

**7- Tableau des remarques et observations recueillies (permanences et courriers)
et analyse par le Commissaire enquêteur**

Objet	Nombre de remarques et questions	Observations et/ou propositions	Analyse et commentaire par le commissaire enquêteur
<i>OAP du site «Les Fourneaux/chemin de l'Orme»</i>	1	Incertitude sur le nombre de maisons à construire.	Le document n° 4 du PLU indique en effet 10 à 12 maisons. Le chiffre est certes imprécis, mais il découlera de l'aménagement global. Le même document indique page 4 qu'il s'agit «d'une petite opération de construction de logements».
	4	Nature des logements à construire.	Cette question a été souvent posée. Le plan proposé page 5 du document n° 4, n'est pas probant, malgré les indications figurant sur la page précédente. Ceci résulte du fait qu'il n'y a pas au moment de l'enquête publique de descriptif concret.
	1	Demande d'aménagements paysagers.	Cette remarque rejoint la précédente. Elle est tout à fait recevable. Même si des éléments figurent déjà dans la page 3 du document 4, cet aspect est très important pour les riverains et propriétaires de maisons proches de l'OAP. En particulier, il faudra veiller à ce que les maisons créées s'insèrent dans le paysage existant.
	1	Protection de la mare (15 x 40 mètres) située à l'extrémité du terrain de la parcelle n° 26.	Cette question préoccupe beaucoup et à raison les propriétaires voisins de l'OAP. Plusieurs remarques : - Le ruissellement lié à la nature des terrains environnants en déclivité et le contexte géologique, est à l'origine de cette mare. - Cela fait partie de la trame bleue à protéger.

			<p>- L'OAP envisagée devra de toutes façons intégrer cette donnée, compte tenu de la séparation naturelle (végétale et arborée) entre la propriété et le site de l'OAP. Un espace devra séparer les deux terrains. «Des marges paysagères seront créées sur les franges » (cf. document 4, page 4 et Règlement n° 5 page 48).</p> <p>- Le règlement (page 57 § 3) prévoit aussi dans la zone AUR que « les clôtures doivent être constituées par une haie ». A fortiori, s'agissant de l'ensemble des maisons construites, faudra-t-il veiller à la protection des haies naturelles, source de biodiversité.</p> <p>- Enfin le Règlement prévoit dans sa fiche inventaire n° 16 que cette mare sera préservée.</p>
	1	Demande d'emprise au sol de 20 % au lieu de 10 % (article 2.1.a du règlement page 52)	Cette demande d'augmentation de l'emprise au sol ne paraît pas recevable. La zone AUR des Fourneaux est comprise dans la zone UR3, dont l'emprise au sol a été fixée à 10 %. Il n'y aurait pas, dans ce secteur de cohérence globale.
	1	Demande de placer la marge à 4 mètres au lieu de 6 mètres (article 2.1. b du règlement page 52)	Même remarque que ci-dessus. Il faut veiller à la cohérence globale de la zone.
	1	Demande de fixer la distance par rapport à la limite séparative à 10 mètres au lieu de 12 mètres. (article 2.1.c du règlement page 53).	Même remarque. Cette mesure reviendrait à accentuer la densification dénoncée par ailleurs.
	1	Dispositions prévues en matière d'équipements en fibre optique (haut débit) ?	La remarque est fondée. Le règlement ne donne pas beaucoup d'indications concernant cet aspect. Incidemment, sur les antennes ou paraboles. A noter que c'est l'un des indicateurs retenus pour le suivi du PLU (cf. document 2.2 page 57).
	5	Questions relatives à la circulation : - demande tendant à éviter toute issue sur la rue des Fourneaux (à quelque niveau que ce soit) - demande de création d'une voie chemin de l'Orme	Ces remarques visent toutes à limiter la circulation rue des Fourneaux, déjà étroite (donc risque d'accidents) et sujette à embouteillage. La proposition de créer une voie d'accès entre les logements de l'OAP et la route de Flins en créant une voie appropriée chemin de l'Orme, est recevable.

			Cependant, une sortie en amont de la rue des Fourneaux sur la route d'Aubergenville paraît inévitable. Il faut donc concevoir un plan de circulation (avec sens unique?) adapté à la situation.
	1	Demande de limitation des constructions individuelles par des règles contraires à la loi Allur.	Le projet de règlement prend en compte la loi Allur ainsi que le projet de PLU dans son ensemble. (voir les documents de présentation -n° 2.2- ainsi que le PADD)
	1	Problème de sécurité et de circulation au carrefour route de Flins/rue des Fourneaux (stationnement d'enfants pour les cars de ramassage scolaire).	À prendre en compte dans le plan de circulation de Bazemont, à l'occasion de la création de l'OAP des Fourneaux, avec probablement des mesures d'alignement au carrefour.
<i>Nombre total de remarques</i>	Total 18		
OAP site «rue du manoir/Bel Œil»			
	2	Refus de vendre. Deux des propriétaires concernés par l'OAP (parcelles 113 et 114) font part de leur intention de ne pas vendre (par lettres recommandées au maire).	Ces deux propriétaires possèdent la quasi-totalité du terrain sur lequel se situe l'OAP, avec un troisième qui détient une petite partie de la surface totale, lequel n'a fait aucune opposition à la vente de son terrain. Au moment de l'enquête, aucune proposition n'a été faite aux deux propriétaires concernés et aucune négociation n'a été engagée avec les intéressés. A noter que dans la perspective des constructions, l'un des deux propriétaires s'est opposé également au droit de passage sur une voie privée contiguë au terrain.
	6	Trop grand nombre de maisons construites sur ce terrain. Cette remarque a été maintes fois exprimée lors des entretiens.	Cette remarque est fondée. Le nombre indiqué sur le document n° 4 page 7, fait état de 20 logements (bien que le schéma figurant en page 7 du document n° 4 n'en décrit que 10, ce qui est contradictoire). Ce nombre est d'une part excessif par rapport à la surface globale considérée (cela équivaldrait à un rapport de 17 logements à l'hectare, donc au-delà de la norme prévue), et d'autre part ne prend pas en

			compte le contexte de la zone qui dispose d'un habitat dispersé, et notamment dans l'environnement immédiat.
	2	Pourquoi envisager cette construction « au cœur du village » ? Crainte d'une « défiguration du village » et d'une « dénaturación du village ».	Cette remarque, bien que tout à fait compréhensible venant de la part de riverains ou d'anciens habitants de Bazemont, ne serait fondée que si les documents du PLU ne faisaient pas état de cette question, ce qui n'est pas le cas. Il s'agit d'une perception erronée liée à l'appréhension. Par ailleurs, les constructions envisagées sont certes en zone UR1, mais ne sont pas à proprement parler au cœur du village et ne l'ont jamais été. Les parcelles retenues pour faire l'opération sont situées en position haute de la rue centrale de Bazemont et de la rue du Manoir sur une longueur de plus de 200 mètres. (photos jointes). Par ailleurs, les logements devront respecter un cahier des charges très précis. (recommandation). Les documents d'urbanisme évoquent à plusieurs reprises le terme d' »éco-lotissement » .
	1	Pourquoi le nombre de maisons envisagé n'est-il pas identique à celui de l'OAP des Fourneaux ? (donc 5 maisons si règle proportionnelle).	Remarque : cette observation, maintes fois exprimées lors des permanences, est fondée, car elle met le focus sur la disproportion entre le nombre de maisons annoncée dans l'une et dans l'autre OAP (10 d'un côté et 20 de l'autre, soit 6 maisons à l'hectare d'un côté, 17 de l'autre, c'est-à-dire un rapport de 1 à 3). Ceci s'explique par les règles d'urbanisme prévues au projet de règlement différenciées selon les zones. Cependant, cette trop grande différence devra être corrigée, en particulier par l'abaissement du nombre de logements envisagés dans l'OAP Manoir/Bel Œil et un nombre supérieur dans l'OAP de Fourneaux.
	1	Nombre de parkings par maison construite	Le règlement prévoit deux places de stationnement automobile par logement de moins de 120 m ² et de trois places par logement dont la surface habitable est supérieure à 120 m ² .

	1	Dimensionnement des canalisations et des équipements.	La question de l'adéquation des équipements a été prise en compte, selon les élus, par les services techniques de la commune qui a prévu des branchements adaptés et dimensionnés. (Cf. règlement dans document 5 ; § 3.3 a page 61). Le dimensionnement bien qu'implicite, devra être spécifié.
	1	Inquiétude sur la nature des maisons construites.	Bien que cette question soit abordée succinctement dans le document 4 du PLU et développée dans le règlement d'une manière plus générale, il est légitime que les habitants et en particulier les riverains, expriment cette question. Le cahier des charges proposé par le maire, devra être très précis sur les règles d'aménagement, sur la protection paysagère et sur la qualité environnementale. (recommandation)
	6	Voies de circulation : quels accès au lotissement ? Refus de passage par le chemin du Bel Œil.	Cette question a été maintes fois évoquée et à juste titre. Préconisations : - le chemin du Bel Œil ne saurait être la voie d'accès des véhicules, compte tenu de son étroitesse (photos jointes) - une voie d'accès en impasse est prévue selon le schéma au centre du lotissement, avec retour (sans accès à l'arrière).
	1	Refus d'accès au lotissement par une voie privée située sur le terrain d'un propriétaire voisin.	Cette exigence n'est pas fondée ni réaliste. Cette voie privée est la seule possible. Faute de quoi, elle compromettrait la réalisation du lotissement. -préconisation : insertion dans le domaine public ou par imposition d'une servitude, de la voie privée qui jouxte le terrain et qui donne accès à la propriété.
	5	Nuisances provoquées par les véhicules du lotissement.	Cette crainte est réelle, mais le nombre de véhicules susceptible d'emprunter la voie du Bel Œil n'atteindrait pas en tout état de cause la trentaine théorique, si chaque propriétaire utilisait ses deux véhicules. Du fait des horaires de travail décalées, d'habitants exerçant leur activité sur place, l'impact sera très largement en deçà des craintes exprimées. Il conviendra cependant lors de la réalisation des

			logements de prévoir des règles d'accès garantissant la sécurité. (recommandation)
	1	Incidence sur la valeur des propriétés voisines.	Cette crainte demeure très subjective. Le projet prévoit la construction de maisons de qualité et respectueuses de l'environnement.
<i>Nombre total de remarques</i>	27		
Règles de construction			
	1	Possibilité de construction sur une parcelle de 2 350 m ² située en zone UR3 dont la moitié environ est proposée à la construction.	Avis favorable, sous réserve du respect des exigences en termes de distances minimales vis-à-vis des limites de propriété ainsi que des surfaces au sol différenciées selon les zones. Si les conditions ne sont pas remplies, la construction n'est pas possible. Cf. le règlement relatif aux zones UR1/UR2/UR3 Article 2-§ 2-1 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères/volumétrie et implantation des constructions.
	1	Demande de constructibilité d'un terrain situé en zone UR3 (cadastré A 293) d'une superficie de 1 421 m ² .	Avis favorable, sous réserve du respect du règlement de la zone (distances etc.). L'objectif du PLU est d'éviter la « surdensification ».
	1	Division d'un terrain de 2 500 m ² à condition de modification de plan de zonage et évolution des règles de constructibilité.	Avis favorable, <u>sans</u> modification du plan de zonage ni modification des règles d'urbanisme
	1	Division parcellaire et règles de construction sur terrain de 5 700 m ² .	Le futur règlement contient pour chacune des zones et en particulier pour la zone UR3 des exigences en termes de distances minimales vis-à-vis des limites de propriété ainsi que des surfaces au sol différenciées selon les zones. Si les conditions ne sont pas remplies, la construction n'est pas possible. Cf. le règlement relatif aux zones UR1/UR2/UR3 Article 2-

			§ 2-1 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères/volumétrie et implantation des constructions.
	1	Constructibilité sur terrain parcelle n° 18 issue du regroupement des parcelles 215, 219, 220, 221.	Le regroupement des quatre parcelles ne peut être remis en cause. Les règles de construction s'imposent à la parcelle comme le futur règlement de chacune des zones s'applique aux parcelles concernées. Si les conditions ne sont pas remplies, la construction n'est pas possible. Le PLU veut lutter contre le risque de surdensification. Cf. le règlement relatif aux zones UR1/UR2/UR3 Article 2-§ 2-1 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères/volumétrie et implantation des constructions.
	1	Constructibilité sur terrain de 6 000 m ² en zone UR3.	Les règles de la zone UR3 s'appliquent. Il convient de vérifier si les exigences en termes de distances minimales vis-à-vis des limites de propriété ainsi que des surfaces au sol différenciées selon les zones sont remplies. Si les conditions ne sont pas remplies, la construction n'est pas possible. Cf. le règlement relatif aux zones UR1/UR2/UR3 Article 2-§ 2-1 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères/volumétrie et implantation des constructions.
	2	Constructibilité sur zone UR1/UR2/UR3. Règlement peu compréhensible.	Cette remarque souvent entendue lors des permanences , peut se comprendre pour une personne non familiarisée avec la lecture de documents d'urbanisme. Le document n° 5 contient des définitions (pp 87-93) qui permettent de mieux appréhender le règlement. Il faudra expliciter ces règles lors de réunions publiques organisées par le maire.
	1	Quelle est la surface minimale pour construire dans le futur règlement ?	Le futur règlement ne donne pas de surface minimale à la différence du POS qui régissait les règles d'urbanisme de Bazemont jusqu'à l'approbation du PLU et dans lequel un

			surface de 3 000 m ² était exigée. Le futur règlement contient pour chacune des zones des exigences en termes de distances minimales vis-à-vis des limites de propriété ainsi que des surfaces au sol différenciées selon les zones. Si les conditions ne sont pas remplies, la construction n'est pas possible.
	1	Constructibilité en zone UR3 terrain 7 500 m ² .	Avis favorable, sous réserve application du règlement relatif aux zones UR1/UR2/UR3 Article 2- § 2-1 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères/volumétrie et implantation des constructions.
	1	Règles concernant l'extension d'une maison en zone UR3.	Cf. règlement du PLU page 39 et aussi page 107 (extensions des constructions existantes)
	1	Proposition de diminution à 2,5 mètres au lieu de 4 mètres, sur un terrain d'une superficie de 538 m ² , parcelles n° 23 et n° 24.	Avis défavorable : Cette proposition présente le risque de densifier de manière excessive la zone UR1, objectif qui est rejeté par les habitants. Si cette mesure était appliquée à toutes les constructions futures de cette zone, elle aboutirait en particulier à réduire l'exposition à la lumière des constructions et remettrait en cause l'approche générale/ (A titre indicatif, les maisons construites dans les zones OAP devront observer les mêmes règles : 6 mètres entre les façades en cas d'ouverture créant des vues, 4 mètres dans le cas contraire Article 2.1.d §3, page 53). Enfin, le projet de règlement prévoit très clairement dans les recommandations générales (Annexe 3 du Règlement : recommandations, page 103) « <i>faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines</i> ».
	1	Demande d'évolution des règles de construction en zone UR3 - les § 21a 21b 21c à revoir - densification possible ou maintien des règles ? - règles d'emprise au sol (15 % au lieu de 10 %).	Proposition refusée. La zone UR3 participe globalement à la qualité paysagère, architecturale et environnementale de Bazemont. Toute évolution du règlement allant dans le sens d'une diminution des exigences de construction (diminution des distances entre les façades, face à la voie publique..),

			irait à l'encontre de l'objectif poursuivi par le PLU et que plébiscitent les habitants, à savoir le maintien du caractère de Bazemont. La zone UR3 est particulièrement concernée par ce maintien en l'état, avec toutefois la possibilité d'implanter des constructions sur des surfaces suffisantes et dans les limites prescrites.
	1	Opposition à constructibilité parcelles B59 et C 204.	Avis favorable, compte tenu risque de ruissellement (à confirmer par expertise spécifique) et protection du cône de vue sur Bazemont et forêt des Alluets.
Nombre total de remarques	14		
Modification de zones			
	1	Demande de révision de la limite entre les zones UCV/UR1.	Avis défavorable : les limites correspondent à des réalités établies dans le précédent PLU. La remise en cause de ces limites n'est pas justifiée et provoquerait des modifications en chaîne.
	2	Demande tendant à déclasser le secteur de la rue de la Vallée Rogère en UR3. Déclassement en zone N (pas d'équipements).	Avis défavorable : cette zone est constituée pour accueillir des constructions dans la limite des dispositions du Règlement et sous réserve de la protection du cône de vue en bout de la rue Rogère.
	1	Demande tendant à classer en zone humide les parcelles B59-C204.	Bien que le risque de ruissellement existe aussi pour les parcelles voisines, cette demande est acceptée, à condition qu'il soit procédé à une étude spécifique du terrain pour le confirmer. Ces deux parcelles débouchent de plus sur un cône de vue qu'il faut protéger.
<i>Nombre total de remarques</i>	5		
Limites de forêt/ bande 50 mètres/15	1	Demande de classification de la parcelle A 131 en surface de terre et non en surface boisée.	La parcelle est située sur la superficie de l'OAP Manoir/Bel Œil et constructible.

mètres/SUC			
	1	Demande de précision sur la limite de la bande de 50 mètres le long de la forêt. Contestation sur classement en surface non boisée (anglais + photo) Peut-on revoir la bande des 15 mètres ?	Les limites de la lisière de l'EBC sur les parcelles 63, 64 et 65 résultent des travaux supra-communaux. Les espaces situés en-deça de ces parcelles et jouxtant la rue de la vallée Rogère sont constructibles. Elles ne sont pas boisées de vrais arbres mais composées de taillis et de buissons. Voir photos
	1	Divergence entre PADD et SCOT sur la nature des parcelles AD 63 et AD 64, assortie d'une demande d'extension de la forêt jusqu'à la parcelle 63.	CF. La réponse du maire sur ce point.
	1	Demande à classer la parcelle 59 en espace paysager protégé.	Avis favorable
	1	Risque d'une construction annexe en direction du massif boisé.	Risque à prendre en compte
	1	Demande de construction en limite de forêt (M. Dupont), avec ajustement de la bande forestière.	Avis favorable
<i>Nombre total de remarques</i>	6		
Questions diverses			
	1	Demande d'extension (La Baule) et de changement de destination.	Avis favorable.
	1	Demande de réparation par la commune de la clôture du cimetière donnant sur une propriété voisine et menaçant la bordure d'arbres longeant sa propriété.	Avis favorable
	1	Demande entretien sur trottoir, rue aux lièvres.	Avis favorable
	1	Demandes règles installation panneaux solaires.	Le règlement prévoit les différentes possibilités en matière d'énergies renouvelables et décrit les conditions d'installation des panneaux solaires
	1	Quelle est la limite des carrières et quels sont les risques d'effondrement ?	Le risque est connu et identifié. Pour toute construction future sur une zone susceptible d'être dans le périmètre des

			carrières, l'Inspection Générale de Carrières est habilitée à donner un avis.
	1	Pourquoi y-a-t-il divergence entre les documents relatifs à la superficie de Bazemont ? 671 et 659 ?	Cf. la réponse du maire dans le rapport d'enquête.
	1	Quelles sont les règles concernant la gestion des eaux pluviales ?	Cette question fait l'objet de développements dans le projet de règlement pour chacune des zones et d'une manière générale, au chapitre intitulé : « stockage: infiltration /réutilisation à la parcelle » pp 95-97
	1	Est-il fait mention du PPRI (plans particulier contre les risques d'inondation) dans le règlement du PLU ?	Non. Dans le document 2.1 intitulé : «analyse de l'état initial de l'environnement », il est clairement indiqué que étant donné la différence d'altitude, Bazemont est épargné par la montée des eaux de la Mauldre et que par ailleurs, la Rouase ne présente pas de risque d'inondation par débordement sur les zones urbaines. La commune n'est pas incluse dans le PPRI de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 2007.
<i>Nombre total de remarques</i>	8		
Questions générales sur le PLU			
	5	Comment le PLU garantit-il la préservation du caractère de Bazemont ?	Le PLU a été conçu pour répondre d'une part aux besoins d'évolution de Bazemont au plan démographique, avec l'implantation de zones d'opérations (AUR des Fourneaux et du Manoir/Bel Œil), et d'autre part, pour maintenir le caractère particulier du village par des règles de construction adaptées à chacune des zones identifiées qui ont un caractère propre. Dans le document intitulé « Justifications et impacts sur l'environnement », ces aspects sont développés domaine par domaine. Cette exigence de préservation du caractère de Bazemont s'est manifestée fortement au travers des observations recueillies lors de l'enquête publique et le

			présent rapport lui-même rappelle cette exigence au travers de ses conclusions.
	1	Quelle est la capacité d'accueil du village en équipements sociaux (école, cantine etc.) ?	Les capacités actuelles en matière scolaire s'élève à 200 enfants. Elles ne sont pas dépassées au moment de l'enquête publique.
	1	Imprécision des termes « architecture contemporaine » et « architecture traditionnelle ».	Cette remarque est fondée.
	1	Comment protège-t-on la trame verte et bleue ?	Cf ; les dispositions prévues dans le PLU et notamment dans le Règlement (document n° 5, page 115-116)
	1	Comment éviter «l'urbanisation à outrance » du secteur de la Vallée Rogère.	Cette vision est étrangère à l'optique retenue dans le PLU et développés dans l'ensemble les documents qui lui sont liés. Les constructions dans cette zone doivent obéir à des normes qui visent précisément à empêcher un développement anarchique et non maîtrisé de l'urbanisme. Cf. le document 2.2 ; page 7 « l'évolution pour les zones déjà urbanisées, dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal ». De même, dans le document 2.2 page 43, il est écrit : « il n'y aura pas d'avancée de l'urbanisation vers les zones sensibles du point de vue environnemental ». Ceci fait l'objet d'une recommandation.
<i>Nombre total de remarques</i>	9		
<i>Nombre total de toutes les remarques, questions et demandes confondues</i>	87		