

Département des Yvelines  
**Ville du Pecq**



## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 19 avril au 18 mai 2021 à 17h00

Projet de modification N° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq



## **RAPPORT**

Arrêté municipal de la Ville du Pecq URBA-2021-07 du 26 mars 2021  
Décision du Tribunal Administratif de Versailles E21000022 / 78 du 22 mars 2021

Joseph ABIAD  
Commissaire enquêteur

10/06/2021

*RAPPORT*

## Table des matières

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 1.       | CHAPITRE I – GENERALITES .....  | 4  |
| .1.1     | Contexte administratif et juridique de l'enquête .....  | 4  |
| .1.2     | Présentation de la Commune .....  | 6  |
| .1.3     | Objet de l'enquête présenté par la Commune .....  | 8  |
| .1.3.1   | Délibérations, et avis en amont de l'enquête.....   | 8  |
| .1.3.2   | Justification de la procédure de modification.....  | 8  |
| .1.3.3   | Présentation des modifications par la commune.....  | 9  |
| .1.3.3.1 | Ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis .....      | 9  |
| .1.3.3.2 | Réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d'aménagements et de programmations (OAP) ..... | 12 |
| .1.3.3.3 | Ajuster l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des Vignes-Benettes.....  | 13 |
| .1.3.3.4 | Contenir l'évolution urbaine sur le secteur du Technoparc dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global .....                | 15 |
| 2.       | CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....  | 16 |
| .2.1     | Désignation du commissaire .....  | 16 |
| .2.2     | Lancement de l'enquête .....  | 16 |
| .2.2.1   | Contacts préliminaires et désignation officielle du Commissaire enquêteur.....  | 16 |
| .2.2.2   | Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux.....   | 17 |
| .2.2.3   | Visite de la Commune et vérification du dossier et des actions de publicité et de l'affichage.....  | 17 |
| .2.2.4   | Mesures de publicité et d'information du public.....  | 19 |
| .2.2.5   | Composition du dossier soumis à enquête .....   | 20 |
| .2.2.6   | Contrôle avant démarrage de l'enquête .....   | 20 |
| .2.2.7   | Déroulement des permanences de l'enquête .....  | 21 |
| .2.4.8   | Incidents au cours de l'enquête .....   | 21 |
| .2.4.9   | Clôture de l'enquête.....   | 21 |
| .2.4.10  | Incident après la clôture de l'enquête.....   | 21 |
| .2.4.11  | Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête .....   | 22 |
| 3.       | CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS .....   | 23 |
| .3.1     | Retours des Personnes Publiques Associées .....   | 23 |
| .3.1.1   | Avis de l'autorité environnementale n° MRAe IDF-2021-6175 du 25 mars 2021 .....   | 24 |
| .3.1.2   | Avis de la Ville de Marly-le-Roi du 21 avril 2021 .....   | 24 |
| .3.1.3   | Avis de la Chambre d'agriculture Région Ile-de-France du 5 mai 2021 .....   | 24 |
| .3.1.4   | Avis de la Préfecture des Yvelines du 7 mai 2021 .....  | 25 |
| .3.1.5   | Avis de la Ville de Saint Germain En Laye du 18 mai 2021 .....  | 26 |
| .3.1.6   | Avis de la DGS Territoire d'Action Départemental Boucle de Seine du 19 mai 2021 .....   | 26 |
| .3.2     | Observations du public, réponses de la Maîtrise d'ouvrage et commentaires du Commissaire enquêteur.....   | 27 |
| .3.3     | Appréciations du commissaire enquêteur.....   | 83 |
| .3.3.1   | Sur le choix de la procédure de modification .....  | 83 |
| .3.3.2   | Sur la soumission à enquête publique .....  | 84 |
| .3.3.3   | Sur la conformité du dossier au code de l'urbanisme .....   | 84 |
| .3.3.4   | Sur la concertation préalable à l'enquête publique.....   | 85 |
| .3.3.5   | Sur l'évaluation environnementale.....  | 86 |
| .3.3.6   | Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....  | 87 |
| .3.3.7   | Sur les observations du public .....  | 90 |
| .3.3.7.1 | Sentiment général.....  | 90 |
| .3.3.7.2 | Comptabilisation des observations .....   | 90 |
| .3.3.7.3 | Thèmes des observations .....   | 91 |
| .3.3.7.4 | Thèmes ciblés par observation.....  | 92 |
| .3.3.8   | Sur les modifications préconisées par la commune .....  | 95 |
| .3.3.8.1 | Ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis .....      | 95 |

### RAPPORT



|   |     |
|---|-----|
| .3.3.8.2Réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d'aménagements et de programmations (OAP) ..... | 97  |
| .3.3.8.3Ajuster l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des Vignes-Benettes.....  | 98  |
| .3.3.8.4Contenir l'évolution urbaine sur le secteur du Technoparc dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global .....                | 99  |
| .3.3.9 Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations du public.....  | 100 |

*RAPPORT*

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**3/101**

## 1. CHAPITRE I – GENERALITES

### Navigation dans ce document :

Afin de faciliter la lecture de ce rapport, les observations du public sont synthétisées dans le § 3.3.7 et détaillées dans le § 3.2.

Les avis des Personnes publiques Associées se trouvent dans le § 3.1

Les réponses et les engagements de la Maîtrise d’ouvrage sont consignés dans la colonne : « **Réponses de la Maîtrise d’ouvrage** » des § 3.1 et 3.2.

Les appréciations du Commissaire enquêteur sont décrites dans le § 3.3

### .1.1 Contexte administratif et juridique de l’enquête

- Le Code de l’Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ayant pour objet les enquêtes publiques ;
- Le Décret n° 2011 -2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l’enquête publique relative aux opérations susceptibles d’affecter l’environnement ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l’environnement ;
- Le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 qui précise les modalités d’application de l’ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 qui a modifié le Code de l’Environnement ;
- Le Code de l’Urbanisme et notamment les articles L.151-2, L.151-4, L.151-5, L.151-19, L.151-23, L.153-19 (1) et suivants, R.151-5, R.153-8 et suivants, les articles L.104-2 et L.103-2 (2) ;
- Le Code de l’Urbanisme, articles L.151-41 et R.151-48 (3) ;
- Le Code de l’Urbanisme, article L.151-15 (4) ;
- Le Code de l’Urbanisme, articles L.153-40, L.132-7 et 9 (5) ;
- La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d’Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 1er février 2017 approuvant le Plan Local d’Urbanisme de la commune du Pecq [cf. **annexe A1**] ;
- L’arrêté n° URBA-2020-05 du 09/10/2020, portant engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme [cf. **annexe A5-1**] ;
- L’avis de l’autorité environnementale n° MRAe IDF-2021-6175 du 25 mars 2021 [cf. **annexe A17**] ;
- L’avis de la Préfecture des Yvelines du 7 mai 2021 [Cf. **annexe A18-3**] ;
- L’avis de la Chambre d’agriculture Région Ile-de-France du 5 mai 2021 réf. 2021\_ST\_132\_DH\_ES [Cf. **annexe A18-2**] ;
- L’avis de la Ville de Saint Germain En Laye du 18 mai 2021ES [Cf. **annexe A18-4**] ;
- L’avis de la Ville de Marly-le-Roi – Service Urbanisme & Développement Durable du 21 avril 2021 réf. UR/20210326/LB/OB [Cf. **annexe A18-1**] ;

### RAPPORT



- La Décision n° E21000022 / 78 en date du 22 mars 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles me désignant en qualité de commissaire-enquêteur [cf. **annexe A3**] ;
- L’arrêté de Madame le Maire de la commune du Pecq n° URBA-2021-07 du 26 mars 2021 [cf. **annexe A5**].

(1) Les articles L.151-2, L.151-4, L.151-5, L.151-19, L.151-23 et L.153-19 concernent respectivement la composition d'un PLU, le rapport de présentation, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), le règlement et la soumission du PLU à l'enquête publique.

(2) Les articles R.151-5, R.153-8, L. 104-2 et L.103-2 concernent respectivement, le rapport de présentation (motifs des changements lorsque le PLU est révisé, modifié ou mis en compatibilité), la composition du dossier soumis à enquête, l'évaluation environnementale et la concertation préalable.

(3) Les articles L.151-41 et R.151-48 concernent les emplacements réservés.

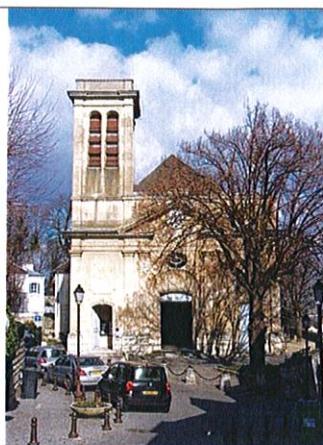
(4) L'article L.151-15 « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

(5) Les articles L.153-40, L.132-7 et 9 concernent la notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

#### RAPPORT

## 1.2 Présentation de la Commune

### Le Pecq



La commune du Pecq se situe dans une boucle de la Seine à 19 km à l'ouest de Paris, au pied du château de Saint-Germain-en-Laye

La commune du Pecq est limitrophe des communes du **Mesnil-le-Roi** (quartier de Carrières-sous-Bois) au nord, de **Montesson** au nord-est, du **Vésinet** à l'est, de **Croissy-sur-Seine** au sud-est, du **Port-Marly** au sud, de **Marly-le-Roi** au sud-sud-est, de **Mareil-Marly** au sud-ouest et de **Saint-Germain-en-Laye** à l'ouest.

- **Canton** de Saint-Germain-en-Laye, qui comprend Aigremont, Chambourcy, L’Étang-la-Ville, Fourqueux, Mareil-Marly, Le Pecq et Saint-Germain-en-Laye.
- **Arrondissement** de Saint-Germain-en-Laye.
- **Communauté d’agglomération** *Saint Germain boucles de Seine* (CASGBS) qui comprend : Aigremont – Bezons – Carrières-sur-Seine – Chambourcy – Chatou – Croissy-sur-Seine – Fourqueux – Houilles – Le Mesnil-le-Roi – Le Pecq – Le Port-Marly – L’Étang-la-Ville- Le Vésinet – Louveciennes – Maisons-Laffitte – Mareil-Marly – Marly-le-Roi – Montesson – Saint-Germain-en-Laye – Sartrouville.
- **Département** des Yvelines (78)
- **Région** Île-de-France.

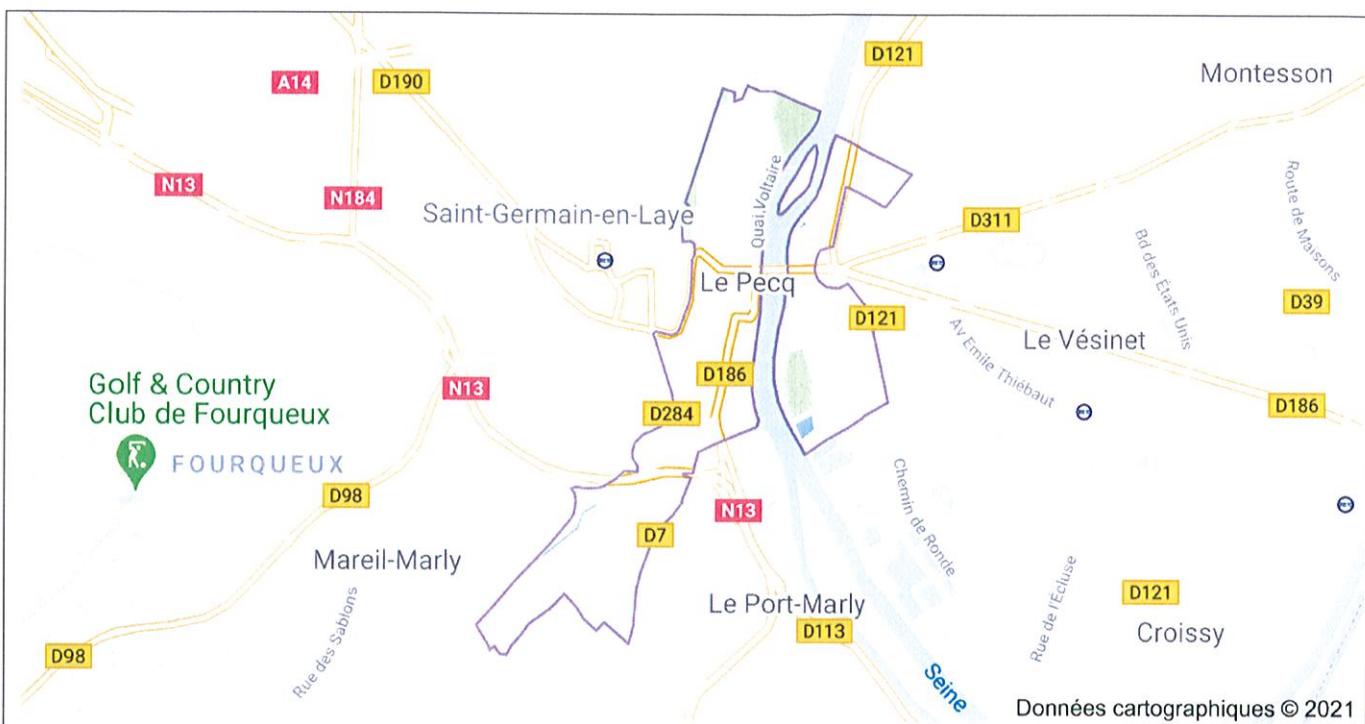
**Population :** 15 949 habitants (2018)

**Densité :** 5616 habitants/km<sup>2</sup>

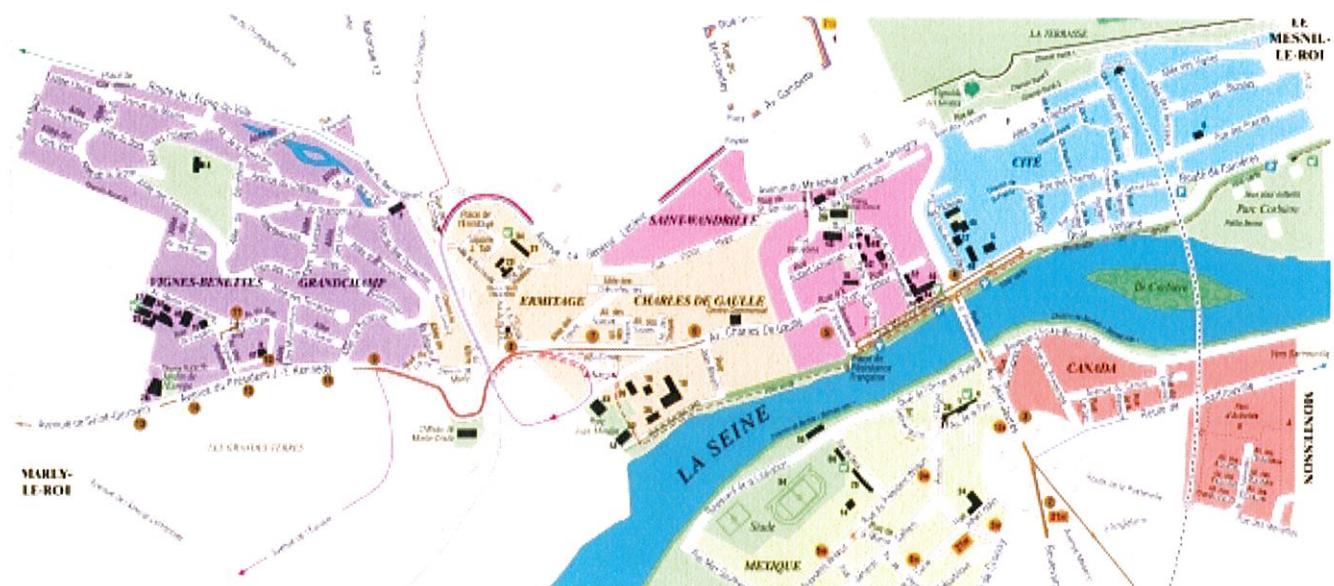
**Superficie :** ~2,84 km<sup>2</sup>

### RAPPORT





**La ville du Pecq est découpée en six quartiers**



Sur la rive droite :

Canada  
Mexique

Sur la rive gauche :

Cité  
Ermitage / Charles De Gaulle  
Saint-Wandrille  
Vignes-Benettes / Grandchamp

#### RAPPORT

## 1.3 Objet de l’enquête présenté par la Commune

Le Plan Local d’Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> février 2017 et modifié le 4 février 2020 (modification n° 1).

La présente enquête porte sur la modification n° 2 du **Plan Local d’Urbanisme** (PLU) de la Ville du Pecq. Cette **modification** porte sur plusieurs évolutions du document initial et a pour objectifs :

1. D’ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis ;
2. De réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d’aménagements et de programmations ;
3. D’ajuster l’OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation) des Vignes Benettes ;
4. De contenir l’évolution urbaine sur le secteur du Technoparc dans l’attente de la définition d’un projet d’aménagement global.

### 1.3.1 Délibérations, et avis en amont de l’enquête

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Délibération n° 17-1-9 publiée le 8 février 2017 - Séance du 1er février 2017 – Approbation du Plan Local d’Urbanisme    | <i>Cf. annexe A1</i>     |
| L’arrêté n° URBA-2020-05 du 09/10/2020, portant engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme | <i>[cf. annexe A5-1]</i> |
| Avis de l’autorité environnementale n° MRAe IDF-2021-6175 du 25 mars 2021  | <i>Cf. annexe A17</i>    |

### 1.3.2 Justification de la procédure de modification

La commune **justifie** le recours à la procédure de **modification** en s’appuyant sur les articles suivants :

#### Article L. 153-36 du code de l’urbanisme :

« Sous réserve des cas où une **révision** s’impose en application de l’article L. 153-31, le plan local d’urbanisme est **modifié** lorsque l’établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d’aménagement et de programmation ou le programme d’orientations et d’actions ».

#### Article L. 153-31 du code de l’urbanisme :

« Le plan local d’urbanisme est **révisé** lorsque l’établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1<sup>o</sup> Soit de changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables ;
- 2<sup>o</sup> Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3<sup>o</sup> Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d’une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4<sup>o</sup> Soit d’ouvrir à l’urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n’a pas été ouverte à l’urbanisation ou n’a pas fait l’objet d’acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l’établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l’intermédiaire d’un opérateur foncier ».

Cette modification n’a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d’aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d’un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d’une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. En conséquence, **elle n’entre pas dans le champ d’application de la procédure de révision**.

#### RAPPORT



### 1.3.3 Présentation des modifications par la commune

- D'ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis ;
- De réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d'aménagements et de programmations ;
- D'ajuster l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des Vignes Benettes ;
- De contenir l'évolution urbaine sur le secteur du Technoparc dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global.

#### 1.3.3.1 Ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis

| Modification  | Objectifs de la modification présentés par la commune  |
|---|--|
| Ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis. | <p>« ...depuis l'approbation du PLU au 1er février 2017, le territoire communal a connu une <u>pression foncière forte</u>, qui s'est traduite par plusieurs comblements de dents creuses et demandes de divisions parcellaires dans les tissus pavillonnaires du territoire.</p> <p>La généralisation de ce phénomène interroge quant à la <u>conservation des équilibres entre espaces verts et espaces bâtis</u> et à la <u>préservation des paysages</u> et de la <u>qualité de vie</u>.</p> <p>Tout en <b>maintenant l'objectif de production</b> de logements à l'échelle de la commune, la présente évolution du PLU vise à proposer une gestion qualitative, permettant la préservation de la composition urbaine et paysagère des quartiers pavillonnaires et le maintien des continuités écologiques dans ces secteurs. La modification du règlement permettra de maîtriser la densification de ces secteurs, pour préserver les jardins et le paysage très végétal et lutter contre le morcellement parcellaire.</p> <p><b>Les modifications réglementaires s'appliqueront sur les zones pavillonnaires du secteur UD plus particulièrement aux articles 7, 8, 9 et 13.</b> L'augmentation des distances par rapport aux <u>limites séparatives</u> et aux <u>distances minimums entre chaque construction</u> sur une même parcelle permettront de limiter le morcellement foncier et de maintenir la trame urbaine et paysagère de ces quartiers.</p> <p>D'autre part, en cas de création d'une servitude de cour commune <u>l'article 8 du PLU sera appliqué en substitution de l'article 7</u> comme le permet le code de l'urbanisme.</p> <p>Enfin, il sera précisé que dans le cas d'un <u>lotissement</u>, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les <u>règles édictées par le règlement d'urbanisme s'appliqueront à chacun des lots ou terrains issus de la division.</u></p> |

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

9/101



## Article UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

| AVANT   | APRES   |
|---|---|
| <p>1 – Les constructions doivent être distantes des limites séparatives. Les constructions doivent respecter une distance (<b>L</b>) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la <b>hauteur</b> de cette façade avec un minimum de <b>6</b> mètres ou <b>8</b> mètres selon les sous-secteurs.</p> <p>[...]</p> <p>UDa: <math>L \geq H</math> avec <math>L \geq 6m</math><br/> UDb, UDb-1: <math>L \geq H</math> avec <math>L \geq 8m</math></p> <p>Elle est réduite pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 2,5mètres.<br/> <math>L \geq H/2</math> avec <math>L \geq 2,5m</math>.</p> <p>[...]</p> | <p>1 – Les constructions doivent être distantes des limites séparatives. Les constructions doivent respecter une distance (<b>L</b>) mesurée en tout point de la construction jusqu'à la limite séparative, et prise perpendiculairement à la façade. Cette distance doit être au moins égale à la <b>hauteur</b> de cette façade avec un minimum de <b>6</b> mètres ou <b>8</b> mètres selon les sous-secteurs.</p> <p>[...]</p> <p style="color:red">UDA: <math>L \geq H</math> avec <math>L \geq 6m</math><br/> UDb, UDb-1: <math>L \geq H</math> avec <math>L \geq 8m</math></p> <p style="color:red">Elle est réduite pour les façades ne comportant pas de baies sans pouvoir être inférieure à 2,5mètres.<br/> <math>L \geq H/2</math> avec <math>L \geq 2,5m</math> ou 4 mètres selon les sous-secteurs.</p> <p style="color:red">UDA : <math>L \geq H/2</math> avec <math>L \geq 2,5m</math><br/> UDb, UDb-1 : <math>L \geq H/2</math> avec <math>L \geq 4m</math></p> <p style="color:red">Pour une extension de 30m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, à date d'approbation du PLU, et pour la création ou l agrandissement de baies sur des façades existantes :</p> <p style="color:red">UDb : <math>L \geq H</math> avec <math>L \geq 2,5m</math></p> <p>[...]</p> <p style="color:red">6- En cas de réalisation d'un contrat de cour commune, la distance à respecter est celle imposée par l'article 8 entre deux constructions sur un même terrain. La distance est appréhendée perpendiculairement et en tout point de la construction, jusqu'à la limite opposée de la servitude de cour commune.</p> |

## Article UD8

| AVANT  | APRES   |
|--|---|
| <p>1 – Les constructions non contigües implantées sur un même terrain doivent être implantées de telle sorte que la distance entre elles soit égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance ne peut être inférieure à 4 ou 8 mètres selon les sous-secteurs.</p> <p>UDa : <math>L \geq H</math> avec <math>L \geq 4m</math><br/> UDb, UDb-1: <math>L \geq H</math> avec <math>L \geq 8m</math></p> <p>Cette distance est réduite de moitié lorsque la façade considérée ne comporte pas de baies – à l'exception de jours de souffrance. Cette distance ne peut</p> | <p>1 – Les constructions non contigües implantées sur un même terrain doivent être implantées de telle sorte que la distance, en tout point de la construction, la séparant du point le plus proche de l'autre construction soit de 15 m minimum.</p> <p>Dans le cas où sont concernés un bâtiment d'habitation et une annexe, la distance minimale à respecter est de 6 m.</p> <p>Pour le calcul des retraits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;</li> <li>– Pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.</li> </ul> <p>Dans le cas où les deux constructions sont des annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les 2 annexes peuvent être accolées,</li> </ul> |

### RAPPORT



|  |  |
|--|--|
| <p>être inférieure à 4 mètres.</p> <p><math>L \geq H/2</math> avec <math>L \geq 4</math> m</p> <p>2 – Pour les bâtiments annexes, il n'est pas fait application de l'article UD8.</p> <p>[...]</p> | <p>– Si les annexes ne sont pas accolées, la distance minimale entre les annexes est de 3 m.</p> <p>Ces dispositions ne concernent pas les piscines découvertes et leur margelle, les bassins de nage, jacuzzi, terrain de tennis, serres et pergola.</p> <p>[...]</p> |
|--|--|

## Article UD9

|  |   |
|--|---|
| <p>1 – L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UDa : 35% de la superficie du terrain ;</li> <li>• UDb : 25% de la superficie du terrain, hors voirie existante commune au domaine de Grandchamp ;</li> <li>• UDb-1 : 20% de la superficie du terrain, hors voirie existante commune au domaine de Grandchamp.</li> </ul> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>[...]</p> | <p>1 – L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UDa : 35% de la superficie du terrain <b>et ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup></b> ;</li> <li>• UDb : <b>20%</b> de la superficie du terrain <b>et ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup></b>, hors voirie existante commune au domaine de Grandchamp ;</li> <li>• UDb-1 : 20% de la superficie du terrain, hors voirie existante commune au domaine de Grandchamp.</li> </ul> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>[...]</p> |
|--|---|

## Article UD13

|   |   |
|---|---|
| <p>...</p> <p>Les haies ne devront pas être systématiquement plantées de thuyas. Des essences du type arbres fruitiers, aubépines, noisetiers, lilas, ... sont conseillées. Il est également recommandé de choisir des végétaux de même espèce ou de même allure pour une même haie.</p> <p>D'une manière générale, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.</p> <p>....</p> | <p>...</p> <p>Les haies ne devront pas être systématiquement plantées de thuyas. Des essences du type arbres fruitiers, aubépines, noisetiers, lilas, ... sont conseillées. Il est également recommandé de choisir des végétaux de même espèce ou de même allure pour une même haie.</p> <p><b>D'une manière générale, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus et les constructions ne devront pas compromettre leur état sanitaire par la coupe de racines.</b></p> <p>En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.</p> <p>....</p> |
|---|---|

### RAPPORT



### **.1.3.3.2 Réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d’aménagements et de programmations (OAP)**

| Modification  | Objectifs de la modification présentés par la commune  |
|---|--|
| <u>De réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d’aménagements et de programmations (OAP)</u> | <p>Le PADD porte l’ambition d’adapter et de diversifier le parc de logements communal, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et de renouveler son attractivité pour accueillir de nouveaux habitants. Cet objectif s’inscrit par ailleurs dans les <u>exigences supra-communales</u> imposant à la commune un effort de construction conséquent, notamment en matière de logements sociaux (25% de LLS à horizon 2025).</p> <p>Afin de donner un réalisme opérationnel à cet objectif démographique, tout en prenant en compte l’identité, la densité et les qualités urbaines et paysagères des quartiers, le <u>PLU avait identifié un certain nombre de secteurs de projet potentiels, pour accueillir l’effort de construction.</u></p> <p>Depuis l’approbation du plan local d’urbanisme le 1er février 2017, plusieurs de ces projets immobiliers se sont concrétisés et ont permis d’aller au-delà des objectifs de production de logements sociaux prévus par le document d’urbanisme et de répondre aux attentes de la Loi SRU.</p> <p>En effet, le projet dit de la « Poste » au 36 rue de Paris, actuellement en cours de construction, produira 60% de logements, alors que le PLU n’en impose que 40%. L’extension de la résidence Renoir, au 40 bis rue du Président Wilson, qui devait compter 25% de logements sociaux, sera <u>réalisée entièrement</u> en logement social. Le conventionnement de la résidence des « Lys du Pecq » sur la rue de l’Ermitage va créer 90 logements sociaux supplémentaires.</p> <p>Enfin, la transformation d’un immeuble de bureaux situé au 10 rue de Paris, va compléter l’offre de logements sociaux sur la commune en créant 88 logements sociaux supplémentaires.</p> <p>Ces <u>seuls programmes permettent à la commune d’atteindre les 25% de logements sociaux</u> et d’autres projets sont encore à l’étude, permettant d’assurer le maintien et même le dépassement de ce taux durablement.</p> <p>Aussi, afin de prendre en considération cette évolution et de rétablir un <u>équilibre de mixité sociale dans les quartiers</u>, la présente modification vise à supprimer les emplacements réservés n°3 et n°6, à vocation de périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l’article L151-15.</p> <p>Ces deux secteurs, situés dans le quartier des Vignes-Benettes et du quartier Ermitage (projet Jean Moulin), <u>restent néanmoins soumis au périmètre de mixité sociale défini par le règlement du PLU sur l’ensemble du territoire communal</u> (à l’exception des sous-secteurs UDb et UDb-1) et qui impose, pour chaque opération de logements neufs de plus de 6 logements, un pourcentage minimal de <u>30% de logements sociaux</u>.</p> |

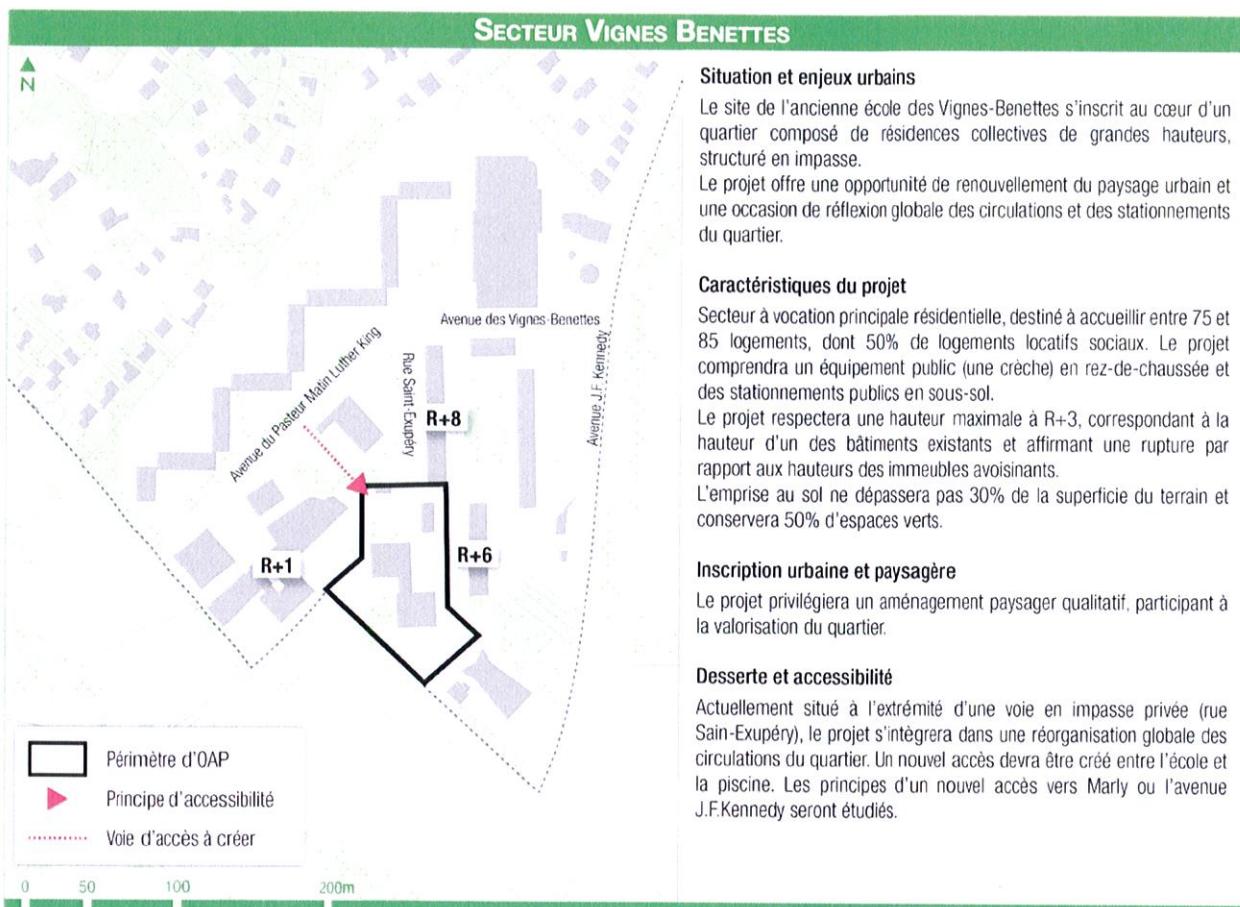
#### RAPPORT





### **.1.3.3.3 Ajuster l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des Vignes-Benettes**

|  |   |
|--|---|
| D'ajuster l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des Vignes Benettes. | <p>Les études de définition du projet immobilier dit des « Vignes-Benettes » et <u>l'évolution favorable de la part de logement sociaux à l'échelle de la commune</u> demandent de faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur.</p> <p>D'une part, pour les raisons évoquées plus haut, la part de logement social sera réduite à 30% afin de renforcer la mixité sociale au sein de ce quartier qui compte <u>plus de 50% de logements sociaux</u>.</p> <p>D'autre part, pour des raisons de praticité, le <u>parking public sera réalisé en aérien</u>. Ce dernier sera en effet utilisé pour <u>déposer les enfants à l'école Normandie-Niemen</u> ou pour se rendre dans les équipements publics situés à proximité. La facilité d'accès d'un parking aérien rendra son usage plus évident.</p> <p>Enfin, la parcelle étant déjà desservie par la rue Saint Exupéry, la création d'un nouvel accès ne paraît pas pertinente, aussi <u>cette obligation sera retirée de l'OAP</u>.</p> <p>Les autres règles, restent quant à elles inchangées.</p> |
|--|---|

**AVANT :****APRES :**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Caractéristiques du projet</b><br/>Secteur à vocation principale résidentielle, destiné à accueillir entre 75 et 85 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux. Le projet comprendra un équipement public (une crèche) en rez-de-chaussée et des stationnements publics en sous-sol.</p> <p>Le projet respectera une hauteur maximale à R+3, correspondant à la hauteur d'un des bâtiments existants et affirmant une rupture par rapport aux hauteurs des immeubles avoisinants.</p> <p>L'emprise au sol ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain et conservera 50% d'espaces verts.</p> <p><b>Inscription urbaine et paysagère</b><br/>Le projet privilégiera un aménagement paysager qualitatif, participant à la valorisation du quartier.</p> <p><b>Desserte et accessibilité</b><br/>Actuellement situé à l'extrémité d'une voie en impasse privée (rue Saint-Exupéry), le projet s'intégrera dans une réorganisation globale des circulations du quartier. Un nouvel accès devra être créé entre l'école et la piscine. Les principes d'un nouvel accès vers Marly ou l'avenue J.F.Kennedy seront étudiés.</p> | <p><b>Modifications préconisées :</b></p> <p>Au lieu de : « <b>dont 50 % de logements sociaux...</b> »</p> <p>Mettre : « <b>dont 30 % de logements sociaux...</b> »</p> <p>Pour le § « Desserte et accessibilité » :</p> <p>Mettre :</p> <p><b>Le site est actuellement desservi par la rue Saint-Exupéry. Un cheminement piéton complète la desserte, en assurant une liaison entre la rue Saint-Exupéry et les équipements voisins (parc, piscine, école).</b></p> |
|--|--|

**RAPPORT**

### 1.3.3.4 Contenir l'évolution urbaine sur le secteur du Technoparc dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global

L'économie alpicoise est essentiellement composée de très petites entreprises, exerçant une activité commerciale. Le territoire communal accueille deux pôles d'activités : le **Technoparc** qui regroupe des entreprises de haute valeur ajoutée mais qui souffre d'une sous-occupation des locaux et le **pôle spécifique** du Centre régional de la société Lyonnaise des eaux.

Face à la demande croissante de **transformation de bureaux en logements** pour répondre à un taux de vacance en constante augmentation, et aggravé par la crise actuelle, la ville **souhaite instaurer un périmètre d'attente afin de définir un projet d'aménagement global** et assurer le maintien d'une activité économique sur ce secteur.

Les enjeux de ce secteur sont multiples et des études préalables s'imposent pour définir un projet adapté, en ciblant les besoins des entreprises, en renforçant l'attractivité du site. L'objectif sera donc à la fois de regualifier ce secteur pour redynamiser l'activité économique, et de réanimer et embellir cette entrée de ville, en créant notamment de larges espaces verts.

Les études permettront également de chiffrer le coût des équipements publics inhérents à cette opération.

La **présente modification vise à contenir l'évolution du secteur du Technoparc** par un **Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**. Cette disposition permettra de bloquer, pendant 5 ans maximum, les autorisations d'urbanisme qui entraîneraient la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, ou le changement de destination des bâtiments existants. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### Projet de délimitation du PAPAG

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Ajout d'une disposition particulière dans le règlement du PLU :</p> <p><b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p><b>5.3 Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global</b></p> <p>Conformément aux possibilités proposées par le code de l'urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage pour le secteur du Technoparc un <b>Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global</b> pour une durée de <b>5 ans</b> après l'approbation du PLU.</p> <p>La protection de ce périmètre vise à bloquer les autorisations d'urbanisme portant création de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation ou le changement de destination du bâti existant, afin d'y permettre l'élaboration d'un projet cohérent avec l'environnement dans lequel il s'insère.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> |
|--|---|

#### RAPPORT

## 2. CHAPITRE II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE

### 2.1 Désignation du commissaire

Suite à la demande de Madame le Maire de la Ville du Pecq du 25 février 2021 [cf. *annexe A2*], sollicitant auprès du Tribunal Administratif de Versailles la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique portant sur le projet des « *Projet de modification N° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq* », Madame la Présidente de ce Tribunal, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, décision E21000022 /78 du 22 mars 2021 [cf. *annexe A3*]. Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. *annexe A4*].

### 2.2 Lancement de l'enquête

#### 2.2.1 Contacts préliminaires et désignation officielle du Commissaire enquêteur

**22/03/2021 :** J'étais sollicité par le Tribunal Administratif de Versailles pour la conduite de l'enquête publique du « *Projet de modification N° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq* ».

**23/03/2021 :** Réception de la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles E21000022 / 78 du 22/03/2021, me désignant en qualité de commissaire enquêteur. [cf. *annexe A3*].

**23/03/2021 :** Entretien téléphonique avec Monsieur Olivier BUTTARD – Responsable du Service Urbanisme de la Ville du Pecq et élaboration du planning de déroulement de l'enquête :

**Durée de l'enquête : 30 jours**

**Début de l'enquête le lundi 19 avril 2021**

**Fin de l'enquête : le mardi 18 mai 2021 à 17h00.**

Dates des permanences :

P1 – Lundi 19 avril 2021 de 9h00 à 12h00

P2 – Mercredi 5 mai 2021 de 13h00 à 17h00

P3 – Mardi 18 mai 2021 de 13h00 à 17h00

Affichages et 1<sup>ère</sup> publication dans les journaux : le **samedi 3 avril au plus tard**.

Visite de la ville, contrôle de l'affichage, paraphe des dossiers et des registres : le **mercredi 7 avril à 14h00**.

Dernier contrôle avant le début de l'enquête : le **16 ou le 17 avril 2021**.

Date prévisionnelle de remise du procès-verbal de synthèse : le **mercredi 26 mai 2021 à 11h00**.

Date prévisionnelle de remise du rapport : le **jeudi 17 juin 2021 à 11h00**.

**23/03/2021 :** Réception du dossier de l'enquête par messagerie électronique.

**23/03/2021 :** Réception du projet de l'arrêté.

**23/03/2021-25/03/2021 :** Finalisation de l'arrêté

**26/03/2021 :** Réception de l'arrêté signé par Mme le Maire de la Ville du Pecq.

**02/04/2021 :** Envoi par messagerie électronique d'un récapitulatif des actions en amont de l'enquête :

#### RAPPORT



**Message électronique adressé à M. BUTTARD le 02/04/2021 à 07h36**

...  
...Pourriez-vous m'envoyer les textes, tant pour les affiches que pour les insertions dans les journaux ?

Je pense que tout est dans l'ordre, afin de respecter le délai de 15 jours avant le début des enquêtes (dimanche prochain est le 15ème jour) !

Pour les dossiers de chaque enquête, je souhaite avoir :

Deux exemplaires papier pour le public, un exemplaire pour moi et un registre.

Auriez-vous des registres vierges en réserve (en cas de besoin) ?

Il serait bien de prévoir une illustration visuelle grand format, à afficher dans la salle des permanences, ainsi qu'une synthèse de deux ou trois pages pour chaque enquête, à mettre à disposition du public.

PS. Pour ma visite du 7 avril à 14h00, je souhaite récupérer tous les exemplaires papier des dossiers ainsi que les registres afin de les parapher (je vous propose de mettre en ligne un dossier paraphé).

Je prévois à titre prévisionnel, un déplacement chez vous le vendredi 16 ou le samedi 17 avril dans la matinée, pour faire le point sur les préparatifs dans la salle des permanences (en particulier les dispositions sanitaires, les dossiers, les registres, opérabilité de l'adresse électronique de réception des observations dématérialisées, et vérification de la mise en ligne du dossier

### **.2.2.2 Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux**

23/03/2012 : Réception du projet de l'arrêté.

23/03/2021-25/03/2021 : Finalisation de l'arrêté

26/03/2021 : Réception de l'arrêté signé par Mme le Maire de la Ville du Pecq : Arrêté N° URBA-2021-07 du 26 mars 2021 [*Cf. annexe A5*].

26/03/2021 : Avis pour affichage : [*Cf. annexe A6*].

26/03/2021 : Texte pour la publication dans la presse : [*Cf. annexe A7*].

### **.2.2.3 Visite de la Commune et vérification du dossier et des actions de publicité et de l'affichage**

**09/04/2021 à 13h30 → Rappel des objectifs de cette réunion :**

- Vérification du dossier à mettre à disposition du public / salle des permanences / signature du dossier d'enquête et du registre :
- Vérification des dispositions prises pour la mise en ligne du dossier de l'enquête sur le site web de la Ville [www.ville-lepecq.fr](http://www.ville-lepecq.fr) et de l'opérabilité de l'envoi dématérialisé des observations par courriel sur [urbanisme2@ville-lepecq.org](mailto:urbanisme2@ville-lepecq.org) ) ;
- Visite de la ville, en particulier les zones impactées par le présent projet de modification du PLU et contrôle des points d'affichage.

**Compte-rendu de la réunion et de la visite du 09 avril 2021 à 13h30 (envoyé par courriel le 9 avril 2021 à 20h46) :**

La réunion a lieu à la mairie du Pecq – Service d’Urbanisme avec la participation de Monsieur Olivier BUTTARD – Responsable du Service d’Urbanisme :

...  
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les points principaux de notre réunion / visite de ce jour :  
Réunion à partir de 13h30 dans les locaux du Service urbanisme de la Ville du Pecq.  
Réunion de 13h30 à 15h20 et visite de 15h20 à 16h15.

### **RAPPORT**

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**17/101**

**Modalités logistiques :**

Les permanences auront lieu dans une salle au sein du Service d’Urbanisme.  
Un poste informatique sera mis à disposition du public, à côté de la salle des permanences.

**Dossiers et registres :**

Deux registres ont été renseignés par M. Buttard et le commissaire enquêteur et ont été paraphés par ce dernier.  
M. Buttard a présenté les dossiers à mettre à disposition du public. Le commissaire enquêteur a vérifié la complétude des dossiers et a paraphé un seul exemplaire. Un exemplaire lui a été remis.  
Deux corrections seront apportées sur le plan de zonage (emplacement réservé) et sur le règlement (les faire apparaître en texte rayé).

**Site internet de la Ville du Pecq :**

A la demande du commissaire enquêteur, les dossiers seront mis en ligne dès lundi prochain (12/04/2021).

**Communication et publicité :**

Une lettre d’information est adressée tous les jeudis soir au public (inscrit sur le site internet de la Ville).  
Le commissaire enquêteur demande d’utiliser les panneaux lumineux et d’affichage afin de renforcer la communication auprès du public.

**Observations du public :**

En accord avec la maîtrise d’ouvrage (la Ville du Pecq), le registre sera porteur de toutes les observations (manuscrites, par courrier et par courriel).  
La maîtrise d’ouvrage s’engage à mettre en ligne l’ensemble des observations, qui permettra aux internautes de disposer d’une visibilité intégrale des observations.

**Visite et contrôle de l’affichage :**

L’affichage est effectif depuis le 2 avril sur les panneaux administratifs de la Ville du Pecq.  
La visibilité à partir des voies publiques est satisfaisante.  
La visite a porté tant sur les dossiers de modification que sur la révision du PLU.

...

---

**26/04/2021** à 14h00 → Réunion et deuxième visite de la Ville, à la demande du commissaire enquêteur (une semaine après la réception de plusieurs observations sur la présente enquête).

La réunion a lieu à la mairie du Pecq – avec Monsieur Olivier BUTTARD – Responsable du Service d’Urbanisme :

---

Monsieur Buttard a fourni des explications en ce qui concerne :

Les emplacements réservés et les préconisations futures la commune ;  
La révision de la maison de retraite Notre Dame ;  
La révision des coeurs d’îlots dans le domaine de Grandchamp ;  
Les demandes spécifiques de Mme De Castilla (suppression du cœur d’îlot) et de Mme Chevreau (aménagement portail, aire de stationnement et remplacement d’un abri de jardin) ;

Visite de la Ville, en particulier la maison de retraite, les emplacements réservés et le domaine de Grandchamp.

**RAPPORT**

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**18/101**



## .2.2.4 Mesures de publicité et d'information du public

Les mesures de publicité et de mise à disposition du public du dossier de l'enquête, ont respecté les réglementations en vigueur et ont été diffusées par plusieurs moyens [*Annexes A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 et A13*].

- Affichage dans des lieux visibles dans la Ville effectué le 01/04/2021. [*Annexes A6, A12 et A13*].
- Parution dans « Le Courrier des Yvelines – Toutes les Nouvelles » (1<sup>ère</sup> insertion le 31/03/2021 - 2<sup>ème</sup> insertion le 21/04/2021 [*Annexes A8, A9 et A13*]).
- Parution dans « Le Grand Parisien » (1<sup>ère</sup> insertion le 31/03/2021 - 2<sup>ème</sup> insertion le 21/04/2021) [*Annexes A10, A11 et A13*].
- Mise en ligne du dossier d'enquête sur le site [www.ville-lepecq.fr](http://www.ville-lepecq.fr).
- Mise en place d'une adresse de messagerie [urbanisme2@ville-lepecq.org](mailto:urbanisme2@ville-lepecq.org) pour obtenir des informations relatives à l'enquête publique (et aussi pour la réception des observations par courriel).
- Communication dans le MAGAZINE d'INFORMATION des ALPICOIS du mois de mars 2021 [*Annexe A12-2*].
- Une lettre d'information est adressée tous les jeudis soir au public (inscription préalable sur le site internet de la Ville).
- Communication sur le site Internet de la Ville, [www.ville-lepecq.fr](http://www.ville-lepecq.fr) et <https://www.ville-lepecq.fr/actualite/plan-local-durbanisme-avis-denquetes-publiques/> [*Annexe A12-3*].
- Information circulaire sur les panneaux lumineux implantés dans la ville.

Monsieur Olivier BUTTARD était totalement disposé à répondre à toutes mes demandes concernant le dossier et l'organisation de l'enquête.

### RAPPORT



### .2.2.5 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier m'a été adressé par courriel le 23/03/2021. Une copie papier m'a été remise lors de la réunion du 9 avril 2021. Il est composé des éléments suivants :

- Notice de présentation
- Plan de zonage
- Règlement
- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale n° MRAe IDF-2021-6175 du 25 mars 2021 [cf. **annexe A17**];

#### **Pièces administratives :**

- La délibération du Conseil Municipal en date du 1er février 2017 approuvant le Plan Local d’Urbanisme de la commune du Pecq [cf. **annexe A1**];
- L'arrêté n° URBA-2020-05 du 09/10/2020, portant engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme [cf. **annexe A5-1**];
- La Décision n° E21000022 / 78 en date du 22 mars 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles me désignant en qualité de commissaire-enquêteur [cf. **annexe A3**];
- L'arrêté de Madame le Maire de la commune du Pecq n° URBA-2021-07 du 26 mars 2021 [cf. **annexe A5**].

#### **Communication et publicité :**

- Avis d'affichage ;
- Liste des panneaux administratifs sur lesquels sont affichés les avis d'enquête publique :
  - o Hôtel de ville
  - o Quartier Ermitage / Charles de Gaulle : 4, rue d'Etienne d'Orves – 8 bis, avenue Charles de Gaulle
  - o Quartier Saint-Wandrille : Avenue du Pavillon Sully – Avenue De Lattre de Tassigny
  - o Quartier des Vignes-Benettes / Grandchamp : Avenue des Vignes Benettes
  - o Quartier Mexique : 4, rue Jehan Alain – 32, rue du Président Wilson
  - o Quartier Canada : Angle de la rue du Printemps et de l'avenue du Centre – 1, rue des Merlettes – Avenue Jean Jaurès
  - o Quartier Cité : 59 rue des Prairies
- Publications dans les journaux :
  - o 1ère parution du 31 mars 2021 dans le Grand Parisien
  - o 1ère parution du 31 mars 2021 dans Le Courrier des Yvelines – Toutes les Nouvelles
  - o 2ème parution du 21 avril 2021 dans le Grand Parisien
  - o 2ème parution du 21 avril 2021 dans Le Courrier des Yvelines – Toutes les Nouvelles
- Affichage sur le site internet de la Ville du Pecq

Le dossier et le registre ont été cotés et paraphés par mes soins.

### .2.2.6 Contrôle avant démarrage de l'enquête

Les contrôles ont eu lieu les 9 et 26 mars, ainsi que les 5 et 12 mai 2021.

#### RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**20/101**



### **.2.2.7 Déroulement des permanences de l’enquête**

Les permanences se sont déroulées aux dates prévues :

- P1 – Lundi 19 avril 2021 de 9h00 à 12h00
- P2 – Mercredi 5 mai 2021 de 13h00 à 17h00
- P3 – Mardi 18 mai 2021 de 13h00 à 17h00

### **.2.4.8 Incidents au cours de l’enquête**

Aucun incident n'a été relevé lors de l'enquête.

### **.2.4.9 Clôture de l’enquête**

Suite à la dernière permanence du 18 mai 2021 à 17h00, une réunion préliminaire de synthèse a été tenue de 17h00 à 18h00 avec la participation de :

*Monsieur Olivier BUTTARD – Responsable du Service d’Urbanisme*

Une synthèse des observations et des pièces jointes a été présentée par le commissaire enquêteur (cf. § 3.1 et 3.2).

La Maîtrise d’Ouvrage a confirmé que toutes les observations sont consignées dans le registre (observations reçues par courriels, par courriers et manuscrites).

J'ai clos le registre, le Maître d’Ouvrage me l'a remis formellement, ainsi que toutes les annexes et le dossier d'enquête.

J'ai demandé au Maître d’Ouvrage de retirer le dossier de l'enquête mis à disposition du public, ainsi que le registre.

### **.2.4.10 Incident après la clôture de l’enquête**

Néant.

*RAPPORT*

*Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1*

***21/101***



## .2.4.11 Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l’enquête

La réunion de présentation du procès-verbal de synthèse a eu lieu le 21 mai à 13h00 à la mairie du Pecq, en la présence de :

Monsieur Raphaël DOAN – 1<sup>er</sup> adjoint au maire  
Monsieur Olivier BUTTARD – Responsable de l’urbanisme

Le commissaire enquêteur a présenté le résumé des observations et a remis une version paraphée du procès-verbal de synthèse avec une lettre d’accompagnement [cf. **annexes A14 et A15**].

A la remise de ce procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a précisé que conformément à l’article R123-18 du code de l’environnement, la maîtrise d’ouvrage est tenue à faire part de ses réponses dans un délai ne dépassant pas les 15 jours.

La Maîtrise d’Ouvrage a adressé ses réponses le 1<sup>er</sup> juin 2021 [cf. **annexe A16**]. Ces réponses sont consignées dans les colonnes « Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage » dans les § 3.2 [Observations du public] et §3.1 [Retour des personnes publiques associées].

### RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1  
**22/101**



### **3. CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **.3.1 Retours des Personnes Publiques Associées**

Le dossier a été adressé aux destinataires suivants pour avis :

Prefecture des Yvelines  
Sous-Préfecture de Saint-Germain-en-Laye  
Ile de France Mobilité  
Architecte des Bâtiments de France  
Communauté d'agglomération de Saint-Germain - Boucles de Seine  
Chambre du Commerce et de l'Industrie Versailles-Yvelines  
Conseil Départemental des Yvelines  
Chambre Interdépartementale d'Agriculture de l'Île-de-France  
Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Yvelines  
Centre National de la Propriété Forestière  
Conseil Régional d'Île-de-France  
Croissy-sur-Seine  
Mairies : Le Mesnil-le-Roi, Le Vésinet, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Montesson, Port-Marly et Saint-Germain en Laye

### 3.1.1. Avis de l'autorité environnementale n° MRAe IDF-2021-6175 du 25 mars 2021

|  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
| <b>Autorité environnementale n° MRAe IDF-2021-6175 du 25 mars 2021</b> [Cf. annexe A1/7] dans le Dossier des ANNEXES | Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage |
| « ... La modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU) du Pecq, n'est pas soumise à évaluation environnementale ... » |   |                                   |

### 3.1.2. Avis de la Ville de Marly-le-Roi du 21 avril 2021

|  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
| <b>Avis de la Ville de Marly-le-Roi – Service Urbanisme &amp; Développement Durable du 21 avril 2021 réf. UR/20210326/LB/OB</b> [Cf. annexe A18-1] dans le Dossier des ANNEXES | Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage |
| « ... Après examen du dossier, j'ai le plaisir de vous informer de mon avis favorable sur l'ensemble des points de la modification envisagée. ...»                             |   |                                   |

### 3.1.3. Avis de la Chambre d'agriculture Région Ile-de-France du 5 mai 2021

|  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
| <b>Avis de la Chambre d'agriculture Région Ile-de-France du 5 mai 2021 réf. 2021_ST_132_DH_ES</b> [Cf. annexe A18-2] dans le Dossier des ANNEXES                         | Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage |
| « ... En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie... » |   |                                   |

### 3.1.4.Avis de la Préfecture des Yvelines du 7 mai 2021

| Avis de la Préfecture des Yvelines – Service de la Planification, de l'Aménagement, et de la connaissance des Territoires / UP du 7 mai 2021<br>réf.<br><b>Spack_UP_20210421_lepecq_avismodifn°2_pref</b><br>[Cf. annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES  | Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur   | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage   |
|--|---|---|
| <p><b>Avis de la Préfecture des Yvelines – Service de la Planification, de l'Aménagement, et de la connaissance des Territoires / UP du 7 mai 2021</b><br/>réf.<br/><b>Spack_UP_20210421_lepecq_avismodifn°2_pref</b><br/>[Cf. annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>« ... Après analyse du dossier, si le choix de la procédure envisagée est justifié, le projet de modification <b>appelle quelques remarques qui devront être prises en compte lors de l'approbation...</b> »</p> | <p>Les justifications présentées pour la <b>modification</b> du règlement de la zone UD, sont <b>insuffisamment argumentées.</b></p> <p>Demande de <b>différer les dispositions</b> préconisées dans la <b>zone UD</b></p> <p>Modifier la rédaction du règlement (5.3 périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global) qui n'est pas conforme à l'article L.151-41-5° du code d'urbanisme, car il interdit le changement de destination des constructions existantes.</p> | <p>Voir la réponse de la Maîtrise d'Ouvrage du 21/05/2021<br/>[Cf. annexe A18-3-1] dans le <b>Dossier des ANNEXES</b></p> <p>La Maîtrise d'Ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Confirme son engagement à contribuer aux efforts de constructions de façon maîtrisée et équilibrée.</li><li>- Apporte une description détaillée des arguments qui justifient la modification dans la zone UD.</li><li>- Comptabilise le nombre de logements sociaux, réalisés, en cours de construction ou en phase de définition, qui permet de dépasser l'objectif de 40 logements par an jusqu'en 2025.</li><li>- ...</li></ul> |

### 3.1.5. Avis de la Ville de Saint Germain En Laye du 18 mai 2021

| Avis de la Ville de Saint Germain En Laye du 18 mai 2021 [Cf. annexe A18-47 dans le Dossier des ANNEXES]  | Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage |
|---|---|-----------------------------------|
| « Suite au courrier en date du 26 mars 2021, par lequel vous avez transmis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Pecq, je vous informe que la commune de Saint-Germain-en-Laye n'a pas d' <b>observation</b> à apporter concernant ce projet de modification...» |   |                                   |

### 3.1.6. Avis de la DGS Territoire d'Action Départemental Boucle de Seine du 19 mai 2021

**Nota :** Cet avis est arrivé après la clôture de l'enquête publique le 18 mai 2021 à 17h00.

| Avis de la Direction Générale des Services Territoire d'Action Départemental Boucle de Seine du 19 mai 2021 [Cf. annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES  | Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur  | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage  |
|---|--|--|
| “...S'agissant de la réduction de la part de logements sociaux prescrits par « les emplacements réservés » et les orientations d'aménagement et de programmation” ; Recommandation et observations sur le fond et la forme. | <u>Sur la suppression des emplacements réservés 3 et 6 :</u><br><br>Le Département recommande de corriger la page 11 de la notice de présentation, car la modification préconisée « ne semble pas consister dans la suppression d' « emplacements réservés » proprement dit, mais plutôt de 2 secteurs de mixité sociale n° 3 et n° 6... » : en vertu de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : | <br><br>« Article L151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de |

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – VI  
26/101

*logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »,

Les emplacements réservés 3 et 6 sont institués d'après le 4<sup>e</sup> de l'article L.151-48 du code de l'urbanisme :

« ... 4<sup>e</sup> *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;* »

Sur les constructions de logements sociaux :

« ...Afin d'assurer sur le long terme de respect de ces obligations, et dans l'attente d'un éventuel avenant au Protocole Prévention Carence susceptible de permettre une adaptation à la situation locale, le Département encourage la commune à mobiliser, au-delà de la présente modification n° 2, et potentiellement jusqu'en 2025, les moyens du PLU qui sont maintenus, en particulier le périmètre de mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal (hors sous-secteurs UDb et UDb-1) imposant 30% de logement social ... »

### 3.2 Observations du public, réponses de la Maîtrise d’ouvrage et commentaires du Commissaire enquêteur

« Caractères en italique » : Ce qui est en italique correspond aux inscriptions complètes du public sur le registre.

Ce qui est en caractères droit : commentaires ou synthèse du Commissaire enquêteur

| N ° | Date   | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse   | Canal<br>d'arrivée   | Observation  | Nature de la<br>demande<br>ou/et<br>observation                          | Réponses de la Maîtrise<br>d’Ouvrage                            | Commentaires<br>du<br>Commissaire<br>Enquêteur   |
|-----|--|--|--|--|--|---|--|
| 1   | 19/04/2021<br>1 <sup>ère</sup><br>permanence | Association<br>de Protection<br>du<br>Patrimoine<br>Alpinois<br>(APPA) | Inscription<br>sur le<br>registre et<br>pièces<br>jointes<br>[DOC 1] | Remise d'un courrier adressé au commissaire<br>enquêteur daté du 18 avril 2021 ( <i>cf.<br/>l'intégralité du courrier dans l'annexes A19-2<br/>dans le dossier des annexes</i> ) : | « ...aucune<br>réunion<br>publique, ni<br>aucun document<br>explicatif » | La modification du PLU ne<br>concerne aucunement<br>ces sujets. | Les observations<br>sont hors<br>périmètre de<br>l'enquête,<br>exceptée celle<br>sur les espaces |

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**27/101**

|  | Mme Marise Delort<br>Présidente<br>Mme Anne Granotier<br>secrétaire | « ... <b>NON aux immeubles</b> sur les terrains scolaires, les équipements sportifs, les espaces verts du Pecq<br><b>NON aux zones constructibles</b> dans le « Quartier Cité »<br><b>OUI</b> à l'aménagement de <b>logements sociaux</b> dans les bureaux obsolets du Technoparc et Monoprix.<br>...»<br><br><i>A noter : Des modifications du PLU sont soumises aux Alpicois, mais <b>aucune réunion publique</b>, ni <b>aucun document explicatif</b> ne leur a été adressé, pour qu'ils mesurent les enjeux de cette enquête publique. La carte PLU est disponible sur le site de la Mairie, mais elle n'a pas été publiée, sur une double page, dans le journal du Pecq.</i><br><b>Aucune maquette, aucun budget</b> n'ont été présentées, pour les « zones de mixité sociale ».<br><i>Les termes abscons des documents du PLU ne permettent pas aux Alpicois de comprendre les enjeux de ces enquêtes publiques.</i><br>...»<br>Avis sur les six programmes immobiliers de la Commune. | écoles Jean Moulin et boisés classés   |
|--|---|--|--|
|  |   | ...»<br><br><i>1 - Zone (5), derrière la Mairie, après la destruction de l'école maternelle du Centre :<br/>« ... Il n'est pas possible de construire des immeubles, sur le terrain, derrière la Mairie. »<br/>2 - Zone (3) Jean Moulin<br/>« <b>Zone (3) Jean Moulin</b> : Sur le plan PLU, une seule couleur réunit les espaces scolaires,</i>   | ...»<br><br><i>La présente procédure prévoit de <b>réduire le pourcentage de logements sociaux</b> sur le secteur de l'ancienne école maternelle des <b>Vignes-Benettes</b>. Ce projet avait fait l'objet d'une importante</i> |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p><i>les terrains de sport et les espaces verts. Ainsi, les zones scolaires seront-elles fondées dans la « zone (3) de mixité sociales » et des immeubles sur : L'espace du groupe scolaire Jean Moulin... Plusieurs terrains de sports et l'espace vert contigu... »</i></p> <p><i>... Les écoles et les espaces verts participent à la fierté et au bien-être des habitants de la ville : il ne faut pas les dénaturer en les intégrant dans des opérations immobilières.</i></p> <p><b>3 - Zone (4) – Quartier du Mexique – Hameau Sisley</b></p> <p><i>Il ne faut pas détruire le hameau Sisley car il fait partie des « espaces paysagers protégés » et il ne faut pas perturber la réserve ornithologique des bassins de Suez, tout près. »</i></p> <p><b>4 - Zone (6) – Les Vignes Benettes</b></p> <p><i>« Ne pas autoriser la construction de nouveaux immeubles dans ce quartier. »</i></p> <p><b>5 – Le nouveau PLU ...</b></p> <p><i>« ... Le nouveau PLU prévoit, dans le « Quartier Cité » des « Zones constructibles » le long des Blondes et de l'avenue des Prairies ... Le quartier pavillonnaire dit « Quartier Cité », est protégé par la Terrasse de Saint-Germain-en-Laye, si proche, qui interdit la construction d'immeubles... »</i></p> | <p>concertation pendant la phase d’élaboration du PLU. Les échanges entre la mairie et les habitants, à travers les réunions publiques et les ateliers participatifs, ont fait remonter un manque de stationnement dans le quartier et le besoin d'une crèche plus adaptée aux besoins des enfants.</p> <p>Le PLU a ainsi tenu compte des remarques formulées par les riverains et une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) a été intégrée au règlement d’urbanisme afin de définir les « contours » du projet.</p> <p>La modification du PLU ne prévoit pas non plus de densifier le <b>quartier Cité</b>. Ce quartier a été intégré dans le <b>Site Patrimonial Remarquable</b> en 2018 afin de soumettre toute nouvelle construction à l’avis de l’architecte des bâtiments de France. Ce dernier veille à ce que les projets ne viennent pas compromettre les vues depuis et vers la terrasse de Saint Germain en Laye et</p> |
|--|--|--|--|



|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  |  | <p><b><i>Par conséquent, ne doit pas être noté, sur le nouveau PLU, « zone constructible », le long des Blondes et de l'allée des Prairies car, la coulée verte qui part de la Terrasse de Saint-Germain-en-Laye, jusqu'à la Seine, constitue un réservoir de biodiversité qui ne doit pas être interrompu par des barres d'immeubles. »</i></b></p> <p><b><i>Notre conclusion : ...il faut maintenir les protections « Espace Boisé Classé », « Espace Paysager Protégé » et sur tous les espaces verts de la ville, pour préserver les « coulées vertes » qui sont aussi des zones de biodiversité... »</i></b></p> | <p>qu'ils s'intègrent dans un tissu pavillonnaire laissant une place importante aux espaces verts. Par ailleurs, la topographie particulière du quartier avait été prise en considération par le PLU, qui impose que les constructions se situent en contrebas des terrains afin de préserver les vues vers la Seine et empêcher qu'un bâtiment vienne y faire écran. Cette contrainte est matérialisée sur le plan local d'urbanisme, depuis 2017, par des bandes constructibles qui n'ont pas vocation à densifier le quartier mais au contraire à restreindre l'implantation des constructions. Aucune modification de ces règles n'est envisagée.</p> |
|--|--|---|---|

| Nº       | Date                          | Nom / Prénom / Adresse  | Canal d'arrivée                                       | Observation  | Nature de la demande ou/et observation   | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur              |
|----------|-------------------------------|---|---|--|--|---|--|
| 1<br>bis | 19/04/2021<br>1ère permanence | Association de Protection du Patrimoine Alpiçois (APPA)<br>Mme Marise Delort<br>Présidente<br>Mme Anne Granotier secrétaire | Inscription sur le registre et pièces jointes [DOC 2] | Remise d'un courrier adressé au commissaire enquêteur daté du 18 avril 2021 ( <i>cf. /l'intégralité du courrier dans l'<b>annexes A19-3</b> dans le dossier des annexes</i> ) :<br><br>Lettre de Mme Sasana Afonso jointe au courrier.<br>Elle dénonce que Monsieur Rachid Kadimi (conseiller municipal) n'est pas au courant de tous les projets immobiliers dans la commune. | Contre les projets immobiliers : Jean Moulin, Ecole maternelle, grande pelouse derrière la résidence Carnot... | Aucun projet ne prévoit de démolir les écoles Jean Moulin et Maternelle Centre pour y construire des logements sociaux. | Observations hors périmètre des enquêtes en cours. |

| Nº       | Date                          | Nom / Prénom / Adresse  | Canal d'arrivée                                       | Observation  | Nature de la demande ou/et observation           | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage  | Commentaires du Commissaire Enquêteur              |
|----------|-------------------------------|---|---|--|--|--|--|
| 1<br>ter | 19/04/2021<br>1ère permanence | Association de Protection du Patrimoine Alpiçois (APPA)<br>Mme Marise Delort<br>Présidente<br>Mme Anne Granotier secrétaire | Inscription sur le registre et pièces jointes [DOC 3] | Remise d'un courrier adressé au commissaire enquêteur daté du 18 avril 2021 ( <i>cf. /l'intégralité du courrier dans l'<b>annexes A19-4</b> dans le dossier des annexes</i> ) :<br><br>Extraits :<br>« ...<br><i>Que vont devenir les équipements pour les jeunes qui sont inclus dans la « zone 3 » ?</i><br><i>l'école maternelle Jean-Moulin, l'école primaire Jean Moulin, le collège Jean Moulin, le</i><br>» | Pièces explicatives des observations 1 et 1 bis. | Il n'a jamais été question de supprimer les équipements scolaires et sportifs du secteur Jean Moulin | Observations hors périmètre des enquêtes en cours. |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  | <p><i>gymnase, les terrains de basket et de hand, le « fitness parc » ... »</i></p> <p>Joint au courrier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un extrait du Journal du Pecq n° 404 du mois de mars 2021 : présentation des deux enquêtes publiques « révisions allégées » et « modifications » ;</li> <li>- L’avis des deux enquêtes publiques ;</li> <li>- Cartes de la commune, en particulier les « zones de mixité sociale » ;</li> <li>- Photos aériennes ;</li> <li>- Projet en cours au 12 rue de Paris.</li> </ul> |  |  |



| Nº | Date                          | Nom / Prénom / Adresse | Canal d'arrivée             | Observation  | Nature de la demande ou/et observation   | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur  |
|----|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|--|--|---|--|
| 2  | 19/04/2021<br>1ère permanence | Mme Sasana Afonso      | Inscription sur le registre | <p>« <i>Concrètement, qu'est-il prévu pour les zones 3 et 5 ? classées "secteurs de mixité sociale". Zone 3 "secteur de mixité sociale, 100 % de logements locatifs social"</i> »</p> <p><i>Zone 5 idem</i></p> <p><i>La zone 3 (Jean Moulin) est une école + un parc + zone verte + skate parc ! Et des immeubles vont être construits ??</i></p> | <p>« <i>La rédaction du PLU EST TRES FLOUE (page 11) (notice de présentation)</i> »</p> <p>Pour répondre à cette obligation, sans avoir à augmenter les droits à construire sur l'ensemble de la commune, plusieurs projets avaient été identifiés et dimensionnés de façon à atteindre les 25% de logements sociaux.</p> <p>Depuis 2017, plusieurs projets ont été mis en œuvre et garantissent à la ville de respecter cet objectif. Aussi, cette modification vient <b>supprimer 2 secteurs de mixité sociale</b> qui imposaient un taux de logement social supérieur aux 30% imposés sur l'ensemble de la commune.</p> <p>La ville souhaite également <b>végétaliser certaines parties</b> de son territoire qui sont aujourd’hui trop minéralisées : il s’agit des quartiers des <b>Vignes Benettes</b> et de l'<b>Ermitage</b>, construits en grande partie dans les années 1970 et dont l’urbanisme ne correspond plus à ce que nous attendons aujourd’hui. Des travaux sur les espaces publics seront menés dans les prochaines années pour y <b>augmenter significativement</b> la places des <b>espaces verts</b>.</p> | <p>Le PLU approuvé en 2017 devait permettre à la Ville de respecter l’obligation légale <b>d’avoir 25% de logements sociaux</b> sur le territoire communal d’ici 2025. Ce taux était alors, pour le Pecq, de 22.23%.</p> <p>Les questions ne sont pas dans le périmètre de l’enquête, excepté l'emplacement réservé n° 3.</p> <p>► <i>Est-ce que Mme le Maire entend par "nous souhaitons verdier, embellir et ouvrir sur le reste de la ville [le quartier de l'Ermitage] ?? (Journal du Pecq – avril 2021)</i></p> <p><i>Zone 5 : destruction de l'Ecole du Centre ? → Surcharge des autres écoles ! La rédaction du PLU EST TRES FLOUE (page 11) (notice de présentation)… »</i></p> | <p>La Maîtrise d’Ouvrage apporte des réponses aux questions posées par l’association APPA.</p> |

| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse   | Canal d'arrivée | Observation   | Nature de la demande ou / et observation  | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage  | Commentaires du Commissaire Enquêteur                        |
|----|------------|--|-----------------|---|---|--|--|
| 3  | 20/04/2021 | Association de Protection du Patrimoine Alpiçois (APPA)<br>Mme Marise Delort<br>Présidente | Courriel        | Courriel avec pièce jointe de la part de Mme Maryse Delort<br>mddienne@wanadoo.fr du 20 avril à 9h54 :<br>(Cf. l'intégralité du courriel dans l' <b>annexe A20-1</b> dans le dossier des annexes) : | « ...<br><b>Sur l'Avis d'enquêtes publiques, les mentions notées, pour chaque enquête publique, ne permettent pas de comprendre les enjeux de ces deux enquêtes publiques,</b> donc de mobiliser les Alpiçois pour aller inscrire leur avis sur les registres du Commissaire Enquêteur. | Les avis d'enquêtes publiques reprennent les objets de chaque procédure. Ces avis indiquent également que les dossiers d'enquêtes sont mis à la disposition du public en mairie et qu'ils sont consultables sur le site internet de la ville.<br>Dans chaque dossier, une notice explicative vient préciser les modifications qui sont apportées, avec cartes et explications à l'appui.<br>D'autre part, le service urbanisme et le commissaire enquêteur se sont tenus à la disposition des habitants pendant toute la durée de l'enquête pour répondre aux questions ou apporter des compléments d'information. | Je partage parfaitement la réponse de la Maîtrise d’Ouvrage. |

| Nº | Date       | Nom / Prénom / Adresse  | Canal d'arrivée           | Observation  | Nature de la demande ou/et observation | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage | Commentaires du Commissaire Enquêteur |
|----|------------|---|---------------------------|--|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 4  | 27/04/2021 | Ville de Marly-le-Roi – Service Urbanisme & Développement Durable | Lettre recommandé [DOC 4] | Avis de la Ville de Marly-le-Roi – Service Urbanisme & Développement Durable du 21 avril 2021 réf. UR/20210326/LB/OB [Cf. annexe A18-1] dans le Dossier des ANNEXES.<br>Courrier recommandé du 21 avril 2021, adressé à Mme le Maire de la Ville du Pecq à l'attention de M. Olivier Buttard responsable du Service Urbanisme. Réceptionné par la Ville le 22 avril. Transféré au commissaire enquêteur le 27/04/2021. Joint au dossier soumis à disposition du public (avis des Personnes Publiques Associées) et mis en ligne sur le site de la Ville du Pecq. | Avis FAVORABLE                         | -----                             | -----                                 |



| Nº | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse | Canal<br>d'arrivée                | Observation  | Nature de la demande ou/et<br><b>observation</b>   | Réponses de<br>la Maîtrise<br>d’Ouvrage  | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur |
|----|------------|------------------------------|-----------------------------------|--|--|--|---|
| 5  | 29/04/2021 | Mme<br>Isabelle<br>Beaussant | Inscription<br>sur le<br>registre | <p>« Est-ce que les zones constructibles prévues seront tenues de respecter l’urbanisme environnant et une hauteur limitée à 2 ou 3 étages comme rue de Paris ? Le côté arboré sera-t-il préservé et restera-t-il public, pour garder un cadre de vie du Pecq agréable que j’apprécie en tant qu’habitante du Pecq / quartier St-Wandrille. J’espère que le Pecq va garder son côté aéré et agréable à vivre et ne sera pas construit d’immeubles hauts spécialement en bords de Seine.</p> <p>Et vous remercie pour tous les aménagements faits en ce sens pour profiter des bords de Seine. Isabelle Beaussant »</p> | <p>Demande de respecter l’urbanisme environnant dans les zones constructibles, en particulier en bords de Seine.</p> <p>La présente modification <b>n’apporte aucune modification sur les règles de hauteur</b>, ni ne crée de « zones constructible ». Le PLU approuvé en 2017 a fixé des règles de hauteur différentes en fonction des quartiers et des typologies urbaines, afin que les constructions nouvelles puissent s’intégrer dans leur environnement.</p> | <p>Dans ses réponses, la Maîtrise d’Ouvrage s’est montrée attentive et à l’écoute des habitants : densité des logements dans le Quartier de St. Wandrille, Vignes-Benettes... Ecole maternelle Centre...</p> |   |



| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse | Canal d'arrivée | Observation   | Nature de la demande ou/et observation  | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage  | Commentaires du Commissaire Enquêteur  |
|----|------------|------------------------|-----------------|---|---|--|--|
| 6  | 01/05/2021 | M. Benoît Derré        | Courriel        | Courriel de la part de M. Benoît Derré du 1 <sup>er</sup> mai 2021 à 15h48 :<br>(Cf. l'intégralité du courriel dans l' <b>annexe A20-2</b> dans le dossier des annexes) : | « „ <b>favorable à la suppression les zones de mixité 3 et 6</b> »<br><br>« ... Je viens de prendre connaissance de la modification du plan d’urbanisme en ligne sur le site du Pecq. | Le PLU approuvé en 2017 devait permettre à la Ville de respecter l’obligation légale d’avoir 25% de logements sociaux sur le territoire communal d’ici 2025. Ce taux était alors, pour le Pecq, de 22.23%. | Réponse satisfaisante et rassurante pour les habitants : suppression des secteurs de mixité sociale (emplacements réservés 3 et 6).<br>Engagement de proposer au Conseil Municipal, la suppression de la mixité sociale du secteur de l’école maternelle Centre.<br>Remarques sur les projets des <b>logements sociaux</b> |



|  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
|  |  | <p><i>qui en comptent beaucoup moins).</i></p> <p><i>Par ailleurs, la construction de ces nouveaux logements pose la question de la scolarité des enfants des nouveaux résidents. L'école Centre étant vouée à disparaître, comment la carte scolaire sera-t-elle redéfinie ? Les enfants du quartier Cité seront-ils rattachés à l'école maternelle Jean Moulin obligeant leurs parents à prendre leur voiture sur un axe déjà saturé ? De plus, l'école Jean Moulin n'est pas très grande et assez vétuste. Pourra-t-elle accueillir un aussi grand nombre d'enfants ? Les enfants d'âge élémentaire seront-ils toujours scolarisés à Claude Erignac séparant ainsi les fratries ?</i></p> | <p>notamment à l'angle de l'avenue de la Paix et de l'avenue Jean Jaurès et au 32 rue du Président Wilson. Cet objectif de mixité sociale concerne tous les quartiers de la ville.</p> <p>Aussi, cette modification vient <b>supprimer 2 secteurs de mixité sociale</b> qui imposaient un taux de logement social supérieur aux 30% imposés sur l'ensemble de la commune.</p> <p><b>L'école maternelle</b> avait également été identifiée pour accueillir une petite opération de logement social. Cette opération <b>n'est désormais plus nécessaire pour atteindre les 25% de logements sociaux à l'échelle de la ville.</b></p> <p>Compte tenu de la <b>densité déjà élevée du quartier St Wandrille</b> et du pourcentage de logement social supérieur à la moyenne communale, il sera proposé au conseil municipal de <b>supprimer l'emplacement réservé de l'école maternelle centre.</b></p> <p>Pour finir sur une note plus positive, <b>je suis favorable à la suppression les zones de mixité 3 et 6 qui concernent</b></p> | <p>Il est également important de souligner que la ville est</p> |
|--|--|--|---|---|



|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  |   |  |  |
|  | <p><i>la zone Jean Moulin (poumon vert au sein d'une zone déjà très dense et longée par une route très fréquentée) et le quartier des Vignes Benettes qui concentrent déjà de nombreuses barres d'immeubles à fort pourcentage social).</i></p> <p><i>Cordialement,<br/>M. Benoît Derré<br/>»</i></p> | <p>déterminée à maintenir toutes les écoles de la ville, maternelles et élémentaires, afin que toutes les familles alpicaises puissent bénéficier d'une école publique de proximité. <b>L'école maternelle Centre sera donc maintenue.</b></p> |  |



| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse   | Canal d'arrivée | Observation  | Nature de la demande ou / et observation   | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage  | Commentaires du Commissaire Enquêteur   |
|----|------------|--|-----------------|--|--|--|---|
| 7  | 03/05/2021 | l'Association Syndicale des Propriétaires du Domaine de Grandchamp ASA | Courriel        | Courriel de la part de l'ASA de lundi 3 mai 2021 à 22h04 :<br><i>(Cf. l'intégralité du courriel dans l'annexe A20-3 dans le dossier des annexes) :</i> | L'ASA apprécie le passage de <b>25%</b> à <b>20%</b> de l'emprise au sol du bâti et des contraintes sur la division parcellaire.<br><br>« ... Pour information nous vous joignons <b>deux courriers</b> adressés à la mairie du Pecq par l'ASA du Domaine de Grandchamp. ... » | <b>Article R151-21 : La modification du règlement prévoit que la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière ou des unités contiguës initiales mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division.</b> La vérification du respect des règles se fera dans le cadre de l'instruction du permis de construire, par conséquent sur les terrains à bâtir et non sur le lot déjà bâti.<br><br>... la loi ou la jurisprudence ont elles évolué pour permettre cette adoption ? | Je partage les réponses de la Maîtrise d’Ouvrage.<br><br>A la demande de l'ASA : Le commissaire enquêteur a proposé un rendez-vous le <u>5 mai 2021 à 12h15</u> dans les locaux de la Mairie, avant le début de la 2 <sup>ème</sup> permanence et a demandé à l'ASA leur avis sur les deux enquêtes en cours, de préférence avant le RDV.<br><br><b>Droit à construire dégressif :</b><br>Pour préserver le domaine de Grandchamp, la commune l'a intégré dans son <b>Site Patrimonial</b><br><b>Remarquable</b> afin que chaque projet soit soumis |



|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  |   |  |
|  |  | <p>« <b>Risque significatif de constructions de petits immeubles collectifs</b>, sur des parcelles de grandes superficies ...malgré une emprise de 20%... Cet état de fait peut conduire à détruire le bâti existant pour maximiser l'utilisation des droits à construire. <b>Une solution</b> aurait pu être trouvée par <b>l'application de droits à construire dégressifs</b> en fonction de la surface, et nous regrettons qu'une telle disposition, qui existe dans d'autres communes, n'aît pas été retenue. »</p> <p>superficies ...malgré une emprise de 20%... Cet état de fait peut conduire à détruire le bâti existant pour maximiser l'utilisation des droits à construire. <b>Une solution</b> aurait pu être trouvée par <b>l'application de droits à construire dégressifs</b> en fonction de la surface, et nous regrettons qu'une telle disposition, qui existe dans d'autres communes, n'aît pas été retenue. »</p> <p>à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier veille à ce que les projets s'inscrivent dans leur environnement urbain, composé de bâtiment essentiellement de maison individuelle. La présente modification du PLU vient conforter cette protection en limitant les possibilités de divisions foncières.</p> | <p>à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier veille à ce que les projets s'inscrivent dans leur environnement urbain, composé de bâtiment essentiellement de maison individuelle. La présente modification du PLU vient conforter cette protection en limitant les possibilités de divisions foncières.</p> <p>L'application d'un droit à construire dégressif, qui consiste à accorder plus de droit à construire sur les petites parcelles, viendrait favoriser la division foncière, ce qui va à l'encontre de l'<u>objectif de cette modification</u>.</p> <p>Accepter des suggestions afin de : « ...<b>Corriger le PLU actuel</b>, qui rend possible le "mitage" du Domaine de Grandchamp et permet une <b>densification</b> des constructions peu compatible avec les voiries et le réseau d'assainissement du Domaine... »</p> <p>Cf. l'intégralité de la 2<sup>ème</sup> lettre jointe au courriel dans l'<u>annexe A20-3-2</u> dans le dossier des annexes :</p> <p>« ... Nous avons compris que pendant la phase de concertation, il est possible de vous soumettre des suggestions en vue de <b>corriger le PLU actuel</b>, qui rend possible le "mitage" du Domaine de Grandchamp et permet une <b>densification</b> des constructions peu compatible avec les voiries et le réseau d'assainissement du Domaine... »</p> |  |



| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse   | Canal<br>d'arrivée | Observation  | Nature de la<br>demande<br>ou/et<br>observation   | Réponses de<br>la Maîtrise<br>d’Ouvrage  | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur |
|----|------------|--|--------------------|--|---|--|---|
| 8  | 04/05/2021 | Association<br>de Protection<br>du<br>Patrimoine<br>Alpicois<br>(APPA)<br>Mme Marise<br>Delort<br>Présidente | Courriel           | <p>Courriel avec pièce jointe de la part de Mme Maryse Delort<br/>mddienne@wanadoo.fr du 04/05/2021 15h27.<br/>(Cf. l'intégralité du courriel dans l'<b>annexe A20-4</b> dans le<br/>dossier des annexes) :</p> <p><b>4 pièces jointes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une lettre,</li> <li>- Une photo de l'ancienne Poste,</li> <li>- Une photo du plan cadastral relative aux écoles du Centre,</li> <li>- Un tableau extrait du PLU, en cours d'étude l'étude.</li> </ul> <p>Extraits :</p> | <p>Remarques sur les zones réservés</p> <p>Cf. réponses apportées à l'observation n°2</p> | <p>Les observations sont hors périmètre des enquêtes en cours.</p> <p>Néanmoins, la maîtrise d’ouvrage a fourni quelques éléments de réponse (Cf. <b>l'annexe A20-5</b> dans le dossier des annexes)</p> |   |



|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | Les Zones de Mixité Sociale, suscitent les remarques suivantes :   |
|  |  |  |  | 1) Zone (1) de mixité sociale – La Poste : ci-jointe, une vue aérienne de l'ancienne Poste mettant en évidence les places de stationnement et la largeur des trottoirs dont bénéficient les habitants du quartier, avant la construction des immeubles. Actuellement, ils ont disparu derrière les barrières du chantier.<br>Il est important qu'ils soient rendus à l'espace public, à la fin de celui-ci.  |
|  |  |  |  | 2) Le 30 avril, les zones (3) et (6) étaient rayées et surfigées en vert, dans le tableau du PLU, publié sur le site de la Mairie « ville-lepecq.fr/plu ». Il est dans « Annexe du règlement » page 12/20. Un membre de l'Association nous avait signalé cela et je l'avais moi-même constaté.<br>Mais, ce jour, le tableau est à nouveau complet : Projet Vignes Bernaches 50 % et Jean Moulin (100 % de logements sociaux). Dans ce dernier cas, sommes-nous ancora dans le cadre de la « mixité sociale » ?<br>Sur ce tableau, les numéros de la colonne de gauche ne correspondent pas à ceux des « zones de mixité sociale », c'est pourquoi nous avons ajouté une colonne à ce document. |
|  |  |  |  | 3) Zone (5) de mixité sociale – Ecoles du Centre : ci-jointe, une photo du plan cadastral sur laquelle sont notées les numéros des parcelles occupées par les écoles du Centre : 25, 26 et 27.<br>Il semble important que soit protégée la parcelle « 27 », car elle fait partie des écoles du Centre, bien qu'elle ne soit pas inscrite dans le tableau ci-joint.   |
|  |  |  |  | 4) Les zones (1) La Poste et (2) près du pont du Pocq à Le Vésinet, sont déjà construites.<br>Il ne semble pas qu'elles aient fait l'objet d'une enquête publique. Est-ce normal ?<br><br>Autre remarque : Une personne nous a indiqué ne pas pouvoir ouvrir les dossiers établis par notre Association et publiés sur le site de la Mairie.   |

| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse   | Canal d'arrivée | Observation  | Nature de la demande ou/et observation | Réponses au                                | Commentaires du Commissaire Enquêteur                          |
|----|------------|--|-----------------|--|--|--|--|
| 9  | 04/05/2021 | M. Olivier Buttard<br>Responsable du Service Urbanisme de la Ville du Pecq | Courriel        | Courriel avec pièce jointe de la part de M. Olivier Buttard Responsable du Service Urbanisme de la Ville du Pecq du 04/05/2021 13h22, en réponse au courriel de l'association APPA du 04/05/2021 15h27.<br>(Cf. l'intégralité des courriels dans les annexes A20-4 et 5 dans le dossier des annexes) : |  | Réponse au courriel de l'association APPA. | Je partage les réponses, qui devraient rassurer les habitants. |

« Monsieur Abiad,

...  
Je vous prie également de bien vouloir trouver ci-dessous deux paragraphes venant répondre aux courriers de Mme Delort à propos des emplacements réservés et des entreprises constructibles du quartier Cité.





## **1. Emplacements réservés / zone de mixité sociale**

*Non, la modification du PLU ne prévoit de démolir les écoles Jean Moulin et Maternelle Centre pour construire des logements sociaux. Au contraire, la ville ayant bienôt atteint le seuil des 25%, il a été décidé de modifier le PLU pour réduire la part de logements sociaux exigée par le PLU dans les secteurs les plus denses de la ville, en supprimant notamment la zone de mixité sociale « Jean Moulin ». Il n'est aucunement question de réduire la place des espaces verts sur le secteur Jean Moulin, ni d'en supprimer les équipements publics qui restent évidemment indispensables.*

*Il est important de rappeler qu'aucune des procédures faisant actuellement l'objet d'une enquête publique ne prévoit de créer une zone de mixité sociale. Au contraire, la modification du PLU vient supprimer les zones « Jean Moulin » et « Vignes Benettes ».*

Ces zones de mixité sociale ont été créées en 2017, lors de l'approbation du PLU. Leur vocation est d'imposer un pourcentage de logement social plus important que le taux imposé sur le reste de la commune. Elles ont été créées pour cibler des opérations capables de répondre, ensemble, à l'objectif d'avoir 25% de logements sociaux, sans densifier la ville par ailleurs.

*En aucun cas, ces secteurs ne viennent définir la densité d'un projet, ni même leurs caractéristiques, mais*

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>uniquement le pourcentage de logement social que la construction devra intégrer. Un emplacement réservé, ou zone de mixité sociale, n'a aucun rapport avec le fait de rendre le lieu en question constructible ou non constructible.</p> <p><b>Le seul projet</b> actuellement en cours de définition, et identifié dans le cadre de ces procédures, est le projet des Vignes Benettes <b>dont la taille avait été définie avec les habitants du quartier lors de la concertation relative à l'élaboration du PLU, en 2015</b>. Il avait été convenu que le projet ne devrait pas dépasser 85 logements, ce qui sera le cas. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient définir les caractéristiques de ce projet.</p> |  |
|  |  | <p><b>La modification du PLU vient supprimer l'emplacement réservé</b> situé sur la parcelle du projet afin de réduire la part de logement social. Le PLU approuvé en 2017 prévoyait 50% de logements sociaux, il en sera désormais demandé 30%.</p> <p><b>2. Construction en contrebas des Terrasses</b></p> <p>Il faut préciser que les procédures en cours ne concernent aucunement le quartier Cité.</p>   |  |

Ce quartier a été intégré dans le **Site Patrimonial Remarquable en 2018** afin de soumettre toute nouvelle construction à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier veille à ce que les projets ne viennent pas compromettre les vues depuis et vers la Terrasse de Saint Germain en Laye et qu'ils s'intègrent dans un tissu pavillonnaire laissant une place importante aux espaces



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

verts. Par ailleurs, la topographie particulière du quartier a été prise en considération par le PLU qui impose que les constructions se situent en contrebas des terrains afin de préserver les vues vers la Seine et empêcher qu'un bâtiment vienne faire écran, cette contrainte est matérialisée sur le plan local d'urbanisme par des bandes constructibles qui n'ont pas vocation à densifier le quartier mais à imposer l'implantation des constructions.

Il s'agit du quartier dans lequel les droits à construire sont les plus faible : **15 à 20% maximum** de l'emprise du terrain peut être bâtie **contre 35% dans le quartier Mexique. Il n'y a donc aucune intention de densifier ce quartier, bien au contraire.**  
 »

| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse   | Canal d'arrivée              | Observation  | Nature de la demande ou/et observation                 | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur             |
|----|------------|--|------------------------------|--|--|---|---|
| 10 | 05/05/2021 | Association Syndicale des Propriétaires du Domaine de Grandchamp ASA | Inscription dans le registre | « ... Demande de limiter l'emprise au sol et droit dégressif | Demande de limiter l'emprise au sol et droit dégressif | Pour préserver le domaine de Grandchamp, la commune l'a intégré dans son <b>Site Patrimonial Remarquable</b> afin que chaque projet soit soumis à l'avis conforme de l' <b>architecte des bâtiments de France</b> . Ce dernier veille à ce que les projets s'inscrivent dans leur environnement urbain, composé de essentiellement de <u>maison individuelle</u> . La présente modification vient renforcer cette protection en limitant les possibilités de divisions foncières. | Je partage les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage. |

M. René-Fédéric Marcantoni  
Président  
M. Poluzot  
M. Guy Chardon

(page 57 du projet de modification du PLU 4.2)

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**46/101**


|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  | <i>Règlement)<br/>De mise en<br/>place d'une<br/>règle de droit<br/>dégressif.</i> | <i>Indiquer pour<br/>les nouvelles<br/>constructions<br/>que celles-ci<br/>doivent être<br/>équipées d'une<br/>cuve de<br/>récupération<br/>des eaux de<br/>pluie. »</i> | regard de la volonté des services de l'Etat de permettre une mobilisation du foncier, exprimée à travers les différents textes législatifs (Loi Grenelle, Loi ALUR, ...), le PLU ne peut pas appliquer de mesures plus contraignantes que celles déjà proposées par la présente modification. |
|--|--|--|--|---|

| N° | Date   | Nom / Prénom /<br>Adresse   | Canal d'arrivée                                     | Observation                                     | Nature de la<br>demande ou/et<br>observation   | Réponses de<br>la Maîtrise<br>d'Ouvrage   | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur |
|----|--|---|---|---|--|---|---|
| 11 | 05/05/2021<br>2 <sup>eme</sup><br>permanence | Association de<br>Protection du<br>Patrimoine Alpiçois<br>(APPA)<br>Mme Marise Delort<br>Présidente | Inscription sur le<br>registre et pièces<br>jointes | « Remis 3 documents – Note<br>de Mme le Maire » | Contestations :<br>Contre le déclassement<br>d'une partie de la<br>Maison de retraite Notre<br>Dame<br>Contre les constructions<br>dans le Quartier Cité<br>Contre la démolition :<br>Jean Moulin, écoles<br>maternelles : Centre,<br>Vignes-Benettes. | -----<br>Hors périmètre.<br>Cf. Les réponses de<br>la Maîtrise<br>d'Ouvrage dans les<br>observations<br>1,2,3 et 9 au sujet<br>des écoles et de la<br>zone Jean Moulin.<br>La Maison de<br>retraite Notre Dame<br>ne fait pas partie<br>de cette enquête<br>publique. |   |



| N° | Date                          | Nom / Prénom / Adresse | Canal d'arrivée              | Observation   | Nature de la demande ou / et observation | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur  |
|----|-------------------------------|------------------------|------------------------------|---|--|---|--|
| 12 | 05/05/2021<br>2ème permanence | M. Frédéric ALATA      | Inscription dans le registre | « ... Zone Uda, demande de modification de l'article UD7 afin de permettre la finalisation de notre pavillon et modifier la règle de recul imposée (parcelle 52) ... »<br><br>Attente d'un courrier | Demande de modification de l'article UD7 | La présente modification du PLU n'a pas pour objet de réduire les distances entre les constructions et les limites séparatives. | Demande hors périmètre de l'enquête.<br>Faisabilité à analyser par le Service Urbanisme. |

| N° | Date                          | Nom / Prénom / Adresse                        | Canal d'arrivée              | Observation  | Nature de la demande ou / et observation  | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage          | Commentaires du Commissaire Enquêteur   |
|----|-------------------------------|---|------------------------------|--|---|--|---|
| 13 | 05/05/2021<br>2ème permanence | M. Jean-Paul Rigaud<br>8 rue Adrien Descombes | Inscription dans le registre | « Nous sommes venus demander des renseignements au commissaire enquêteur sur les deux enquêtes publiques en cours : Je suis particulièrement inquiet du devenir de l'école maternelle du Centre et sur l'éventuel remplacement par des logements sociaux. Je comprends que les emplacements 3 et 6 ont été retirés de la liste des endroits où pourraient être construits des logements. Etant donné la forte densité immobilière du quartier du Centre, pourquoi ne pas | Demande de suppression de l'emplacement réservé n° 5 (école maternelle du Centre) | Cf. réponses apportées à l'observation n°6 | Réponse satisfaisante et rassurante pour les habitants : suppression des secteurs de mixité sociale (emplacements réservés 3 et 6). Engagement de proposer au Conseil Municipal, la |



|  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
|  |  | <b>également supprimer de la liste l'emplacement n° 5 (école maternelle du Centre) pour être sûr que ce quartier gardera un espace vert derrière la mairie ».</b> |  | suppression de la mixité sociale du secteur de l'école <b>maternelle Centre</b> (emplacement réservé n° 5). |
|--|--|---|--|---|



| N° | Date                                      | Nom / Prénom / Adresse                                     | Canal d'arrivée              | Observation   | Nature de la demande ou/et observation   | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage          | Commentaires du Commissaire Enquêteur  |
|----|---|--|------------------------------|---|--|--|--|
| 14 | 05/05/2021<br>2 <sup>ème</sup> permanence | Mme Marguerite-Martine Maurette<br>10 rue Adrien Descombes | Inscription dans le registre | <p>« Mes enfants et moi-même sommes venus nous informer auprès de Monsieur le commissaire enquêteur.</p> <p>Nous sommes très inquiets concernant le projet n° 5 (Modification de l'Ecole Maternelle du Centre) en immeuble d'habitation.</p> <p>Pourquoi n'est-il pas <b>supprimé</b> comme les projets n° 3 et 6 ?</p> <p>Nous nous apposons fermement à la <u>construction d'un immeuble supplémentaire à 4 mètres seulement de notre habitation qui est en zone paysager protégée.</u></p> <p>N'y aurait-il pas d'autres projets plus judicieux comme <u>l'extension du jardin de la mairie qui profite à tous les habitants du quartier (toutes les générations confondues) et qui assure la conservation et la pérennité du centre historique du Pecq...».</u></p> | <b>Demande de suppression de l'emplacement réservé n° 5 (école maternelle du Centre)</b> | Cf. réponses apportées à l'observation n°6 | Engagement de la Maîtrise d'Ouvrage de proposer au Conseil Municipal, la suppression de la mixité sociale du secteur de l'école maternelle |



| Nº | Date                                      | Nom / Prénom / Adresse                     | Canal d'arrivée              | Observation   | Nature de la demande ou/et observation  | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage          | Commentaires du Commissaire Enquêteur   |
|----|---|--|------------------------------|---|---|--|---|
| 15 | 05/05/2021<br>2 <sup>ème</sup> permanence | Mme Joubert 10<br>bis rue Adrien Descombes | Inscription dans le registre | Mme Joubert était accompagnée par Mme Maurette et M. Rigaud (Observations ci-dessus).<br>Elle partage leurs observations.<br><br><i>« Je suis d'accord avec ces informations ».</i> | Demande de suppression de l'emplacement réservé n° 5 (école maternelle du Centre) | Cf. réponses apportées à l'observation n°6 | Engagement de la Maîtrise d’Ouvrage de proposer au Conseil Municipal, la suppression de la mixité sociale du secteur de l'école maternelle Centre (emplacement réservé n° 5). |



| N° | Date       | Nom / Prénom /<br>Adresse                                       | Canal<br>d'arrivée                 | Observation   | Nature de la<br>demande ou / et<br>observation  | Réponses de<br>la Maîtrise<br>d'Ouvrage           | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur |
|----|------------|---|------------------------------------|---|---|---|---|
| 16 | 06/05/2021 | Mmes Gaëlle Malis,<br>Anne de Petiville et<br>Laeticia de Belec | Inscription<br>dans le<br>registre | « Nous souhaitons que des dispositions strictes soient prises afin d'éviter la construction de <b>petits immeubles collectifs</b> dans le domaine de Grandchamp (contraires au cahier des charges du Domaine). L'emprise au sol pourrait être limitée à 150 m <sup>2</sup> par exemple ou bien des droits à construire dégressifs, en fonction de la surface, pourraient être mis en place. Nous rappelons que le Domaine de Grandchamp est un domaine privé. Il nous semblait normal que l'ASA soit consultée et ses avis pris en compte, pour toute modification du PLU et pour tout projet de construction ou de modification des bâtis existants. » | Contre les <b>immeubles collectifs</b> dans le Domaine de Grandchamp.<br><br>Proposition d'une emprise au sol limitée à 150 m <sup>2</sup> ou des droits à construire <b>dégressifs</b> , | Cf. réponses apportées aux observations n°7 et 10 | -----                                       |

| N° | Date   | Nom / Prénom /<br>Adresse   | Canal d'arrivée                 | Observation                           | Nature de la<br>demande ou / et<br>observation | Réponses de<br>la Maîtrise<br>d'Ouvrage | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur |
|----|--|---|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|
| 17 | 05/05/2021<br>1 <sup>ère</sup><br>2 <sup>ème</sup><br>permanen<br>ce | Association ASCAVIE M.<br>Alain Painter, M.<br>Beccelièvre, M. et Mme<br>Vilain | Inscription dans le<br>registre | Atteinte observation par<br>courriel. | -----  | -----                                   | -----                                       |

| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse | Canal d'arrivée                  | Observation   | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage  | Commentaires du Commissaire Enquêteur  |   |
|----|------------|------------------------|----------------------------------|---|--|--|---|
| 18 | 05/05/2021 | M. Alain Toret         | Lettre jointe au registre [DOC5] | <p>(Cf. l'intégralité du courriel dans l'annexe A19-6 dans le dossier des annexes) :</p> <p>« ... <b>A ce titre la réduction de la superficie du parc Jean Moulin est à mes yeux une erreur et on doit s'employer au contraire à fixer des normes plus ambitieuses de présence végétale lors de la restructuration de l'îlot Jean Moulin. Ce principe mérite d'être étendu à d'autres cas similaires...</b></p> <p><i>Au sujet de l'habitat...</i></p> <p><i>Je me réjouis que notre ville ait déjà largement rempli ses obligations légales en matière de logements sociaux. Mais l'aspect numérique global ne suffit pas car il faut aussi s'assurer que le <b>taux des logements sociaux</b> tende à se rapprocher de <b>cette moyenne quartier par quartier...</b></i></p> <p><i>Il me semble irresponsable de prévoir la construction de nouveaux logements sociaux <b>dans des quartiers qui en sont déjà largement dotés...</b> je me bornerai à citer le projet d'autoriser de nouveaux logements sociaux dans l'îlot Jean Moulin... Cela me semble déraisonnable au risque d'aggraver les questions de <b>sécurité publique</b> préoccupante, y compris dans cette zone où le taux de logements sociaux est nettement supérieur à la moyenne communale.</i></p> <p><i>Enfin, je m'étonne que le projet de PLU prévoit de nouvelles possibilités d'implantations professionnelles tertiaires alors que les capacités actuellement existantes sont excédentaires...»</i></p> | <p><b>CONTRE</b> la réduction de la superficie du parc Jean Moulin...</p> <p>Il me semble irresponsable de prévoir la construction de nouveaux logements sociaux dans des quartiers qui en sont déjà largement dotés...</p> <p><i>Je me réjouis que notre ville ait déjà largement rempli ses obligations légales en matière de logements sociaux. Mais l'aspect numérique global ne suffit pas car il faut aussi s'assurer que le <b>taux des logements sociaux</b> tende à se rapprocher de <b>cette moyenne quartier par quartier...</b></i></p> <p><i>Il me semble irresponsable de prévoir la construction de nouveaux logements sociaux <b>dans des quartiers qui en sont déjà largement dotés...</b> je me bornerai à citer le projet d'autoriser de nouveaux logements sociaux dans l'îlot Jean Moulin... Cela me semble déraisonnable au risque d'aggraver les questions de <b>sécurité publique</b> préoccupante, y compris dans cette zone où le taux de logements sociaux est nettement supérieur à la moyenne communale.</i></p> <p><i>Enfin, je m'étonne que le projet de PLU prévoit de nouvelles possibilités d'implantations professionnelles tertiaires alors que les capacités actuellement existantes sont excédentaires...»</i></p> | <p>Le projet de modification n'apporte <b>aucune modification visant à réduire la superficie du parc Jean Moulin.</b></p> <p><b>Aucune modification réglementaire</b> ne vient favoriser la construction de logements sociaux ou le développement d'activité économique tertiaire.</p> <p><b>CONTRE</b> ...de nouvelles possibilités d'implantations professionnelles tertiaires alors que les capacités actuellement existantes sont excédentaires...</p> | <p>Observation hors périmètre de l'enquête.</p> |



| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse | Canal<br>d'arrivée                | Observation  | Nature de la<br>demande<br>ou / et<br>observation  | Réponses<br>de la<br>Maîtrise<br>d’Ouvrage  | Commentaires<br>du<br>Commissaire<br>Enquêteur |
|----|------------|------------------------------|-----------------------------------|--|--|---|--|
| 19 | 05/05/2021 | M. Joseph Lunet              | Courriel<br>05/05/2021<br>à 16h54 | (Cf. l'intégralité du courriel dans l' <b>annexe A20-6</b> dans le dossier des annexes) :<br><i>D'ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis</i><br>« ...<br>1/ D'ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis ;<br>-> <b>je suis personnellement favorable à cette proposition.</b><br>2/ De réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d'aménagements de programmations,<br>-> Si la démarche ne me semble pas problématique, je serais plutôt en faveur d'une modification du PLU consistant à <b>supprimer l'emplacement réservé n°5</b> (école du centre). En effet,<br>(i) le quartier de l'école du centre accueille d'ores et déjà un nombre très important de logements sociaux ;<br>(ii) alors qu'un nouvel immeuble est déjà en cours de finalisation dans ce quartier, on peut anticiper que les demandes d'inscription d'enfants à l'école du centre vont encore augmenter au cours des prochaines années. <b>Tout projet qui conduirait à fermer cette école serait donc problématique !</b><br>(iii) et globalement, le fait de densifier encore un peu plus cette zone d'ores et déjà très dense devrait être définitivement écarté !...<br>» | <b>FAVORABLE</b><br>A l'ajustement du règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis...<br><br>En faveur d'une suppression de l'emplacement réservé n°5 | Cf. réponses apportées à l'observation n°6<br><br>Engagement de la Maîtrise d’Ouvrage de proposer au Conseil Municipal, la suppression de la mixité sociale du secteur de l'école maternelle Centre (emplacement réservé n° 5). |  |



| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse                                 | Canal<br>d'arrivée                   | Observation   | Commentaires du<br>Commissaire Enquêteur   |
|----|------------|--|--------------------------------------|---|--|
|    |            |  |                                      |   | Réponses de<br>la Maîtresse<br>d’Ouvrage   |
| 20 | 09/05/2021 | Mme Laure<br>HERBERT<br>(SAMPIERI)<br>12 allée des<br>Tennis | Courriel<br>9 mai<br>2021 à<br>18h35 | <p>(Cf. l'intégralité du courriel dans l'<b>annexe A20-7</b> dans le dossier des annexes) :</p> <p>Le courriel fait suite à la visite de Mme Herbert du 5 mai 2021.</p> <p>Questions à l'attention de la Mairie :</p> <p>« ...</p> <p>– <b>D'ajuster</b> le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâties. La formulation « encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâties » semble indiquer qu'on lutte contre l'artificialisation des sols.</p> <p>1. Derrière le mot « encadrement » faut-il voir une augmentation du phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâties ou une lutte contre l'artificialisation des sols ? La division parcellaire permettra-t-elle de construire des habitations collectives ? De style « cottage » ?</p> <p>– <b>De réduire</b> la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d'aménagements de programmations.</p> <p>2. Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas acheté le château de Grandchamp au département pour en faire des logements sociaux avec une vraie mixité, ou une maison pour femme battue par exemple ?</p> <p>– <b>D'ajuster</b> l'orientation d'aménagement et de programmation des Vignes-Benettes.</p> <p>3. Pourquoi fermer l'école maternelle Normandie Nièmen ? »</p> | <p>Dans le même courriel, Mme Herbert a demandé un <b>rendez-vous</b> avec le commissaire enquêteur et a proposé le 12/05/2021 à 17h30.</p> <p>Mais elle a <b>décliné</b> le rendez-vous et a préféré échanger par écrit.</p> <p>(Son courriel du 10 mai 2021 à 21h48).</p> <p>Cf. les réponses données dans les observations n° 21, 23 et 26.</p> |



| <b>Réponses du commissaire enquêteur</b><br>Cf. l'intégralité du courriel du commissaire enquêteur du 10/05/2021 à 16h31 dans l'annexe A20-8 dans le dossier des annexes). |            |                        |   |  |
|--|------------|------------------------|---|--|
| N°   | Date       | Nom / Prénom / Adresse | Canal d'arrivée   | Observation  |
| 21   | 10/05/2021 | Commissaire enquêteur  | <b>Courriel</b><br>10 mai 2021 à 16h31<br><br>En réponse au courriel de Mme Laure HERBERT (SAMPieri)<br>12 allée des Tennis | <p>Cf. l'intégralité du <b>courriel</b> de Mme HERBERT du 09/05/2021 à 18h35 dans l'<b>annexe A20-7</b> dans le dossier des annexes).</p> <p>L'enquête publique est en cours. Mon avis sera donné dans les conclusions à l'issue de l'enquête. Il m'appartient en tant que commissaire enquêteur d'analyser le projet de la Mairie et d'écouter les observations du public. Je n'ai pas à me prononcer à ce stade sur les points que vous m'avez attribués (impact sur ceux qui ne sont riverains ou impact visuel).</p> <p><b>9 cœurs d'îlots (avec un total de 0,44 ha) sont visés dans le Plan Local d'urbanisme dans Grandchamp. Soit en moyenne 488 m<sup>2</sup> par cœur d'îlot, avec 3 « cœurs d'îlot » importants et 6 plus petits. Le commissaire enquêteur <b>semble considérer que ne sont pas impactés ceux qui ne sont pas riverains de ces cœurs d'îlot. Il ne prend pas en compte l'impact visuel de la suppression de ces cœurs d'îlot</b>, la modification du caractère « vert » du « Poumon vert du Pecq » comme Grandchamp a longtemps été considéré. C'est le « parc », le « lieu de promenade » d'une zone dense (grands blocs de Vignes Benettes et immeubles de Grandes Terres) sans parc.</b></p> <p>Le commissaire enquêteur n'a pas (au 5 mai 21) les documents permettant de voir comment les <b>continuités écologiques</b> sont respectées, il m'a conseillé de m'adresser au service de</p> <p><b>Ma réponse :</b> Je vous invite à regarder la page 14 du PADD (lien ci-après). Les corridors écologiques sont indiqués en lignes vertes :</p> |



|  |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
|  |  | <p>l'urbanisme.</p> <p><a href="https://www.ville-lepecq.fr/wp-content/uploads/2017/02/2_Projet-dAm%C3%A9nagement-et-de-D%C3%A9veloppement-Durables.pdf">https://www.ville-lepecq.fr/wp-content/uploads/2017/02/2_Projet-dAm%C3%A9nagement-et-de-D%C3%A9veloppement-Durables.pdf</a></p> <p>Vous trouverez le même schéma dans le dossier de l'enquête : Révision allégée du PLU - Notice de présentation page 8 :</p> <p><a href="https://www.ville-lepecq.fr/wp-content/uploads/2021/04/1.notice-explicative-reduction-des-Coeurs-dilots.pdf">https://www.ville-lepecq.fr/wp-content/uploads/2021/04/1.notice-explicative-reduction-des-Coeurs-dilots.pdf</a></p> | <p>Si les informations sur ce schéma ne vous semblent pas claires, je suis à votre disposition pour inscrire toute observation de votre part et interroger la Ville si les informations dans le dossier de l'enquête ne sont pas complètes.</p> | <p><b>Ma réponse :</b> Le commissaire enquêteur est désigné officiellement par le Tribunal Administratif de Versailles. Je ne suis pas l'initiateur du projet de la Ville, mais je dois enquêter en fonction des éléments du projet et des observations du public et donner un avis Favorable, Favorable avec réserves ou/et recommandations ou défavorable.</p> <p><b>Le commissaire enquêteur ne défend pas la mairie, m'a-t-il indiqué, et lorsque l'on pose une question, il va chercher les réponses auprès de la mairie, m'a-t-il expliqué.</b></p> <p>Il a indiqué que les grands arbres seraient préservés : <b>que considère-t-on comme grands</b></p> |
|--|--|---|---|---|

Enquête publique n° E21000022 / Z8 - Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ecea - V1  
RAPPORT

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Chaque enquête se fait dans le cadre d'un périmètre bien précis. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de traiter des questions qui sont hors périmètre. Mais, il doit néanmoins écouter et noter sur le registre les demandes du public.</p>   |   |
|  | <p>Le commissaire m'a indiqué que des personnes attendaient, je lui ai dit que sa présence avait peut-être été mal dimensionnée. Il m'a dit pouvoir me recevoir sur RV, je lui ai demandé à 2 reprises sans succès de prendre un RV, il préférait que je termine et que j'écrive mes remarques : à quoi sert alors qu'il siège en mairie, au service urbanisme, pour recueillir toutes observations ?</p> <p><b>Pourrais-je avoir un RV avec le commissaire enquêteur svp ?</b></p> | <p>A ce jour, j'ai répondu favorablement à toute personne ou association qui a sollicité un rendez-vous en dehors des permanences et je le ferai tant que l'enquête n'est pas terminée.</p> <p>Je suis à votre écoute pour fixer un rendez-vous en dehors des permanences, je souhaite ne pas attendre la fin de l'enquête. Vous avez proposé à Monsieur Buttard le <b>mercredi 12 mai à 17h30</b>. Je retiens volontiers votre proposition et je serai dans les locaux de la Mairie à 17h30.</p>   |
|  | <p><b>arbres ?</b></p>  | <p><b>Ma réponse :</b></p> <p>La maison de l'enfance a été inaugurée en 2011 après 10 millions de travaux, puis elle a été fermée et remplacée par la maison de l'enfance inaugurée à Mantes la Jolie pour 15 millions d'euros par le département. Pour quelles raisons et quels sont les enjeux pour la mairie ? Pour quelles raisons la mairie a-t-elle accompagné ce changement de destination ? Pourquoi ce gaspillage n'a-t-il posé aucun problème ? <b>Est-il possible que le commissaire enquêteur enquête ?</b> La vente à des promoteurs immobiliers a-t-elle influencé les modifications actuelles ciblées du PLU ?</p> |

| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse                        | Canal<br>d'arrivée                 | Observation  | Nature de la<br>demande<br>ou/et<br><b>observation</b>  | Réponses de la<br>Maîtrise<br>d’Ouvrage | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur   |
|----|------------|---|------------------------------------|--|---|---|---|
| 22 | 10/05/2021 | Mme Laure HERBERT (SAMPIERI)<br>12 allée des Tennis | Courriel<br>10 mai 2021<br>à 21h48 | <p>Cf. l'intégralité du courriel dans l'<b>annexe A20-9</b> dans le dossier des annexes).</p> <p>« <b>..Je décline le RV, je préfère communiquer par écrit. J'apprécie votre effort, merci.</b></p> <p>Pourriez-vous répondre aux questions 2 et 4 à 8 de la 1ère enquête svp ?</p> <p>Pourriez-vous répondre aux questions 1 à 3 de la 2ème enquête svp ?</p> <p>Sauf erreur de ma part le lien est invalide : <a href="https://www.ville-lepecq.fr/wp-content/uploads/en%202017/02/2_Projet-dAm%C3%A9nagement-et-d%C3%A9veloppement-Durables.pdf">https://www.ville-lepecq.fr/wp-content/uploads/en%202017/02/2_Projet-dAm%C3%A9nagement-et-d%C3%A9veloppement-Durables.pdf</a></p> <p>Pourrais-je avoir une <b>carte précise avec les 9 coeurs d'îlot, les corridors écologiques, les arbres remarquables et les grands arbres</b> svp?</p> <p>Grands arbres : est-ce que l'on parle des arbres de haute tige ?</p> <p><b>Pourriez-vous me fournir une carte de Grandchamp avec les corridors écologiques / les continuités écologiques, les coeurs d'îlot, les grands arbres préservés, les arbres</b></p> | <p>Attente des réponses aux questions posées (cf. observation n° 12).</p> <p>Rendez-vous avec le commissaire enquêteur du 12/05/2021 à 17h30 décliné.</p> | -----                                   | <p>Mme Herbert a souhaité un rendez-vous avec le commissaire enquêteur. <b>Elle décline le rendez-vous de mercredi 12 mai 2021 à 17h30</b> (date et heure proposées oralement à M. Buttard le 10 mai 2021).</p> |



|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
|  |  | <b>remarquables sup ?</b> |
| P103 du règlement<br><br>Plan local d'urbanisme / Règlement [103/105]<br><br>Article N13 : Espaces libres et plantations | 3 – Arbres remarquables<br><br>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écoloigique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.<br><br>D'une manière générale, Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.<br><br><b>Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonference à 1</b> |                           |



|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>mètre du sol.</b></p> <p>3 – Arbres remarquables</p> <p>Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Tout abattage d'arbre remarquable est interdit,</p> <p><b>Pourrais-je avoir votre rapport lorsqu'il sera rendu svp ? »</b></p> |
|--|--|

*Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – v1*

RAPPORT

61/101

| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse         | Canal<br>d'arrivée | Observation  | Nature de<br>la demande<br>ou/et<br>observation   | Réponses<br>de la<br>Maîtrise<br>d’Ouvrage | Commentaires<br>du<br>Commissaire<br>Enquêteur |
|----|------------|--------------------------------------|--------------------|--|---|--|--|
| 23 | 12/05/2021 | Olivier BUTTARD<br>Service Urbanisme | Courriel           | <p>Courriel du 12/05/2021 à 07h18 en réponse à Mme Herbert (observation n° 14)<br/>Cf. l'intégralité du courriel dans l'<b>annexe A20-10</b> dans le dossier des annexes.</p> <p>« ...Le commissaire enquêteur vous fait savoir que vos questions et les réponses apportées sont consignées dans son rapport qui sera mis à disposition du public dès sa publication. Il sera téléchargeable sur le site internet de la ville ou consultable au service urbanisme de la mairie.</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur vous informe également qu'il reste à votre disposition pour tout autre rendez-vous avant la fin de l'enquête publique.</p> <p>La carte des continuités écologique fait partie du Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU (page 14), consultable sous le lien suivant ...</p> <p>En ce qui concerne l'emplacement les cours d'ibots et des arbres remarquables ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage du PLU téléchargeable sous le lien suivant ...</p> <p>Enfin, les arbres remarquables du Pecq sont référencés dans l'annexe du PLU téléchargeable sous le lien suivant ... Nous revenons vers vous rapidement pour apporter des réponses à vos autres questions.</p> <p>»</p> | <p>Précisions de la Maîtrise d’ouvrage suite au courriel de Mme Herbert (l'<b>annexe A20-7</b>)</p> |  |  |



| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse           | Canal d'arrivée                | Observation  | Nature de la demande ou / et observation   | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur          |
|----|------------|----------------------------------|--------------------------------|--|--|---|--|
| 24 | 12/05/2021 | Association ASCaVe<br>M. Painter | Courriel<br>12/05/2021 à 17h47 | Ce courriel fait suite à la visite du 05/05/2021.<br>Cf. l'intégralité du courriel dans l' <u>annexe A20-11</u> dans le dossier des annexes. | <b>POUR</b><br><u>l'augmentation de distances entre les bâtiments... / le coefficient d'emprise au sol à 20 % est un changement dans le bon sens.</u><br><br><b>Sur la modification du PLU :</b><br><u>« ...Nous voyons favorablement l'augmentation de distances entre les bâtiments et avec les périmètres. ...le coefficient d'emprise au sol à 20 % est un changement dans le bon sens.</u><br><br>Nous souhaitons voir dans le règlement du PLU, pour ce qui concerne le secteur UD <b>b</b> de la zone UD, une <u>règle autorisant uniquement les constructions à usage d'habitation pavillonnaire individuelle, isolées sur une parcelle et excluant les opérations groupées de maisons jumelées ou en bande, de même que les constructions de petits ou grands collectifs</u> (« Article UD2... »). Ceci afin de protéger à la fois le caractère patrimonial paysager exceptionnel du Domaine...et aussi les structures communes du domaine gérées par l'ASA...» | Il n'est pas possible de distinguer, dans un PLU, l'habitat collectif de l'habitat individuel. L'Article R151-27 fixe une liste exhaustive des destinations de constructions, dont celle d'habitat. Pour distinguer ces deux formes d'habitat, les règles définissant les droits à construire sont beaucoup plus contraignantes dans les secteurs pavillonnaires que dans les secteurs d'habitat collectif. | Je partage la réponse de la Maîtrise d'Ouvrage |



| N° | Date       | Nom / Prénom /<br>Adresse  | Canal<br>d'arrivée                       | Observatio<br>n  | Nature de<br>la demande<br>ou/et<br>observation | Commentaires du<br>Commissaire<br>Enquêteur |
|----|------------|--|--|--|---|---|
| 25 | 12/05/2021 | Mme Claire Scognamiglio<br><a href="mailto:Claire.lunetsco@gmail.com">Claire.lunetsco@gmail.com</a><br>5 avenue du maréchal de<br>lattre de tassigny 78230 | Courriel<br>du 12 mai<br>2021 à<br>23h02 | <i>Cf. l'intégralité du courriel<br/>dans l'annexe A20-12<br/>dans le dossier des<br/>annexes).</i><br><b>POUR</b> les modifications | <b>POUR</b>                                     | -----<br>-----                              |

| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse               | Canal<br>d'arrivée                       | Observatio<br>n   | Nature de la<br>demande<br>ou/et<br>observation   | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage  | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur  |
|----|------------|--|--|---|---|--|--|
| 26 | 14/05/2021 | Olivier<br>BUTTARD<br>Service<br>Urbanisme | Courriel<br>du 14 mai<br>2021 à<br>20h50 | <i>Cf.<br/>l'intégralité<br/>du courriel<br/>dans<br/>l'annexe<br/>A20-13 dans<br/>le dossier<br/>des<br/>annexes).</i> | Réponses aux<br>questions<br>posées par Mme<br>Laure Herbert<br>par courriel<br>du 9 mai 2021 à<br>18h35 ( <b>annexe</b><br>A20-7 dans le<br>dossier des<br>annexes). | <p>1. Pourriez-vous m'envoyer les cartes<br/>concernant les continuités écologiques<br/>svp ?</p> <p>La carte des continuités écologique fait partie du<br/>Projet de d'Aménagement et de Développement<br/>Durables (PADD) du PLU (page 14), consultable sous<br/>le lien suivant :<br/> <a href="https://www.ville-lepeca.fr/wp-content/uploads/2017/02/2_Projet-dAm%C3%A9nagement-et-de-D%C3%9Cveloppement-Durables.pdf">https://www.ville-lepeca.fr/wp-content/uploads/2017/02/2_Projet-dAm%C3%A9nagement-et-de-D%C3%9Cveloppement-Durables.pdf</a></p> <p>2. Comment l'aménagement des 9 cœurs<br/>d'ilot défend et protège les continuités<br/>écologiques ?</p> | <p>La Maîtrise<br/>d'Ouvrage apporte<br/>des réponses<br/>satisfaisantes aux<br/>questions posées<br/>par Mme Herbert.</p> |



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | <p>Les Cœurs d'îlots ont une vocation à la fois écologique et paysagère pour préserver les continuités vertes. La présente procédure de révision allégée en redessine certains pour les réduire là où ils apparaissent inutiles, notamment sur certaines parcelles isolées, à l'instar du passage pour les piétons à l'angle de l'allée du Belvédère et de l'allée de la Roseraie que vous évoquez.</p> <p>3. Que considère-t-on comme grands arbres ?</p> <p>Le PLU définit les « arbres de haute tige » comme « des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. » Il prévoit déjà qu'ils doivent être « maintenus ou remplacés. » La révision prévoit que ces arbres devront nécessairement être « maintenus » dans les cœurs d'îlots.</p> <p>4. Quels sont les enjeux de l'aménagement des cœurs d'îlot ? Pourquoi modifier sur peu de zones de la ville, quelle volonté, quelle urgence, quels enjeux pour les quartiers visés ?</p> <p>L'objet de cette révision est d'apporter des corrections au PLU qui se sont révélées nécessaire à l'usage depuis son adoption en</p> |  |  |  |  |



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>2017. La volonté de protection des continuités écologiques n'est pas remise en question. Il s'agit seulement de réduire certains coeurs d'îlots ajoutés en 2017 qui ne répondent pas à ce principe de continuité, c'est-à-dire des coeurs d'îlots isolés et dont la suppression n'empêche pas la préservation des trames écologiques. Cela permet de rétablir de l'équité dans les droits à construire, dès lors qu'en parallèle, la modification en cours du PLU réduit les droits à construire sur l'ensemble de la zone visée pour lutter contre la densification.</p> |   |
|  |  | <p>5. Les piscines privées seront autorisées. Les sols seront encore plus artificialisés ? Le gaspillage de la ressource en eau n'est pas problématique ?</p>  | <p>La construction de piscine est déjà autorisée au sein de la commune dans le respect des règles déjà en vigueur du plan local d'urbanisme. La révision du PLU propose de permettre leur construction au sein des coeurs d'îlots, dans des conditions strictes « d'une surface maximum de 50 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'[elle] ne s'accompagne pas d'une création de surface de plancher, qu'aucun équipement lié à ces installations ne soit édifié, qu'[elle] ne génère pas l'abattage d'arbre de haute tige, qu'[elle] ne compromette pas l'état phytosanitaire d'arbre de haute tige par la coupe de racines et que le pourcentage d'espaces végétalisés et de pleine-terre soit encore respecté à l'échelle de la parcelle ». Ce point pourra</p> |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p><b><u>toutefois être revu à l'issue de l'enquête publique, dans le projet final.</u></b></p> <p>6. Quelle est la vision urbanistique de la mairie pour Grandchamp ? Pourquoi ni le respect de la lettre et de l'esprit du règlement de Grandchamp, ni le fait que la mairie ne participe pas à l'entretien de l'étroite voirie de Grandchamp, ni que les parkings soient sous-dimensionnés n'ont pesé ?</p> <p>La mairie est attachée à préserver le caractère paysager et domanial de Grandchamp. Sans porter d'atteinte excessive au droit de propriété et donc aux possibilités d'aménagement des propriétaires sur leurs parcelles, elle vise à réduire autant que possible les opportunités de division parcellaire et de densification, notamment par la construction de plusieurs maisons ou de collectifs sur de petites parcelles. Pour ce faire, la ville avait inscrit l'intégralité du domaine en tant que site patrimonial remarquable en 2018, afin de soumettre les autorisations d'urbanisme à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui vérifie leur insertion paysagère et architecturale. Par ailleurs, au sein du PLU, le domaine a été inscrit dans un secteur spécifique (UDb) où les espaces verts font l'objet d'une protection renforcée et où les droits à construire sont plus strictement encadrés.</p> |
|--|--|--|



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>Le règlement de l'ASA de Grandchamp n'a qu'une valeur contractuelle de droit privé, et ne peut être pris en compte par un document public comme le PLU ou le site patrimonial remarquable. Cependant, l'esprit de ce règlement, qui vise également à éviter la densification du domaine, et conforme à ce que vise la modification du PLU. En outre, ce dernier prend en considération les besoins en stationnement en venant imposer 2 places de stationnement par logement.</p> <p>7. La maison de l'enfance a été inaugurée en 2011 après 10 millions de travaux, puis elle a été fermée et remplacée par la maison de l'enfance inaugurée à Mantes la Jolie pour 15 millions d'euros par le département. Pour quelles raisons et quels sont les enjeux pour la mairie ? Pour quelles raisons la mairie a-t-elle accompagné ce changement de destination ? Pourquoi ce gaspillage n'a-t-il posé aucun problème ? Est-il possible que le commissaire enquêteur enquête ? La vente à des promoteurs immobiliers a-t-elle influencé les modifications actuelles ciblées du PLU ?</p> <p>Il est tout d'abord important de rappeler que la Maison de l'Enfance était un équipement public appartenant au conseil départemental. La ville n'est donc intervenue ni dans le financement, ni dans la gestion de cette structure. La modification du PLU en cours</p> |
|--|--|--|



|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>n'apporte par ailleurs aucun changement sur ce secteur de la ville. La dernière évolution du règlement d'urbanisme sur ce secteur date de l'approbation du PLU en 2017, procédure au cours de laquelle la partie boisée de la parcelle a été classée en zone naturelle. Cela a eu pour effet de réduire notablement les droits à construire de cette propriété qui compte 3 ha.</p> <p>S'agissant de la vente récente du château par le conseil départemental, la ville a insisté pour préserver le caractère patrimonial du château et du grand parc qui l'entoure. Le PLU tel qu'il avait été adopté en 2017 permet justement de faire en sorte que la réhabilitation du château ne s'accompagne d'aucune construction nouvelle ni d'aucune extension. Le projet accepté ne prévoit qu'une réhabilitation dans le respect de son architecture d'origine.</p> | <p>8. Pourquoi systématiquement s'en prendre aux espaces boisés et donner la priorité, par exemple à la voiture ou à l'artificialisation des sols ? Quelle est la nécessité ici ?</p> | <p>L'objectif de la ville, tel que traduit par le PLU et la présente modification/révision, n'est aucunement de s'en prendre aux espaces boisés ou de donner la priorité à la voiture ou à l'artificialisation des sols. Au contraire, la modification du PLU réduit les droits à construire dans l'une des zones les plus vertes de la ville (le secteur UDb). Dès 2017, la</p> |
|---|---|--|

*Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – v1*

**RAPPORT**

**69/101**

préservation des espaces verts avait justifié de délimiter plusieurs espaces boisés classés. Si l'un de ces espaces est aujourd'hui réduit dans le cadre de la révision du PLU, cette réduction présente un caractère exceptionnel, puisqu'il ne concerne qu'une zone, en réalité non boisée, de la maison de retraite Notre-Dame, dans le but de permettre à celle-ci de créer des aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Cette possibilité étant interdite par le PLU actuel sans que cela soit justifié du point de vue de la préservation des espaces verts, il a été décidé de réduire la zone « espace boisé classé », en veillant à ce que cette réduction soit aussi limitée que possible.

La seconde enquête publique concerne une modification du Plan Local d'Urbanisme qui a pour objectifs principaux :

« D'ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâties »

9. Derrière le mot « encadrement » faut-il voir une augmentation du phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâties ou une lutte contre l'artificialisation des sols ? La division parcellaire permettra-t-elle de construire des habitations collectives ? De style « cottage » ?

Les modifications ammortées au document

|  |   |
|--|---|
| <p>d'urbanisme visent à réduire les possibilités de divisions parcellaires et la densification pour préserver les caractéristiques urbaines du domaine. Le PLU vient imposer des gabarits de construction qui correspondent à un tissu pavillonnaire. Légalement, il n'est pas possible de distinguer l'habitat collectif de l'habitat individuel ; toutefois, les contraintes imposées par le PLU et le Site Patrimonial Remarquable permettront de préserver le caractère pavillonnaire de ce secteur. Ces évolutions ont nécessairement pour conséquence de réduire également l'artificialisation des sols.</p> <p>« De réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d'aménagements de programmations. »</p> | <p>10. Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas acheté le château de Grandchamp au département pour en faire des logements sociaux avec une vraie mixité, ou une maison pour femme battue par exemple ?</p> <p>La mairie n'a simplement pas les moyens financiers de racheter le bâtiment au département et de réaliser les travaux de réhabilitation. Comme cela a été précisé plus haut, il était important pour la ville qu'un projet puisse permettre de réhabiliter de façon qualitative ce château qui fait partie du patrimoine architectural de la commune tout en préservant le parc qui l'entoure. Le projet qui sera mis en œuvre répond à ces objectifs.</p> |
|--|---|



|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>« D'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation des Vignes-Benettes. »</p> <p><b>11. Pourquoi fermer l'école maternelle Normandie Niémen ?</b></p> <p>L'école Maternelle Normandie Niémen est intégrée au nouveau groupe scolaire depuis plusieurs années. L'ancienne école n'accueille donc plus d'enfants.</p> |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |



| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse       | Canal<br>d'arrivée                                | Observation   | Nature de la<br>demande<br>ou/et<br>observation | Réponses de<br>la Maîtrise<br>d'Ouvrage                        | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur                                       |
|----|------------|------------------------------------|---|---|---|--|---|
| 27 | 16/05/2021 | Association APPA Mme Marise Delort | Courriel avec pièce jointe<br>16/05/2021<br>12h50 | (Cf. l'intégralité du courriel avec la note « Cœur de Ville » dans l' <b>annexe A20-14</b> dans le dossier des annexes) :<br><br>« ... Au cas où des éléments du « Cœur de Ville » pourraient être pris en compte, lors des deux enquêtes publiques, nous vous prions de trouver, ci-joint, la <b>note</b> que nous avons adressée à la Mairie du Pecq, sur ce sujet. | Proposition pour le cœur de ville               | La modification du PLU ne concerne pas le projet Cœur de Ville | L'aménagement du cœur de ville n'est pas dans le périmètre de l'enquête publique. |

*Ce nouvel espace va être aménagé entre l'avenue du Général de Gaulle et la Seine.  
Il est délimité au Nord, par l'avenue Pierre Brossolette. »*

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**73/101**

| N° | Date       | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse       | Canal<br>d'arrivée                          | Observation  | Nature de la demande ou/et<br>observation  | Réponses de la Maîtrise<br>d'Ouvrage  | Commentaires<br>du Commissaire<br>Enquêteur                       |
|----|------------|------------------------------------|---|--|--|---|---|
| 28 | 17/05/2021 | Association APPA Mme Marise Delort | Courriel avec pièce jointe 17/05/2021 09h45 | (Cf. l'intégralité du courriel dans l'annexe A20-15 dans le dossier des annexes) : | <b>CONTRE les piscines</b> dans les zones pavillonnaires.<br><b>POUR</b> l'instauration d'une règle dans les zones pavillonnaires :<br><b>Une règle autorisant uniquement les constructions à usage d'habitation pavillonnaire individuelle isolées sur une parcelle et excluant les opérations groupées de maisons jumelées ou en bande, de même que les constructions de petits ou grands collectifs (« Article UD2... »).</b> | Cf. des réponses apportées à l'observation N°24<br>Par ailleurs, la présente modification n'a pas pour objet d'interdire les <b>piscines</b> en dehors des coûts d'ilots. La construction de ces dernières reste permise dans le cadre réglementaire fixé par le PLU. | Ces demandes ne sont pas dans le périmètre de l'enquête publique. |



| N° | Date                          | Nom /<br>Prénom /<br>Adresse  | Canal<br>d'arrivée           | Observation  | Nature de la demande ou/et<br>observation  | Réponses de la Maîtrise<br>d'Ouvrage  | Commentaires du<br>Commissaire<br>Enquêteur |
|----|-------------------------------|---|------------------------------|--|--|---|---|
| 29 | 18/05/2021<br>3ème permanence | M. Marcantonio<br>Association ASA des propriétaires du Domaine de Grandchamp. | Courriel du 18/05/2021 12h36 | (Cf. l'intégralité du courrier dans l' <b>annexe A20-16</b> dans le dossier des annexes).<br>Avis de l'association ASA des propriétaires du Domaine de Grandchamp. | <b>Favorable</b> à la réduction de l'emprise au sol à <b>20 %</b><br><b>Erreur</b> à corriger, au lieu de « pour les cours communes... l'article 8 », mettre « pour les cours communes... l'article Udg8 » | L'article 8 du PLU distingue déjà les différents secteurs, il <u>n'y a donc pas lieu de préciser qu'il sera fait application de l'article Udg8.</u><br><br>La modification du règlement prévoit que la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière ou des unités contigües initiales mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division. La vérification du respect des règles se fera dans le cadre de l'instruction du permis de construire, par conséquent sur les terrains à bâtir et non sur le lot déjà bâti.<br><br>En ce qui concerne les <u>règles de hauteur</u> , aucune modification n'est apportée au règlement. | Réponses satisfaisantes.                    |

*RAPPORT*

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**75/101**

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | Favoriser le <b>stationnement des véhicules sur les parcelles...</b> Pour les constructions existantes : <b>interdire</b> la recharge de véhicule dans la rue et favoriser le <b>stationnement des véhicules électriques sur les parcelles</b> en vue de leur chargement. (3) | logement pour toute construction nouvelle. En revanche, le PLU <b>ne peut pas interdire</b> la recharge des véhicules dans la rue. Cette disposition relève de la gestion de la voirie qui <b>peut être intégrée au règlement intérieur de l'ASA</b> . |
|  |  |   |  |
|  |  |   |  |



**(1)** Cette disposition ne réduit pas les droits à construire des propriétaires en revanche elle peut les inciter à diviser leur terrain et à y construire des habitations individuelles plutôt que des immeubles collectifs.

Elle est cohérente avec les orientations du PLU et de nature à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et à limiter les recours susceptibles de s'opposer aux permis de construire qui ne respectent pas le cahier des charges du domaine qui interdit la construction d'immeubles collectifs.

**(2)** Nous demandons qu'une cuve de récupération des eaux de pluie au minimum **de 5 m<sup>3</sup>** pour les nouvelles habitations individuelles soit obligatoire (si chaque maison de Grandchamp avait une cuve de 5 m<sup>3</sup>, c'est au total l'ordre de grandeur du bassin collectif à construire par le SIA)

**(3)**

Nous demandons :

- Pour les nouvelles constructions, de favoriser le stationnement des véhicules sur les parcelles :
  - Prévoir des entrées de garage en face des entrées existantes
  - Demander 2 places de stationnement dont 1 automatiquement pour véhicule électrique
  
- Pour les constructions existantes
  - Interdire la recharge de véhicule dans la rue et favoriser le stationnement des véhicules électriques sur les parcelles en vue de leur chargement.



| N° | Date                          | Nom / Prénom / Adresse                        | Canal d'arrivée   | Observation   | Nature de la demande ou/et observation   | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur   |  |
|----|-------------------------------|---|---|---|--|---|---|--|
| 30 | 18/05/2021<br>3ème permanence | Association SVP,<br>dessine-moi...un quartier | Inscription sur le registre et lettre adressée à Mme le Maire datée du 13 mai 2021<br><br>M. Pierre Léger<br>Mme Cacilda Bernardino<br>M. Philippe Coste<br>M. Erwan Amer | (Cf. l'intégralité du courriel dans <b>l'annexe A21-1</b> dans le dossier des annexes) :<br><br>« <i>En tant que résidents du quartier des Vignes Benettes, nous sommes absolument contre la construction des 85 logements additionnels. Le quartier est extrêmement dense, beaucoup de familles ne peuvent partir en vacances au vert. Il est inadmissible de penser ce projet sans faire des réunions d'information dans le quartier pour que les habitants puissent y participer. Le confinement a démontré que l'espace immédiat autour du logement est essentiel. Nous demandons une réunion d'information sur le sujet... »</i> | <b>REJET</b> de l'idée d'une nouvelle construction de 85 logements dans le quartier des Vignes Benettes.<br><br>Demande d'une <b>réunion d'information</b> sur ce projet | Le projet des Vignes Benettes avait fait l'objet d'une <b>importante concertation</b> pendant la phase d'élaboration du PLU. Les échanges entre la mairie et les habitants, à travers les réunions publiques et les ateliers participatifs, ont fait remonter un <b>manque de stationnement</b> dans le quartier et le besoin <b>d'une crèche</b> plus adaptée aux besoins des enfants.<br><br>Le PLU a ainsi tenu compte des <b>remarques formulées</b> par les riverains et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été intégrée au règlement d'urbanisme afin de définir les « contours » du projet. | Le sujet des Vignes Benettes n'est pas dans le périmètre de l'enquête publique.<br><br>Néanmoins, cette observation n'est pas la seule sur ce quartier. Elle s'apparente à un « cri d'alarme ». Je <b>recommande</b> vivement une ou des <b>réunion(s) d'information(s)</b> | J'apprécie très fortement la proposition de la commune d'une <b>réunion publique</b> en septembre. |



| N° | Date                          | Nom / Prénom / Adresse                                     | Canal d'arrivée                             | Observation  | Nature de la demande ou/et observation  | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage  | Commentaires du Commissaire Enquêteur   |   |
|----|-------------------------------|--|---|--|---|--|---|---|
| 31 | 18/05/2021<br>3ème permanence | M. François Combomorel<br>9 allée du Tapis Vert Grandchamp | Inscription sur le registre et pièce jointe | (Cf: la pièce jointe dans l' <u>annexe A19-8</u> dans le dossier des annexes) :<br><u>« A - Les modifications apportées à l'article UD sont globalement très satisfaisantes et vont dans le bon sens : en particulier</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>La conformité en cas de division foncière de chacune des zones (début de UD)</u></li> <li>- <u>Les 15 m de distance entre deux constructions (UD8)</u></li> </ul> <u>B- Une remarque néanmoins sur l'article UD8 et la disposition d'avoir une distance de 6 m entre un bâtiment d'habitation et une annexe. Cette disposition limite les constructions de garage.</u><br><u>En particulier, les rues de Grandchamp étant particulièrement en pente, il est plutôt de l'intérêt de tous de pouvoir enterrer les parkings.</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Une telle distance « pousse » les garages côté rue et enlaidie d'environnement.</u></li> <li>- <u>Voir croquis ci-joint.</u></li> </ul> <u>»</u> | Demande de revoir la « distance de 6 m entre un bâtiment d'habitation et une annexe » | Il sera proposé au conseil municipal de prendre en considération cette remarque afin que les <b>garages, ou abris sous poteaux</b> , de moins de 15m <sup>2</sup> et les abris de jardins de moins de 9m <sup>2</sup> , <b>ne soient pas concernés par l'application de l'article 8.</b> | Je partage cette proposition et je la note dans le cadre des <b>engagements</b> de la commune : | « Les <b>garages, ou abris sous poteaux</b> , de moins de 15m <sup>2</sup> et les abris de jardins de moins de 9m <sup>2</sup> , <b>ne soient pas concernés par l'application de l'article 8.</b> » |



| Nº | Date                          | Nom / Prénom / Adresse                                   | Canal d'arrivée             | Observation  | Nature de la demande ou/et observation | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage | Commentaires du Commissaire Enquêteur |
|----|-------------------------------|--|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 32 | 18/05/2021<br>3ème permanence | M. Pierre Sennac<br>9 allée de la Roseraie<br>Grandchamp | Inscription sur le registre | « Ma parcelle n'est pas concernée par les révisions en cours » | Demande d'informations                 | -----                             | -----                                 |

| Nº | Date       | Nom / Prénom / Adresse                     | Canal d'arrivée             | Observation  | Nature de la demande ou/et observation | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage | Commentaires du Commissaire Enquêteur |
|----|------------|--|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 33 | 18/05/2021 | Chambre d'agriculture Région Ile-de-France | Inscription sur le registre | Avis de la Chambre d'agriculture Région Ile-de-France du 5 mai 2021 réf. 2021_ST_132_DH_ES [Cf. annexe A18-2] dans le Dossier des ANNEXES. | Aucune remarque                        | -----                             | -----                                 |



| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse  | Canal d'arrivée             | Observation   | Nature de la demande ou/et observation   | Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur  |
|----|------------|---|-----------------------------|---|--|---|--|
| 34 | 18/05/2021 | Präfecture des Yvelines – Service de la Planification, de l’Aménagement, et de la connaissance des Territoires / UP | Inscription sur le registre | Avis de la Préfecture des Yvelines – Service de la Planification, de l’Aménagement, et de la connaissance des Territoires / UP du 7 mai 2021 réf. Spact_up_20210421_lepecq_avismodifn°2_pref [Cf. annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES | Voir les remarques dans le § 3.1.4 : Les justifications présentées pour la <b>modification</b> du règlement de la zone UD, sont <b>insuffisamment argumentées.</b><br><br>Demande de <b>différer les dispositions</b> préconisées dans la <b>zone UD</b> | <p>Voir la réponse de la Maîtrise d’Ouvrage du 21/05/2021<br/> <i>[Cf. annexe A18-3-1] dans le Dossier des ANNEXES</i></p> <p>La Maîtrise d’Ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirme son engagement à contribuer aux efforts de constructions de façon maîtrisée et équilibrée.</li> <li>- Apporte une description détaillée des arguments qui justifient la modification dans la zone UD.</li> <li>- Comptabilise le nombre de logements sociaux, réalisés, en cours de construction ou en phase de définition, qui permet de dépasser l’objectif de 40 logements par an jusqu’en 2025.</li> <li>- ...</li> </ul> | <p>Les réponses apportées par la Maîtrise d’Ouvrage devraient compléter les arguments jugés insuffisants par la Sous-Prefecture.</p> |



| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse         | Canal d'arrivée             | Observation  | Nature de la demande ou/et observation | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage | Commentaires du Commissaire Enquêteur |
|----|------------|--------------------------------|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 35 | 18/05/2021 | Ville de Saint Germain En Laye | Inscription sur le registre | Avis de la Préfecture des Yvelines – Service de la Planification, de l'Aménagement, et de la connaissance des Territoires / UP du 7 mai 2021 réf.<br>Spact_up_20210421_lepecq_avismodifin°2_pr ef [ <i>Cf. annexe A18-4] dans le Dossier des ANNEXES</i> | Aucune observation                     | ---                               | ---                                   |

Avis reçu en cours de l'enquête.

| N° | Date       | Nom / Prénom / Adresse | Canal d'arrivée             | Observation   | Nature de la demande ou/et observation                          | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage   | Commentaires du Commissaire Enquêteur  |
|----|------------|------------------------|-----------------------------|---|---|---|--|
| 36 | 18/05/2021 | Mme Lesot              | Inscription sur le registre | Transcription par le commissaire enquêteur des propos de Mme Lesot :<br>« La densité des constructions sur Saint-Wandrille est atteinte. Beaucoup de circulations, pollution et nuisances. Demande de développer les espaces verts. | Densification contestée sur Saint-Wandrille<br>Impacts négatifs | La présente modification ne prévoit <b>aucune évolution réglementaire</b> visant à <b>densifier le quartier St Wandrille.</b> | Réponse précise et rassurante pour les habitants du Quartier St. Wandrille.<br><br>La remarque sur la Maison de retraite Notre Dame est inscrite dans l'enquête publique des « révisions allégées » du Plan Local d'Urbanisme. |

Pour le parking de l'EHPAD : prévoir un parking paysager. Tout arbre abattu doit être remplacé. Limiter le nombre de places prévues, uniquement pour les résidents et leurs visiteurs. »



### 3.3 Appréciations du commissaire enquêteur

#### 3.3.1 Sur le choix de la procédure de modification

Rappel des articles qui définissent les cas de **révision** ou de **modification** d'un Plan Local d'Urbanisme :

**Article L153-36** Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la Commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Article L153-31** Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la Commune décide :

- 1<sup>o</sup> Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2<sup>o</sup> Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3<sup>o</sup> Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4<sup>o</sup> Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure de **modification** du PLU retenue est **conforme** à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

La modification n° 2 n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. En conséquence, **elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision**.

Rappel de la modification n° 2 du PLU soumise à la présente enquête :

- Ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâties ;
- Réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d'aménagements et de programmations ;

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**83/101**



- Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation des Vignes Benettes ;
- Contenir l'évolution urbaine sur le secteur du Technoparc dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global.

### 3.3.2 Sur la soumission à enquête publique

Le projet de modification est soumis à enquête publique en conformité avec l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications listées dans le paragraphe 1.3.1, rentrent dans le cadre du point 2° de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

#### Article L153-41 Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

- Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° **Soit de diminuer ces possibilités de construire** ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### 3.3.3 Sur la conformité du dossier au code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été conçu conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme et a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> février 2017 et modifié le 4 février 2020 (modification n° 1).

#### Article L151-2 du Code de l'Urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique

Le dossier de modification n°2 objet de la présente enquête publique, a été conçu conformément à l'article R151-5 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**84/101**



**Article R151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**  
Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° **Modifié** ;
- 3° Mis en compatibilité.

Le **projet de modification n° 2 de ce PLU** soumis à la présente enquête publique, est composé d'une **Notice de présentation**, qui amende les documents n° 1, 3, 4 et 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pecq (cf. l'article L.151-2 ci-dessus).  
Cette notice présente les pièces du PLU concernés par la modification et pour chaque modification :

- Objectif de la modification ;
- Contenu de la modification ;
- Présentation des modifications apportées au PLU
  - Pièces en vigueur
  - Pièces modifiées

La méthodologie de présentation du dossier est simple et facile à appréhender (objectifs, contenu, pièces **avant** modification, pièces **après** modification)

### **.3.3.4 Sur la concertation préalable à l'enquête publique**

Conformément à l'**article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme**, la concertation lors d'une procédure de modification d'un PLU **n'est pas exigée**.

**Article L.103-2** Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain.



### 3.3.5 Sur l'évaluation environnementale

Dans sa décision n°MRAE IDF-2021-6175 du 25/03/2021, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France considère que la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville du Pecq n'est pas soumise à évaluation environnementale : « ...Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessous et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU du Pecq n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » (Cf. annexe A17 dans le dossier des ANNEXES);

Rappel de textes relatifs à l'évaluation environnementale :

#### Article R104-8

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. et annulé par la décision du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 - art. v. init.*

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;**
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;**
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.**

*NOTA :*

*Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : **Sont annulés** les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.*



### 3.3.6 Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier de modification a été notifié par la commune pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux Services de l'Etat, en conformité avec les articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique [Cf. **annexe A18**] dans le Dossier des ANNEXES.

|   | <b>Synthèse de l’avis</b>   | <b>Réponses de la Maîtrise d’Ouvrage</b>  | <b>Appréciation du commissaire enquêteur</b>  |
|---|---|---|---|
| <b>Avis de la Préfecture des Yvelines – Service de la Planification, de l’Aménagement, et de la connaissance des Territoires / UP du 7 mai 2021 réf. S pact_up_20210421_1 epecq_avismodifn°2_p ref [Cf. annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES</b> | <p>« ... Après analyse du dossier, si le choix de la procédure envisagée est justifié, le projet de modification <b>appelle quelques remarques qui devront être prises en compte</b> lors de l’approbation...» :</p> <p>Les justifications présentées pour la <b>modification</b> du règlement de la zone UD, sont <b>insuffisamment argumentées</b>.</p> <p>Demande de <b>différer les dispositions</b> préconisées dans la <b>zone UD</b></p> | <p>Voir la réponse de la Maîtrise d’Ouvrage du 21/05/2021 [<i>Cf. annexe A18-3-11 dans le Dossier des ANNEXES</i>]</p> <p>La Maîtrise d’Ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirme son engagement à contribuer aux efforts de constructions de façon maîtrisée et équilibrée.</li> <li>- Apporte une description détaillée des arguments qui justifient la modification dans la zone UD.</li> <li>- Comptabilise le nombre de logements sociaux réalisés, en cours de construction ou en phase de définition, qui permet de dépasser l’objectif de 40 logements par an jusqu’en 2025.</li> </ul> | <p>L’argumentaire de la Maîtrise d’Ouvrage <b>doit apporter le complément</b> souhaité par la Préfecture.</p> |



|  |  |
|--|--|
| <p><b>Avis de la Direction Générale des Services Territoire d’Action Départemental Boucle de Seine du 19 mai 2021 [Cf. annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES</b></p> <p><b>Nota :</b> Cet avis est arrivé après la clôture de l'enquête publique le 18 mai 2021 à 17h00.</p> | <p>Sur la suppression des emplacements réservés 3 et 6 :</p> <p><b>Le Département recommande de corriger</b> la page 11 de la notice de présentation, car la modification préconisée « ne semble pas consister dans la suppression d'« emplacements réservés » proprement dit, mais plutôt de 2 secteurs de mixité sociale n° 3 et n° 6... » : en vertu de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :</p> <p>« <b>Article L151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »,</b></p> <p>Les emplacements réservés 3 et 6 sont institués d'après le 4° de l'article L.151-48 du code de l'urbanisme :</p> <p>« ... 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »</p> <p>Sur les constructions de logements sociaux :</p> <p>« ...Afin d'assurer sur le long terme de respect de ces obligations, et dans l'attente d'un éventuel avenant au Protocole Prévention Carence susceptible de permettre une adaptation à la situation locale, le Département encourage la commune à mobiliser, au-delà de la présente modification n° 2, et potentiellement jusqu'en 2025, les moyens du PLU qui sont maintenus, en particulier le périmètre de mixité sociale sur l'ensemble</p> <p>Il sera précisé que ce sont bien <b>deux secteurs</b>, créés en application du L.151-15 du code de l'urbanisme, pour objectif de mixité sociale, qui seront <b>supprimés</b>.</p> <p>D'autre part, il sera précisé que la modification relative au parking, apportée de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Vignes Benettes ne concerne que le <b>parking public</b>. Ce dernier sera désormais <b>extérieur</b> et non plus en sous-sol. En revanche, le <b>projet immobilier</b> devra réaliser des places de stationnement complémentaires, en respectant l'article 12 PLU. A savoir, 1 place par logement pour le logement social et 1.5 pour tout autre logement. Ces places seront créées en <b>sous-sol</b>.</p> <p>Il sera précisé que ce sont bien <b>deux secteurs</b>, créés en application du L.151-15 du code de l'urbanisme, pour objectif de mixité sociale, qui seront <b>supprimés</b>.</p> <p>D'autre part, il sera précisé que la modification relative au parking, apportée de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Vignes Benettes ne concerne que le <b>parking public</b>. Ce dernier sera désormais <b>extérieur</b> et non plus en sous-sol. En revanche, le <b>projet immobilier</b> devra réaliser des places de stationnement complémentaires, en respectant l'article 12 PLU. A savoir, 1 place par logement pour le logement social et 1.5 pour tout autre logement. Ces places seront créées en <b>sous-sol</b>.</p> <p>La modification consiste à supprimer les taux <b>de 50% et de 100%</b> dans ces quartiers de Vignes-Benettes et du quartier Ermitage et de les remplacer par le pourcentage minimal de <b>30% de logements sociaux</b>.</p> <p>Dans le plan de zonage, les emplacements réservés 3 et 6 seront <b>supprimés</b>.</p> |
|--|--|



|  |  |                |
|--|--|----------------|
|  | <i>du territoire communal (hors sous-secteurs UDb et UDb-1) imposant 30% de logement social ... »</i>  |                |
| <b>Autorité environnementale n° MRAe IDF- 2021-6175 du 25 mars 2021 [Cf. annexe A17] dans le Dossier des ANNEXES</b>   | « ... La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Pecq, <b>n'est pas soumise</b> à évaluation environnementale ... »  | -----<br>----- |
| <b>Avis de la Ville de Marly-le-Roi – Service Urbanisme &amp; Développement Durable du 21 avril 2021 réf. UR/20210326/LB/OB [Cf. annexe A18-1] dans le Dossier des ANNEXES</b> | « ... Après examen du dossier, j'ai le plaisir de vous informer de <b>mon avis favorable</b> sur l' <b>ensemble</b> des points de la modification envisagée...»  | -----<br>----- |
| <b>Avis de la Chambre d'agriculture Région Ile-de-France du 5 mai 2021 réf. 2021_ST_132_DH_ES [Cf. annexe A18-2] dans le Dossier des ANNEXES</b>                               | « ... En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU <b>ne suscite pas de remarque particulière</b> de la part de notre Compagnie... »  | -----<br>----- |
| <b>Avis de la Ville de Saint Germain En Laye du 18 mai 2021ES [Cf. annexe A18-4] dans le Dossier des ANNEXES</b>   | « Suite au courrier en date du 26 mars 2021, par lequel vous avez transmis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Pecq, je vous informe que la commune de Saint-Germain-en-Laye <b>n'a pas d'observation</b> à apporter concernant ce projet de modification...» | -----          |



### 3.3.7 Sur les observations du public

#### 3.3.7.1 Sentiment général

Le public et les associations étaient **mobilisés** pour cette enquête. Les heures des permanences n'étaient pas suffisantes pour accueillir tout le monde. J'ai dû recourir à des rendez-vous pour répondre à d'autres sollicitations.

Les **inquiétudes** du public **portaient principalement sur des sujets qui ne concernent pas le périmètre** de l'enquête : logements sociaux, Jean Moulin, école maternelle, constructions rue de Paris, nuisances, pollution, espaces verts, cœur de ville, problèmes de sécurité.... L'enquête ressemblait à une **tribune** permettant aux habitants de s'exprimer et de manifester leurs ressentiments à l'égard de la mairie à laquelle ils reprochent un manque de communication.

Le tableau de synthèse, met en évidence le fait que le périmètre de l'enquête n'était pas la préoccupation première des personnes qui se sont manifestées.

#### 3.3.7.2 Comptabilisation des observations

**36** observations, **30** personnes (dont **14** dans **4** associations).  
**16** courriels et **11** pièces jointes au registre.

Sur les 36 inscriptions dans le registre, **26** émanent du public et des associations. Les 10 inscriptions restantes, sont les avis des PPA et des villes de Marly-le-Roi et de Saint-Germain-en-Laye, ainsi que les réponses du service d'urbanisme et du commissaire enquêteur aux observations du public.

**Seulement 11** observations sur les **26** portaient sur le **périmètre** de la « modification n° 2 du PLU »

- 4** avis **FAVORABLES** aux ajustements proposés.
- 2** avis **FAVORABLES** et proposition de distance entre habitation et annexes et ajout d'une règle dans la zone UDb.
- 1** avis **FAVORABLE** et proposition de modifier l'emprise au sol.
- 4** demandes de modifications des articles UD7 et UD8 et propositions pour la zone UDb.



**15** observations **hors périmètre** (dont **4** pour la suppression de l'emplacement réservé **n° 5**, petits collectifs dans le Domaine de Grandchamp, piscines dans les zones pavillonnaires, secteur Jean Moulin, école maternelle du Centre, espaces verts et EBC, projet 85 logements dans le quartier des Vignes-Benettes, réunion d'information sur le Quartier Vignes-Benettes ...).

### .3.3.7.3 Thèmes des observations

- Ajustement du règlement de la zone UD
- Emplacements réservés 3, 6
- Emplacement réservé n° 5 (demande de **suppression**)
  - Propositions pour la zone UDb et inquiétudes de voir des petits collectifs dans le Domaine de Grandchamp
  - Demandes de modifications des articles UD7 et UD8
  - Défaut de communication (Vignes Benettes, projets de construction, logements sociaux...)
  - Inquiétudes sur l'avenir des espaces verts, des parcs, et des espaces boisés classés
  - Contre les piscines dans les zones pavillonnaires

Il y a des observations qui portent sur plusieurs thèmes.



### 3.3.7.4 Thèmes ciblés par observation

Il s'agit des 36 inscriptions sur le registre (observation manuscrite, consignation de pièces jointes, courriels ou courriers, avis reçus en cours de l'enquête, consignation de réponses de la maîtrise d'ouvrage ou du commissaire enquêteur).

Détails par inscription dans le § 3.2 de ce rapport.

| Règlement dans la zone UD | Suppression Emplacements réservés 3 et 6 | Emprise au sol 25 à 20% | Piscine | Demande de suppression emplacement réservé n° 5 | Inquiétude petits immeubles collectifs à Grandchamp malgré les 20 % | Propositions Pour la zone UDb | Dde modif. Article UD7, UD8 | Avis PPA et mairies | Préservation Espace Boisé Cassé | Hors périmètre Projets construction, Jean Moulin, école du Centre, Vignes Benettes, espaces verts | Manque de communication |
|---------------------------|--|-------------------------|---------|---|---|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------|---|-------------------------|
| 1                         |  |                         |         |   |   |                               |                             | X                   | X                               | X   |                         |
| 2                         |  |                         |         |   |   |                               |                             | X                   | X                               | X   |                         |
| 3                         |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   | X                       |
| 4                         |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 5                         |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 6                         |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 7                         |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 8                         |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 9                         |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 10                        |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 11                        |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 12                        |  |                         |         |   |   |                               |                             |                     |                                 |   |                         |
| 13                        |  |                         |         |   |   |                               |                             | X                   |                                 |   |                         |

RAPPORT

Enquête publique n°E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**92/101**


*Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – VI*

RAPPORT

93/101

|  |  |                         |         |   |   |                               |                           |   |
|--|--|-------------------------|---------|---|---|-------------------------------|---------------------------|---|
|  |  |                         |         | bâtiment et annexe UD8                          |   |                               |                           |   |
| 32                                       |  |                         |         |   |   |                               |                           |   |
| 33                                       |  |                         |         |   | Ch. Agricul.<br>OK  |                               |                           |   |
| 34                                       |  |                         |         |   | S-Préfet<br>remarques   |                               |                           |   |
| 35                                       |  |                         |         |   | St-Germain<br>OK  |                               |                           |   |
| 36                                       |  |                         |         |   |   |                               | X                         |   |
| Ajustement du règlement dans la zone UDb | Suppression emplacements réservés 3 et 6 | Emprise au sol 25 à 20% | Piscine | Demande de suppression emplacement réservé n° 5 | Inquiétude petits immeubles collectifs à Grandchamp malgré les 20 % | Propositions Pour la zone UDb | Dde de modif. Article UD7 | Avis PPA et mairies   |
|  |  |                         |         |   |   |                               |                           | Préservation des espaces boisés classés EBC   |
|  |  |                         |         |   |   |                               |                           | Hors périmètre Projets de construction, Jean Moulin, école du Centre, Vignes Benettes, et espaces verts |

**(1) Demande d'ajout d'une règle**

... autorisant uniquement les constructions à usage d'habitation pavillonnaire individuelle, isolées sur une parcelle et excluant les opérations groupées de maisons jumelées ou en bande, de même que les constructions de petits ou grands collectifs

**(2) Maintenir la règle actuelle de la hauteur d'une extension comme en zone Uda**

**(3) Demande de confirmation** qu'en cas de division parcellaire le bâti du lot initial est tenu de respecter l'emprise au sol.

- Maintenir la règle actuelle de la **hauteur d'une extension comme en zone Uda**.
- Limiter l'emprise au sol à **150 m<sup>2</sup>** à l'image du règlement de Chatou en zone Ulp pour les quartiers pavillonnaires du début du 20<sup>ème</sup> siècle.
- Pour les nouvelles habitations individuelles, rendre **obligatoire** une cuve de récupération des eaux de pluie d'au moins **5 m<sup>3</sup>**.
- Pour les nouvelles constructions : Favoriser le **stationnement des véhicules** sur les parcelles...
- Pour les constructions existantes : interdire la recharge de véhicule dans la rue et favoriser le **stationnement des véhicules** électriques sur les **parcelles** en vue de leur chargement.

**Erreur à corriger**, au lieu de « pour les cours communes... l'article 8 », mettre « pour les cours communes... l'article Ud8 »

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**94/101**



### 3.3.8 Sur les modifications préconisées par la commune

#### 3.3.8.1 Ajuster le règlement dans les zones UD pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis

| Modification  | Mon appréciation  |
|---|---|
| <p>Ajuster le <u>règlement</u> dans les zones UD pour mieux <b>encadrer</b> le phénomène de division parcellaire et de densification des tissus bâtis.</p> <p>Le détail de la modification est décrit dans le § 1.3.3.1 de ce document.</p> | <p>Dans son <u>avis</u> du 7 mai 2021 (§ 3.1.4 de ce rapport ou l'annexe A18-3 dans le dossier des annexes), la <b>Préfecture des Yvelines</b> considère que « ... Après analyse du dossier, si le choix de la procédure envisagée est justifié, le projet de modification appelle quelques <b>remarques</b> qui <b>devront être prises en compte</b> lors de l'approbation... » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les justifications présentées pour la <b>modification</b> du règlement de la zone UD, sont <b>insuffisamment argumentées</b>.</li> <li>- Demande de <b>différer</b> les <b>dispositions</b> préconisées dans la <b>zone UD</b></li> <li>- <b>Modifier</b> la rédaction du <b>règlement</b> (5.3 périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global) qui n'est pas conforme à l'article L.151-41-5° du code d'urbanisme, car il interdit le changement de destination des constructions existantes.</li> </ul> <p>En réponse à l'<u>avis de la Préfecture</u> :</p> <p>Mme le Maire de la Ville du Pecq [Cf. annexe A18-3-1 dans le Dossier des ANNEXES], a détaillé les arguments qui motivent cette modification, en particulier :</p> <p>«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>L'engagement de la Ville, à contribuer aux efforts de constructions de façon maîtrisée et équilibrée</u> ;</li> <li>- <u>Le maintien de l'objectif de production de 40 logements par an jusqu'en 2025 et dans le respect de la Loi SRU, malgré le contexte du Pecq (6 000 habitants par km<sup>2</sup> et un tiers de sa superficie concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation)</u> ;</li> <li>- <u>Les modifications apportées à la zone UD du règlement n'ont pas pour objectif de figer le territoire communal. Elles ne s'appliquent d'ailleurs, pour majeure partie, qu'au sous-secteur UDb qui concerne uniquement le Domaine de Grandchamp</u> ;</li> <li>- <u>Les restrictions des droits à construire sur ce secteur, se justifient également par la réalisation de 49 nouveaux logements dans le Château de Grandchamp, qui viendront augmenter de plus de 10% le nombre de résidences au sein de ce domaine privé qui compte près de 450 copropriétaires. En réponse à cette augmentation significative de densité de population au sein</u></li> </ul> |

RAPPORT



|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | <p><i>du domaine, mais également en réponse à l'ASA qui supporte le coût des infrastructures routières, il <b>nous paraît justifié de contraindre les droits à construire sur ce secteur</b> ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'autre part, il est important de souligner qu'au sein de ces quartiers, la division parcellaire contribue, certes, à la densification de l'habitat mais ne participe aucunement à la production de logements sociaux. Ainsi, chaque nouvelle construction vient réduire le pourcentage de logement social à l'échelle communale au risque de ne plus répondre aux obligations de la Loi SRU ;</li> </ul> <p>»</p> | <p><b>Dans son avis du 19 mai 2021</b> (§ 3.1.6 de ce rapport ou l'annexe A18-5 dans le dossier des annexes), la Direction Générale des Services Territoire d'Action Départemental Boucle de Seine (Départements des Yvelines) :</p> <p><b>Le Département recommande de corriger</b> la page 11 de la notice de présentation, car la modification préconisée « ne semble pas consister dans la suppression d'« emplacements réservés » proprement dit, mais plutôt de 2 <u>secteurs de mixité sociale</u> n° 3 et n° 6... » : en vertu de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :</p> | <p><u>Mon avis :</u></p> <p>Au vu de l'avis de la Préfecture des Yvelines, de la réponse de la Ville du Pecq et de l'avis du Département des Yvelines, le commissaire enquêteur :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Considère que les <b>arguments</b>, les <b>justifications</b> et les <b>engagements</b> pris par la Ville du Pecq [<i>Cf. annexe A18-3-1 dans le Dossier des ANNEES</i>], devraient conforter l'insuffisance des arguments mise en avant par la Préfecture ;</li> <li>2. <u>Demande de prendre en compte l'avis du Département des Yvelines (cf. § 3.3.6 colonne Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage).</u></li> </ol> |
|--|--|---|---|



### 3.3.8.2 Réduire la part de logements sociaux prescrit par les emplacements réservés et les orientations d’aménagements et de programmations (OAP)

| Modification  | Mon appréciation   |
|---|--|
| <p>Afin de satisfaire les exigences supra-communales imposant à la commune un effort de construction conséquent, notamment en matière de logements sociaux (25% de LLS à horizon 2025). Le PLU avait identifié un certain nombre de secteurs de projets potentiels, pour accueillir l'effort de construction.</p> <p>Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme le 1er février 2017, plusieurs de ces projets immobiliers se sont concrétisés et ont permis d'aller au-delà des objectifs de production de logements sociaux prévus par le document d'urbanisme et de répondre aux attentes de la Loi SRU.</p> <p>Ces projets immobiliers permettent à la commune d'atteindre les 25% de logements sociaux et d'autres projets sont encore à l'étude, permettant d'assurer le maintien et même le dépassement de ce taux durablement.</p> | <p>Les emplacements réservés 3 et 6 sont institués en vertu de l'article L.151-48 4° du code de l'urbanisme :</p> <p>« ... 4° <i>Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qui/ii définit ;</i> »</p> <p>Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme le 1er février 2017, les emplacements réservés <b>3 et 6</b> sont respectivement les secteurs, situés dans le quartier Ermitage (projet Jean Moulin) et le quartier des Vignes-Benettes et sont soumis à un pourcentage de mixité sociale de <b>100%</b> et de <b>50%</b> en conformité avec l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Article L151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »,</p> <p>La commune confirme dans sa présentation, que le taux de <b>25% de LLS à horizon 2025 est atteint</b> (logement locatif social).</p> |
| <p>Aussi, afin de prendre en considération cette évolution et de rétablir un équilibre de mixité sociale dans les quartiers, la présente modification vise à <b>supprimer</b> les emplacements réservés <b>n°3 et n°6</b>, à vocation de périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15.</p> <p>Ces deux secteurs, situés dans le quartier des Vignes-Benettes et du quartier Ermitage (projet Jean Moulin),</p>  | <p>La modification consiste à appliquer sur les secteurs (désignés dans le PLU en vigueur par les emplacements réservés <b>6 et 3</b>), situés dans le quartier des Vignes-Benettes et du quartier Ermitage (projet Jean Moulin), le <b>même pourcentage</b> de mixité sociale défini par le règlement du PLU sur l'ensemble du territoire communal et qui impose, pour chaque opération de logements neufs de plus de 6 logements, un pourcentage minimal de <b>30% de logements sociaux</b> (à l'exception des sous-secteurs UDb et UDb-1)</p> <p>➔ En résumé, la modification consiste à supprimer les taux <b>de 50% et de 100%</b> dans ces quartiers de Vignes-Benettes et du quartier Ermitage et de les remplacer par le pourcentage minimal de <b>30% de logements sociaux</b>.</p>   |

RAPPORT



|   |  |
|---|--|
| <p>restent néanmoins soumis au périmètre de mixité sociale défini par le règlement du PLU sur l'ensemble du territoire communal (à l'exception des sous-secteurs UDb et UDb-1) et qui impose, pour chaque opération de logements neufs de plus de 6 logements, un pourcentage minimal de <u>30% de logements sociaux</u>.</p> | <p>La modification proposée par la Maîtrise d’Ouvrage est justifiée et en conformité par le code de l’urbanisme, dès lors que le taux de 25% de LLS (logement locatif social) à horizon 2025, imposé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU), est atteint.</p> |
|---|--|

### .3.3.8.3 Ajuster l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des Vignes-Benettes

| Modification  | Mon appréciation  |
|---|---|
| <p>D'ajuster l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des Vignes-Benettes.</p> | <p>La Maîtrise d’Ouvrage propose de modifier la page 5/8 du Plan local d’urbanisme / Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour les raisons évoquées plus haut, la part de logement social sera réduite à 30% afin de renforcer la mixité sociale au sein de ce quartier qui compte <u>plus de 50% de logements sociaux</u> ;</li> <li>2. « D'autre part, pour des raisons de praticité le parking public sera réalisé en <b>aérien</b>. Ce dernier sera en effet utilisé pour déposer les enfants à l'école Normandie Niemen ou pour se rendre dans les équipements publics situés à proximités. La facilité d'accès d'un parking aérien rendra son usage plus évident. »</li> <li>3. « Enfin, la parcelle étant déjà desservie par la rue Saint Exupéry, la création d'un nouvel accès ne paraît pas pertinente, aussi cette obligation sera retirée de l'OAP. »</li> </ol> <p><u>Mon avis :</u></p> <p>Cette modification consiste à reporter dans l'OAP la réduction du taux des logements sociaux traitée dans le § 3.3.8.2.</p> <p>Je partage l'intention de la commune d'engager une <b>réunion publique</b> en septembre 2021 sur le projet dans le Quartier de Vignes-Benettes.</p> |

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**98/101**


### 3.3.8.4 Contenir l'évolution urbaine sur le secteur du Technoparc dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global

La modification vise à contenir l'évolution du secteur du Technoparc par un **Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**. Cette modification est en conformité avec l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. L'objectif présenté par la Ville « ... sera donc à la fois de requalifier ce secteur pour redynamiser l'activité économique, et de réanimer et embellir cette entrée de ville, en créant notamment de larges espaces verts » doit répondre aux préoccupations des habitants, qui souhaitent préserver leur cadre vie et être écouté par les instances de la Ville.

Il est vivement **recommandé**, que l'information des habitants sur le PAPAG soit engagée par la Mairie dès la disponibilité des premières avancées sur ce périmètre.

#### Article L151-41

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**99/101**



En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### 3.3.9 Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations du public

- La Maîtrise d'Ouvrage a apporté des réponses à toutes les observations exprimées (particuliers et associations), y compris des observations qui sont hors périmètre (logements sociaux, emplacements réservés, écoles, Maison de l'enfance, Château de Grandchamp...).
- A noter, que l'**écrasante majorité des précisions** apportées par la commune, sont des réponses aux **préoccupations des habitants**, qui n'ont pas de liens directs avec le périmètre de l'enquête publique : LOGEMENTS SOCIAUX, DENSIFICATION, ESPACES VERTS, ECOLES, CADRE DE VIE, REUNION PUBLIQUE...

Dans ses réponses (colonnes Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage § 3.2), la commune apporte des précisions et s'engage :

- **JEAN MOULLIN – MATERNELLE CENTRE** : « Il n'est absolument pas prévu de **démolir les écoles Jean Moulin et Maternelle Centre** pour y construire des **logements sociaux**. »
- **JEAN MOULLIN** : « Au contraire, la ville ayant bientôt atteint le seuil des 25% de logements sociaux, il a été décidé de modifier notre PLU pour **réduire** la part de **logements sociaux** exigée dans les **secteurs les plus denses de la ville, en supprimant notamment la zone de mixité sociale** « **Jean Moulin** ». Il n'est donc pas question de réduire la place des **espaces verts** sur ce secteur, ni d'en supprimer les équipements publics. Le projet actuel vise au contraire à les préserver. »
- **HAMEAU SISLEY** : « Aucune modification ne concerne le **Hameau Sisley**. »
- **ECOLE MATERNELLE VIGNES BENETTES** : « La présente procédure prévoit de **réduire le pourcentage de logements sociaux** sur le secteur de l'ancienne **école maternelle** des **Vignes-Benettes**. »
- **QUARTIER CITÉ** : « La modification du PLU ne prévoit pas non plus de densifier le quartier Cité. Ce quartier a été intégré dans le **Site Patrimonial Remarquable** en 2018 afin de soumettre toute nouvelle construction à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier veille à ce que les projets ne viennent pas compromettre les vues depuis et vers la terrasse de Saint Germain en Laye et qu'ils s'intègrent dans un tissu pavillonnaire laissant une place importante aux **espaces verts**. Par ailleurs, la topographie particulière du quartier avait été prise en considération par le PLU, qui impose que les constructions se situent en contrebas des terrains afin de préserver les vues vers la Seine et empêcher qu'un bâtiment vienne y faire écran. Cette contrainte est matérialisée sur le plan local d'urbanisme, depuis 2017, par des **bandes constructibles** qui **n'ont pas vocation à densifier le quartier** mais au **contraire à restreindre l'implantation des constructions**. Aucune modification de ces règles n'est envisagée. »
- **SECTEURS DE MIXITE SOCIALE** : « ...cette modification vient **supprimer 2 secteurs de mixité sociale** qui imposaient un taux de logement social supérieur aux 30% imposés sur l'ensemble de la commune. »

RAPPORT

Enquête publique n° E21000022 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pecq – v1

**100/101**

- **ESPACES VERTS** : « La ville souhaite également **végétaliser** certaines parties de son territoire qui sont **aujourd'hui trop minéralisées** : il s'agit des quartiers des **Vignes Benettes** et de l'**Ermitage**, construits en grande partie dans les années 1970 et dont l'urbanisme ne correspond plus à ce que nous attendons aujourd'hui. Des travaux sur les espaces publics seront menés dans les prochaines années pour y augmenter significativement la places des **espaces verts**. »
- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : « La présente modification n'apporte aucune modification sur les **règles de hauteur, ni ne crée de "zones constructible"**. »
- **SUPPRESSION de l'EMPLACEMENT RESERVE n° 5 - QUARTIER ST. WANDRILLE** : « La présente modification ne prévoit **aucune évolution réglementaire** visant à **densifier le quartier St Wandrille**, « Compte tenu de la **densité déjà élevée du quartier St Wandrille** et du pourcentage de logement social **supérieur à la moyenne communale**, il sera proposé au conseil municipal de **supprimer l'emplacement réservé** de l'école maternelle centre ». Il s'agit de l'emplacement réservé n°5.
- **REUNION PUBLIQUE VIGNES-BENETTES** : Concernant le quartier des Vignes-Benettes : « Au regard des remarques formulées pendant l'enquête une **réunion publique, spécifique à ce projet, sera organisée par la mairie à la rentrée de septembre**. »
- **DISTANCE HABITATION-ANNEXE** : Concernant la distance de 6 m entre un bâtiment d'habitation et une annexe : « Il sera proposé au conseil municipal de prendre en considération cette remarque afin que les **garages, ou abris sous poteaux**, de moins de 15m<sup>2</sup> et les abris de jardins de moins de 9m<sup>2</sup>, **ne soient pas concernés** par l'**application de l'article 8**. »
- **MAINTIEN DES ECOLES** : « Il est également important de souligner que la ville est déterminée à **maintenir toutes les écoles de la ville, maternelles et élémentaires**, afin que toutes les familles alpicaises puissent bénéficier d'une école publique de proximité. L'école maternelle Centre sera donc **maintenue**. ».
- **DOMAINE DE GRANDCHAMP** : « Pour préserver le domaine de Grandchamp, la commune l'a **intégré** dans son **Site Patrimonial Remarquable** afin que chaque projet soit soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France...La présente modification du PLU vient conforter cette protection en limitant les possibilités de divisions foncières. »
- **LOGEMENTS SOCIAUX – ACTIVITÉS TERTIAIRES** : « Le projet de modification n'apporte... **Aucune modification réglementaire** ne vient favoriser la construction de logements sociaux ou le développement d'activité **économique tertiaire**. »
- « ...le PLU **ne peut pas interdire** la recharge des véhicules dans la rue. Cette disposition relève de la gestion de la voirie qui **peut être intégrée au règlement intérieur de l'ASA**. »
- **DIVISION PARCELLAIRE** : « Article R151-21 : La modification du règlement prévoit que la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière ou des unités contiguës initiales mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division. »

