'engins de chantiers. ON attend des éléments précis et clairs sur l'avenir du quartier de la gare 5-A l'heure actuelle c'est le flou le plus complet car on ne sait pas ce que veut faire cette municipalité. 6- 7-Un comble pour un Projet qui doit définir la commune dans 15-20-25 ans si elle ne sait pas où elle va		<i>de l'urbanisme.</i>	
	Brigitte VALLEE	1/Comment s'exprimer sur le PLU projet « quartier de la gare », alors que nous n'avons aucun élément concret ? Ce qui est tout à fait effarant, au vue des supposés risques sanitaires, qu'il pourrait engendrer. Pour rappel : Le projet de renouvellement à moyen/long terme du secteur de la gare et des abords de la RN10, dans un espace soumis à des nuisances et des pollutions routières significatives fait naître un risque d'effet négatif sur les thèmes de la prévention des pollutions et des nuisances, et donc de la santé des populations. Dans l'attente de la conclusion des études urbaines, le PLU actuel ne permet pas de préciser ce risque, ni d'édicter des mesures adaptées. L'évaluation des effets du projet sur la santé et la définition de mesures doivent donc être renvoyées à l'étude d'impact qui accompagnera ce projet. Sachant que de nombreuses études ont mis en évidence de sérieux problèmes respiratoires ainsi que plus de probabilité de développer des maladies, sur des groupes de personnes vivant à proximité de routes à forte circulation et de réseaux ferroviaires. Comment être sûre que les futurs projets d'urbanisation enclavés entre RN10 et la gare, protègent les habitants, des risques de pollution ? A ce jour, alors que nous devons déposer un avis sur ce quartier, nous n'avons aucun résultat sur la conclusion des études urbaines concernant ce problème de pollution. Comment imaginer la construction d'une école, si elle devenait nécessaire ? Je souhaite avoir des éléments concrets sur le devenir de ce quartier, qu'a-t-on prévu exactement en terme de construction ? 2/Pourquoi la constructibilité sur le quartier du pont de Chevreuse, est-elle contestée ?	2	1 Cf thème 2 « OAP gare » <i>Dans l'attente de la définition d'un projet global intégrant une concertation renforcée avec les habitants, la partie réglementaire du PLU ne modifie pas significativement la destination des terrains et les droits à construire dans ce secteur.</i> 2- Cf thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse »	Voir thème 2 Voir thème 1
16			1		

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		alors que : - le site est approprié pour recevoir encore quelques constructions, - L'accès des terrains n'est pas accessible au public, - le cadre de vie de la population n'est pas diminué.		
	Morais	Les solutions retenues sur les grandes orientations du projet PLU sont le résultat d'échanges d'un groupe qui a avancé sur le projet, sans que l'opposition n'ait pu débattre sur les propositions. La réflexion a évolué sans tenir compte des échanges avec la population lors de la dernière réunion publique, mouvementée, ni même des échanges aux différents conseils municipaux. Pourquoi ? * Le projet est arrêté en tenant compte de l'analyse des tendances d'évolution des règles d'urbanisme comparées aux anciennes règles du POS. Je cite : de ce fait, depuis sa caducité du 27 mars 2017, la commune soumise au RNU, a eu un faible nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme qui ont été déposées depuis cette date, ce qui ne permet pas d'affirmer une tendance d'évolution du territoire sous ce régime. De nombreuses demandes, ont été déposées, mais certains propriétaires, se sont laissés convaincre de ne pas déposer de dossier, car ils aboutiraient à un sursis à statuer. Comment peut-on convaincre de ne rien déposer, et établir un faux bilan ? Orientation : « Coignières, pour un environnement de qualité ». Je cite : - Le SDRIF impose à la ville, de densifier ses espaces urbains pour accueillir de nouveaux habitants, sa priorité est la limitation de la consommation d'espaces verts, le développement urbain doit prioritairement être assuré par la densification des espaces déjà urbanisés, en densifiant l'existant. - Le préfet des Yvelines a demandé de construire davantage de logement. - La CDPENAF souhaite que tous les efforts soient réalisés pour préserver les espaces agricoles en utilisant les dents creuses et en		Cf thème 1 « quartier du Pont de Chevreuse » Le code de l'urbanisme permet à l'autorité administrative de surveiller à statuer, et donc de suspendre sa décision lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée, lorsque le débat sur le PADD a eu lieu et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées ont été traitées par les services de la commune Cf proposition alternative thème 1

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		augmentant les objectifs de densité de construction. Le projet de la municipalité est fondé sur la conviction que le déploiement de l'offre de logements doit s'opérer essentiellement via une densification au sein de l'enveloppe urbaine existante. Parce que notre quartier est situé dans le rayon de 1 km autour de la gare de Coignières et est également le plus proche de la gare de la verrière, (avec deux lignes SNCF). Et pour suivre les directives ci-dessus, Je vous demande de bien vouloir supprimer la limitation de la bande constructible de 20 - 25 m à compter de l'alignement, sur le secteur du Pont de Chevreuse. 	1	

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		plan 2002 identique au quartier pont de Chevreuse UH03F10  Aucun accès, impasse finissant par 2 sections privés.		
18	Da Costa	Bonjour Monsieur Le Commissaire enquêteur, J'interviens pour informer que je suis propriétaire et réside sur ce même quartier « du Pont de Chevreuse ». J'ai moi-même fait édifier une maison en cœur d'îlot, j'entretiens pour autant de très bonnes relations avec mes voisins, également en cœur d'îlot. Pour information, mon pavillon est édifié à plus de 20 m du fond de parcelle et plus de 20 m du pavillon existant, ce qui nous préserve le cadre de vie, considérant que plus de 500 m² par construction reste un privilège. Pourquoi ces critères d'orientation, alors même que de beaux projets peuvent voir le jour ? Je crains de ce fait, que notre quartier, devienne une muraille inaccessible au public, pourquoi ce souhait pour Monsieur Le Maire ?	1	cf. Thème 1 « Quartier du Pont de Chevreuse » et sa proposition alternative Voir thème 1

Commissaire enquêteur : M. Roger Lehmann

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	
		2) Je traverse plusieurs fois par jours la RN 10 au carrefour des fontaines entre autres parce qu'il n'y a pas de transport scolaire pour les enfants malgré de nombreuses demandes depuis des années, ce carrefour est un enfer à traverser !!!!!!! et la construction du centre commercial les portes de Chevreuse n'a rien arrangé, le nombre de véhicules supplémentaires que cela a engendré n'a apparemment pas été pris en compte !, 3) les voitures et les nombreux camions qui arrivent de ce centre, bloquent continuellement la route, grillent le feu, forcent le passage et empêchent continuellement les véhicules de traverser la N10, c'est le carrefour des incivismes ! il faut parfois 4 feux rouges avant de pouvoir passer. 4) Donc dans le PLU il est prévu la création de logement dans le quartier de la gare, mais comment va t-on circuler ? Rien est prévu c'est déjà saturé sans compter les projets de construction des communes de la Verrière et de Maurepas , ces villes se sont-elles concernées ? Ça va être pire qu'à Paris !!!!!!!!!!!!!!! 5) Ces projets de construction vont amener des familles sur Coignières, qui dit famille, dit enfants, on les mets où dans les classes ? On pousse les murs ? Et qu'est-il prévu pour la rénovation des écoles, car les fissures dans les murs de Pagnol ne sont guère rassurantes. 6) Parlons du projet de construction sur le terrain des peupliers quoi de mieux pour des familles que d'habiter au bord de la N10 et respirer les délicieuses odeurs des pots d'échappement et le doux bruit des moteurs sans compter que toujours sans transport les enfants devront se rendre à pied aux écoles avec un trafic de plus en plus important dans nos rues. 7) Parlons des projets d'agrandissement des Coignieriens, en effet chaque citoyen n'est pas logé à la même enseigne et les possibilités sont illogiques et inéquitables 8) les habitants de certains quartiers dont les maisons sont collées les unes aux autres pourront agrandir leur logement sur leur petit jardin parce que leur habitat est à moins de 25 m de la voie publique alors que d'autre ne pourront même pas avoir de véranda sur leur maison individuelle avec un grand terrain 9) Les maisons dans les îlots seront entourés de muraille puisque les constructions autour pourront atteindre 8 m de haut comme c'est déjà le cas actuellement, prenez la rue du buisson chevreuil il y a déjà 3 constructions qui ressemblent plus à des immeubles qu'à des maisons,	3	
			le PADD a eu lieu et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées ont été traitées par les services de la commune. 2/3-Cf thème 3 « RN10 » 4-Cf thème 2 « OAP gare » Dans l'attente de la définition d'un projet global intégrant une concertation renforcée avec les habitants et les autres acteurs concernés, la partie réglementaire du PLU ne modifie pas significativement la destination des terrains et les droits à construire dans ce secteur. 5-Aujourd'hui ces secteurs sont identifiés comme des secteurs de projet (ZAD et périmètres d'études). Aussi, ces secteurs feront l'objet d'études permettant de réfléchir à un projet d'aménagement global dans le respect des documents de normes supérieures comme le SDRIF par exemple qui identifie ce secteur comme un quartier à densifier. Ces réflexions ne pourront pas être complètes sans la prise en compte de la capacité de l'ensemble des équipements d'infrastructures et de superstructures qui permettront d'accueillir dans les meilleures conditions les futurs habitants. 6- Le terrain des Peupliers est classé zone AU stricte et ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lors d'une	Appréciation du commissaire enquêteur Voir thème 3 Voir thème 2 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note le flou des propositions qui sont annoncées Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		pensez aux maisons derrière qui ont perdu de leur valeur car le long de leur terrain longe un mur très moche qui empêche le soleil de passer donc non seulement ces maisons ont un mur de prison qui les entoure mais en plus on les a privé de soleil , c'est juste honteux ! alors dire vouloir préserver le côté village de Coignières là on rigole, c'est complètement bidon et faux. On prévoit d'abattre des arbres et on densifie les constructions déjà bien compactes. 10) Dans le quartier de la rue des Louveries, bizarrement les 25 m de la voie publique se transforment en 25 m d'une voie privée ? Donc possibilité de construire dans les flots pour certains par ce tour de passe passe ! Sujet également qui fâche : les transports ! 11) Pas de transport scolaire malgré les nombreuses demandes depuis des années, on se dit vivement le lycée qu'ils puissent prendre le bus ... et non raté ! Les horaires des bus ne correspondent pas aux heures de sorties des cours sauf le matin à 8h30 et bien allons-y continuons les allerretour, c'est pas grave, continuons à dépenser du temps de l'argent et saturons un peu plus les routes comme celle de la gare. Sans compter le magnifique arrêt de bus à ciel ouvert de 10 cm de large en étaux entre la N10 et la contre-allée très fréquentée.		éventuelle révision du PLU. 7- 8- 9-Cf thème 1 « quartier du pont de Chevreuse » La règle proposée au contraire vise à une égalité de traitement en permettant une constructibilité pleine dans une bande de 20 m ou 25m (selon la taille des îlots) et limitée au-delà. Les extensions de 15 m2 d'emprise au sol sont permises au-delà de la bande constructible. Permettre les constructions en cœur d'îlot pose des problèmes de co-visibilité et d'ombre portées supplémentaires aux constructions existantes, que la ville souhaite éviter. 10- L'alignement n'est pas défini par rapport à une voie publique, mais par rapport à une voie ouverte à la circulation publique (cf. définitions) La faible profondeur de certaines parcelles explique que les bandes constructibles ne génèrent pas de protection de cœurs d'îlots. 11- La commune de Coignières est desservie par une gare et un réseau de bus local qui va évoluer prochainement. En effet, dès septembre 2018, le réseau de bus SQY se renforce sur Coignières, avec le développement du nouveau réseau sur SQY, et notamment la desserte de la gare par les lignes 12, 423 et 424 qui effectueront une boucle pour desservir des secteurs de Coignières non couverts
				Voir thème 1 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				<i>Jusqu'à présent, Une nouvelle ligne (420) issue de la fusion des lignes 411, 410 et 412, proposera une offre nettement plus importante en semaine et en week-end.</i>
22		Plusieurs remarques : 1) Sous RNU, plusieurs personnes se sont entendus dire de ne pas déposer de dossier car se serait refusé et d'attendre le PLU. Il est donc très difficile de se fier aux demandes pendant cette période car à mon sens c'est tronqué ! 2) Je traverse plusieurs fois par jours la RN 10 au carrefour des fontaines entre autres parce qu'il n'y a pas de transport scolaire pour les enfants malgré de nombreuses demandes depuis des années, ce carrefour est un enfer à traverser !!!!!!! et la construction du centre commercial les portes de Chevreuse n'a rien arrangé, le nombre de véhicules supplémentaires que cela a engendré n'a apparemment pas été pris en compte !, les voitures et les nombreux camions qui arrivent de ce centre, bloquent continuellement la route, grillent le feu, forcent le passage et empêchent continuellement les véhicules de traverser la N10, c'est le carrefour des incivismes ! il faut parfois 4 feux rouges avant de pouvoir passer. Donc dans le PLU il est prévu la création de logement dans le quartier de la gare, mais comment va t-on circuler ? Rien est prévu c'est déjà saturé sans compter les projets de construction des communes de la Verrière et de Maurepas , ces villes se sont elles concernées ? Ça va être pire qu'à Paris !!!!!!!!!!!!!!! 3) Ces projets de construction vont amener des familles sur Coignières, qui dit famille, dit enfants, on les mets où dans les classes ? On pousse les murs ? Et qu'est-il prévu pour la rénovation des écoles, car les fissures dans les murs de Pagnol ne sont guère rassurantes. 4) Parlons du projet de construction sur le terrain des peupliers quoi de mieux pour des familles que d'habiter au bord de la N10 et respirer les délicieuses odeurs des pots d'échappement et le doux bruit des moteurs sans compter que toujours sans transport les enfants devront se rendre à pied aux écoles avec un trafic de plus en plus important dans nos rues. 5) Parlons des projets d'agrandissement des Coignieriens, en effet chaque citoyen n'est pas logé à la même enseigne et les possibilités sont illogiques et inéquitables :		Même déposition que celle sous le numéro 21 Sans objet, voir l'annotation 21

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		les habitants de certains quartiers dont les maisons sont collées les unes aux autres pourront agrandir leur logement sur leur petit jardin parce que leur habitat est à moins de 25 m de la voie publique alors que d'autre ne pourront même pas avoir de véranda sur leur maison individuelle avec un grand terrain Les maisons dans les îlots seront entourées de muraille puisque les constructions autour pourront atteindre 8 m de haut comme c'est déjà le cas actuellement, prenez la rue du buisson chevreuil il y a déjà 3 constructions qui ressemblent plus à des immeubles qu'à des maisons, pensez aux maisons derrière qui ont perdu de leur valeur car le long de leur terrain longe un mur très moche qui empêche le soleil de passer donc non seulement ces maisons ont un mur de prison qui les entoure mais en plus on les a privé de soleil, c'est juste honteux ! alors dire vouloir préserver le côté village de Coignières là on rigole, c'est complètement bidon et faux. On prévoit d'abattre des arbres et on densifie les constructions déjà bien compactes. Dans le quartier de la rue des Louveries, bizarrement les 25 m de la voie publique se transforment en 25 m d'une voie privée ? Donc possibilité de construire dans les îlots pour certains par ce tour de passe passe ! 6) Sujet également qui fâche : les transports ! Pas de transport scolaire malgré les nombreuses demandes depuis des années, on se dit vivement le lycée qu'ils puissent prendre le bus ... et non raté ! Les horaires des bus ne correspondent pas aux heures de sorties des cours sauf le matin à 8h30 et bien allons-y continuons les aller/retour, c'est pas grave, continuons à dépenser du temps de l'argent et saturons un peu plus les routes comme celle de la gare. Sans compter le magnifique arrêt de bus à ciel ouvert de 10 cm de large en étau entre la N10 et la contre-allée très fréquentée.		
23		Petite remarque : Va falloir changer le nom du carrefour des fontaines, car plus de fontaines !!!!!!!!		Ce sujet ne relève pas de l'enquête publique
	Félix	Monsieur le Commissaire-enquêteur 1. Pourquoi avoir autorisé des constructions en cœur d'îlot dans le passé, et aujourd'hui nos terrains deviennent inconstructibles, quelle injustice ! 2. Au prix du m² et d'un crédit sur 20 ans, avez-vous prévu de nous indemniser ? 3. Je soutiens mon quartier, en colère face au gel de nos constructions. 4. J'ai eu la grande surprise en assistant à la dernière réunion publique, de découvrir, que mon terrain pour lequel j'avais obtenu un PC en 2013 (non	1	1-2-3-cf Thème 1 « Pont de Chevreuse » Les servitudes d'urbanisme ne sont pas indemnissables. 4-Un permis de construire est valable 3 ans. La procédure d'élaboration du PLU a été prescrite en décembre 2014. 5 – Le certificat d'urbanisme évoqué a été délivré le 01/08/2017 par la
24				Hors sujet Voir thème 1 Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
		réalisé), devenait depuis 2017, avec le projet PLU, inconstructible ! 5. Par ailleurs, je ne comprends pas l'absence de réponse à ma demande de CU a, et la volonté pour le service urbanisme de stopper tous les dépôts de demande d'autorisation ou de certificat, ce qui a produit un bilan totalement erroné, qui a pourtant influencé les choix pour ce PLU. Pourriez-vous m'éclaircir sur ces points ? SVP		commune de Coignières. Il a été envoyé à deux reprises par courrier AR au demandeur qui n'a pas récupéré les plis. Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées ont été traitées par les services de la commune.
25	Felix	Monsieur le Commissaire-enquêteur Pourquoi avoir autorisé des constructions en cœur d'ilot dans le passé, et aujourd'hui nos terrains deviennent inconstructibles, quelle injustice ! Au prix du m² et d'un crédit sur 20 ans. avez-vous prévu de nous indemniser ? Je soutiens mon quartier, en colère face au gel de nos constructions. J'ai eu la grande surprise en assistant à la dernière réunion publique, de découvrir, que mon terrain pour lequel j'avais obtenu un PC en 2013 (non réalisé), devenait depuis 2017, avec le projet PLU, inconstructible ! Par ailleurs, je ne comprends pas l'absence de réponse à ma demande de CU a, et la volonté pour le service urbanisme de stopper tous les dépôts de demande d'autorisation ou de certificat, ce qui a produit un bilan totalement erroné, qui a pourtant influencé les choix pour ce PLU. Pourriez-vous m'éclaircir sur ces points ? SVP		Même déposition que celle sous le numéro 24 Voir l'annotation 24 ci-dessus
26	Sylvie Almeida	Bonjour Madame, Monsieur, Merci de nous offrir la possibilité de nous exprimer. 1. Je reste dubitative quant au projet. Le discours tenu lors des réunions d'informations n'est pas en cohérence avec le projet présenté. En effet, le projet présenté était de faire de Coignières une ville dynamique et attractive. Sauf que je ne retrouve pas dans le projet le côté ville attractive et dynamique. 2. En effet, rien n'est proposé pour améliorer la circulation dans la ville, différents quartiers, commerces, sont très difficilement accessibles le week end et même la semaine. Notre gare est déserte, en termes d'accès par bus		1 Le projet de PLU arrêté a fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la concertation menée tout au long de la procédure avant l'arrêt du projet. L'ensemble du projet et de ces évolutions ont été présentés lors des réunions publiques, de l'exposition et des différents articles écrits dans le magazine municipal et le plus particulièrement le mini-magazine dédié au PLU - mai 2018 sur le sujet. 2/L'OAP Trame écologique et Le commissaire enquêteur note les réponses de SQY Le commissaire enquêteur note

Commissaire enquêteur : M. Roger Lehmann

Registre dématérialisé				
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage
				du PADD est d'ailleurs intitulée « Coignières, pour un environnement de qualité ». -Le projet de PLU est ambitieux tant en terme de protection de la qualité de vie (patrimoine bâti et naturel) qu'en terme de développement de la ville, ce qui se traduit notamment au niveau du PLU à travers les deux OAP « trame verte et cheminements doux » et « Gare ». Ainsi, la partie réglementaire du PLU met un accent fort sur l'écologie urbaine (traitement des espaces verts publics comme privés, traitement des eaux pluviales, etc...). Le PADD expose que le projet de la Gare devra être conçu dans une logique innovante de développement durable et d'éco quartier. -De plus, le PLU prévoit la création de 450 à 500 logements dans les 15 ans à venir, sur les 1498 résidences principales existantes actuellement, soit une évolution de 33 % du nombre de logements, alors que depuis 2009, le nombre de logements et d'habitants sur la ville a tendance à baisser.

10.2.4 Boite courriels

Courriels reçus					
N°	Signataire	résumé de l'observation	N° du thème	Avis et commentaire technique du maître d'ouvrage	Appréciation du commissaire enquêteur
1	Madam Baudrey	Projet de Charité		Hors sujet	Hors sujet

10.2.5 Courriers reçus par voie postale

Aucun courrier n'a été reçu par voie postale.

10.3 Les thèmes retenus par la commission

Ayant examiné ci-dessus toutes les observations, le commissaire enquêteur considère que peu de thèmes récurrents apparaissent.

Cependant quelques sujets d'observations font exceptions et peuvent donc être traités comme thèmes. Pour les observations relevant d'un thème, les numéros des thèmes retenus par le commissaire enquêteur sont indiqués lorsque nécessaire dans les tableaux précédents, colonne 4.

11 Les thèmes

Trois sujets d'annotations peuvent être traités comme thèmes :

- Le quartier du Pont de Chevreuse,
- L'OAP Gare,
- La RN 10.

Pour les annotations relevant d'un thème, les numéros des thèmes retenus par le commissaire enquêteur sont indiqués lorsque nécessaire dans les tableaux précédents, colonne 4.

11.1 Thème 1 le quartier du pont de Chevreuse

Ce quartier déjà largement construit (voir photo jointe à l'annotation n°17 du registre dématérialisé), et complètement enclavé, deviendrait inconstructible.

11.1.1 Avis et commentaires du maître d'ouvrage

11.1.1.1 – Justifications et motifs d'urbanisme

Le choix de la ville de Coignières pour la réglementation du PLU dans les zones d'habitation s'est notamment traduit par des règles offrant une faible constructibilité en cœur d'ilot (au-delà de 20 ou 25 mètres à partir de l'alignement).

Le conseil d'Etat a d'ailleurs pu préciser qu'il était de la nature de toute réglementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités de construire sont différentes, ainsi que des zones inconstructibles.

Les dispositions mises en cause par les remarques relatives au thème 1 répondent à des motifs d'urbanisme.

Dans ce cadre précis, les motifs d'urbanisme qui ont motivé le règlement autour des bandes de constructibilité sont les suivants :

- A. Préservation de la qualité du cadre de vie
 - Ombres portées
 - Vues
 - Paysage
 - Cône de vue paysager (Grand Paysage)
 - Conditions de bon voisinage
- B. Sécurité par rapport au trafic routier :
 - Limiter la multiplication des accès liés aux découpages de parcelles (créations de nouveaux logements)
- C. Mauvaise desserte par les Transports en commun et par les modes doux, induisant une dépendance vis-à-vis de l'automobile et donc une augmentation du trafic local générant des nuisances pour les riverains.
- D. Ecologie urbaine (préservation des cœurs d'îlots):
 - Déplacements d'espèces, porosité des espaces
 - Biodiversité
 - Infiltration des eaux de pluie
 - Microclimat urbain tempéré
- E. Isolement, absence d'équipements collectifs de superstructure et de commerces de proximité.

11.1.1.2 – Comparaison des constructibilités induites par le POS, le projet de de PLU et le RNU

Actuellement, les indicateurs de densité bâtie relevés d'après le cadastre dans le quartier du Pont de Chevreuse sont les suivants :

- Coefficient d'emprise au sol égal à 18 %
- Densité brute estimé à 0,28 (cet indicateur morphologique intègre des surfaces bâties non génératrices de surface plancher comme par exemple les garages).

A) L'esprit du POS

La zone UGb correspond au quartier du Pont de Chevreuse excepté les terrains bordant la rue du Buisson Chevreul.

Ses principales caractéristiques réglementaires étaient les suivantes :

Article 5 (Caractéristique des terrains)

un minimum parcellaire de 800 m² en UGb était exigé par construction à usage d'habitation. L'application initiale du POS limitait fortement l'urbanisation de ce secteur exigeant des tailles minimales de parcelle. Aussi, le PLU est beaucoup plus souple que le POS initial puisqu'il n'est plus exige de taille minimale pour rendre un terrain constructible.

Article 9 (Emprise au sol)

Dans les espaces pavillonnaires, l'emprise au sol autorisée par le POS était de 30 % (zone UG), 10 % (secteur UGa) ou 20 % (secteur UGb), à comparer à l'emprise au sol effective de 18 % dans le quartier du Pont de Chevreuse : l'emprise au sol disponible était en pratique intégralement utilisée. Elle a été homogénéisée à 30 % dans le projet de PLU arrêté, permettant ainsi des extensions, notamment dans le secteur du Pont de Chevreuse (ancien secteur UGb, désormais secteur URs3f10).

Article 10 (Hauteur maximale des constructions)

La hauteur ne pouvait dépasser 10m au faîtage, sans changement avec le projet de PLU.

Article 14 (Coefficient d'Occupation du Sol)

Enfin, le COS était limité à 0,20.

Exemple

Ainsi, pour une emprise foncière de 1000m² représentative de la moyenne des parcelles du secteur, la surface SHON maximum autorisée était donc de 200m² de plein pied ou de 200 m² sur deux niveaux (sur la base de 100 m² d'emprise au sol) ; par ailleurs, les emprises foncières inférieures à 800 m² n'étaient pas constructibles.

Conclusion

L'esprit initial du POS était donc de conserver sur ce secteur un tissu péri-urbain très aéré, constitué de grandes parcelles, avec une faible densité.

B) Le RNU, dispositif transitoire

Eu-égard à la règle de constructibilité limitée qui s'applique en RNU, le quartier doit être considéré comme une Partie Actuellement Urbanisée car il s'agit d'un quartier déjà construit.

Dès lors, la règle de constructibilité limitée ne s'applique pas sur le quartier. Ainsi, aucune contrainte réglementaire ne vient s'opposer à une sur-densification.

Pour rappel : Uniquement 9 mois se sont écoulés entre la caducité du POS et l'arrêt du projet de PLU (28 mars 2017 – 21 décembre 2017). Le RNU et n'a donc pas pu produire d'effets notables sur

l'urbanisme par rapport à la période d'application du POS, dont la dernière révision a été approuvée le 8 février 2001. Il s'agit d'une période transitoire liée à la Loi ALUR et au temps d'élaboration du PLU.

Il est proposé d'apporter des précisions sur ce point dans le volet justifications du Rapport de Présentation.

Conclusion

Le RNU ne répond pas aux enjeux identifiés (Préservation de la qualité du cadre de vie, Ecologie urbaine, sécurité desserte absence d'équipements collectifs de superstructure et de commerces de proximité,) et n'est pas non plus conforme aux objectifs initiaux du POS.

C) Le Projet de PLU

La même zone UGb du POS, correspondant au quartier du Pont de Chevreuse excepté les terrains bordant la rue du Buisson Chevreul est désignée URs 3f10.

Les principales caractéristiques règlementaires de ce zonage sont les suivantes :

Article 9 (Emprise au sol) et 13 (Espaces libres et plantations)

L'emprise au sol autorisée est de 30 % (indice f), supérieure de 12 % à l'emprise au sol constatée actuellement et supérieure à l'emprise au sol autorisée par le POS.

L'emprise au sol s'apprécie à l'échelle du terrain dans son ensemble, et non de la seule bande constructible. Les parties du terrain situées au-delà de la bande constructible génère donc une emprise au sol. À l'échelle du quartier du Pont de Chevreuse, 46 % de la superficie totale des parcelles appartient à la bande constructible, déduction faite de la marge de recul obligatoire par rapport à l'alignement. La bande constructible permet donc largement d'épuiser les 30 % autorisés d'emprise au sol. Ce dispositif ne réduit pas la constructibilité à l'échelle du quartier, mais l'oriente en imposant aux porteurs de projet à construire à proximité des voies. Dans le détail, seules 14 parcelles sur les 65 que compte le quartier sont significativement impactées par la bande constructible, ayant moins de 30 % de leur superficie dans la bande constructible.

L'emprise dédiée aux espaces végétalisés est de 60% minimum, dont 30% d'espaces de pleine terre.

Article 10 (Hauteur maximale des constructions)

La hauteur ne pourra dépasser 10m au faitage, sans changement par rapport au POS.

Exemple théorique

Pour un terrain de 12,1 m x 49,2 m (correspondant aux dimensions moyennes relevées des parcelles en lanière), la bande de constructibilité de 25 mètres (302,5 m² de surface) combinée au retrait de 5 m prévu à l'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) induit un espace constructible d'une superficie de 242 m². Une telle surface permet de développer sur une trame de 12m un bâtiment en L d'une emprise au sol de 185 m². Le fond de parcelle non constructible représente

une superficie de 293 m² (49 %), permettant la réalisation d'espaces imperméabilisés (terrasse, stationnement...) à hauteur de 35 m² environ.

La hauteur autorisée de 10m permet de développer cette surface sur au moins 2 niveaux + combles aménagés, soit une surface plancher de 415 m² environ, et une densité brute de l'ordre de 0,7 très supérieure au COS de 0,20 autorisé par le précédent POS.

Synthèse des comparaisons POS/RNU/PLU

Le Projet de PLU est plus généreux que le dispositif initial du POS, même s'il reste dans le même objectif d'un quartier aéré et peu dense.

Cette comparaison conclut à une constructibilité supérieure du RNU à celle du projet de PLU.

De son côté, l'application du RNU n'est pas adaptée aux enjeux urbains et paysagers du territoire sur une commune comme Coignières.

Cette application est la conséquence d'une période transitoire entre POS et PLU, dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Conclusion

La bande de constructibilité ne se traduit donc pas par une in-constructibilité des terrains. Cette bande de constructibilité combinée avec l'ensemble des règles du PLU permet une constructibilité augmentée par rapport au POS et avec un objectif de qualité urbaine contrairement au RNU. Elle induit, en plus, une forme urbaine préservant les cœurs d'îlots et assurant la qualité du cadre de vie du quartier sur long terme et répond donc aux enjeux mentionnés plus haut. Enfin, cette bande de constructibilité répond aussi à des enjeux écologiques mentionnés dans le PADD de préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers d'habitation permettant de mieux gérer aussi les eaux pluviales. Aussi, les orientations du PLU sur ce secteur sont des orientations « durables ».

11.1.1.3 Proposition d'évolution réglementaire : vers une bande de constructibilité limitée

La bande de constructibilité figurant dans le projet de PLU sur le quartier du Pont de Chevreuse est mal comprise par les personnes qui y résident. L'objectif qu'elle poursuit (organiser l'urbanisation le long des voies et préserver des cœurs d'îlots verts et rester dans les dispositions de densité du POS) ne semble pas partagé au vu de la profondeur des parcelles.

Confrontés à ce problème de compréhension, la commune et SQY ont étudié une autre rédaction des dispositions du PLU qui pourrait être envisagée dans les zones d'habitat (indice 3).

Certaines contributions mettent en avant le fait qu'une distance importante entre les constructions constitue un gage de qualité du cadre de vie (par exemple, la contribution 18 énonce: « mon pavillon est édifié à plus de 20 m du fond de parcelle et plus de 20 m du pavillon existant, ce qui nous préserve le cadre de vie »).

Ainsi le projet de PLU pourrait évoluer en substituant à la bande inconstructible de fait, une « bande de constructibilité limitée » au-delà de 20 ou 25 m par rapport à l'alignement, avec les règles suivantes :

- *Retrait de 10 m au minimum par rapport à la limite de fond de parcelle (article 7)*
- *Implantation sur au plus une limite séparative latérale / retrait de 6 m*
- *Une règle de distance de 12m des constructions entre elles sur une même parcelle (article 8) (pour mémoire : 2 x 6)*
 - *Dérogation abri de jardin de moins de 15 m²*
- *Hauteur limitée : R+c (4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage)*
- *Dérogation pour extension limitée de l'existant*

Cette proposition de rédaction permet de garder un cœur d'ilot peu construit et de densifier de manière mesurée ce quartier, qui doit rester aéré et peu dense, dans l'objectif de répondre favorablement aux contributions de l'enquête publique.

En vue d'optimiser l'utilisation de leurs droits à construire, les porteurs de projet seront incités à rapprocher les constructions des voies, pour que leurs emprises au sol bénéficient des hauteurs autorisées les plus importantes. Néanmoins, ils conservent la faculté de construire en fond de parcelle ou en second rang, avec des règles de gabarit et d'implantation adaptées pour conserver la morphologie du tissu et préserver les conditions d'un bon voisinage : hauteur réduite, distance entre les bâtiments et distances aux limites plus élevées.

11.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît les arguments développés par SQY pour aboutir à la rédaction du projet de PLU.

Le commissaire enquêteur reconnaît aussi le bien-fondé des observations déposées par les habitants de ce quartier de Coignières.

La nouvelle rédaction proposée dans ce mémoire en réponse semble apporter une réponse appropriée aux critiques des uns et aux contraintes que souhaitent mettre en œuvre les autres les autres.

Cependant le commissaire enquêteur note et regrette le caractère non engageant de cette proposition.

11.2 Thème 2 le secteur de la Gare

Le public déplore l'imprécision de l'OAP Gare

11.2.1 Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'OAP du secteur Gare se veut volontairement généraliste. Elle propose de grands principes et de grandes ambitions pour ce secteur qui doivent être déclinés dans le cadre des études de projet urbain à mener.

Le projet à étudier pour le secteur de la gare devra également répondre aux obligations de la loi et du SDRIF qui imposent une densification autour des gares.

Le rapport de présentation du dossier PLU (page 7) expose qu'au vu de la Territorialisation des Objectifs de Logements, du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et du SDRIF, la production minimale de logements pour Coignières est d'une trentaine de logements par an.

Le projet de PLU s'inscrivant sur une durée de 15 années, les objectifs de création de logements, a minima, pour Coignières s'élèvent à environ 450 logements.

La commune et SQY ne souhaitent pas aller au-delà de la réglementation qui leur est imposée et souhaitent que la création de logements soit préférentiellement localisée autour de la gare.

Le PLU est un moyen pour la commune d'être proactif vis-à-vis de ces obligations, de maîtriser et d'optimiser dans la mesure des compétences de la commune, leur l'impact sur le territoire.

Pour rappel, l'objectif de logements demandé par l'Etat au début de l'élaboration du PLU pour Coignières était de 750 à 800 logements. Les échanges entre SQY, la commune et l'Etat ont permis d'abaisser ce nombre afin de mieux prendre en compte le contexte de la Ville et les nuisances.

L'OAP Gare mentionne que « le développement de ce secteur devra prendre en compte les nuisances existantes (bruit et pollution atmosphérique), ne pas aggraver la situation existante et chercher à limiter l'impact de ces nuisances sur la santé et la qualité du cadre de vie pour les futurs usagers du site ».

Le principal enjeu de ce secteur est de le revaloriser et de l'optimiser, du fait de la présence de grandes potentialités de mutation et de la proximité immédiate de la gare de Coignières dont la centralité doit être renforcée.

Cette revalorisation nécessite d'intégrer en amont de la réflexion, la reconnexion de ce secteur à son environnement, et notamment au centre-village de Coignières, et la réduction de la coupure générée par les grandes infrastructures de transport, et essentiellement la RN10.

L'idée est de faire évoluer ce secteur vers un quartier à taille humaine, verdoyant et en lien avec son environnement et l'histoire du quartier, tout ce qui caractérise les autres quartiers « habités » de la commune, afin de faire émerger le Coignières de demain. Ainsi, les éléments d'identité des différentes parties de Coignières (cœur historique, espaces naturels à proximité, espaces économiques dynamiques, secteurs résidentiels de qualité) doivent pouvoir retrouver leur place dans les futures réflexions sur ce secteur.

Ainsi, les notions de paysage, de perspectives et de points de vue sur les repères historiques du territoire et de qualité des espaces publics (notamment pour que tous les modes de déplacements trouvent leur place) doivent être des éléments structurants du projet.

Enfin, ce quartier actuellement mixte mais dans lequel les fonctions urbaines se juxtaposent et se heurtent les unes aux autres, doit évoluer vers un quartier mixte avec une imbrication des fonctions urbaines et une volonté d'articuler celles-ci et de permettre leur enrichissement mutuel.

Ainsi les évolutions du secteur Gare seront réfléchies en concertation avec la population et les acteurs concernés pour définir le projet urbain. La mise en œuvre opérationnelle du projet sera l'occasion de se réinterroger sur le droit des sols.

C'est pourquoi, la partie réglementaire du projet de PLU, aujourd'hui, ne modifie pas significativement la destination des terrains et les droits à construire dans ce secteur par rapport au POS.

Dans l'attente de la définition d'un projet urbain futur et établi en concertation, la mise en place d'un périmètre d'études (dans lequel peut être opposé un sursis à statuer) et d'une Zone d'aménagement Différée (ZAD), viennent actuellement limiter et contraindre l'urbanisation de ce secteur.

L'objectif sur ce secteur consiste à définir un projet urbain d'ensemble, en équilibre avec les quartiers alentour et en concertation avec la population et les différents acteurs concernés en s'appuyant sur les atouts et les spécificités du site et de son environnement tout en prenant en compte les nuisances existantes (bruit, pollution atmosphérique).

La composition urbaine et le programme de construction (nature et typologie de logements, des activités économiques, des commerces et services, des équipements) ne pourront être appréhendés qu'au fur et à mesure de l'avancée des études pré opérationnelles. Ces études d'ordre technique, spatiale, programmatique, économique, financière seraient menées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. Elles ne pourront être réalisées qu'en concertation avec la population et les usagers du territoire, ainsi qu'avec les acteurs institutionnels comme les services de l'état, classiquement associés lors de l'élaboration de projet d'urbain.

11.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les articles L151-6 & 7 et R151-6 à 8 du code de l'Urbanisme sont précis sur ce que doit être une OAP.

L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Les OAP sont extrêmement importantes car elles peuvent être opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les avis et commentaires de SQY sur l'OAP gare font plus état d'objectifs et de réflexions que d'une orientation d'aménagement et de programmation :

« L'OAP du secteur Gare se veut volontairement généraliste. Elle propose de grands principes et de grandes ambitions pour ce secteur qui doivent être déclinés dans le cadre des études de projet urbain à mener. »

En l'occurrence il peut difficilement s'agir d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Tout au plus d'une OAP de principe !

Sans nier l'importance et le bien-fondé de ces grands principes, il s'agit en fait d'orientations stratégiques qui à ce stade, auraient pu avoir leur place dans le PADD sans qu'il soit nécessaire de les baptiser OAP.

11.3 Thème 3 la RN10

4 problématiques sont soulevées par le public :

- La sécurité,
- La pollution sonore,
- La pollution de l'air,
- L'absence d'une stratégie et/ou d'un projet visant à résoudre ces atteintes à l'environnement.

11.3.1 Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La RN 10, est la voie de desserte majeure qui traverse le territoire de Saint Quentin en Yvelines dont l'aménagement dépend de l'Etat. (avec environ 50 000 véhicules/jour (comptage année 2015) en Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) sur Coignières).

Cette voie est un axe historique de la région et a permis le développement de bon nombre de villes qui étaient traversées par cet axe structurant.

Aujourd'hui victime de son succès et des développements qu'elle a engendrés, la nationale 10 est perçue comme un élément dégradant le cadre de vie local malgré son utilité quotidienne.

Aussi, des projets émergent pour améliorer le fonctionnement de cette voie et diminuer les nuisances pour les riverains. La couverture de la RN10 à Trappes ou encore l'aménagement du Carrefour de la Malmedonne au niveau de Maurepas- Coignières sont des projets portés depuis nombreuses années par les élus des collectivités en partenariat avec les services de l'Etat et pour lesquels les études sont en cours, les financements définis et les travaux en voie de programmation. Ces projets ont mis de nombreuses années avant d'être validés et sont issus d'un urbanisme global négociés avec les services de l'Etat.

Il est rappelé que ces projets d'aménagement ont été rendus possibles en raison de la création d'une offre de logements. Le déploiement de nouveaux moyens pour résoudre les difficultés rencontrées au niveau de la RN10 est donc conditionné au renforcement de l'urbanisation des communes aux abords de la RN10 pour mobiliser tous les partenaires financiers et opérationnels.

Coignières a l'ambition affichée, comme indiqué dans le PADD, de réduire la coupure urbaine générée par la RN 10, et d'œuvrer à son enfouissement. Il est précisé que l'enjeu prioritaire pour la municipalité est de favoriser les liens, de rapprocher, de recoudre les deux rives de la RN10. Un retraitement de l'ensemble de la RN 10 est nécessaire et un enfouissement ponctuel sera recherché, soutenu et appuyé par la municipalité. Il s'agit d'une intention actée dans le projet de PLU dans le but de développer de futurs projets menés par l'Etat sur ce point.

En terme de sécurité au niveau de la RN10, la commune soutient et appuie tout projet en faveur de la sécurité.

En terme de pollution sonore, la RN10 fait l'objet d'un PPBE conduit par les services de l'Etat.

Il est à préciser que le PLU a dans sa partie réglementaire, pris en considération ce point en permettant la pose de murs pleins (et donc de murs anti-bruits) le long des deux voies bruyantes identifiées que sont la RN 10 et le boulevard des Arpents. En complément et pour information, les annexes du PLU comprennent la cartographie des secteurs impactés par le bruit. Seule le nord de la ZAC du Village est épargné. Le reste de la ville subit donc le bruit de ces infrastructures. Cela n'a pas empêché le développement de programmes de logements ou d'entreprises ces dernières années.

Tous les projets urbains prendront nécessairement en compte les nuisances liées à la RN10.

En terme de pollution de l'air, tous les projets urbains prendront nécessairement en compte les nuisances liées à la pollution atmosphérique engendrée par la RN10.

Le réseau viaire de transit pourra être amené à être adapté par les autorités compétentes en fonction des projets générant des emplois ou des habitants (augmentation de la zone de chalandise).

Le PADD, les OAP Trame écologique et cheminements doux et l'OAP Gare traduisent à leur niveau la prise en compte des nuisances atmosphériques et sonores liées au trafic de la RN10.

La sécurité, la pollution de l'air et la pollution sonore seront pris en compte dans l'élaboration du projet Gare et seront étudiés finement par l'étude d'impact du projet Gare.

Un emplacement réservé figure au plan de zonage pour le projet d'aménagement du carrefour de la Malmédonne.

La création d'un accès à la RN 10 en direction de Paris depuis la rue de Montfort, permettra notamment d'éviter aux véhicules venant du Forum et de Pariwest de passer par le carrefour des fontaines pour rejoindre cette voie et fluidifiera ainsi le trafic sur ce carrefour.

11.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît les problèmes créés par la coupure de la commune en 2 par la RN 10 dont l'aménagement dépend largement de l'Etat.

Dans ces conditions le projet de PLU ne peut qu'émettre les orientations que SQY souhaite négocier avec l'Etat.

Néanmoins le projet de PLU fait état de travaux de la seule responsabilité de SQY qui devraient permettre de diminuer les nuisances apportées par la RN 10 sans toutefois les supprimer.

Le commissaire enquêteur regrette qu'aucune indication ne soit donnée quant à la réalisation effective de ces travaux.

12 Recommandation

Le commissaire enquêteur formule une recommandation.

La recommandation est :

Que l'OAP Gare qui n'est dans le dossier qu'une suite de réflexions générales sans présentation d'un projet, fasse au plus vite l'objet d'une étude qui permette de présenter un projet concret assorti d'un planning prévisionnel afin que le public puisse avoir une vision claire de ce que pourrait devenir le quartier Gare.

Paris, le 29 août 2018

Le commissaire enquêteur

Roger Lehmann

**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET D'ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COIGNIERES**

Enquête Publique du jeudi 24 mai 2018 à 08h30 au vendredi 22 juin 2018 à 17h00

**13 Avis et conclusions motivés du commissaire enquêteur sur le projet de
PLU de Coignières**

13.1 Préambule

La présente enquête porte sur la révision du POS de la commune de Coignières et sa transformation en PLU conformément à la décision prise par le conseil municipal dans sa réunion du 12 décembre 2014

Le POS de la commune a été approuvé par délibérations du conseil municipal le 27 août 1981. Il a été révisé le 8 février 2001, puis modifié 2 fois les 27 juin 2002 et 18 décembre 2015.

L'arrêté préfectoral n° 2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 a porté fusion de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la communauté de commune de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières en instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1^{er} janvier 2016.

Le nouvel EPCI est donc compétent sur le territoire de la commune de Coignières pour mettre en œuvre les procédures relatives au PLU.

Saint-Quentin-en-Yvelines, en application de l'article L153-9 du code de l'Urbanisme a décidé d'achever la procédure de révision du POS

Par délibération en date du 29 juin 2016, le conseil municipal de la commune de Coignières a donné son accord pour que Saint-Quentin-en-Yvelines achève ladite révision.

Les modalités de la collaboration entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Coignières ont été arrêtées par le conseil communautaire le 19 septembre 2016 afin de permettre la poursuite de la procédure de révision du POS de la commune et sa transformation en PLU.

L'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement a formulé un avis en date du 23 avril 2018 portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Coignières et l'évaluation environnementale du projet.

Les grands objectifs du projet d'élaboration du PLU visent à conforter Coignières comme un village fort dynamisme économique à l'articulation entre zone rurale et zone urbaine et à maîtriser le développement de la commune dans les prochaines années en renforçant la qualité de vie et les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire tout en accompagnant l'évolution de la commune et en répondant aux obligations réglementaires.

Au-delà de ces objectifs, et conformément aux articles L.111-1-1 et L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être **compatible** avec :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF),
- les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),

Monsieur le président de Saint-Quentin-en-Yvelines a publié le 12 avril 2018 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Coignières.

13.2 Conclusions du commissaire enquêteur

13.2.1 Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête ayant duré 30 jours,

- **Attendu** que les termes de l'arrêté municipal qui a organisé l'enquête ont été respectés,
- **Attendu** que les publications dans les journaux ont été faites dans 2 journaux diffusés dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur a pu constater lors de ses permanences la présence des affichages réglementaires dans la mairie de Coignières,
- **Attendu** que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à l'hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête et à la mairie de Coignières, où il a été tenu à la disposition du public,
- **Attendu** que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public à l'hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête et à la mairie de Coignières, où il a été tenu à la disposition du public,

- **Attendu** qu'un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public qui souhaitait déposer par ce moyen,
- **Attendu** qu'une adresse courriel a été mise à la disposition du public qui souhaitait déposer par ce moyen,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur, a tenu les 5 permanences prévues pour recevoir le public,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête publique,

13.2.2 Sur le projet

- **Attendu** que le commissaire enquêteur considère que le projet est opportun, en raison de la nécessité de remplacer les POS par des PLU,
- **Attendu** que dans le prolongement de la loi SRU et après la disparition du COS (Loi ALUR), il devenait utile et nécessaire de trouver et de mettre en place un nouveau dispositif de protection de l'habitat
- **Attendu** que les grandes orientations du projet sont essentiellement :
 - ✓ Conforter Coignières comme un village à fort dynamisme économique,
 - ✓ Conforter l'articulation entre zone rurale et zone urbaine,
 - ✓ Maîtriser le développement de la commune dans les prochaines années en renforçant la qualité de vie et les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire tout en accompagnant l'évolution de la commune et en répondant aux obligations réglementaires.
- **Attendu** que conformément aux articles L.111-1-1 et L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible et/ou prendre en compte:
 - ✓ le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF),
 - ✓ les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- **Attendu** que le commissaire enquêteur considère que le projet d'élaboration du PLU proposé est compatible avec les documents de niveau supérieur cités,

- **Attendu** que, après notification, 14 personnes publiques associées, ont donné leur avis avant le début de l'enquête,
- **Attendu** que ces avis sont soit favorables, soit émettent des recommandations et/ou des réserves que la commune indique avoir pris, ou prendra en compte,
- **Attendu** que le projet concerne de façon équilibré l'ensemble du territoire de la commune,
- **Attendu** que l'ensemble du projet de PLU forme un ensemble cohérent

13.2.3 Sur le dossier soumis à enquête

- **Attendu** que le dossier d'enquête comporte les pièces requises par la loi,
- **Attendu** que l'examen de ce dossier par le commissaire enquêteur montre que, bien que complexe, il est néanmoins compréhensible par un public peu averti,
- **Attendu** que le dossier a été mis en ligne sur le site www.saint-quentin-en-yvelines.fr

13.2.4 Sur les observations du public

- **Attendu** que le public a inscrit par les moyens mis à sa disposition 36 observations,
- **Attendu** qu'en réalité ce sont 123 sujets qui ont ainsi fait l'objet de dépositions par le public, les associations et les élus,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur a examiné chacune des observations et courriers,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur a pu identifier 3 thèmes correspondant à des observations récurrentes,
- **Attendu** que 1 courriel est arrivé après la clôture de l'enquête et n'a donc pas pu être consulté par le public,
- **Attendu** que, dès lors, ce courriel n'a pas été pris en compte par le commissaire enquêteur, qui l'a néanmoins listé dans son rapport.

13.2.5 Sur le procès-verbal de synthèse

- **Attendu** que la commission a remis un procès-verbal de synthèse au pétitionnaire,
- **Attendu** que ce procès-verbal de synthèse résume chacune des observations et courriers reçus,
- **Attendu** que ce procès-verbal de synthèse présente aussi les 3 thèmes retenus par le commissaire enquêteur,
- **Attendu** qu'en outre, une copie exhaustive des observations et courriers était jointe à ce procès-verbal de synthèse afin que le pétitionnaire soit complètement informé.

13.2.6 Sur le mémoire en réponse

- **Attendu** que le pétitionnaire a fait parvenir à la commissaire enquêteur un mémoire en réponse,
- **Attendu** que ce mémoire présente les avis et commentaires techniques de l'EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines sur chacune des observations et courriers reçus,
- **Attendu** que le pétitionnaire présente aussi ses avis et commentaires techniques sur les thèmes retenus par la commissaire enquêteur,
- **Attendu** la commissaire enquêteur a examiné chacun de ces avis et commentaires techniques et donné son appréciation pour chacun d'eux,

13.3 Avis du commissaire enquêteur

En conséquence :

La commissaire enquêteur, donne un **avis favorable** au projet d'élaboration du PLU de Coignières, avec 1 réserve.

La commune a proposé une nouvelle rédaction concernant les règles de constructibilité en cœur d'ilot (zone U) qui permettrait d'autoriser sous certaines conditions les constructions en cœur d'ilot :

«

le projet de PLU pourrait évoluer en substituant à la bande inconstructible de fait, une « bande de constructibilité limitée » au-delà de 20 ou 25 m par rapport à l'alignement, avec les règles suivantes :

- Retrait de 10 m au minimum par rapport à la limite de fond de parcelle (article 7)
- Implantation sur au plus une limite séparative latérale / retrait de 6 m
- Une règle de distance de 12m des constructions entre elles sur une même parcelle (article 8) (pour mémoire : 2 x 6)
 - Dérogation abri de jardin de moins de 15 m²
- Hauteur limitée : R+c (4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage)
- Dérogation pour extension limitée de l'existant

Cette proposition de rédaction permet de garder un cœur d'ilot peu construit et de densifier de manière mesurée ce quartier, qui doit rester aéré et peu dense, dans l'objectif de répondre favorablement aux contributions de l'enquête publique.

..... »

Toutefois le commissaire enquêteur relève le caractère de simple proposition d'évolutions sans caractère d'engagement de mise en œuvre de cette rédaction.

La réserve est :

Que les propositions de modifications de la rédaction du règlement du PLU, rappelées ci-dessus, applicables aux règles de constructibilités en zone U, soient effectivement retenues en remplacement de la rédaction présentée dans le règlement proposé dans le projet de PLU (articles 6, 7, 8, 10 de la zone U).

Paris, le 29 août 2018

Le commissaire enquêteur



Roger Lehmann