PREMIÈRE JOURNÉE

gistre ouvert le 21 juin 2024 à 14 heures

Observations de M[1]

1ère permanence du 21/06/2024

Néant

Samedi 22.06.2024:

Néant

lundi 24.06.2024:

Néant

Mardi 25.06.2024:

Néant

Mercredi 26.06.2024:

Néant

Jeudi 27.06.2024:

Néant

Vendredi 28.06.2024:

Néant

Samedi 29.06.2024:

Néant

lundi 01.07.2024:

Pièce 1 reçue (1 page)

Mardi 02.07.2024:

Néant

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

Pièce 1

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

N/ Réf. : 2024_ST_147_LM_LB

Paris, le 25 juin 2024

Urba
D. Pages

Monsieur Olivier DELAPORTE
Hôtel de Ville
8E avenue Charles de Gaulle
78170 LA CELLE-SAINT-CLOUD

Objet : Modification n°1 PLU de LA CELLE-SAINT-CLOUD
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Maire,

Vous m'avez notifié, pour avis, le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la CELLE SAINT-CLOUD.

Le courrier de notification du projet de modification a été reçu à notre Compagnie le 17 mai 2024.

Ce projet de modification, sept ans après l'approbation du plan local d'urbanisme, vise à adapter les règles relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables et à la protection de la nature en ville, ainsi qu'à faciliter la lecture du règlement.

Etant sans incidence sur l'agriculture, ce projet de modification ne suscite pas de remarques particulières de la part de notre Compagnie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

Certified by yousign

LA CELLE-ST-CLOUD
01 JUIL. 2024
N° 193686

Mercredi 03.07.2024 :

Néant

Jeudi 04.07.2024 :

Néant

Vendredi 05.07.2024 :

Pièce à régie (1 page)

Samedi 06.07.2024 : 2ème permanence 9h00-12h00

Mme Ambre Jecomte 2 allée de Bretagne
Demande de renseignement.

Mme Anicée TAINGUY et Mr Laurent DALSSIER
25 av. Pasteur
Alerte d'un écrit concernant une nouvelle construction en cours dans un terrain à proximité.

Mr et Mme Fabrice et Anne-Laure DEMELIER
18 av. Raymond MAIRE La Feuillaume
Demande de renseignement.

Association de la Feuillaume :
Mr LASSERTAISSE et Mr COLLIARD
Remarques complémentaires :
→ Pompe à chaleur - coffret immobilisant
→ Règle de la "façade principale..."
→ Adaptation pour les constructions existantes
→ Définition du terrain ou unité foncière
→ Ouverture en toiture ...
→ Terrains en "drapeau"
→ Zonage en limite est du quartier...
attente d'un courrier détaillé

Pièce 4

Yvelines
Le Département

Versailles, le 02 juillet 2024

LA CELLE St CLOUD
05 JUIL. 2024
N° 193745

MONSIEUR OLIVIER DELAPORTE
MAIRE
HOTEL DE VILLE
8E AVENUE CHARLES DE GAULLE
78170 LA CELLE SAINT CLOUD

Signalé

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Grand Versailles

Affaire suivie par : Emmanuel RAFFIN
Courriel : eraffin@yvelines.fr
Téléphone : 01.61.31.20.61

Référence : 2024-01-SV/ER-41

Monsieur le Maire,

Par courrier du 15 mai 2024, vous avez transmis aux services du Conseil départemental, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme.

Le Département n'a pas de remarque sur cette modification simplifiée.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Bien à vous,

La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Grand Versailles

Sylvie VIVIER

Association de la Chataigneraie
Le projet répond aux remarques de l'association.
des remarques complémentaires seront adressées par écrit.
→ Correction page 49 du Règlement.
→ Rapport phytosanitaire, page 52 : qu'il fait ?

Dimanche 07.07.24 :
Pièce 2 reçue par voie numérique (5 pages)

Pièce 2.

Association de la Feuillaume
Association régie par la loi de 1901

REÇU LE 07 JUIL. 2024

Gilles LASSARTESSE
43 avenue Auguste Dutreux
78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Tel 06 62 18 14 76

La Celle St-Cloud, le 07 juillet 2024

Monsieur Joseph ABIAD
Commissaire enquêteur
HOTEL DE VILLE
8, avenue Charles de Gaulle
78170 LA CELLE SAINT-CLOUD

Objet : Avis sur projet de modification du PLU

Lundi 08.07.2024.

Néant

Mardi 09.07.2024

Néant

Mercredi 10.07.2024

Pièce 3.

HAINE Myrtille

De: Gaetan Stahl <stahlgaetan@gmail.com>
Envoyé: mercredi 10 juillet 2024 17:28
À: plu-enquetepublique
Objet: Dossier plu révision enquête publique

Étant Urbaniste retraité je suis intéressé par ce dossier j'aurais des propositions sur le problèmes de stockage de médicaments de silo au bourg ou place Berthet
Cordialement . Merci de m'ouvrir le dossier consultable .

Gaetan Stahl
0687864184
stahlgaetan@gmail.com

Lundi 08.07.2024:

Néant

Mardi 09.07.2024

Néant

Mercredi 10.07.2024

Pièce 3 : demande de transmission du dossier (1 page)

Jeudi 11.07.2024:

Néant

Vendredi 12.07.2024

Néant

Samedi 13.07.2024

Néant

Lundi 15.07.2024: 3ème permanence

Néant

Mardi 16.07.2024:

Néant

Mercredi 17.07.2024:

Néant

Jeudi 18.07.2024:

Dossier transmis à M. STAHL sur clé usb.

Vendredi 19.07.2024:

Néant

Ascoo au 20.07.2024 :
Néant

Lundi 22.07.2024

Pièce 5 reçue par voie numérique (5 pages)

Mardi 23.07.2024

Néant

Mercredi 24.07.2024

Néant

Jeudi 25.07.2024 :

1 consultation sans remarque ajoutée au registre

Vendredi 26.07.2024 :

- 1 consultation sans remarque ajoutée au registre
- Renseignement sur la protection des arbres

Vendredi 26/07/2024 4ème et dernière permanence.

Le Vendredi 26 juillet 2024 à 17h00 heures —

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Joseph ABIAD Commissaire enquêteur déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant Trente jours consécutifs, du 21 juin 2024 au 26 juillet 2024

de / heures / à / heures / et

de / heures / à / heures /

Les observations ont été consignées au registre

par huit personnes (pages n° 2 à 6).
dont 6 pour demandes de renseignements ou consultation du dossier.

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre : 5 pièces

1 lettre en date du Pièce n° 1 de M Avis de la Chambre d'Agriculture.

2 lettre en date du Pièce n° 2 de M Association de la Feuillaume

3 lettre en date du Pièce n° 3 de M Courriel de Y. C. STAHL

4 lettre en date du Pièce n° 4 de M Avis de la DGST d'action départementale Grand Versailles

5 lettre en date du Pièce n° 5 de M Courriel de Mme TAINGUY cm: DARISSIER

6 lettre en date du / de M /

signature

Le présent registre ainsi que les pièces jointes (de 1 à 5) pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 26/07/2024
à Mr Joseph ABIAD - Commissaire enquêteur

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

V. Lebonde

MAIRIE DE LA CELLE-ST-CLOUD 78170

26 JUIL. 2024

Versailles, le 02 juillet 2024

Yvelines
Le Département

LA CELLE SC CLOUD
05 JUIL. 2024
N° 193745

MONSIEUR OLIVIER DELAPORTE
MAIRE
HOTEL DE VILLE
8E AVENUE CHARLES DE GAULLE
78170 LA CELLE SAINT CLOUD

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Grand Versailles

Affaire suivie par : Emmanuel RAFFIN
Courriel : eraffin@yvelines.fr
Téléphone : 01.61.31.20.61

Référence : 2024-01-SV/ER-41

Monsieur le Maire,

Par courrier du 15 mai 2024, vous avez transmis aux services du Conseil départemental, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme.

Le Département n'a pas de remarque sur cette modification simplifiée.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Bien à vous,

La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Grand Versailles

Sylvie VIVIER

Paris, le 25 juin 2024

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

N/ Réf. : 2024_ST_147_LM_LB

Monsieur Olivier DELAPORTE
Hôtel de Ville
8E avenue Charles de Gaulle
78170 LA CELLE-SAINT-CLOUD

Objet : Modification n°1 PLU de LA CELLE-SAINT-CLOUD
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Maire,

Vous m'avez notifié, pour avis, le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la CELLE SAINT-CLOUD.

Le courrier de notification du projet de modification a été reçu à notre Compagnie le 17 mai 2024.

Ce projet de modification, sept ans après l'approbation du plan local d'urbanisme, vise à adapter les règles relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables et à la protection de la nature en ville, ainsi qu'à faciliter la lecture du règlement.

Etant sans incidence sur l'agriculture, ce projet de modification ne suscite pas de remarques particulières de la part de notre Compagnie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

Certified by yousign

LA CELLE ST CLOUD
01 JUIL. 2024
N° 193686

Gilles LASSARTESSE
43 avenue Auguste Dutreux
78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
Tel 06 62 18 14 76

La Celle St-Cloud, le 07 juillet 2024

Monsieur Joseph ABIAD
Commissaire enquêteur
HOTEL DE VILLE
8, avenue Charles de Gaulle
78170 LA CELLE SAINT-CLOUD

Objet : Avis sur projet de modification du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'association de quartier « La Feuillaume » vise à défendre les intérêts des habitants du quartier de la Feuillaume et a été particulièrement impliquée dans l'évolution du PLU soumise à enquête publique.

Dès 2019 nous avons alerté la mairie sur les conséquences des divisions foncières incontrôlées sur notre environnement et proposé des mesures pour les limiter.

Depuis 5 ans, nous sommes régulièrement interpelés par nos adhérents sur des exemples de telles divisions et tenons à vous indiquer que nos adhérents, et plus largement tous les habitants du quartier que nous rencontrons, sont complètement unanimes à vouloir les limiter.

La Mairie a su faire évoluer le projet initial qu'elle nous avait soumis, pour reprendre nos propositions et augmenter l'efficacité des dispositions, et l'en remercions.

Nous souhaitons cependant attirer votre attention sur **7 améliorations qui nous semblent encore indispensables**.

1/ L'obligation ajoutée dans le règlement de pose d'un coffret insonorisant pour toute pompe chaleur implantée à moins de 12 m d'une limite séparative est trop interprétable.

A titre d'illustration, une recherche du mot clé « coffrage insonorisant climatiseur" sur internet permet d'accéder à 2 fabricants :

- Cache clim et Cache pompe à chaleur pour climatiseur & PAC Decoclim® => les produits sont vendus à partir de 300 euros, mais n'ont un gain acoustique que de 10% à 30% (soit - 0,5 à - 1,5 décibel, ce qui est imperceptible).

- Solflex => les produits sont de véritables coffrets insonorisant avec une réduction acoustique de 6 dB(A) au minimum. Mais les prix commencent à 2 000 euros hors taxes et hors livraison.

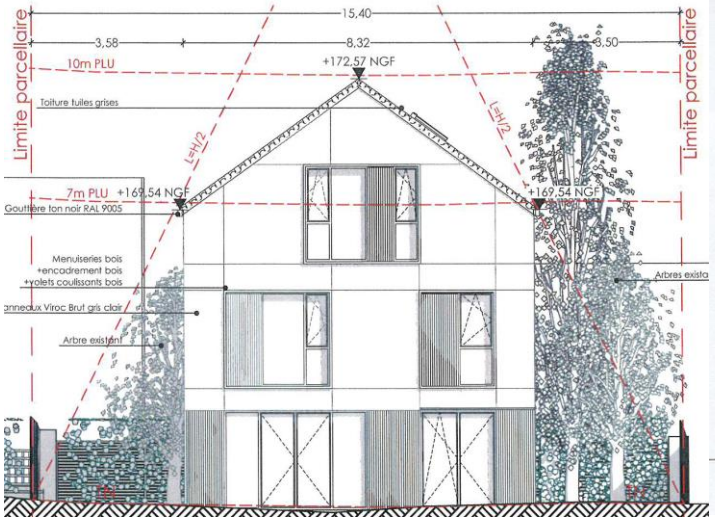
Si le but est d'éviter des conflits entre voisinages, alors les règles doivent être claires et ne pas permettre de confusion avec des caches qui ne servent à rien du point de vue acoustique

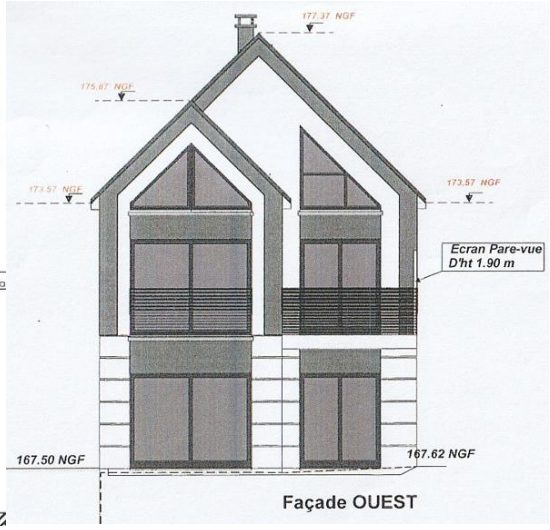
Nous demandons de préciser cette disposition en ajoutant en annexe du règlement une définition du coffrage insonorisant avec un seuil de réduction acoustique minimal démontré par la documentation du fabricant (par exemple 6 dB(A)). Bien sûr, il n'est pas question de citer un fabriquant en particulier, le propriétaire devant avoir toute liberté dans ce domaine.

Nota : cette demande a déjà été faite à la mairie qui a indiqué reporter son examen lors de la phase d'enquête publique.

2/ La règle « la façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur de l'égout de toit (où à l'acrotère) de la façade » est insuffisante.

a/ Elle n'aurait pas eu d'impact sur certaines constructions récentes à l'origine de notre demande de régulation auprès de la mairie. Ex : les constructions ci-dessous resteraient possibles, car la largeur (8,32m / 7,1m) est supérieure à la hauteur de l'égout de toit (7m / 6m).





b/ Elle va conduire à des maisons à des toitures très pentues pour abaisser la hauteur de l'égout de toit, ce qui aura des impacts architecturaux.

Nous demandons de rajouter dans la règle « et supérieure à 90% de la hauteur du faitage ». Il nous parait en effet indispensable de prendre en compte la hauteur du faitage, car c'est elle qui est dimensionnante pour l'impact visuel. Le chiffre de 90%, à discuter, nous paraît adapté car il réduirait la hauteur de la maison de gauche de 75 cm, et celle de la maison de droite de 2,1 m. Il est à noter que lorsqu'on est au pied de la maison, l'impression de hauteur est plus forte qu'en visualisant une façade sur plan.

Nota : cette demande n'a pas été faite à la mairie car cette disposition ne figurait pas dans les documents communiqués lors de la concertation

Association de la Feuillaume
Association régie par la loi de 1901

3/ La règle

En UGb, UGd et UGc :

Par rapport aux limites de l'unité foncière, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- Pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30m² excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres.

est inadaptée pour les constructions existantes, car elle empêcherait les ajouts d'ouvertures pour les constructions qui ont été bâties avec les règles de l'ancien POS ou du PLU actuel (2.5 m / 5,5 m).

Or, autant on peut modifier l'implantation d'une nouvelle construction, autant il n'y a pas de possibilité d'adapter l'implantation des constructions existantes.

Nous demandons une adaptation pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, avec des valeurs respectives de 2,5 m (au lieu de 4 m) et 5,5 m (au lieu de 7 m).

Nota : cette demande était satisfaite dans les documents communiqués lors de la concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête

---

4/ Plusieurs règles mentionnent les « terrains existants à la date d'approbation du présent règlement » ou « un terrain nouvellement créé à la date d'approbation du présent règlement » sans s'appuyer sur une définition précise du terrain.

En effet, la définition en annexe mélange terrain et unité foncière :

Terrain ou unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contigues qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.
Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, excepté dans le cas des terrains issus de divisions, ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

Nous demandons de compléter/revoir la définition ci-dessus pour éliminer toute marge d'interprétation sur la définition de terrain.

Nota : cette demande n'a pas été faite à la mairie car cette disposition ne figurait pas dans les documents communiqués lors de la concertation

Association de la Feuillaume
Association régie par la loi de 1901

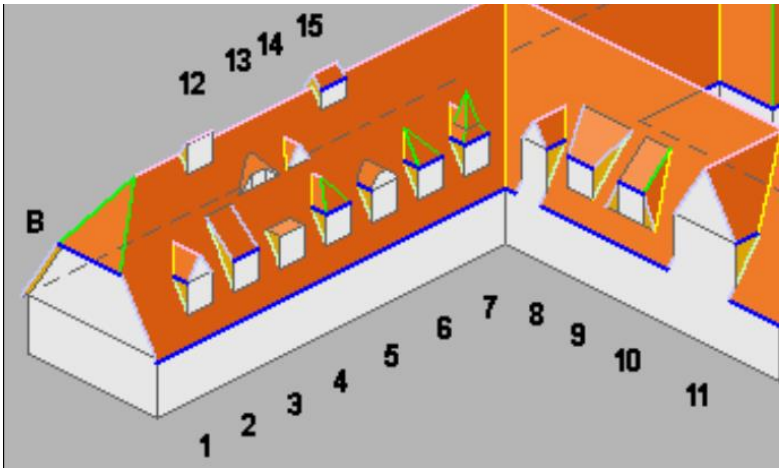
5/ La nouvelle règle limitant les ouvertures en toiture est insuffisante :

Les lucarnes devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ou sur les parties maçonnées ;
- être implantées sur un seul niveau et alignées,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

la

Nous avions suggéré d'introduire une règle dans ce domaine pour faire face au « mitage » des toitures qui permettent de contourner la règle de hauteur maximale de l'égout de toit, dans le but de créer un niveau supplémentaire.



La lucarne n'est pas définie dans le PLU, toutefois wikipédia la définit comme une « baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture ». Le schéma ci-contre illustre les différents types de lucarnes.

Dans l'exemple ci-joint, le mitage du toit n'est pas réalisé uniquement par des lucarnes, mais par une ouverture permettant de crée un balcon.

Nous demandons d'élargir la règle à « toute ouverture dans la toiture » (y compris les balcons et vélux).

Nota : cette demande a déjà été faite à la mairie qui a indiqué reporter son examen lors de la phase d'enquête publique.

6/ La règle limitant les constructions mitoyennes sur les terrains existants « lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure à 14m » est insuffisante.

Cette règle reprend à l'identique la rédaction du règlement précédant.

Nous avions indiqué à la mairie qu'elle ne couvrait pas les terrains « en drapeau » (bénéficiant d'un chemin pour accéder depuis la rue).

Il nous avait été répondu qu'il s'agissait d'une coquille qui serait corrigée dans le nouveau règlement.

Nous demandons de modifier la règle comme suit « « lorsque la plus grande largeur de la parcelle est inférieure à 14m ».

Nota : cette demande était satisfaite dans les documents communiqués lors de la concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête

---

7/ Le zonage du Plu décrit le terrain en limite Est de notre quartier à la fois inclus dans le massif forestier de la Malmaison et en zone urbaine.

Le terrain est inclus dans le massif forestier au titre du trait continu vert :

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

Il fait aussi partie d'une lisière autour d'un massif boisé (c'est-à-dire en dehors du massif boisé !) au titre du pointillé vert :

Lisière de 50m inconstructible autour des massifs boisés de plus de 100ha

Il fait partie de la zone UGe (sauf un angle en UGb) au titre du hachuré rouge :

UGe : secteur d'habitat individuel de La Malmaison

Nous demandons de mettre en cohérence le zonage du PLU et de retirer ce terrain de la zone UGe et de lisière de la forêt, pour le classer en zone N et en Espace Boisé Classé.

Nous maintenons en effet cette demande qui est bien dans le périmètre couvert par les objectifs de cette modification du PLU ("renforcer la protection de l'environnement", « préserver les espaces de nature en ville ») et qui n'est qu'une correction technique de coquille.

Nota : cette demande a déjà été faite à la mairie, qui l'a considérée hors périmètre.

Je compte sur votre lecture attentive, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, de **ces propositions qui constituent un sujet de préoccupation extrêmement important des adhérents de l'Association**.

Le président de l'Association de la Feuillaume