

DEPARTEMENT DES YVELINES

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

VILLE DE VILLEPREUX

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS

HISTORIQUES DE LA VILLE DE VILLEPREUX

Ouverte par l'arrêté du 9 août 2023 du Président de

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

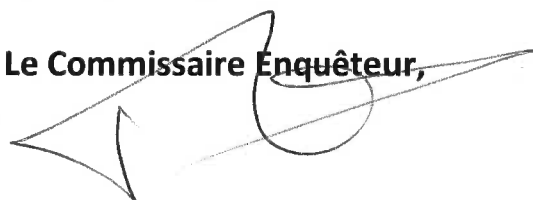
DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur,



Roland REYNOUARD

SOMMAIRE

PARTIE A : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
1- PRESENTATION.....	6
1-1 Présentation de la Commune.....	6
1-2 Cadre général de l'enquête et objet de l'enquête.....	8
1-3 Historique des documents d'Urbanisme , modalités de concertation	9
1-4 Cadre juridique.....	10
1-5 Nature et caractéristiques du Projet.....	10
1-6 Composition du Projet de PLU.....	11
1-7 Contenu des documents du Projet de PLU.....	18
1-7-1 Bilan de la concertation.....	18
1-7-1-1 Déroulement de la concertation.....	19
1-7-1-2 Concertation avec les PPA.....	23
1-7-2 Compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux.	25
1-7-3 Analyse des documents contenus dans le Projet de révision PLU.	26
1-7-3-1 Le rapport de présentation- Document 2.....	26
1-7-3-2 Le Projet de PADD-Document 3.....	27
1-7-3-3 Les OPA-Document 4.....	28
1-7-3-4 Le règlement du PLU-Document 5.....	28
1-7-3-5 Le plan de zonage- Document 6.....	30
1-7-3-6 Les Annexes-Document 7..	30
1-7-4 Périmètre des abords des monuments historiques.....	30
1-7-5 Prise en compte de l'environnement dans le projet (évaluation environnementale)	31
1-7-6 Modifications aux différentes pièces de l'ancien PLU 2017.....	33
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	40
2-1 Concertation publique et prise d'avis des PPA.....	40
2-2 Actes administratifs et Publicité de l'enquête.....	57
2-3 Déroulement de l'enquête Publique.....	62
2-4 Analyse des Observations.....	118

2-4-1 Observations des PPA.....	118
2-4-2 Observations du Public.....	118
2-4-3 PV de Synthèse des Observations.....	123
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	124
3-1 Observations des PPA :.....	124
Mes questions/réponses de M. le Président de la CA SQY/mon analyse	
3-2 Observations du Public par thèmes.....	146
Mes questions/réponses de M. le Président de la CA SQY/mon analyse	
4 – SYNTHÈSE ET DISCUSSION DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU PRÉSIDENT DE LA CA SQY et DU MAIRE DE VILLEPREUX.....	186
4-1 Observations les plus importantes du Public.....	186
4-2 Observations les plus importantes des PPA.....	190
 PARTIE B : CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	 193
 1 – RAPPEL DU CONTEXTE ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	 194
1-1 Sur le contenu de l'enquête.....	196
1-2 Sur le déroulement de l'enquête.....	197
1-3 Sur les réponses aux Observations.....	200
 2- ELEMENTS DE MOTIVATION DE MON AVIS.....	 201
2-1 Intérêt du Projet du PLU.....	201
a) Sur la forme.....	201
b) Sur le fond.....	202
2-2 Examen des inconvénients du Projet.....	209

**3 – CONCLUSIONS GENERALES ET
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....211**

PARTIE C : ANNEXES AU RAPPORT..... 213

ANNEXE 1 : Délibération du CA SQY.....214

ANNEXE 2 : Arrêté du Président de la CA SQY.....221

ANNEX3 : Publication : TOUTES LES NOUVELLES du 30 août 2023.....226

ANNEXE 4 : Publication LE GRAND PARISIEN du 1^{er} Septembre 2023. . 227

ANNEXE 5 : Publication TOUTES LES NOUVELLES du 20 septembre 23..228

ANNEXE 6 : Publication LE GRAND PARISIEN du 22 Septembre 2023...229

ANNEXE 7 : Avis d'enquête de couleur jaune.....230

ANNEXE 8 :Avis d'affichage certifiépar le MAIRE de VILLEPREUX231

ANNEXE 9 : Photo de l'AVIS sur PANNEAUX ADMINISTRATIFS232

ANNEXE 10 : Photo du PANNEAU ELECTRONIQUE/ FIN D'ENQUETE....233

ANNEXE 11 : Lettre du PREFET : décompte logements SRU.....234

PARTIE D : PIECES JOINTES AU RAPPORT.....239

**-PV de Synthèse des Observations envoyé en à la CA SQY+ Questions
complémentaires.....240**

DEPARTEMENT DES YVELINES

SAINT- QUENTIN-EN-YVELINES- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

VILLE DE VILLEPREUX

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS

HISTORIQUES DE LA VILLE DE VILLEPREUX

Ouverte par l'arrêté du 9 août 2023 du Président de

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DE SAINT- QUENTIN- EN- YVELINES

PARTIE A : RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur,

Roland REYNOUARD

1 – PRESENTATION

1 – 1 Présentation de la Commune

La commune de VILLEPREUX située à l'Est du département des Yvelines est membre de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES et s'étend sur un territoire de 1040ha.

Elle est située à proximité de pôles départementaux dynamiques (Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Poissy). La Communauté d'agglomération de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, second pôle économique de l'Ouest parisien derrière La Défense, permet à la commune de bénéficier d'une position stratégique à l'échelle du département.

La géographie de la commune montre que cette dernière est marquée par la plaine de Versailles qui est caractérisée par de grandes parcelles dédiées à la culture céréalière.

VILLEPREUX est limitrophe de sept communes : Au Sud-Ouest, la commune des Clayes- sous- bois dont les liens sont importants en raison de la continuité urbaine de leurs tissus urbains respectifs ; au Sud, les communes de Bois-d'Arcy, Fontenay-le-Fleury et à l'Est, Rennemoulin ; au Nord, les communes de Chavenay, de Saint-Nom-la-Bretèche et de Noisy-le-Roi.

VILLEPREUX est constituée par 64% d'espaces agricoles et de 9% de boisements et de zones naturelles. Une partie de la zone agricole a été classée par l'Etat dans le prolongement du parc du château de Versailles afin de préserver la perspective du château royal.

VILLEPREUX est une ville attractive car, en effet, en 2018 la commune comptait 10 975 habitants soit une densité de 1 055 hab /km². En 2022, elle comptait approximativement 12 000habitants.

En 2013, elle a connu une forte augmentation de sa population de 20% à la suite de la création du quartier des HAUTS-DU-MOULIN au Sud-Ouest de la ville. Son attractivité est due aussi au fait que 78,3% de la population de 15 à 64 ans est active. La ville est résidentielle, les Villepreusiens travaillent plutôt à l'extérieur de la ville. En effet, les habitants sont à proximité d'un bassin d'emploi du fait de la proximité directe de VERSAILLES,de l'opération d'intérêt national de PARIS-SACLAY et SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

La commune est desservie par de grands axes routiers, la RD11 sur la partie Sud-Est, la RD98 sur la partie Nord-Ouest ainsi que la RD161 au Nord-Est. Cinq lignes du réseau bus de l'agglomération desservent la commune.

VILLEPREUX bénéficie d'un accès majeur aux infrastructures de transport. En effet, la gare SNCF de VILLEPREUX-LES-CLAYES-SOUS-BOIS accueille la ligne N du Transilien. D'autre part la gare SNCF de SAINT-NOM-LA-BRETECHE située à 10mn de VILLEPREUX est le terminus de la ligne L du Transilien sur l'axe PARIS-SAINT-LAZARE. De plus la station de tramway à la gare de NOISY-LE-ROI permet de relier SAINT-CYR à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

L'urbanisation de VILLEPREUX est récente et a connu un développement rapide avec la création du quartier de la HAIE-BERGERIE , de la ZAC du TRIANON, du VAL-JOYEUX, de sa zone d'activité du quartier du PRIEURE, du quartier du HAUT-DES-MOULINS ainsi que du quartier du HAUT-DE-GRISY autour du golfe de SAINT-NOM-LA-BRETECHE.

Plusieurs polarités commerciales ont été créées dans certains de ces nouveaux quartiers. La majeure partie de ces derniers quartiers sont pavillonnaires ou constitués de petits collectifs. Certaines opérations récentes ont été réalisées en renouvellement urbain dans le quartier du VAL-JOYEUX ou à proximité de l'HOTEL DE VILLE.

En 2013, la commune comptait 28,2 logements par hectare, l'objectif est d'atteindre 32,4 logements par hectare en 2030. Pour suivre les directives du SDRIF, VILLEPREUX devra envisager la construction de 440 logements d'ici 2030.

Au niveau équipements, la commune compte une bonne couverture d'équipements spécialisés dans la santé, de crèches et mini-crèches, d'équipements sportifs, d'équipements d'enseignement écoles, collèges et lycée, d'équipements sociaux, culturels dont une médiathèque.

D'autre part, elle possède sur son territoire quatre bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques : le château de GRAND-MAISONS, la maison SAINT-VINCENT-DE-PAUL, le hangar agricole de GRAND-MAISONS et l'église SAINT-VINCENT-DE-PAUL.

Dans la commune on constate des espaces de forêts ou des espaces naturels importants comme la forêt de BOIS-D'ARCY ou le domaine des GONDI représentant 9,2% de la surface de la commune soit près de 19ha.

Il faut noter aussi que la commune est traversée par le RÛ de GALLY qui bénéficie d'une protection liée au PPRI et le RÛ de l'ARCY et le ruisseau de L'OISEMONT.

De plus l'aqueduc des eaux de l'AVRE traverse la commune et transporte les eaux pour alimenter PARIS en provenance de l'EURE-ET-LOIRE.

1 – 2 Cadre général de l'enquête publique et objet de l'enquête

L'enquête publique donnant lieu à ce rapport concerne la révision du PLU de VILLEPREUX demandée par délibération du conseil municipal de VILLEPREUX en date du 17 novembre 2020, à la COMMUNAUTE de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES. Cette dernière par délibération en date du 17 décembre 2020 a engagé en accord avec la Ville, les modalités de concertation avec la population, les associations et les personnes publiques associées prenant en compte les objectifs de la révision qui se sont matérialisés comme suit :

- **Maîtriser l'évolution de la population et améliorer son cadre de vie en :**
 - .Améliorant l'accueil des nouveaux habitants,
 - .Proposant des infrastructures adaptées,
 - .Offrant des équipements publics ajustés aux besoins de ces populations,
 - .Préservant le caractère « ville verte »
- **Augmenter les protections paysagères, patrimoniales et environnementales en :**
 - .Intégrant l'ambition d'une zéro artificialisation comme objectif,
 - .Favorisant le renouvellement urbain dans le diffus et en zone urbaine mixte,
 - .Augmentant certaines protections paysagères et patrimoniales pour que VILLEPREUX garde son caractère « ville verte » en lien avec le site de la plaine de VERSAILLES,
 - .Préservant le caractère du village tout en garantissant sa redynamisation par la pérennisation et/ou le développement de facteurs d'animation,
 - .Favorisant une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zone N et A pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la plaine de VERSAILLES.
- **Préserver les qualités de vie au quotidien des Villepreusiens en :**
 - .Favorisant le parcours résidentiel pour ne pas perdre en population
 - .Veillant à répondre à la diversité des besoins de logements,
 - .Etudiant la requalification urbaine de la RD11 et de ses abords pour améliorer l'accessibilité au pôle GARE VILLEPREUX-LES CLAYES,
 - .Répondant aux besoins de ses habitants en termes d'équipements publics, d'offre de services et de commerces de proximité,
 - .Fixant des objectifs ambitieux en matière d'environnement pour répondre aux impératifs de transition écologique.

1 – 3 Historique des documents d’Urbanisme, modalités de concertation avec la CASQY et concertation avec les habitants, associations locales et personnes publiques associées :

Par délibération en date du 29 juin 2017, le Conseil Communautaire avait approuvé le Plan Local d’Urbanisme de la commune de VILLEPREUX.

En application de l’article L153-3 du CU, à compter de la création au 1^{er} janvier 2016, la Communauté d’agglomération pouvait prescrire la révision d’un PLU existant sans être obligée d’engager l’élaboration d’un PLU couvrant l’ensemble de son périmètre.

La révision du PLU de VILLEPREUX était motivée par les raisons suivantes :

- Un changement d’orientation dans le PADD. L’ancien PLU prévoyait la production de 1270 logements entre 2015 et 2025. Une grande majorité de cette production de logements s’était réalisée sur des terres agricoles. Le contexte législatif et règlementaire encourage à encadrer le développement urbain et à lui préférer des opérations de renouvellement urbain en prenant en compte la biodiversité urbaine et le traitement des eaux pluviales.
- La requalification du pôle GARE VILLEPREUX-LES CLAYES nécessitait une réflexion globale sur le devenir de la RD11 en la transformant en un axe permettant la polyvalence des modes de circulations.
- Il s’agissait d’augmenter les protections du patrimoine bâti tout en permettant des évolutions limitées de ce patrimoine bâti.
- L’autre motivation concernait aussi les périmètres des abords des monuments historiques que sont l’EGLISE SAINT VINCENT DE PAUL, le CHATEAU GRAND’MAISON, LE HANGAR DE GRAND’MAISON, et la MAISON SAINT VINCENT DE PAUL.

La CASQY a d’ailleurs arrêté les modalités de collaboration avec la ville de VILLEPREUX dans chacune des étapes de la procédure (diagnostic, élaboration du PADD, documents de cadrage règlementaire, projet de PLU à arrêter, modifications et compléments après la consultation des PPA et enquête publique en vue de son approbation).

Les modalités de collaboration prévoyaient de réunir un groupe de travail, d’identifier les référents politiques et techniques, d’organiser des réunions de travail régulières, d’associer la commune à la mise en œuvre de la concertation publique. Le pilotage politique était assuré par le Maire et le vice-président chargé de l’Urbanisme et de l’Aménagement du territoire, les validations techniques étant opérées dans le cadre de réunions regroupant le DST, le responsable de l’Urbanisme de VILLEPREUX, les Directeurs et Directeurs

Adjointes de la CASQY, les validations politiques étant elles mêmes décidées par un comité de pilotage.

D'autre part, conformément à l'article L103-2 du CU, la concertation a été définie par les moyens d'informations habituels : affichage de la délibération, insertion dans la presse, site internet de la CASQY, panneaux d'exposition et plaquettes d'information, article dans le journal municipal, une réunion publique, une réunion d'information numérique.

Le Public pouvait s'exprimer par une adresse internet :

revisionplu.villepreux@sqy.fr et une urne mise à la disposition du public en mairie.

1 – 4 Cadre juridique:

Le code de l'urbanisme donne l'ensemble des règles concernant les plans locaux d'urbanisme dans sa partie législative aux articles L153-11 à L153-35 et dans sa partie réglementaire aux articles R153-1 à R153-22.

L'enquête publique organisée pour le projet de PLU est classée comme relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et à ce titre relève d'articles du code de l'environnement :

articles L123-1 à L123-9 de sa partie législative
articles R123-1 à R123-27 de sa partie réglementaire.

D'autre part, l'arrêté du ministre chargé de l'environnement mentionné par l'article R123-11 est l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publié au JORF n°0105 du 4 mai 2012

1 – 5 Nature et caractéristique du Projet:

Il s'agit de réviser le PLU approuvé le 29 juin 2017 par la CASQY.

Les orientations générales d'aménagement et de développement (PADD) du futur PLU révisé ont fait l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire par délibération du 7 juillet 2022 et du conseil municipal de VILLEPREUX en date du 28 juin 2022.

Les grands objectifs du projet de territoire de VILLEPREUX se sont répartis en 3 axes qui ont été définis à l'article 1 – 2 cadre général de l'enquête publique et objet de l'enquête.

En ce qui concerne les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), elles sont au nombre de 4 pour les orientations thématiques, (applicables à l'ensemble du territoire). Elles sont définies pour préserver et valoriser les éléments des « TRAMES VERTE ET BLEUE et NATURE EN VILLE », pour protéger et valoriser le « PATRIMOINE » communal, pour définir les critères minimaux pour garantir la « QUALITE DU BATI », c'est-à-dire des « logements confortables adaptés aux usages de ménage des occupants, énergiquement performants et accessibles au plus grands nombre, pour développer « les MOBILITES DOUCES ».

Pour les OAP sectorielles, elles sont au nombre de 4, à savoir OAP « ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS » pour des logements et le maintien des activités existantes, l'OAP « DOMAINE DES GONDI », pour des activités économiques et culturelles, l'OAP « GRAND'MAISONS » pour de l'hébergement touristique et des logements, des salles de classe et un terrain de sport, l'OAP « INTERCOMMUNALE POINTE A L'ANGE-TOURNE ROUE » pour du logement.

En ce qui concerne les périmètres des abords des monuments historiques, la commune en accord avec la Direction régionale des affaires culturelles d'île de France a donné un avis favorable à la modification des Périmètres des Abords pour les monuments historiques suivants :

L'église Saint-Vincent-de-Paul ,

Le château de Grand'Maisons,

Le hangar de Grand'maisons,

Et la maison Saint –Vincent-de -Paul

Le conseil Communautaire en date du 13 avril 2023 avait formulé un avis favorable à ces propositions

1 – 6 Composition du Projet de PLU

Le dossier du projet de PLU arrêté, présenté à l'enquête comprenait :

- **La délibération du 17 décembre 2020** du Conseil Communautaire qui prévoyait la révision du PLU de VILLEPREUX avec les modalités de concertation et de collaboration.
- **La délibération du 7 juillet 2022** du Conseil Communautaire qui avait débattu sur les orientations générales d'aménagement et de

développement du projet d'aménagement et de développement durable.(PADD).

- **La délibération du 13 avril 2023** du Conseil Communautaire constatait que les modalités de concertation préalables à la révision du PLU avaient été respectées et qui approuvait le bilan de cette concertation. Elle arrêtait aussi le PLU de la commune de VILLEPREUX.
- **Le bilan de la concertation** dont la mise en œuvre comprenait :

Un questionnaire papier et en version numérique pendant 4 mois, une réunion publique de lancement le 17 novembre 2021, une balade urbaine organisée le 20 novembre 2021, deux ateliers habitants durant la phase diagnostic, une réunion publique sous format numérique le 25 janvier 2022, un forum de présentation du projet de territoire accompagné de panneaux d'exposition le 17 mai 2022, une réunion publique de restitution du PADD le 31 mai 2022, un atelier de concertation sur la phase règlementaire le 18 octobre 2022, deux réunions publiques, l'une le 15 novembre 2022 portant sur les OAP, l'autre le 14 mars 2023 portant sur la présentation du zonage.

Les lettres du 12 mai 2023 adressées aux Personnes Publiques Associées (PPA), aux communes limitrophes et aux établissements de coopération intercommunales qui demandaient à être consultés.

Les lettres de réponses de ces personnes publiques :

- . La réponse de la commission locale de l'eau en date du 31 mai 2023
- . La réponse de la CCI VERSAILLES YVELINES en date du 1 juin 2023
- . La réponse de la CDPENAF en date du 3 juillet 2023
- . La réponse de la commune de CHAVENAY en date du 11 juillet avec sa délibération du 27 juin 2023
- . La réponse de la commune des CLAYES SOUS BOIS en date du 21 juillet 2023
- . La réponse d'ILE DE France MOBILITES en date du 13 juillet 2023
- . La réponse de la ville de VILLEPREUX en date du 28 juillet 2023
- . La réponse de la SNCF IMMOBILIER en date du 2 août 2023
- . La réponse de la Communauté de Commune de GALLY-MAULDRE en date du 31 juillet 2023
- . La réponse du département des YVELINES en date du 25 juillet 2023
- . La réponse du PREFET des YVELINES en date du 3 août 2023

. L'avis de la MRAE en date du 9 août 2023

Le dossier complet du PLU arrêté comprenait :

- **Le bilan de la concertation** approuvé par la délibération du 13 avril 2023
- **Le rapport de présentation (document 2)** avec : la présentation du territoire, l'état initial de l'environnement, le diagnostic socio-économique, le diagnostic territorial, le rapport d'incidences environnementales.
- **Le document du PADD (document 3)**
- **Le document des OAP (document 4)**
- **Les documents réglementaires (document 5)** dont le règlement écrit , le plan de zonage et les emplacements réservés.

- **Le document de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)** donnant son avis en date du 9 août sur l'évaluation environnementale imposée par le code de l'Urbanisme conformément aux articles R104-11 à R104-14 du CU qui imposent une évaluation environnementale et aux articles R104-25 et R104-24 du CU) ;
La CASQY a apporté une réponse en date du 7 septembre 2023

- **Les annexes (document 7) :**
 - . Les plans de servitudes au sol, le plan de servitudes aériennes, le plan du réseau d'eau potable, la notice sanitaire et de traitement des déchets, l'arrêté du Préfet de la région IDF en date du 3 novembre 2020 inscrivant au titre des monuments historiques, en totalité l'église Saint Vincent de Paul, une notice émanant de la DRAIF proposant la création d'un périmètre délimité des abords pour le Château GRAND'MAISONS, la MAISON SAINT VINCENT DE PAUL et la HANGAR AGRICOLE GRAND'MAISONS ainsi qu'un périmètre délimité des abords pour l'EGLISE SAINT VINCENT DE PAUL, le décret du premier ministre classant parmi les sites du département des YVELINES l'ensemble formé par la plaine de VERSAILLES sur dix communes notamment VILLEPREUX et toutes les études concernées par ce classement, le document du service de l'eau de PARIS concernant la protection de l'AQUEDUC des eaux de l'AVRE, l'arrêté du Préfet en date du 23 août 2016 concernant l'autorisation de prélèvement des eaux en vue de la consommation humaine, la délibération du conseil municipal de VILLEPREUX en date du 19 septembre 2017 désaffectant le forage « crozatier » avenue général de Gaulle, les recommandations RTE à respecter aux abords des lignes électriques.

. Les annexes informatives : cartes des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques DRAC IDF, l'arrêté du PREFET des YVELINES relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres , la carte des aléas d'argile (prise en compte du risque retrait-gonflement d'argile), le plan départemental des itinéraires de randonnées du CD78, la délibération de la commune sur l'obligation de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et les démolitions, la délibération du Conseil Départemental pour la création d'une zone de préemption à VILLEPREUX pour les espaces naturels sensibles, la délibération du CA SQY pour l'instauration du DPU sur les zones urbaines U et zones à urbaniser AU, les délibérations du 15 décembre 2016 sur les périmètres de prise en considération dits de sursis à statuer, la délibération du CA SQY pour la mise en place de la prise en considération et de sursis à statuer sur la zone d'activité dite du Trianon, l'arrêté préfectoral sur les risques d'exposition au plomb et note relative à la lutte contre le saturnisme, la délibération du 23 mai 2013 concernant le projet urbain partenarial (PUP), les délibérations du Conseil Municipal de VILLEPREUX du 16 novembre 2020 sur les taxes d'aménagement majorées avenue de Versailles, décidant d'élargir la taxe d'aménagement majorée pointe de l'Ange, sur le secteur pépinière et pour le secteur HAIE-BERGERIE et celle du 8 novembre 2016 décidant la taxe d'aménagement majorée sur le secteur Voie ferrée VAL JOYEUX, le règlement local de publicité intercommunal, le guide des couleurs et des matériaux du bâti du Parc naturel régional de la Haute Vallée de CHEVREUSE, l'arrêté préfectoral précisant les zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées, l'arrêté préfectoral portant approbation du PPRI du RU de GALLY, les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques, les servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées, les servitudes aéronautiques T4-T5-T7 de balisage (aérodromes civils et militaires), la fiche d'information relative aux risques présentés par les camions de transport de matières dangereuses intéressant la commune de VILLEPREUX.

. Les annexes sanitaires (document 7.3.) :

Délibération en date du 28 juin 2012 pour la participation pour le financement de l'assainissement, la carte de zonage des eaux pluviales et eaux usées, le règlement du service d'assainissement collectif, l'étude du schéma directeur d'assainissement et la proposition d'aménagement.

Tout était disponible sur le site internet de la Ville et de la CA SQY : www.saint-quentin-en-yvelines.fr . Les observations pouvaient être adressées soit sur le registre papier, soit à l'adresse électronique suivante revision-plu-villepreux@mail.registre-numerique.fr et le Public pouvait consulter le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-villepreux>. Des observations pouvaient être adressées à M le Commissaire enquêteur à la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff – BP 10118- 78192 TRAPPES Cedex. Les observations pouvaient également être envoyées à l'adresse courriel revisionplu.villepreux@sqy.fr .

Toutes ces observations étaient consultables en MAIRIE.

- **L'arrêté du Tribunal Administratif** en date du 6 juillet 2023 me nommant commissaire enquêteur pour la révision du PLU de VILLEPREUX et la proposition d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques.
- **Les documents administratifs règlementaires et publications** : l'arrêté du président de la CA SQY portant ouverture de l'enquête publique en date du 9 août 2023, l'avis d'enquête publique de format A2 de couleur jaune, les parutions en rubrique annonces locales aux dates convenues dans les journaux TOUTES LES NOUVELLES DE VERSAILLES le 30 août 2023 et LE GRAND PARISIEN le 1^{er} septembre 2023 soit respectivement 18 jours et 17 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours qui suivent le début de l'enquête soit le MERCREDI 20 SEPTEMBRE 2023 dans TOUTES LES NOUVELLES DE VERSAILLES et dans LE GRAND PARISIEN LE 22 septembre 2023.

Le tableau ci-après analyse la conformité du dossier de projet de PLU aux exigences de l'article R123-8 du code de l'environnement :

EXIGENCES DE L'ARTICLE R123-8	DOCUMENTS CORRESPONDANTS
<p>Lorsqu'elle est requise l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale</p>	<p>Dans le rapport de présentation (Doc.2), une évaluation environnementale a été élaborée conformément à la directive européenne n°2021/42 du 27 juin 2001 et à l'article R104-1 du code de l'Urbanisme qui précise que les plans et programmes font l'objet d'une évaluation environnementale et notamment les PLU ou les PLU qui font l'objet d'une révision.</p> <p>Le rapport de présentation définit ce que comprend une évaluation dans la démarche de révision d'un PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le résumé non technique, -l'état initial de l'environnement, -l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, -les incidences du projet sur l'environnement, -les motifs pour lesquels le projet a été retenu, -les mesures envisagées pour éviter, réduire voir compenser les incidences, -le programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement, <p>Le rapport présente bien toute cette démarche.</p>
<p>En l'absence de cette évaluation environnementale, note de présentation</p>	<p>Sans objet .</p>
<p>La mention des textes qui régissent l'enquête publique..., des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête</p>	<p>Arrêté de la Communauté d'Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES en date du 9 août 2023 et rapport de présentation</p>

Les avis émis sur le projet par les PPA	Le COBAHMA (la clé), la CCI de VERSAILLES, la CDPENAF, IDF MOBILITES, la SNCF IMMOBILIER, la commune des CLAYES SOUS BOIS, la commune de CHAVENAY, le PREFET de la REGION IDF pour les PDA, la ville des CLAYS SOUS BOIS pour les PDA, la ville de VILLEPREUX, le DEPARTEMENT DES YVELINES, le PREFET des YVELINES.
L'avis de la MRAe ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'autorité environnementale	Avis en date du 9 août 2023 et réponse du MO en date du 7 septembre 2023
Le bilan de la procédure du débat public ou de la concertation	Bilan de la concertation du Public et des PPA tiré par le Conseil Communautaire de SQY en date du 13 avril 2023
La mention des autorisations nécessaires pour réaliser le Projet	Sans objet

1 – 7 Contenu des documents du Projet de PLU

1-7-1 Bilan de la concertation

Le conseil communautaire de SQY du 17 décembre 2020 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de VILLEPREUX et a délibéré sur les modalités de la concertation conformément à l'article L103-2 et L300-2 du code de l'Urbanisme.

Les modalités de la concertation devaient se faire par des moyens d'informations :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée de la procédure en MAIRIE
- L'insertion dans la presse de la délibération de lancement de procédure
- La création d'une page spéciale révision sur le site internet de SAINT QUENTIN EN YVELINES
- La réalisation de panneaux d'exposition et l'édition d'une plaquette d'information sur la révision du PLU
- La parution d'au moins un article dans le magazine Municipal et Intercommunal
- La tenue d'au moins une réunion publique
- La tenue d'au moins une réunion numérique interactive

Et des moyens donnés au Publics pour s'exprimer :

- Une adresse mail dédiée pour recueillir les observations du Public
- La mise à disposition d'une urne en Mairie destinée à recueillir les remarques et les suggestions relatives à la révision du PLU
- La tenue d'au moins un atelier de travail participatif.

1-7-1-1 Déroulement de la concertation

Bilan de la concertation

La mise en œuvre de la concertation

La concertation avec les habitants a été mise en œuvre tout au long de l'étude à travers un dispositif transversal de communication et d'information (articles dans le bulletin municipal, pièces du PLU sur le site internet, registre...). 11 temps forts répartis dans les différentes phases de révision du PLU peuvent être relevés :

- La diffusion d'un **questionnaire papier et en version numérique** pendant environ 4 mois entre octobre 2021 et janvier 2022, qui visait à établir un diagnostic partagé du territoire avec la population. Ce questionnaire a fait l'objet d'environ 210 réponses numériques et papier.
- **1 réunion publique** de lancement le 17 novembre 2021, avec environ une cinquantaine de participants tout au long de la réunion, présentant la démarche de PLU, les grands objectifs de la révision et les premiers éléments de cadrage.
- **1 balade urbaine** organisée le 20 novembre 2021 permettant de développer la participation active des citoyens, d'établir un constat partagé du territoire communal, de faire émerger ses atouts et ses faiblesses puis des enjeux ou des problématiques. Une vingtaine de participants ont pris part à la balade.
- **2 ateliers habitants** durant la phase de diagnostic du territoire :
 - Un atelier « environnement et cadre de vie » le 23 novembre 2021 – environ 15 participants
 - Un atelier « vie quotidienne » le 1^{er} décembre 2021 – environ 15 participants
- **1 réunion publique sous format numérique** portant sur la restitution du diagnostic et ayant réuni près de 27 participants, le 25 janvier 2022.
- **1 forum** de présentation du projet de territoire le 17 mai 2022, accompagné de panneaux d'exposition sur les objectifs du PADD et d'autres visant à récolter les participations. Une dizaine de participants se sont déplacés.
- **1 réunion publique de restitution du PADD** tenue le 31 mai 2022 et ayant réuni une quinzaine de participants.
- **1 atelier de concertation** durant la phase de traduction réglementaire, le 18 octobre 2022, ayant porté sur certains aspects du règlement tels que la nature en ville, l'évolution des différents quartiers du territoire (Haie Bergerie, Village, quartiers pavillonnaires) ou encore les styles architecturaux et les clôtures.
- **2 réunions publiques** sur le dispositif réglementaire :
 - L'une ayant porté principalement sur les OAP ainsi que sur la présentation de la nouvelle nomenclature du PLU, le 15 novembre 2022. Un retour sur l'atelier du 18 octobre a également été réalisé. Une vingtaine de participants étaient présents
 - L'autre ayant porté sur la présentation du zonage, des indices du PLU et des règles par type de tissu urbain, tenue le 14 mars 2023 et ayant été suivie par près de 50 participants.

L'important dispositif de concertation déployé a permis aux habitants de participer et de s'exprimer sous différentes formes.

Il a été répondu aux les questions ou demandes d'explications.

Les remarques ou propositions ont été étudiées par les élus accompagnés par les techniciens de Villepreux et de Saint-Quentin-en-Yvelines. À chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de PLU dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit et l'économie générale du projet. Les réponses qui ont été apportées dans le PLU figurent ci-après.

Le présent bilan est exposé devant le Conseil municipal pour avis et devant le Conseil Communautaire, qui délibérera préalablement à l'arrêt du projet de PLU.

Bilan de la concertation – Mars 2023 – dossier arrêté

Les contributions des habitants ont été classées par thèmes. Je reprends les questions qui paraissent les plus importantes ou plus pertinentes (sans être exhaustif) et on pourra se reporter au document récapitulatif « Bilan de la concertation » qui est très complet et clair.

URBANISATION : Densification et production de logements.

Dans quelle trajectoire s'engage le PLU ?

Réponse : La constructibilité sera concentrée sur des secteurs de projet en renouvellement urbain. Plusieurs opérations sont prévues dans des secteurs de projet (Pont de BIAIS, Pointe à L'ANGE, avenue DES CLAYES et certaines opérations font l'objet d'OAP)

Le SDRIF impose une densification de 15% des espaces d'habitat, quelle est l'ambition démographique au regard de cette prescription ?

Réponse : Le PLU révisé de VILLEPREUX vise à atteindre cet objectif et la réalisation de 440 logements supplémentaires est prévue d'ici 2030.

Comment est pris en compte l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) ?

Réponse : l'orientation du PADD vise à conduire un développement de la commune sans consommation de nouveaux espaces. De plus le PADD cible les secteurs suivants comme secteurs de renouvellement urbain : Pointe à l'ANGE/LA POSTE, la RD11/Pont de BIAIS et le secteur des anciennes Bulles.

LOGEMENT SOCIAL :

Avec la programmation présentée au sein des OAP, est-ce que VILLEPREUX pourra atteindre les 25% de logements sociaux ?

Réponse : Il manquait en 2022 , 310 logements comptabilisés au titre de la loi SRU pour atteindre les 25%. Afin de tendre vers ces objectifs, 5 secteurs ont été définis obligeant à une programmation variant de 40% à 95% de logements sociaux

PATRIMOINE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Préservation du vieux village, des différentes fermes, des maisons anciennes et les anciens domaines GONDI et GRAND'MAISONS :

Réponse : Les éléments sont repérés sur le plan de zonage du PLU.

PAYSAGE :

Préserver le domaine de GRAND'MAISONS.

Réponse : 3 secteurs spécifiques ont été délimités en zone N de manière à encadrer au plus près les projets de valorisation du domaine.

Les USINES situées dans le virage du Pont de BIAIS seraient à requalifier .
Réponse : ce site sera requalifié par des projets d'implantation d'activité économique.

Accès au RU de GALLY à revaloriser :

Réponse : Un emplacement réservé n°1 est prévu le long de la berge avec pour objectif l'aménagement d'une promenade.

ENVIRONNEMENT :

Prise en compte de la loi sur l'eau :

Réponse : L'addition du SAGE et du PPRI traduit la mise en œuvre de la loi sur l'eau.

Il est évoqué le VAL- JOYEUX au titre des risques, le triangle vert et les espaces verts (zone de captage) à requalifier :

Réponse : Tous ces espaces sont ou seront protégés.

Promouvoir les énergies douces :

Réponse : l'OAP qualité du bâti révèle un certain potentiel en production d'énergie douce.

Notion de pleine terre :

Réponse : la règle de la pleine terre a été augmentée par rapport à la règle de l'ancien PLU.

EQUIPEMENTS SPORTIFS, SCOLAIRES ET CULTURELS :

Réponse : Tous les équipements sont suffisants ou seront complétés comme les équipements culturels.

COMMERCES :

60% de satisfaction des personnes interrogées.

Réponse : Création de zones mixtes à Pont de BIAIS (LA POSTE)

Ouvrir un marché couvert et des restaurants qualitatifs :

Réponse : La vocation mixte du village est confortée par un indice M mixte permettant l'accueil de restaurants.

ACTIVITES ECONOMIQUES :

Réaménager la zone COLAS

Réponse : Le projet de territoire en lien avec le diagnostic se traduit par la mise en place d'un indice UA (activités)

TRANSPORTS ET MOBILITES :

Peu d'aménagements cyclables existent sur VILLEPREUX et LES CLAYES SOUS BOIS.

Réponse : la ville entend développer des liaisons inter-quartiers et développer et entretenir le circuit cyclable.

CIRCULATION POUR PMR et liaisons BUS insuffisantes

Réponse : la Ville entend multiplier les aménagements pour PMR mais n'a pas la main sur les liaisons BUS.

PPRI :

Réponse : la commune n'a pas la main sur la révision du PPRI du ru de GALLY

Il y a eu aussi des contributions par SECTEURS :

LE VILLAGE, La HAIE BERGERIE.

Réponse : le PADD préserve le caractère du village. OAP PATRIMOINE intègre un chapitre spécifique sur le traitement de la HAIE BERGERIE .

Il n'est pas souhaité rendre possible 2 constructions principales sur une même parcelle.

Réponse : le règlement rend impossible cette possibilité dans la HAIE BERGERIE.

AMENAGEMENT DE LA RD11 :

Réponse : La ville entend favoriser la requalification de la RD11 en boulevard urbain (présence de l'OAP Pont de BIAIS qui accompagnera la requalification de la RD11. Elle vise aussi à apaiser la circulation par des aménagements spécifiques. La circulation cyclable et mobilités douces seront améliorées.

AGRICULTURE : Plaine de VERSAILLES

Les espaces de productions agricoles sont insuffisamment mis en valeur.

Réponse : le PADD entend préserver les espaces agricoles, valoriser les activités en lien avec la plaine de VERSAILLES.

DEMANDES PARTICULIERES :

Assouplir les conditions par rapport aux limites séparatives pour la construction d'une extension avec le retrait de 2 m au lieu de 5m pour une façade aveugle.

Réponse : La question reste du domaine d'un cas particulier.

GENS DU VOYAGE :

Réponse : Les terrains sont occupés illégalement.

Comme le fait remarquer la conclusion de la concertation, elle permet de dresser un bilan favorable et positif en montrant que cette concertation s'est déroulée suivant les modalités définies dans la délibération du 17 décembre 2020. Elle a montré qu'elle a permis de conforter le projet de PLU, de la compléter et de l'enrichir sur certains points. Elle s'est ajoutée à la concertation des PPA.

1-7-1-2 Concertation avec les PPA

Une première réunion a eu lieu le 3 février 2022. Elle avait réuni le Maire de VILLEPREUX, sa première adjointe, l'adjoint en charge de l'aménagement stratégique, la DGS de VILLEPREUX, le DG Adjoint aux finances, 2 fonctionnaires de la CA de SAINT QUENTIN EN YVELINES, la chambre d'Agriculture, la ville de CHAVENAY, la ville des CLAYES SOUS BOIS, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la DDT78 et le bureau d'études ESPACE VILLE.

Plusieurs questions ont été abordées : notamment à la suite d'une rencontre avec les agriculteurs, la Ville veut arrêter l'étalement urbain ; la loi 3DS concernant la programmation des logements sociaux (atteindre les 25%) et la diversification des tailles de logements ; les études pour la requalification de la RD11 et les circulations douces le long de la RD98.

Une deuxième réunion a eu lieu le 21 novembre 2022. Elle avait réuni le MAIRE, des Adjointes, les services de la Mairie, les services de la CA SQY, le Conseil Départemental, le COBAHMA, la DDT 78, le CONSEIL REGIONNAL, la Commune de NOISY LE ROI, la Chambre d'Agriculture, le bureau d'études ESPACE VILLE.

Le PADD et les OAP sont présentés.

Il est d'abord évoqué le traitement de l'aqueduc de l'AVRE au sein des servitudes et sa bande de 20m.

La DDT 78 évoque l'OAP GRAND'MAISONS « son Château et la plaine Aire » ; 2 bâtiments sont concernés par le PPRI . Il n'y a pas de raison de réviser le PPRI tant que les travaux ne sont pas réalisés. Il ne s'agit de ne pas autoriser la mise en danger d'autrui.

Concernant la partie 2 : Ecole (ancien corps de ferme de GRAND'MAISONS), le PPRI ne pourra pas autoriser la présence du Public sur les zones vertes et rouges. Le bâtiment d'accueil et le Prieuré sont concernés.

Réponse : le porteur de projet souhaite uniquement un changement de destination (la zone verte et rouge du PPRI concerne principalement l'Ouest du secteur de l'OAP).

La DDT évoque la triennale des logements sociaux. Il reste à produire 38 LLS et 12PLAI d'ici la fin de l'année.

Réponse : Certains logements seront livrés en 2024 et ne font pas partie d'une OAP. La révision du PLU tend vers 25% de logements.

Il est ensuite évoqué le RU de GALLY : Il est important d'autoriser dans l'OAP les travaux sur les ouvrages nécessaires au PPRI.

Réponse : Il est pris note d'autoriser les travaux nécessaires au « reméandrage ».

La CA demande à la DDT des informations concernant la mise en compatibilité du PPRI avec le PLU.

Le Conseil Départemental 78 évoque les projections démographiques. Il est indiqué 300 logements, croissance plus faible que précédemment mais satisfaisante.

Le CD 78 évoque aussi la requalification de la RD11et dit qu'il n'y aura pas une modification importante du trafic.

Réponse : le secteur du Pont de BIAIS représente le plus grand secteur de projet en matière de création de logements. La pacification se fera avec une programmation adaptée et des piquages en accord avec le CD78.

Le CD78 évoque l'opposabilité de l'OAP « Qualité du bâti » qui risque de représenter un risque juridique.

Réponse : cette OAP s'appuie sur la charte de promotion immobilière de Saint Quentin en Yvelines et sur le porter à connaissance.

Le SAGE de la MAULDRE souhaite que soit gardée une valorisation du RU de l'ARCY/GALLY au sein des OAP GRAND'MAISONS et GONDI.

Réponse : les OAP seront ajustées.

Le SAGE de LA MAULDRE évoque le secteur GONDI qui est une zone humide. Il souhaite un diagnostic afin de préciser cette zone humide.

REPONSE : Une étude est en cours.

La CHAMBRE d'AGRICULTURE explique qu'il existe des bâtiments importants pour l'activité agricole. Se passe-t-il quelque chose sur ces fermes ?

Réponse : La plupart des propriétaires portent des projets compatibles avec la zone A. D'ailleurs le PADD anticipe les potentiels projets en lien avec la plaine de VERSAILLES.

La CA évoque les fermes qui devraient être indiquées sur le plan de zonage.

Réponse : la commune prendra contact avec les habitants des fermes qui ne se sont pas fait connaître.

La REGION IDF souligne la qualité des OAP et souhaite voir compléter l'OAP mobilités douces par une cartographie de stationnement des vélos et ceux à créer. Dans le règlement, elles souhaitent prévoir les stationnements nécessaires. Elle salue la volonté de faire le ZAN sans obérer la production de logements.

Réponse : il existe un périmètre d'études sur le secteur et un contrat avec le l'EPFIF sur le partage foncier et une OAP encadre le secteur du Pont de BIAIS.

1-7- 2 Compatibilité avec les lois et documents supra-communaux

Le projet de révision de PLU est compatible avec : les lois SRU du 13 décembre 2000 et UH, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation du territoire de la république (loi NOTRE), la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN).

Il est d'autre part compatible avec : le SDRIF (schéma approuvé en conseil d'Etat en date du 28 décembre 2013), le plan de déplacements urbains IDF (PDUIF)

approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional IDF, le SDADEY (Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines) adopté le 12 juillet 2006, le SDAGE SEINE-NORMANDIE du 1^{er} janvier 2016, le SAGE des eaux de la MAULDRE du 10 août 2015, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté le 21 octobre 2013, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SCRAE) arrêté par le Préfet IDF le 24 décembre 2012, le Schéma Régional Eolien approuvé par le Préfet de la région IDF le 28 septembre 2012, le PGRI du bassin SEINE NORMANDIE du 3 mars 2022, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) adopté par le département des YVELINES le 25 novembre 2011, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'île de France approuvé par arrêté inter-préfectoral le 23 mars 2013, le Plan d'exposition au Bruit des Aéroports CHAVENAY-VILLEPREUX, le Schéma départemental des Carrières approuvé par le Préfet des YVELINES le 22 novembre 2013, le PPRI du RU de GALLY une fois modifié après l'enquête, l'arrêté du Premier ministre portant classement parmi les sites du département des YVELINES de la Plaine de VERSAILLES, les protections indiquées par les Eaux de Paris concernant l'aqueduc de l'AVRE, l'arrêté du Préfet des YVELINES concernant l'inscription au titre des monuments historiques de l'Eglise SAINT VINCENT DE PAUL.

1-7-3 Analyse des documents contenus dans le dossier du projet de révision du PLU

Il s'agit d'un résumé très succinct et on se reportera aux documents du dossier qui sont très complets.

1-7-3-1 Le rapport de présentation -document 2-

Je reprends les têtes de chapitres :

- 2-1 Présentation du territoire et VILLEPREUX dans son contexte régional et intercommunal.
- 2-2 Etat initial de l'environnement : caractéristiques physiques, patrimoine naturel et paysager, les risques, la santé humaine, l'eau potable et l'assainissement, le climat et l'énergie, l'urbanisme et l'écologie (enjeux pour les habitants ?), les grands enjeux environnementaux du territoire de VILLEPREUX, les annexes.
- 2-3 Diagnostic socio-économique : les habitants, les logements, les activités économiques.
- 2-4 Diagnostic territorial : l'analyse urbaine, le fonctionnement urbain, les projets, le diagnostic foncier.

- 2-5 Rapport d'incidences environnementales notamment l'évaluation environnementale : Préambule, résumé non technique, état initial de l'environnement, articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes, incidences du projet sur l'environnement, motifs pour lesquels le projet a été retenu, mesures envisagées pour éviter/réduire/ voire compenser les incidences, programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement, annexes.

1-7-3-2 Le PADD – Document 3-

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques par 3 axes :

- **Axe 1 : VILLEPREUX, un territoire au Patrimoine d'exception** (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser :
Renforcer la valorisation des éléments du patrimoine, marqueurs de la grande histoire et vecteur d'identité - Préserver les espaces agricoles, marqueurs paysagers et identitaire du territoire - Poursuivre les actions en faveur d'une meilleure intégration paysagère des entrées de ville en lisière d'espaces agricoles - Améliorer la qualité des entrées de ville urbaines, notamment les secteurs de la pointe de l'ANGE, de la RD11/pont de BIAIS, de l'avenue du Lieutenant Maurice HERVE. Préserver la biodiversité patrimoniale communale – Agir pour la préservation, la valorisation et le renforcement de la trame verte et bleue qui traduisent la richesse environnementale et écologique du territoire – Valoriser le caractère de ville verte en donnant à la nature toute sa place et protéger la biodiversité – Assurer la préservation et le bon état écologique du RU de GALLY, du RU de l'ARCY et du ruisseau de L'OISEMONT - Se prémunir des risques – Limiter les nuisances.
- **Axe 2 : VILLEPREUX, une ville à taille humaine, agréable à vivre :**
Adapter l'offre en équipements et services aux besoins et garantir l'accessibilité des équipements à tous les habitants de Villepreux – Aménager des espaces de proximité, de loisirs de plein air – Aménager ou requalifier des lieux de rencontre et d'animation, participant à rythmer la vie de la Ville – Tirer parti des atouts du territoire pour développer l'offre en tourisme – Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale de la Ville -Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable ---Valoriser l'artisanat et les entreprises

locales, soutenir les activités vertes et solidaires – Maintenir les zones d'activités existantes et favoriser leur dynamisme et leur diversification.

- **Axe 3 : VILLEPREUX, une commune engagée pour une évolution maîtrisée et éco-responsable de son territoire** : maîtriser et encadrer l'évolution du territoire – Faire de VILLEPREUX un territoire résilient face aux changements climatiques – conforter l'armature urbaine du territoire – Encadrer la production de logements sur des sites stratégiques (OAP) – Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi SRU – Favoriser le parcours résidentiel complet en donnant l'opportunité de se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions – Améliorer la qualité de l'habitat – Affirmer l'engagement du territoire dans la transition énergétique – Apaiser la circulation et assurer le stationnement – encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage , etc..) afin de limiter les rejets de gaz à effet de serre, les rejets de polluants atmosphériques et autres nuisances et assurer leur intégration au paysage et aux axes de circulation existants – Accompagner une mise en accessibilité des différents lieux de vie pour une offre de mobilité adaptée.

-

1-7-3-3 Les OAP – Document 4-

Quatre OAP thématiques : OAP Trame Verte et Bleue et Nature en Ville, OAP Patrimoine, OAP Qualité du Bâti, OAP Mobilités Douces.

Quatre OAP sectorielles : OAP Entrée de Ville/Pont de BIAIS , OAP Domaine des GONDI, OAP GRAND'MAISONS, OAP Intercommunale Pointe à l'ANGE-TOURNE-ROUE.

1-7-3-4 Le règlement –Document 5 - : Il est organisé en 6 parties.

Partie 1 : le lexique

Partie 2 : Dispositions générales

Partie 3 : Dispositions communes à toutes les zones

Partie 4 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Partie 5 : Dispositions applicables à la zone agricole

Partie 6 : Dispositions applicables à la zone naturelle.

L'utilisation du règlement est définie par le scan du dossier ci-après :

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, Emplacement réservé, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

La zone urbaine de Villepreux est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :

Le diagramme illustre la décomposition de l'indice 'UM1a13' en quatre parties distinctes, chacune associée à une fonction spécifique :

- UM** : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.
- 1** : Caractéristiques urbaines et architecturales.
- a** : Règle de densité : emprise au sol et espaces verts.
- 13** : Hauteur maximum de la construction.

Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.

ETAPE 2 : Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté.

ETAPE 3 : Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Les illustrations ont pour but d'explicitier les règles et ne sont pas opposables.

Une application informatique a été développée et est accessible sur internet (site de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines : www.sqv.fr) pour faciliter l'utilisation du PLU par les usagers.

Règlement du PLU révisé de Villepreux – 06/04/23 – Dossier arrêté 7

1-7-3-5 Le plan de zonage –Document 6 -

Il détaille toutes les zones : U, N, A.

Les périmètres prescriptifs particuliers : - Emplacement réservé au titre de l'article 151-41 du CU – Les secteurs comportant des OAP – Des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU – les Polygones d'implantation des nouvelles constructions en zone N – les Bâtiments susceptibles de changer de destination autorisée au titre des articles L151-11 et L151-12 du CU – la Diversité commerciale à protéger ou à développer au titre de l'article L151-16 du CU – Les limites d'implantation obligatoire.

Protection du patrimoine bâti : -Eléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du CU – autres Eléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du CU – Eléments du patrimoine culturel protégé au titre de l'article L151-19 du CU.

Protection du patrimoine naturel et paysager : -Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU – Limite de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha située hors site urbain constitué – Limite de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha située en site urbain constitué – Zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'AVRE – Zones humides au titre de l'article L151-23 du CU – Eléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU – Eléments du patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

De plus le plan définit le numéro des emplacements réservés, leur nature, le bénéficiaire de cet emplacement et les surfaces de ces emplacements.

1-7-3-6 : Les annexes -document 7 –

Elles définissent les servitudes d'utilité publique – La notice sanitaire et de traitement des déchets –Les servitudes informatives.

Ces dernières ont été énoncées dans la liste des documents du dossier au chapitre 1 - 5 Nature et caractéristique du Projet.

1-7-4 Périmètres des abords des monuments historiques inscrits à l'inventaire.

Ils ont été décidés sur la base des propositions de l'Architecte des Bâtiments de France et approuvés par délibération du 27 mars 2023 du Conseil Municipal de VILLEPREUX et par délibération du Conseil Communautaire de SAINT QUENTIN EN YVELINES du 13 avril 2023.

Ces périmètres sont définis sur le plan des servitudes au sol.

1-7-5 Prise en compte de l'environnement dans le Projet-évaluation environnementale.

L'autorité environnementale (MRAE) a été consultée le 12 mai 2023. Le PLU de VILLEPREUX était soumis à une évaluation environnementale en application des articles R104-11 à R104-14 du CU.

L'avis de la MRAE a été rendu le 9 août 2023.

Je reprends la liste des recommandations des pages 25 et 26 de son rapport.

Une réponse en date du 7 septembre de la Communauté d'Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES a été produite et mise dans le dossier.

Je reprends les principales questions et les réponses :

1) Actualisation des données et vérifier leur cohérence

Réponse : le tableau des surfaces a été mis en cohérence.

2) Présentation du scénario « au fil de l'eau » et des scénarios alternatifs.....

Réponse : Un tableau de synthèse récapitulant les tendances d'évolution sera intégré à l'évaluation environnementale.

Concernant les scénarii étudiés, le projet n'a pas défini de variantes mais un scénario qui a fait l'objet d'évolutions constantes au fil des discussions avec la ville de VILLEPREUX.

3) Lever les incertitudes:

Réponse : à cause des projets futurs non connus, l'évaluateur a choisi de conclure à une incidence incertaine.

4) compléter le dispositif de suivi:

Réponse : le dispositif de suivi sera complété.

5) Articulation du projet de PLU avec les documents de rangs supérieurs par une analyse relative à la charte paysagère de l'Association Patrimoniale de la plaine de VERSAILLES et relative au PCAET de SQY.

Réponse : Le rapport sera complété dans ce sens.

6) Comparaison des choix dans le projet de PLU aux solutions de substitution raisonnables envisageables et justification de ces choix....

Réponse : Le chapitre relatif à l'analyse des incidents sur les zones à enjeux environnementaux retracent les choix effectués pour chacune des OAP avec les enjeux, les mesures retenues et le schéma de l'OAP choisi.

7) Reconsidérer en zone N le périmètre des sous secteurs faisant l'objet de STECAL en les limitant aux secteurs de projet identifiés dans les polygones d'implantation....

Réponse : il sera proposé une modification des STECAL.

8) Préciser les modalités de suivi permettant d'évaluer le respect des conditions de compatibilité des aménagements et constructions prévues en zone N.....

Réponse : Il sera proposé une modification des modalités de suivi.

9) Qualité de l'air : Comparer les valeurs observées sur la commune aux valeurs de référence préconisées par l'OMS.

Réponse : la qualité de l'air est satisfaisante.

10) Nuisances sonores et engagements relatifs à la transformation de la RD11 en boulevard urbain.... .

Réponse : Chaque pétitionnaire doit respecter les normes acoustiques sachant que les normes sonores enregistrées sont bien présentes dans le dossier.

11) Compléter le dossier par une description des besoins actuels et futurs en eau potable de la commune.....

Réponse : Les chiffres sont donnés et la hausse démographique pourra être absorbée.

12) Analyser les incidences potentielles sur le réseau assainissement par rapport à l'augmentation prévue de la population.

Réponse : La capacité de la STEP actuelle pourra prendre en charge ce complément de charges entrantes.

13) Corriger les chiffres du tableau de consommation d'énergie final....

Réponse : L'erreur sera corrigée.

14) Justifier que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire des objectifs de baisse des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie totales fixés par le PCAET.

Réponse : Ce dernier sera plus affiné.

Définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liées au secteur du bâtiment.....

Réponse : La RT 2021 est entrée en vigueur en 2021 et s'impose à toute construction ainsi que l'application du décret tertiaire de la loi ELAN de 2018.

15) Compléter le volet consacré à l'énergie en examinant les possibilités de la chaleur totale produite par le ou les data « centers » situés à proximité, renforcer l'ambition du document quant à la production d'énergie renouvelable.

Réponse : Le gisement ENR a bien été étudié. La densité faible et l'éloignement du gisement ENR de la société ATOS à cause de l'absence d'infrastructure d'échange thermique, justifient l'absence de cette prise en compte.

1-7-6 Modifications apportées aux différentes pièces de l'ancien PLU approuvé en 2017

Neuf secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) au titre des articles L151-11 et L151-12 du code de l'urbanisme sont créés. Ils sont déclinés dans le tableau qui suit :

Secteur Ne	Secteur à destination d'équipement d'intérêt collectif ou services publics
3 secteurs sont délimités	Ne1 : secteur GRAND'MAISONS Ne2 : Station d'épuration-RU de GALLY Ne3 : Côte de PARIS
Secteur Na	Secteurs à destinations d'activités économiques/logements
3 secteurs sont délimités	Na1 : Secteur GRAND'MAISONS Na2 : Secteur domaine de GONDI Na3 : Secteur RD11-Est
Secteur NI	Secteurs à destination d'activités de loisirs de plein air
3 secteurs délimités	NI1 : Secteur GRAND'MAISONS NI2 : Secteur GONDI NI3 : Secteur route de RENNEMOULIN

Il est créé 4 OAP sectorielles et 4 OAP thématiques.

Tableau comparatif des anciennes zones urbaines (U) et le nouveau zonage.

Zone	Libellé	Destination	Caractéristiques urbaines et architecturales	Densité	Hauteur maximum	Nom zonage
ZONES UA						
UAa	Centre-bourg	UM	3	a	13	UM3a13
UAb	Centre bourg av. Pasteur	UM	3	c	10	UM3c10
UAc	Maison des Sœurs (OAP « Gondi »)	UM	2	e	12	UM2e12
ZONES UB						
UBa	Haie bergerie commerçante + partie Ouest	UM	6	b	13	UM6b13
UBb	Haie bergerie plus résidentiel	UR	4	b	10	UR4b10
UBc	Prieuré le long du parc des sports	UR->URs	4	b	10	URs4b10
ZONE UC						
UC	Val joyeux ; haut Prieuré ; Trianon Hauts du Moulin	UR->URs	4	d	10	URs4d10
ZONES UD						
UD	Zone collectifs autour de l'hotel de Ville	UR	6	d	16	UR6d16
UD	avenue de Versailles RD 11	UM	5	d	13	UM5d13
UD	Collectifs du val joyeux	UR	6	d	16	UR6d16
UD	Pointe à l'ange	UR	6	d	16	UR6d16
UD	Poste (OAP « pointe à l'ange »)	UM	5	b	13	UM5b13
UD	Secteur des Bulles	UR	5	b	15	UR5b16
UD	Primarte - villa perosa	UR	5	d	16	UR5d16
UD	Collectif des hauts du Moulin	UR	5	d	16	UM5d16
ZONE UP						
UP	Hauts de Grisy	UR->URs	8	f	9	URs8f9
ZONE UX						
UX	zone d'activité du Val Joyeux ; Carrefour	UA	7	a	12	UA7a12
ZONE UE (CRÉATION)						
UE	équipements	UE	1	a	16	UE1a16

Comparaison des surfaces entre le PLU actuel et le PLU révisé :

	PLU actuel	Superficie en pourcentage	PLU révisé	En superficie pourcentage
Zone U	183.26	17,5%	205.35	19.6%
Zone AU	17.74	1,7%	0	0,0%
Zone A	691.10	66.1%	696.90	66.6%
Zone N	153.55	14.7%	143.40	13.7%
	1045.65		1045.65	

Tissu ancien du Village (ancien UAa)

Localisation : Centre du Village autour de la rue du Docteur Alexandre



Implantation par rapport aux voies

À l'alignement ou en retrait équivalent à celui des constructions voisines.

Si retrait : alignement par un élément constitutif (porche, mur, clôture, portail)

-> **Maintien des alignements existants ou retrait équivalent avec les constructions mitoyennes**

Si retrait : alignement par un élément constitutif (porche, mur, clôture, portail)

À l'alignement obligatoire si RDC actif



Implantation par rapport aux limites séparatives

Sur au moins une limite. Si retrait : 2 m/4 m minimum en fonction des vues –

-> **en limite ou retrait. Si retrait : 2 m/4 m minimum en fonction des vues**

Emprise au sol

60% -> 70%

Espaces verts

Non réglementée dans une bande de 15 mètres de la rue et 50% au-delà -> **20% dont 15% de pleine terre**

Hauteur :

9 m -> 13 m

Indice :
UM3a13

PLU Villepreux



36

villepreux

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Territoire d'innovation

Centre-ville - Haie Bergerie (ancien UBa)

Localisation : Avenue de Touraine et alentours. Vocation résidentielle et commerciale

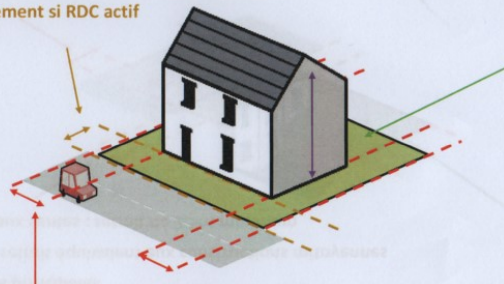


Implantation par rapport aux voies

À l'alignement ou en retrait équivalent à celui des constructions voisines

-> **Retrait de minimum 5 m ou équivalent à celui des constructions voisines**

À l'alignement si RDC actif



Implantation par rapport aux limites séparatives :

En limite ou retrait. Si retrait : 2 m/4 m minimum en fonction des vues

-> **En limite ou retrait. Si retrait : égal à la moitié de la hauteur de la construction avec minimum 6 m**

Emprise au sol

55 % / 80% si RDC actifs -> 60%

Espaces verts

15% -> 30% dont 20% de pleine terre

Hauteur :

12 m existant ou 15 m si RDC actifs -> 13 m

Indice :
UM6b13

PLU Villepreux



37

villepreux

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Territoire d'innovation

Habitat groupé très dense (ancien UBb et UBc)

Localisation : Sud de la Haie Bergerie, Prieuré le long du parc des sports



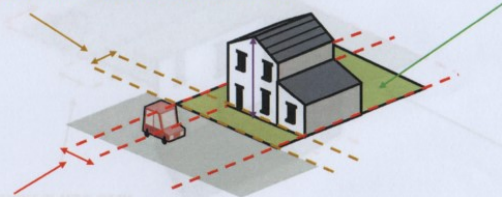
Implantation par rapport aux voies

À l'alignement ou retrait de 6m minimum

-> Conservation des alignements existants pour les constructions principales

Autrement : retrait équivalent aux constructions mitoyennes

Par rapport aux sentes : retrait de 2,5m minimum



Implantation par rapport aux limites séparatives :

En limite ou retrait. Si retrait : 4m/2m en fonction des vues

-> En limite ou retrait. Si retrait : 4m/2m en fonction des vues avec retrait plus important (6 m) sur une limite séparative au choix

Par rapport aux sentes : retrait de 2,5m minimum

Emprise au sol
55% -> 60%

Espaces verts
15% de pleine terre
-> 30% d'espaces
verts dont 20% de
pleine terre

Hauteur :
11m -> 10m

Indices :
UR4b10
URs4b10

PLU Villepreux

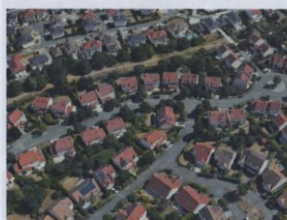


38



Habitat pavillonnaire dense (ancien UC)

Localisation : Val Joyeux, Hauts du Moulin, Haut Prieuré, Trianon



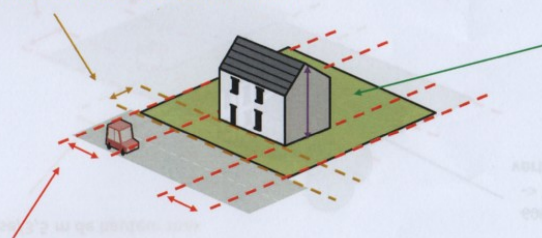
Implantation par rapport aux voies

Retrait entre 5 et 20m

-> Conservation des alignements existants pour les constructions principales

Autrement : retrait équivalent aux constructions mitoyennes

Par rapport aux sentes : retrait de 2,5m minimum



Implantation par rapport aux limites séparatives :

En limite ou retrait. Si retrait : 4m/2m en fonction des vues

-> En limite ou retrait. Si retrait : 4m/2m en fonction des vues avec retrait plus important (6 m) sur une limite séparative au choix

Par rapport aux sentes : retrait de 2,5m minimum

Emprise au sol
40% -> inchangé

Espaces verts
30% de pleine terre
-> 50% d'espaces
verts dont 35%
de pleine terre

Hauteur :
10 m -> inchangé

Indice :
URs4d10

PLU Villepreux



39



Habitat pavillonnaire peu dense (ancien UP)

Localisation : Hauts de Grisy

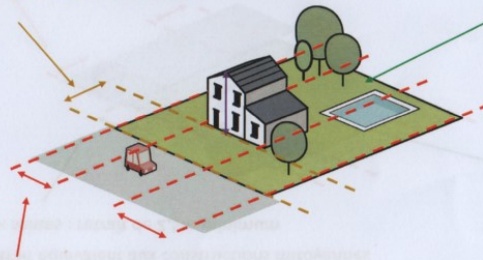


Implantation par rapport aux voies

Retrait de 10 m minimum et bande de constructibilité de 10 m à 30 m de la voie

-> Retrait de 10 m minimum et bande de constructibilité de 10 m à 30 m de la voie

Au-delà : seulement piscines et annexes de 12 m² d'emprise/3,5 m de hauteur max



Implantation par rapport aux limites séparatives :

En retrait de 4 m/6 m selon vues

En retrait de 4 m/8 m selon vues

Emprise au sol
15%
-> inchangé

Espaces verts
60% de pleine terre
-> 75% d'espaces
verts dont 60% de
pleine terre

Hauteur :
8 m -> 9 m

Indice :
UR8f9

PLU Villepreux



40

villepreux

SAINT
QUENTIN
EN YVELINES

Collectifs récents (ancien UD)

Localisation : Hauts du Moulin,
Villa Perosa

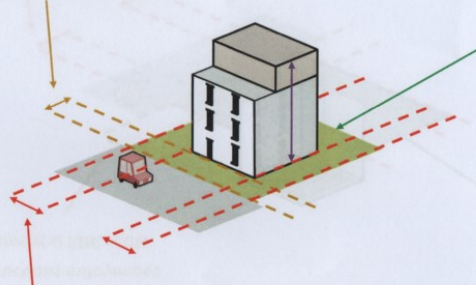


Implantation par rapport aux voies

À l'alignement ou retrait de 4 m

-> Retrait de minimum 3m

Alignement si RDC actifs



Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite ou retrait. Si retrait : 4m/2m selon vues

-> En limite ou retrait. Si retrait : égal à la moitié de la hauteur de la construction avec minimum 6 m

Emprise au sol
50% -> 40%

Espaces verts
30% de pleine terre
-> 50% d'espaces
verts dont 35%
de pleine terre

Hauteur
15 m -> 16 m

Indices :
UM5d16
UR5d16

PLU Villepreux



42

villepreux

SAINT
QUENTIN
EN YVELINES

Collectifs anciens (ancien UD)

Localisation : Pointe à l'Ange, abords de l'hôtel de ville, Val Joyeux

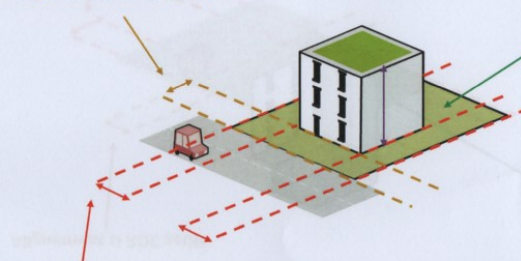


Implantation par rapport aux voies

À l'alignement ou retrait de 4 m

-> Retrait de minimum 5 m ou équivalent aux constructions mitoyennes

Alignement si RDC actifs



Implantation par rapport aux limites séparatives :

En limite ou retrait. Si retrait : 2 m/4 m minimum en fonction des vues

-> En limite ou retrait. Si retrait : égal à la moitié de la hauteur de la construction avec minimum 6 m

Emprise au sol
50% -> 40%

Espaces verts
30% de pleine terre ->
50% d'espaces
verts dont 35% de
pleine terre

Hauteur :
15 m -> 16 m

Indices :
UR6d16

PLU Villepreux



41

villepreux

SAINT
QUENTIN
EN YVELINES
Territoire d'avenir

Collectifs en projet (ancien UD)

Localisation : secteur des Bulles, abords de la RD11, foncier « La Poste »

Des indices d'emprise et de hauteur façonnés de manière à respecter les différents projets



Emprise au sol
50%

-> Les Bulles, La Poste : 60%

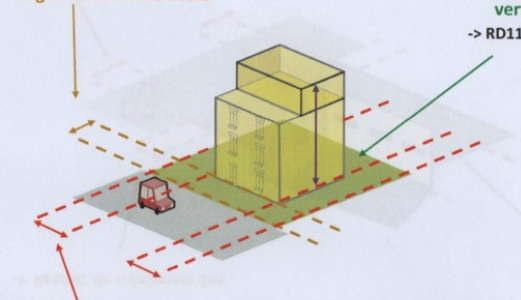
-> RD11 : 40%

Implantation par rapport aux voies

À l'alignement ou retrait de 4 m

-> Retrait de minimum 3m

Alignement si RDC actifs



Implantation par rapport aux limites séparatives :

En limite ou retrait. Si retrait : 2 m/4 m minimum en fonction des vues

-> En limite ou retrait. Si retrait : égal à la moitié de la hauteur de la construction avec minimum 6 m

Espaces verts
30% de pleine terre
-> Les Bulles, La Poste : 30% d'espaces
verts dont 20% de pleine terre
-> RD11 : 50% d'espaces verts dont
30% de pleine terre

Hauteur :
15 m
-> Les bulles : 16 m
-> RD11, La Poste : 13 m

Indices :
UR5b16
UM5d13
UM5b13

PLU Villepreux



43

villepreux

SAINT
QUENTIN
EN YVELINES
Territoire d'avenir

Activités (ancien UX)

Localisation : ZAE du Trianon,
du Val Joyeux, Carrefour

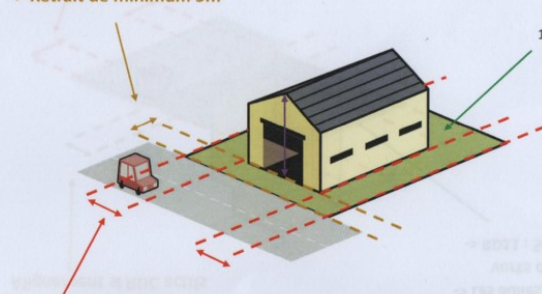


Implantation par rapport aux voies

À l'alignement ou retrait équivalent à celui des constructions voisines

Si retrait : 5 m

-> **Retrait de minimum 5m**



Implantation par rapport aux limites séparatives :

Retrait : 4 m/ 8 m selon vues. Limite avec la zone UR ou UM : 10 m

Retrait : 4 m/ 8 m selon vues. Limite avec les secteurs « M », « R » et « Rs » : 10 m

Emprise au sol
70% -> inchangé

Espaces verts
10% -> **20% d'espaces
verts dont 15% de
pleine terre**

Hauteur :
12m -> inchangé

Indice :
UA7a12



2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2 – 1 Concertation publique et prise d'avis des personnes publiques associées (PPA)

Le bilan complet de cette concertation est inclus dans le dossier d'enquête. Les PPA ont été invitées à deux réunions, à savoir le 3 février 2022 et 21 novembre 2022. La liste exhaustive de ces PPA est notée dans le dossier dans le tableau du §1 -6 du présent rapport . Le dossier règlementaire du PLU arrêté le 13 avril 2023 a été adressé aux PPA le 12 mai 2023. La date limite de leurs réponses devait être le 12 août 2023. Celles qui ont répondu, l'ont fait dans ce délai règlementaire.

Je reprends leurs avis qui suivent dans l'ordre chronologique de leurs arrivées :

La COBAHMA (Commission Locale de l'Eau CLE) a répondu par lettre du 31 mai 2023 avec les remarques suivantes :

- **Le PADD réaffirme les objectifs** du SAGE de la MAULDRE et les grands principes sont bien respectés et traduits dans le règlement. La CLE estime que sont repris les enjeux de protection des zones humides, la préservation des abords du RU de GALLY ainsi que les autres cours d'eau, la limitation de l'imperméabilisation des surfaces pour tendre vers le ZAN ainsi que des objectifs de de-imperméabilisation en fonction des opportunités et de gestion alternative des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle. De plus il fixe comme objectif de préserver la ressources en eau.
- **Les OAP prévoient une gestion** des eaux pluviales alternative à la parcelle et intègrent les milieux aquatiques et humides.
- **Le règlement prévoit bien les prescriptions du PPRI** du RU de GALLY. La protection des cours d'eau prévoit une bande de 10m inconstructibles La commission rappelle, dans les zones humides, les règles du SAGE de la MAULDRE. Il est interdit de remblayer les zones humides, d'y réaliser des aménagements souterrains ainsi que de réaliser des affouillements et toute construction pouvant impacter la fonctionnalité de la zone humide. Concernant l'eau potable, tout projet doit être conforme au schéma de distribution d'eau potable. Pour éviter le ruissellement, le pétitionnaire doit se raccorder aux réseaux séparatifs et être conforme à l'article 3 du règlement du SAGE de la MAULDRE. Tout arbre doit être protégé pour limiter le ruissèlement agricole et urbain.
- **Concernant le plan de zonage**, les éléments relatifs aux thématiques du SAGE sont inscrits notamment : les éléments remarquables du paysage

participant à la limitation du ruissèlement, la bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau qui traversent la commune, l'enveloppe d'alerte des zones humides, les cours d'eau et plans d'eau présents dans VILLEPREUX. **Suite à ces remarques, le Président de la CLE émet un avis favorable au dossier du PLU.**

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE VERSAILLES YVELINES par lettre du 1^{er} juin 2021 a répondu qu'après étude du dossier, elle émettait **un avis favorable.**

LA CDPENAF par lettre du 3 juillet 2023 constate que la consommation d'espaces agricoles et naturels est limitée à 1HA ainsi que le projet en faveur de la valorisation du patrimoine de la Commune.

LA CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de revoir **le nombre de STECAL** et dans réduire leur superficie au plus près des bâtiments. Elle rappelle que les STECAL qui ouvrent des capacités d'accueil en zone agricole ou naturelle doivent rester exceptionnels et de taille limitée. Elle préconise leur remplacement par des aplats dédiés au changement de destination sur les bâtiments existants ou la création de polygones d'implantation pour de nouvelles constructions en zone N.

Dans ses recommandations elle demande de revoir la rédaction du règlement de la zone agricole de l'annexe 1 en retirant les mentions liées à la « surveillance » ainsi qu'aux commerces, activités de service, secteurs secondaires et tertiaires qui ne sont pas admis en zone agricole.

Une attention particulière devra être observée sur la mise en œuvre de l'OAP MOBILITES DOUCES et TRAME VERTE ET BLEUE en expliquant que les projets afférents ne doivent pas porter atteinte au bon fonctionnement des exploitations agricoles telles que des coupures linéaires créées par les pistes cyclables.

De plus il s'agit de compléter le règlement concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N en s'appuyant sur le tableau annexé à leur lettre.

LA COMMUNE DE CHAVENAY par lettre du 3 juillet 2023 a adressé une délibération en date du 26 juin 2023 en émettant un avis favorable avec les réserves suivantes : pour l'OAP DOMAINE DE GONDI, la commune signale son inquiétude sur l'imperméabilisation du site avec 11 000m² d'emprise au sol programmée et une augmentation de la circulation dans une zone déjà saturée. La commune souhaite d'autre part que les rejets d'eaux pluviales soient traités sur l'emprise du projet afin qu'ils ne viennent pas gonfler le RU DE GALLY en

période d'orage, CHAVENAY étant directement concernée car située en aval du projet et impactée par les crues du RU DE GALLY.

De même pour l'OAP de GRAND'MAISONS, elle signale son inquiétude sur l'imperméabilisation du site avec 1600m² d'extension programmée par la réalisation d'équipements impliquant une augmentation de la circulation dans une zone déjà saturée et émet les mêmes observations pour les eaux pluviales que pour le domaine de GONDI.

D'autre part dans le secteur des HAUTS DU MOULIN, elle souhaite laisser la possibilité de créer une voie d'insertion depuis l'avenue de CHAVENAY vers la RD98 au départ du rond- point de contournement afin de permettre aux usagers de l'aérodrome de CHAVENAY- VILLEPREUX une insertion sur la RD98 sans traverser le lotissement.

Le projet arrêté prévoit une préservation des arbres d'alignement plantés le long de la RD98 déviée empêchant toute réalisation ultérieure.

LA COMMUNE DES CLAYES SOUS BOIS par lettre du 21 juillet 2023 a indiqué qu'elle n'avait aucune observation particulière si ce n'est qu'elle émettait un avis favorable aux propositions de l'ABF de créer un périmètre de définition des abords pour l'EGLISE SAINT VINCENT DE PAUL, monument historique inscrit sans lien avec le tissu pavillonnaire des CLAYES SOUS BOIS.

LA SNCF IMMOBILIER par lettre du 2 août 2023 a émis l'avis suivant :

Le règlement du PLU est compatible avec l'activité ferroviaire mais les talus ferroviaires ne doivent pas faire l'objet d'une protection de type espaces boisés classés ou d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU sauf de manière exceptionnelle en cas d'existence d'une protection réglementaire au titre des espaces naturels (NATURA 2000, ZNIEF, inscription au SRADDET).

Concernant l'emplacement réservé ER6 pour la création d'une liaison douce POLE GARE la surface semble trop importante (trop large) et incompatible avec les infrastructures ferroviaires. Une demande de mutabilité devra être faite auprès de la SNCF.

La SNCF adresse une pièce jointe(NoticeT1) pour les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer et le document est applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

Pour les permis de construire jouxtant la plate-forme ferroviaire, la SNCF doit être systématiquement consultée. Le document joint apporte toutes les précisions sur les servitudes de type 1(définition de l'emprise de la voie ferrée, servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : écoulement des eaux, arbres, distances minimales à respecter pour les constructions et divers, obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure, destructions

de constructions et divers, entretien des constructions existantes, servitudes de visibilité aux abords des passages à niveaux). Voir le document des servitudes de TYPE 1

De plus il est expliqué le processus de numérisation concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes.

Il est ensuite donné une annexe avec de nombreux schémas de matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DE GALLY MAULDRE par lettre du 31 juillet 2023 a indiqué que les communes de CHAVENAY et SAINT-NOM –LA-BRETECHE sont intégrées à la CC GALLY MAULDRE et sont limitrophes de la ville de VILLEPREUX avec une présence de zones naturelle et agricole sur ces secteurs et ces derniers sont situés au sein du site classé de la plaine de VERSAILLES.

La CC GALLY MAULDRE précise qu'il est primordial dans un objectif de préservation et valorisation de ces espaces que les zones limitrophes de ces secteurs sur VILLEPREUX soient sanctuarisées et qu'il n'y ait pas d'extension urbaine future à long terme qui conduirait à une artificialisation des sols sur les zones A et N du PLU de VILLEPREUX. Il est nécessaire de s'inscrire dans une stratégie de ZAN.

La CC insiste pour demander une protection des zones agricoles et naturelles en espaces paysagers à protéger (article 123-1-5 du CU), en espaces agricoles pérennes patrimoniaux, en espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, en zones naturelles strictement protégées ou avec des cônes de vues à protéger.

La CC fait remarquer que l'OAP du domaine GONDI prévoirait une imperméabilisation du site de 11 000m² d'emprise au sol dans un secteur où la circulation est déjà saturée. Ainsi une étude de circulation serait intéressante. Les rejets d'eaux pluviales devront être traités sur le périmètre du projet et ne devraient pas augmenter le débit du RU de GALLY en période d'orage. La CC sera vigilante pour que la commune de CHAVENAY située en aval ne soit pas impactée.

En ce qui concerne l'OAP du domaine GRAND'MAISONS qui prévoit une imperméabilisation du site de 1600m² d'extension par la réalisation d'équipements, cela implique une augmentation de la circulation et une étude de cette dernière serait pertinente. Les eaux pluviales devront être traitées sur le périmètre du projet.

Concernant le secteur des HAUTS DU MOULIN, une étude de circulation semble pertinente sur un secteur appelé à se développer à proximité de CHAVENAY.

Dans l'OAP thématique liée à ce sujet, une voie d'insertion depuis l'avenue de CHAVENAY vers la RD98 au départ du rond-point serait nécessaire ce qui permettrait aux usagers de l'aérodrome de ne pas traverser le lotissement. Pour les OAP sectoriels, il serait souhaitable pour chaque projet d'indiquer la densité du projet en nombre de logements par hectare.

La CC rappelle que dans le SCOT intercommunal approuvé le 3 février 2015, la densité doit être de 18 log/ha et donc qu'il faut mettre en parallèle cette densité avec la densité projetée des projets immobiliers de VILLEPREUX.

ILE DE FRANCE MOBILITES par lettre du 13 juillet 2023 a répondu que les services IDF MOBILITES sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le PDUIF en particulier celui qui fixe un cadre règlementaire en matière de normes de stationnement (véhicules motorisés, vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations.

IDF MOBILITES indique que le règlement du projet de PLU n'est pas totalement compatible avec les prescriptions du PDUIF. Un tableau est joint qui compare les extraits des normes inscrites au projet de PLU de Villepreux à celles édifiées par IDF MOBILITES.

LA MAIRIE DE VILLEPREUX par lettre du 28 juillet 2023 a répondu au Président de la CA SQY en émettant un avis favorable au PLU avec les remarques suivantes :

- Concernant le règlement au sujet des clôtures : il ne semble pas autoriser les clôtures doublées d'une haie vive sauf pour un grillage d'une hauteur d'un mètre. Ce dispositif existe dans toute la ville. La ville a d'autre part souhaité voir augmenter la hauteur des clôtures sur voie à 1,70m (1,20m aujourd'hui). Cette hauteur avec le doublement du grillage par une haie d'essence locale permet de concilier l'aspect verdoyant et la sécurité des propriétés. Il serait important de faire de même pour les clôtures en limites séparatives autorisant une hauteur jusqu'à 2m pour les grillages.
- La Mairie souhaite que les règles relatives à la hauteur des clôtures à l'alignement s'applique uniquement sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules motorisés car VILLEPREUX dispose d'un réseau de sentes qui donnent sur l'arrière des habitations et donc que les règles soient les mêmes que pour les clôtures en limite séparative.
- Concernant les clôtures, les murets de 0,60m sont autorisés avec un dispositif de claire-voie. Il faudrait par un schéma expliciter ce dispositif. D'autre part il faudrait autoriser les dispositifs de qualité (canisse,

brande) en indiquant que c'est une mesure temporaire en attendant que la haie végétale se soit développée. De plus les lamelles occultantes sur panneaux rigides devraient être autorisées afin de ne pas créer d'inégalité de traitement entre les propriétaires ayant sollicité un tel dispositif avant et après l'adoption du PLU révisé.

-
- Concernant la zone Urs8f9 (les HAUTS DE GRISY) le règlement indique que les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 10 à 30m et qu'au-delà, seules sont autorisées les piscines et les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol. Certains habitants ont fait des remarques car les propriétés étant très vastes, certaines constructions existantes sont au-delà de cette bande et cela interdit toute extension. VILLEPREUX serait donc favorable à une extension raisonnée à 20m² pour les constructions existantes situées au-delà de la bande de 10 à 30m. Cette proposition permettrait de réduire une inégalité de traitement que peuvent ressentir certains propriétaires.
- D'autre part la notion de construction principale inclut le garage dans le règlement actuel ce qui autorise les extensions à l'arrière des garages. VILLEPREUX évoque la possibilité d'interdire de telles extensions à l'arrière des garages comme cela a été demandé dans le quartier des HAUTS DU MOULIN pour conserver l'architecture actuelle du quartier.
- De plus le précédent règlement indique que : pour l'aménagement ou l'extension d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Cette précision permettrait que les extensions soient dans le prolongement de la construction actuelle et non sur les limites séparatives. Cela évitait des recours et la ville souhaite son maintien.
- La ville est surprise de trouver classée au patrimoine remarquable l'usine électrique actuellement en ruine et elle souhaite que ce bien soit retiré du patrimoine remarquable.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10m² dans le lexique mais les annexes ne sont pas soumises à restriction. Il serait souhaitable que ces propositions apparaissent dans le règlement.

- Pour les maisons implantées en diagonale, une exception à l'implantation des abris de jardin pourrait être envisagée afin de la positionner sur le côté de la maison en incluant un masquage végétal.
- Quant à la zone NA1, il serait souhaitable que les destinations « restauration » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » soient autorisées. Cela permettra davantage d'égalité avec l'OAP qui concerne le domaine de GONDI et de renforcer la valorisation du patrimoine.

-

LE DEPARTEMENT DES YVELINES par lettre en date du 25 juillet 2023 a répondu à la notification de la CA SQY :

Il note que la plupart des objectifs du PADD et des dispositions du projet de PLU sont en cohérence avec le SDADEY (Schéma Départemental pour un Développement Equilibré des Yvelines) tels que ;

- L'amélioration des entrées de villes urbaines et la poursuite de leur intégration en lisière des espaces agricoles (entrée Nord Ouest sur RD161 et Sud Ouest sur RD11) ainsi que des occupations existantes sur la plaine de VERSAILLES.
- Le maintien du tissu d'activité économique existant et son renouvellement, notamment au sein de la ZAC VAL- JOYEUX.
- La mise en valeur de 2 grands domaines historiques :
 - . La valorisation économique et culturelle du domaine de GONDI avec une évolution du site (11 000m² de nouvelles constructions, réhabilitation du Parc, activités éducatives et de loisirs, pôle à vocation touristique)
 - . La valorisation du domaine de GRAND'MAISONS divisé en 2 sous secteurs : 1) exploitation du Château et ouverture au Public par la création d'activités de loisirs sur la « plaine AIRE »
 - 2) transformation du cœur de ferme en une école privée de capacité de 250 enfants.
- Le développement et l'entretien du réseau cyclable par le biais du plan vélo communal avec les différents acteurs impliqués (CA SQY, DEPARTEMENT) ainsi que la valorisation et le développement des sentes piétonnes.
- La conservation et l'entretien des itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR.

- Une perspective de croissance démographique plus modérée que sur les périodes antérieures (de l'ordre de 0,8 à 0,9% par an), VILLEPREUX ayant connu une forte croissance entre 2013 et 2022.
 - Une production de logements portée sur des sites stratégiques en renouvellement urbain : OAP ENTREE DE VILLE - Pont de BIAIS avec 250 logements et l'OAP INTERCOMMUNALE POINTE DE L'ANGE-TOURNEROUE avec une programmation de 30 logts.
- Des objectifs et dispositions visant à favoriser un parcours résidentiel complet des habitants en proposant une offre de logements diversifiés ciblés pour des publics spécifiques avec une mixité en taille et en type.
- Un objectif affiché qui tend vers 25% de logements sociaux pour répondre à la loi SRU grâce aux opérations citées ci-dessus et dans plusieurs secteurs de mixité sociale hors OAP comptabilisés avec un taux de 95% au titre de la loi SRU.
- Une consommation d'espaces naturels ou agricoles limitée à 1HA sans nouvelle avancée des fronts urbains vers la Plaine de VERSAILLES.
- Le confortement des équipements locaux avec le soutien du département (VPARK, équipements scolaires, nouveau complexe sportif, rénovation des offices de restauration, création de la maison des arts).
- Mise en place des différentes 4 OAP thématiques citées dans le rapport ci-avant.

A la suite de ce rappel, le Département souhaite émettre 3 recommandations et une observation :

1) Recommandation relative à la croissance démographique et à la production de logements : VILLEPREUX devra construire 600 logements environ entre 2019 et 2030, ce qui permettrait d'accueillir 1450 à 1620 nouveaux habitants, la production de 310 logements sociaux étant nécessaire pour passer de 18% en 2020 à 25% en 2025. Le seuil de création d'au moins 10 logements par opération pour appliquer un pourcentage de 30% paraît pertinent.

Le Département recommande que soit exposé avec davantage de clarté le phasage dans le temps, des objectifs chiffrés de construction de logements, en particulier pour les logements sociaux (loi SRU) en distinguant au moins 3 périodes (2020-2025, 2025-2030, 2030-2035).

2) Recommandation relative à l'OAP de l'ANGE –TOURNE-ROUE : elle concerne également la commune des CLAYES-SOUS-BOIS. Le département souhaite que soit engagées une restructuration et une mutation plus profonde d'une partie au moins du secteur anciennement couvert par l'OAP n°3 (dite de EX-RD98 de la POINTE DE L'ANGE à la zone d'activité DU TRIANON) grâce à la

réalisation d'une opération urbaine plus ambitieuse afin de renforcer la qualité des constructions et espaces publics (développement durable) et de réfléchir à la valorisation des abords de l'avenue du Lieutenant HERVE. Donc le Département recommande :

- que l'OAP de la POINTE DE L'ANGE-TOURNE-ROUE soit étendue en couvrant également toute ou partie de l'ancienne OAP dite de EX-RD98 à la zone d'activité du TRIANON avec un phasage.

- que la réflexion des abords sur la valorisation de l'avenue du Lieutenant HERVE soit davantage impulsée dans le document d'urbanisme pour déboucher sur une valorisation à moyen terme, sur le secteur situé à proximité du collège LEON BLUM, ce secteur pouvant intégrer la possible extension de l'OAP pointe de l'Ange/Tourne-roue.

3) Recommandation relative à l'OAP GRAND'MAISONS : Le Département recommande un déplacement de l'entrée de l'agglomération pour intégrer la zone GRAND'MAISONS dans le cadre du développement ainsi qu'une requalification de la RD98 pour qu'elle soit en cohérence avec les changements des usages prévus dans ce secteur.

4) Recommandation relative au PDIPR : Il convient de rectifier l'appellation PDIPR : Schéma Départemental de Promenade et de Randonnée par PDIPR et de mettre « Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée » et d'actualiser le PDIPR pédestre en date du 24 mai 2019. En outre le Département souligne l'importance de la conservation et de l'entretien de ces itinéraires.

5) Observation concernant la future extension du collège LEON BLUM : Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont bien prévus dans le zonage UE ; le Département suggère que la formulation actuelle des conditions posées à leur réalisation soit supprimée ou du moins quelque peu assouplie dans la mesure du possible en concertation avec les services des bâtiments du Département.

L'ETAT émet un avis favorable assorti de réserves qui devront être prises en compte avant l'approbation du PLU :

A – Prise en compte du risque d'inondation dans le secteur de GRAND'MAISONS. Ce dernier est longé par le RU de GALLY couvert par un PPRI. La DDT résume le projet vis-à-vis du PPRI :

Au Nord Est (zonage Ne1) un projet d'école privée avec internat et terrain de sports dans un ancien corps de ferme, transformé en ERP mais sans

hébergement collectif. Le projet prévoit le rajout aux bâtiments existants d'extensions limitées (chambres et classes supplémentaires).

La partie Ouest est en zone rouge du PPRI.

Au Sud Est (zone Na1), un projet d'extension de l'activité hôtelière du Château dans deux pavillons. Ces derniers servent de logements et d'entrepôts. Le projet vise à en changer la destination, en vue d'y développer des activités en lien avec le Château. Il n'est pas prévu d'extension et le Château est déjà un ERP (activité hôtelière). Le Château et le pavillon EST sont hors PPRI et le pavillon Ouest est en zone verte du PPRI.

A l'Ouest (NI1), le développement d'une activité de loisir : plein air.

Actuellement c'est une zone d'activité agricole avec trois bâtiments agricoles qui doivent changer de destination. Le site est en zone rouge du PPRI.

Au vu de la description de l'OAP de GRAND'MAISONS, tous les projets ne sont pas compatibles avec le règlement du PPRI du RU de GALLY, en particulier dans les zones rouges et vertes : interdiction de création de nouveaux ERP, de création de nouvelles activités en lien avec un ERP, interdiction de création d'hébergements collectifs permanents ou temporaires.

Donc la création d'une activité nouvelle de restauration (1300m² de surface de plancher) dans les bâtiments du secteur NI1 (zone rouge et verte) n'est pas compatible avec le règlement du PPRI qui interdit la création d'ERP dans les zones inondables.

En conséquence, le quartier GRAND'MAISONS, étant en partie couvert par les zones rouges et vertes du PPRI du RU de GALLY, les projets afférents à cette OAP devront être compatibles ou rendus compatibles avec le règlement du PPRI.

B – Délimitation des STECAL

La création d'un STECAL doit présenter un caractère exceptionnel.

Neuf STECAL en zone naturelle pour une superficie de 57HA ont été délimités avec des sous secteurs : Ne1, Ne2, Ne3, Na1, Na2, Na3, NI1, NI2, NI3. L'ETAT estime que le nombre de ces STECAL n'est pas justifié.

Le STECAL « COTE DE PARIS » (Ne3), correspond à un centre de formation de la ville de PARIS. Il conviendrait d'autoriser le changement de destination pour ceux des bâtiments qui ne seraient pas encore à usage d'enseignement de santé et d'action sociale. Pour les bâtiments existants, le STECAL ne se justifie pas car le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions. Si la ville envisage des extensions, il convient de limiter le STECAL au plus près des

bâtiments et extensions susceptibles d'être réalisés en modifiant le règlement, sinon il conviendra de supprimer le STECAL.

Sur la possibilité offerte par le règlement dans ce sous-secteur de permettre la construction de locaux techniques et industriels des administrations, l'importance de la superficie du sous-secteur Ne3 et l'absence de dispositions fixant des règles pour l'implantation et l'emprise au sol, portent atteinte au caractère naturel de la zone. ils ne peuvent donc être autorisés.

Pour le STECAL RENNEMOULIN (NI3) d'une superficie de plus de 8ha, pour les mêmes raisons qu'aux paragraphes précédents, il convient d'établir un STECAL au plus près des périmètres des constructions projetées.

D'autre part, le document arrêté crée également deux STECAL dans le secteur GRAND'MAISONS (CHATEAU Na1 et PLAINE AIRE NI1), le premier prévoyant la réhabilitation du château, le second portant sur la création d'un espace de loisirs familiaux. Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé et les bâtiments sont bien graphiquement représentés. Ces 2 STECAL ne se justifient pas, il convient de les reclasser en zone N.

Le développement d'une offre temporaire d'activité de loisirs dites « légères » démontables dans le secteur NI1 n'a pas de traduction réglementaire, ce texte est à corriger.

Il serait envisageable d'introduire deux types de dispositions dans le règlement écrit et graphique : délimiter les polygones d'implantation des constructions temporaires prévues qui devront être identifiés en STECAL et autoriser les équipements légers et démontables en conformité avec l'article R121-5 du code de l'Urbanisme.

Dans le secteur NI1 sont également autorisés les locaux techniques et industriels des administrations et établissements publics assimilés. Pour le même motif que précédemment, ceux-ci ne peuvent être autorisés sauf projet encadré dans le règlement.

Concernant le secteur ECOLE(Ne1) de GRAND'MAISONS de 4,8HA, le règlement permet un établissement scolaire. La superficie du STECAL devra être revue en limitant au plus près des constructions projetées, les constructions existantes ne nécessitant pas la présence d'un STECAL puisque le changement de destination est autorisé.

Pour le secteur de GONDI (CHATEAU et PARC NI2) d'une superficie de 29hectares, l'objectif est d'autoriser différents changements de destination qui permettront de créer une offre pour une activité hôtelière. Il y a lieu de supprimer ce STECAL, les changements de destination et extensions des

bâtiments existants par la matérialisation de 2 polygones d'implantation étant représentés sur le document graphique. Le STECAL devra correspondre uniquement aux polygones d'implantation des bâtiments projetés.

Le secteur « Rd11-Est » (Na3) d'1 hectare correspond au développement d'une activité économique (ancien site météo France). Les polygones d'implantation des hangars sont inscrits en bordures de l'aqueduc de l'AVRE classée en zone humide potentielle. Si celle-ci est avérée, la réalisation de hangars à ces emplacements pourra s'avérer impossible. Il est recommandé d'inscrire des polygones d'implantation supplémentaires hors zone humide. Il conviendra donc de circonscrire la superficie du STECAL aux polygones d'implantation en fixant une limite à la taille des hangars.

C – La protection du patrimoine : Zones de sensibilité archéologique

Il y aura lieu d'indiquer dans le rapport de présentation, dans le règlement écrit et dans les documents graphiques la présence de ces zones et de matérialiser leurs contours, et enfin mettre à jour la carte annexée, en se référant au courrier de la DRAC.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES

A – Modalités de procédure

Joindre l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale avant le début de l'enquête.

B – Contenu réglementaire du PLU :

1) Le rapport de présentation

Etat initial de l'environnement :

Le rapport devra rappeler la présence de zones de sensibilité archéologique (courrier de la DRAC).

Hydrographie :

Une attention particulière doit être apportée sur les charges organiques maximales entrantes du système d'assainissement. Les capacités maximales ont été dépassées en 2022 avec 45 961 EH (équivalent-habitant). Ce chapitre est donc à revoir.

Le ruisseau de L'OISEMONT doit être identifiable sur les cartographies .

Le bruit :

L'arrêté du Préfet du 10 octobre 2000 concernant les voies ferroviaires a été modifié et doit être pris en compte.

Etablissement du diagnostic : pièce 2-4

Patrimoine :

Ajouter la maison SAINT VINCENT DE PAUL au titre des monuments historiques. Les 4 édifices protégés de la commune sont des monuments historiques inscrits et non classés. Revoir donc l'ensemble de ces documents.

Déplacement :

Le diagnostic doit comporter une analyse des flux de circulation franchissant les passages à niveaux.

Justification des choix retenus :

Réaliser une cartographie synthétique avec les différents zonages en aplats de couleur, afin d'identifier les différents quartiers.

Autres éléments à traiter : pièce 3-6

Les différents plans insérés dans le dossier (plan de zonage, OAP et rapport de présentation) présentent des différences les uns par rapport aux autres. Il est donc nécessaire de les vérifier et de les mettre en concordance .

2) Les OAP :

Le projet d'OAP du domaine de GONDI doit être discuté avec les services concernés de l'ETAT (UDAP, DRIEAT) et leurs représentants, l'architecte des bâtiments de France et l'inspectrice des sites.

Il convient de vérifier que les OAP sont compatibles avec les capacités actuelles des équipements publics existants (eau, distribution d'énergie, assainissement, défense incendie, voirie, télécommunication numérique).

Il faudra démontrer que la capacité du réseau d'assainissement pourra accueillir toute nouvelle urbanisation avec à l'appui une analyse de la capacité de la station d'épuration à absorber les futurs 250 logements de l'OAP « ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS » ainsi que les 50 logements de l'OAP « POINTE à L'ANGE ».

Il convient de vérifier que les projets afférents aux OAP « TRAME VERTE ET BLEUE » et « MOBILITES DOUCES » ne portent pas atteinte au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Il conviendra de se rapprocher des gérants d'exploitation agricole.

S'agissant de l'OAP « MOBILITES DOUCES » elle prévoit de créer un tronçon en relation avec la commune de CHAVENAY en aménageant un «vélorue » sur le tronçon de la RD98. Ce projet n'étant pas suffisamment précis, il est demandé d'apporter des compléments sur ce point. La réalisation de ce tracé ne doit pas obérer le caractère agricole du territoire concerné.

En application du SDRIF et du SDAGE il doit être rappelé dans l'OAP, que dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain et dans les

espaces d'urbanisation nouvelle, un débit de fuite gravitaire limitée à 2litres/s et par hectare pour une pluie décennale doit être intégré.

Il est nécessaire que les zones humides de classe 3 de la commune soient rappelées dans la cartographie.

En amont de tout projet une étude devra justifiée s'il existe une zone humide ou non.

3) les emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 est mentionné à 4 reprises sur la liste des emplacements réservés.

4) Le règlement

Concernant la zone naturelle N et agricole A :

Les extensions et les annexes à des habitations existantes en zone naturelle et agricole ne peuvent être autorisées qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit préciser les règles de hauteurs, d'emprise et de densité. L'analyse de la CDPENAF montre des lacunes. Le règlement doit être repris en fonction du tableau joint par cette dernière.

La rédaction du règlement des zones N et A doit être reprise afin que seules soient autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous la condition que ces dernières ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

Sur la réglementation de la zone naturelle :

Une voie ferrée traverse la commune ainsi que des ouvrages de transport d'électricité et des infrastructures routières. Le règlement doit donc être repris et complété afin d'autoriser les équipements collectifs et services publics nécessaires à tous ces ouvrages et à leur bon entretien.

Sur le plan de zonage :

Concernant la réglementation de la zone agricole A, le massif boisé de plus de 100ha est à protéger au titre des EBC.

Plusieurs zones boisées, concernées par des zones humides potentielles n'ont pas été couvertes par l'identification EBC, il faut les classer en EBC.

Le classement de plusieurs bâtiments de la ferme de la FAISANDERIE « élément du patrimoine protégé » n'est pas justifié. Concernant la VOIE ROYALE, il faudra la faire figurer sur le plan de zonage et classer sa partie centrale dans un sous secteur Ap interdisant toute construction.

5) Les annexes

La liste, le plan et les annexes portant sur les Servitudes d'Utilité Publique(SUP) doivent être revus :

Servitude de passage « A4 » le long des cours d'eau non domaniaux. Elle s'applique au RU de GALLY (6m à partir de la berge). Le règlement de la police de la rivière de la MAULDRE doit être mentionné au PLU (1,50m à partir de la berge).

S'agissant des SUP (PM1) (Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et Plan de Prévention des Risques miniers), elles sont bien mentionnées dans le PPRI du RU de GALLY mais l'arrêté préfectoral de 1992 a été abrogé par le PPRI donc cette ligne est à supprimer du tableau des SUP.

Des éléments informatifs doivent être mentionnés éventuellement par une délibération du Conseil Municipal concernant un nouveau droit de préemption urbain sur le territoire communal ainsi que les périmètres où s'appliquent les DPU.

D'autres éléments informatifs doivent être annexés au projet de PLU : vestiges archéologiques, risques d'expositions au plomb, arrêté de classement sonore des voies ferroviaires, la plaquette sur la construction des terrains argileux, la brochure sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport, tout autres documents joints à cette lettre.

PRECISION DE REDACTION

1) Remarques sur le rapport de présentation

Objectifs chiffrés de réduction des émissions carbone, de réduction de la consommation énergétique.

Les différentes lois s'appliquent : - loi énergie climat du 8 novembre 2019 – loi climat et résilience du 22 août 2021 – loi relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable du 10 mars 2023 – réglementation environnementale RE 2020 – loi AGEC qui impose aux collectivités l'obligation du tri à la source des biodéchets pour les ménages début 2024.

Ces lois déclinent les objectifs nationaux : réduction de 49% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2015 – l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 – réduction de 40% de la consommation d'énergies fossiles d'ici 2030 par rapport à 2012 – rénovation du parc immobilier à un niveau BBC d'ici 2050 – 33% d'énergie renouvelable dans la consommation énergétique finale.

Le PLU étant un outil essentiel pour établir une vision à moyen et long terme de son territoire sur des sujets aussi importants que la transition écologique

et énergétique, il pourrait être complété par les rappels suivants : le contexte législatifs et les objectifs nationaux – les objectifs du territoire de VILLEPREUX relatif à la consommation d'énergies, à la production d'énergie renouvelable, la réduction des GES et la consommation d'espace.

Le projet de PLU ne fixe pas d'objectif de réduction des émissions de GES ni ne fait référence à la loi énergie climat citée ci-dessus, malgré la présentation d'un bilan des émissions de GES.

Le rapport de présentation pourrait intégrer des zones favorables à l'implantation d'installations photovoltaïques.

Le rapport de présentation fait référence au PDUIF en particulier pour les normes de stationnement pour véhicules et vélos. A noter que ce dernier est en cours de révision. La loi d'orientation du 24 décembre 2019 et la loi climat et résilience du 22 août 2021 ne sont pas mentionnées. Ces deux points sont à reprendre.

2) Remarques sur le PADD

Ce dernier pourrait préciser les objectifs de la commune en matière d'énergie électrique solaire ainsi que les secteurs favorables à l'implantation d'installations photovoltaïques.

Les déchets du BTP : la commune pourrait identifier le foncier nécessaire à la mise en place de réseaux de déchetteries et de plateformes de récupération des déchets du BTP.

3) Remarques sur les OAP

Les dispositifs d'énergies renouvelables : il serait nécessaire d'évoquer ce sujet sur les bâtiments repérés et sur le secteur Village CENTRE ANCIEN. (L'isolation thermique par l'extérieur est peu recommandé)

Pour les dispositifs solaires, une implantation non visible de la voie serait à privilégier. Il faudra aussi préciser la position des enseignes et leurs éclairages.

OAP quartier de la HAIE BERGERIE : il serait intéressant de réaliser une étude diagnostic et historique afin de rajouter certaines couleurs à la gamme existante.

OAP Domaine de GONDI : le projet devra être discuté avec les services de l'ETAT, l'ABF et l'Inspectrice des sites.

OAP Pont de BIAIS secteur 1 : pour la construction des petits collectifs en R+3, il devra y avoir une attention particulière sur leur insertion paysagère et de plus apporter une variété dans les constructions du fait des pignons sur rue.

Action en faveur de la transition écologique et énergétique : OAP TRAME VERTE et BLEUE développe le sujet de la TRAME NOIRE, la lutte contre l'imperméabilisation des sols et la gestion alternative des eaux pluviales. L'OAP QUALITE DU BATI reprend les enjeux du changement climatique en favorisant les parkings perméables.

Les enjeux de ces 2 OAP auraient pu être traduits de façon concrète dans le règlement écrit.

4) Remarques sur les dispositions générales du règlement

La disposition des capteurs solaires de rives à rives peut permettre une meilleure insertion architecturale.

Pour l'OAP thématique liée au bâti :

Le règlement pourrait être plus ambitieux en reprenant les mesures suivantes :

-Prévoir davantage de prescriptions obligatoires plutôt que de simples recommandations : notamment le règlement pourrait définir certains secteurs dans lesquels il impose , conformément à l'article L151-21 du CU, aux constructions ,des niveaux de performance énergétiques renforcés.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement pourrait autoriser un dépassement jusqu'à 30% des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Il conviendrait de préciser que pour les constructions de plus de 1000m² d'emprise au sol, la loi climat et résilience impose aux bâtiments non résidentiels d'être dotés de toitures végétalisées ou productrices d'ENR sur au moins 30% de leur surface.

5) Remarques sur les dispositions particulières du règlement

S'agissant de l'architecture du patrimoine et du paysage :

En zone urbaine, l'Etat fait des propositions sur les aspects extérieurs des constructions, notamment les menuiseries, les toitures, les clôtures. Il ajoute qu'il faut préciser les modalités concernant l'isolation thermique par l'extérieur et les panneaux photovoltaïques en les sectorisant, et en précisant les typologies de bâti à exclure ou sur lesquels une attention particulière devra être portée.

En zone agricole et naturelle, l'Etat produit le tableau concernant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants qui a été présenté par la CDPENAF et il est demandé de le reprendre dans le règlement.

2 – 2 Actes administratifs et Publicité de l'Enquête

J'ai été désigné Commissaire Enquêteur par décision du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de VERSAILLES en date du 6 JUILLET 2023.

J'ai eu plusieurs échanges téléphoniques avec Mme Bertille BONNAIN, Direction de l'Urbanisme et de la Prospective de la Communauté d'Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES au cours du mois de juillet 2023.

Le premier rendez-vous à la CA SQY avec Mme BONNAIN a eu lieu le MERCREDI 2 AOUT 2023 en présence de mon suppléant, M Christian LAMARCHE. A cette occasion, Mme BONNAIN a expliqué les principales caractéristiques du Projet de révision du PLU de VILLEPREUX, notamment celle qui concernait les 4 OAP sectorielles et les nouveaux périmètres de 4 monuments historiques inscrits à l'inventaire ainsi que les perspectives de création de logements, notamment le nombre de logements sociaux à construire jusqu'en 2030. Au préalable les pièces du dossier m'avaient été notifiées par courriel et au cours du rendez-vous le dossier papier m'a été remis. Ce dernier m'a permis de compléter les informations que j'avais déjà collectées et de prendre connaissance de ce dossier.

Je précise qu'il s'agit d'un dossier très détaillé conforme à la réglementation et destiné à être mis à disposition du public pour une enquête publique. L'ensemble du dossier contenait notamment une étude environnementale et le dossier de 800 pages environ à lire représentait un temps de lecture très long.

J'ai ensuite rencontré en date du MARDI 29 AOUT 2023, Monsieur Jean Baptiste HAMONIC Maire de VILLEPREUX, madame Laurence MORELLE-LOSSON 1ere adjointe en charge de l'Environnement du développement durable, de l'agriculture et de la vie culturelle, monsieur Laurent BLANCQUART adjoint chargé de l'Aménagement Stratégique, des mobilités durables et de la transition énergétique, madame Bertille BONNAIN, madame Marie CŒUR Responsable adjointe de l'Urbanisme.

Avec Mme la 1ere adjointe, nous avons ensuite visité les principaux lieux de la ville où des mutations allaient se produire : OAP GRAND'MOULIN, la POINTE DE L'ANGE TOURNE-ROUE, L'OAP PONT DE BIAIS et différents quartiers de VILLEPREUX. J'ai donc eu une meilleure connaissance de la Ville pour saisir les enjeux du Projet de révision du PLU.

A l'occasion de ces réunions, nous avons fixé les modalités de l'enquête et sa préparation (arrêté du Maire, avis de Publicité, parution dans les journaux, publication du dossier sur internet et registre numérique pour recevoir les remarques des habitants dans les 2 lieux (CA SQY et en Mairie de VILLEPREUX). Les dates de l'enquête ont été fixées d'un commun accord :
Du LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023 au VENDREDI 20 OCTOBRE 2023 soit une durée de 33 jours.

Nous avons également fixé les jours et heures de mes permanences soit
le SAMEDI 23 SEPTEMBRE 2023 de 9H à 12H
le MARDI 3 OCTOBRE 2023 de 16H à 19H30
le VENDREDI 20 OCTOBRE 2023 de 13H à 16H.

Arrêté municipal :

L'ouverture de l'enquête publique a été décrétée par l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES

« Prescrivant une enquête publique pour la ville de VILLEPREUX .

Modification du PLU et des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques : l'église SAINT VINCENT DE PAUL, le Château de GRAND'MAISONS, la maison de SAINT VINCENT DE PAUL et le HANGAR Agricole » signé du Président de la CA SQY. (annexe 2) en date du 9 août 2023.

Le tableau ci-après analyse la présence dans cet arrêté des informations définies par l'article R123-9 du code de l'environnement.

Informations définies par l'article R123-9	Localisation dans l'arrêté
1) Objet de l'enquête...caractéristiques principales du projet.... Date d'ouverture et durée	article 1
2) Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente pour prendre la décision	Articles, 9 et 10
3) Nom et qualité du commissaire enquêteur	article 3
4) Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre	Article 4
5) Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations	Article 7
6) Le cas échéant, dates et lieux des réunions d'information et d'échanges envisagées	sans objet
7) Durée et lieux où à l'issue de l'enquête le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur	article 9
8) Précise l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact et du lieu où ces documents peuvent être consultés	Article 4.
9) Précise l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	Dans les considérants
10) L'information selon laquelle le cas échéant le dossier d'enquête publique est transmis à un autre état	sans objet
11) L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle les informations peuvent être demandées	Articles 4
12) Adresse du site internet pouvant être consulté et adresse du site où le public peut adresser ses remarques	article 4 et 5

TOUTES LES INFORMATIONS REQUISES SONT DONC PRESENTES

PUBLICITE DANS LES JOURNAUX

La première parution de l'avis d'enquête s'est effectuée :

- Dans toutes les NOUVELLES DE VERSAILLES le MERCREDI 30 AOUT 2023 (**annexe 3**)
- Dans le GRAND PARISIEN le VENDREDI 1^{er} SEPTEMBRE 2023 (**annexe 4**)

Soit respectivement 18jours et 17 jours avant le début de l'enquête.

La deuxième parution s'est effectuée :

- Dans toutes les NOUVELLES DE VERSAILLES le MERCREDI 20 SEPTEMBRE 2023 (**annexe 5**)
- Dans LE GRAND PARISIEN le VENDREDI 22 SEPTEMBRE 2023 (**annexe 6**)

Soit dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

L'a vis d'enquête contenait toutes les informations requises par l'article R123-9 du code de l'environnement (avis figurant dans l'annexe 7)

AFFICHAGE

L'arrêté du Président de la CA SQY a été publié sur le registre des actes administratifs de l'agglomération et disponible dans chacun des dossiers d'enquête. Il a été aussi publié en Mairie dans le registre des actes administratifs.

Les affiches de couleur jaune de format A2 contenant l'avis d'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de VILLEPREUX et sur les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des 4 monuments historiques inscrits ont été posées le 30 AOUT 2023 et sur les panneaux administratifs de la Mairie.

Ces affiches étaient conformes à l'arrêté du 24 AVRIL 2012 (fond jaune, format A2 avec hauteur des lettres conformes)

Une communication de la mairie de VILLEPREUX pour annoncer la fin de l'enquête et la dernière permanence du commissaire enquêteur a été mise en place sur les panneaux numériques de la commune.

Les mesures concernant l'information du Public et la possibilité d'émettre un avis ont été mises en œuvre par la CA SQY.

Un registre papier a été mis à disposition du Public en Mairie et à l'Hôtel d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture au Public.

Autres mesures d'information du Public :

Le dossier pouvait être consulté sur le site internet de la Mairie de VILLEPREUX et sur le site internet de la CQ SQY à l'adresse :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr .

Le dossier d'enquête publique en version numérique pouvait être également consulté aux mêmes dates sur un support informatique situé en Mairie et à l'Hôtel d'Agglomération de SQY.

Un registre dématérialisé était également mis à disposition du Public du LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023 à 9H au VENDREDI 20 OCTOBRE 2023 à 17H. Ainsi le Public pouvait déposer ses observations et propositions sur ledit registre à l'adresse suivante : revision-plu-villepreux@mail.registre-numerique.fr .

Le Public pouvait consulter ledit registre à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-villepreux> .

D'autre part des observations écrites pouvaient être adressées à monsieur le Commissaire Enquêteur à la CQ SQY, Direction de l'Urbanisme et de la Prospective 1 rue Eugène HENAFF boîte postale 10118, 78192 TRAPPES cedex pendant toute la durée de l'enquête publique.

Ces observations pouvaient être envoyées à l'adresse courriel suivante :

Revisionplu.villepreux@sqy.fr .

CONCLUSION SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

La publicité de l'enquête publique a donc été pleinement conforme à ce qui est demandé par la réglementation et les habitants de VILLEPREUX ont été très largement informés de cette enquête.

2 - 3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Durant toute la durée de l'enquête publique, hors permanences, le registre a été mis à la disposition du Public, au service Accueil de la MAIRIE de VILLEPREUX, ainsi qu'à la CA SQY à SAINT QUENTIN EN YVELINES.

De plus un support informatique, mis à la disposition du Public, était en place en Mairie et à la CA SQY les jours d'ouverture au Public.

Tout le dossier était aussi disponible en version numérique sur le site internet de la CA SQY à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr . et sur le site internet de la Mairie : www.villepreux.fr .

Le Public pouvait apporter ses observations et sa contribution sur le registre dématérialisé. Ces dernières pouvaient être envoyées à l'adresse courriel suivante : resivionplu.villepreux@sqy.fr .

Ces observations ont été imprimées sur papier et consultables sous cette forme en Mairie de VILLEPREUX et à l'Hôtel d'Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES, siège de l'enquête.

Mes permanences du SAMEDI 23 SEPTEMBRE 2023 de 9H à 12H, du MARDI 3 OCTOBRE 2023 de 16H à 19H30 et du VENDREDI 20 OCTOBRE de 13H à 16H se sont déroulées dans une salle de la MAIRIE DE VILLEPREUX.

Dans tous les cas il était possible de s'adresser à la Responsable Adjointe de l'Urbanisme de la Mairie de VILLEPREUX, madame Marie CŒUR, ainsi qu'à la Responsable du dossier du Projet de révision du PLU de la CA SQY, madame Bertille BONNAIN.

Il n'y a eu aucune observation sur le registre papier déposé à la CA SQY. Toutes les observations écrites sur papier l'ont été sur le registre papier de VILLEPREUX.

Du LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023 au VENDREDI 22 SEPTEMBRE 2023, il n'y a eu aucune observation ni sur le registre papier ni sur le registre numérique.

Le SAMEDI 23 SEPTEMBRE 2023, date de ma première permanence, j'ai eu la visite de :

1) (1 registre papier) M et Mme LIEBRECHT, propriétaires du DOMAINE DE GRAND'MAISONS pour évoquer l'OAP GRAND'MAISONS dans laquelle il est envisagé plusieurs opérations. Ils n'ont pas laissé de remarques écrites mais j'ai noté qu'ils étaient déçus de voir que certains projets du secteur 1 de l'OAP étaient compromis par l'existence du PPRI du RU de GALLY. Ils allaient donc réfléchir à produire une contribution explicative, voire une modification du dossier.

Du DIMANCHE 24 SEPTEMBRE au MARDI 26 SEPTEMBRE, il n'y a eu aucune observation ni sur le registre papier ni sur le registre numérique.

Le MERCREDI 27 SEPTEMBRE

2) (registre numérique n°1) L' ASSOCIATION DE DEFENSE DE VILLEPREUX ET DE SON VOISINAGE, 21 rue Amédée Brocard VILLEPREUX, représentée par M Jean JUBERT a adressé une contribution que je joins intégralement:

ADV
Association de Défense
de la Ville de Villepreux

Le 27 septembre 2023

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous avons cherché à consulter le dossier d'enquête publique en ligne selon les dispositions légales. Cette disposition est obligatoire (cf. article L153-19 du Code de l'Urbanisme et article L123-10 du Code de l'Environnement), mais n'en avons pas trouvé la moindre mention dans l'avis d'enquête publique publié dans la presse locale. Cette lacune dans l'information du public et son accès au dossier étant susceptible d'entacher d'irrégularité l'enquête publique, nous vous serions reconnaissants de faire passer un avis corrigé ou un rectificatif dans la presse locale et sur les panneaux d'affichage et de prolonger l'enquête publique autant que nécessaire pour respecter le délai d'accès en ligne de 30 jours minimum.
Nous vous en remercions et vous prions d'agréer nos salutations respectueuses.

Pour l'ADV,
Jean Jubert

PS : C'est en voulant signaler cette anomalie sur le registre d'observations que nous avons découvert que l'adresse du registre permettait d'accéder au dossier lui-même. L'anomalie n'en existe pas moins.

A la suite de cette réclamation juridique, j'ai demandé au service de la CA SQY qui a élaboré le dossier de révision du PLU de vérifier ce point juridique concernant la demande de M JUBERT et de lui apporter une réponse écrite

sans attendre le procès verbal de synthèse dans lequel je reprendrai l'observation de M JUBERT.

Le 11 OCTOBRE 2023, la Direction de l'URBANISME et de la PROSPECTIVE, après consultation du Service JURIDIQUE de la CA SQY par lettre signée du Vice - Président délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire de la CA SQY a fait une réponse en indiquant que les affiches ainsi que les insertions dans la presse mentionnent bien les modalités de consultation du dossier.

Le JEUDI 28 SEPTEMBRE

3) (registre numérique n°2) Mme Elodie SAUVADE du Service Etudes et Travaux, service Eau et assainissement de la Direction de la voirie et infrastructure de la CASQY, a déposé une contribution sur le registre numérique concernant le règlement d'assainissement collectif de CA SQY qui a fait l'objet d'une révision et qu'une nouvelle version est entrée en vigueur en juillet 2023. Il peut être téléchargé sur le site de CA SQY.

Du VENDREDI 29 SEPTEMBRE au LUNDI 2 OCTOBRE 2023, il n'y a eu aucune observation ni sur le registre papier ni sur le registre numérique.

Le MERCREDI 4 OCTOBRE, date de ma deuxième permanence de 16H à 19H30, j'ai reçu :

4) (registre papier n°2) M Christophe LAIZEAU, 6 chemin du hameau du BOIS HERIES à VILLEPREUX, qui a écrit que son habitation se situait dans la zone UP et qu'il souhaitait réaliser une extension modérée de son habitation principale « type véranda de 20m² » en harmonie avec le caractère de la construction et qui serait dans le prolongement de sa maison sachant que cette dernière se situe à 32m du chemin (le PLU actuel oblige à construire dans la bande de 10 à 30m à partir de l'alignement).

5) (registre papier n°3) Mme MOURET, le CAMBON STE GENEVIEVE 12420 ARGENCES EN AUBRAC, est venue pour connaître la constructibilité de son terrain de 534m² situé rue des TOURNELLES à VILLEPREUX (terrain cadastré AC426+ Cadastéré les CLAYES SOUS BOIS AH684). Une réponse provisoire a été donnée par les services de la Mairie pour indiquer que le terrain se situe dans l'OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS et qu'il correspond aux références du règlement UM5d13.

6) (registre papier n°4) L'Abbé Jean Yves TRANCHET, Gérant de la SCI SAINT LUC , Directeur de l'école SAINT BERNARD située dans l'OAP GRAND'MAISONS, Secteur 2-ECOLE, est venu m'expliquer que par rapport au schéma d'aménagement prévu dans le dossier de révision, il proposerait sous quelques jours quelques modifications et sa contribution sera envoyée prochainement.

7) (registre papier n°5) une personne est venue sans laisser son nom pour se renseigner sur le secteur OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS couleur rose clair. Elle a demandé s'il y aurait exercice du droit de préemption de la part de la Mairie si elle vendait son terrain.

Une **publicité (registre numérique n° 3 et 4)**

Le JEUDI 5 OCTOBRE 2023, il n'y a eu aucune observation ni sur le registre papier ni sur le registre numérique.

Le VENDREDI 6 OCTOBRE 2023,

Une **publicité (registre numérique n°5)** , mais il n'y a eu aucune observation ni sur le registre papier ni sur le registre numérique.

Le SAMEDI 7 et DIMANCHE 8 OCTOBRE 2023, il n'y a eu aucune observation ni sur le registre papier ni sur le registre numérique.

Le LUNDI 9 OCTOBRE 2023

8) (registre numérique n°6, 7 ,8) M JUBERT, représentant l'Association de Défense de VILLEPREUX et de son voisinage (**ADV**) a déposé une contribution de 3 pages (3/7, 4/7, 5 /7) qui débutent par un §2. Il manquait manifestement un §1 qui a été envoyé **le 10 octobre 2023** et finalement l'ensemble de la contribution a bien été reçue.

M JUBERT relevait que la parcelle cadastrée ZF34 classée N devient classée en A, que Le complexe sportif de 5ha classé en N devient une zone urbaine UE1a16 autorisant des constructions. Ce changement ne correspond à aucune nécessité, qu'il est défavorable au découpage dans le parc de GONDI et donc défavorable à la construction d'un hôtel de 65 chambres. Il indique que les ENS ne figurent pas dans le dossier, qu'il faut supprimer l'emplacement réservé n°3, que le Prieuré ST NICOLAS est à ajouter à la liste des bâtiments remarquables. Il évoque le problème de capacité d'accueil des établissements scolaires ,la capacité de traitement des eaux usées ,la circulation dans le village pour accéder au Parc des GONDI. Qu'il n'y a aucun bilan de la loi SRU.
Je joins intégralement cette contribution :

ADV

Association de Défense de Villepreux et de son Voisinage

Le 9 octobre 2023

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

L'ADV formule les commentaires qui suivent sur le dossier d'enquête publique.

1) Plusieurs changements de zonage sont opérés dans le dossier sans avoir été annoncés:

1.1) Nous relevons tout d'abord que la parcelle cadastrée ZF34 située en bordure de la RD11 classée N dans le PLU actuel change en A sans qu'il en ait été question lors des réunions dites de concertation ni justification dans le dossier d'enquête. Cette parcelle porte une ancienne « maison du garde suisse » (en mauvais état) qui est la seule ou une des seules survivantes des postes de garde construits près des portes donnant accès au Grand Parc des Chasses du Roi et à Versailles. Le changement de zonage diminue la protection dont elle bénéficie de la part de l'Administration de l'Architecture et des Sites et de la Commission des Sites.

1.2) Nous relevons aussi que le complexe sportif de Villepreux (parcelles cadastrales A15, 6, 202 et 203 (partiellement) totalisant environ 5 ha, dont la plus grande partie est classée N au PLU en vigueur, devient zone urbaine UE1a16 (autorisant des constructions de 16 m de hauteur) dans le projet de PLU sans qu'il en ait été question lors des réunions dites de concertation ni justification dans le dossier d'enquête, où le changement est présenté succinctement (rapport de présentation 2b, page 99) en utilisant un vocable incompréhensible jamais utilisé dans le passé. On ne cite pas le « terrain des sports », mais « une plaine d'équipements » (qu'est ce ?) où il faudrait des règles uniformes, comme si les règles d'occupation du sol devaient être les mêmes pour des équipements sportifs et des établissements d'enseignement. Pour mieux occulter l'opération aux yeux du lecteur, le transfert de N à U ne figure pas sur le tableau récapitulatif (§1.3.3, page 130 du rapport de présentation 2b). Son « oubli » explique sans doute aussi l'écart constaté entre les totaux de surface « avant » et « après » la révision du PLU (page 97 du rapport de présentation 2b) (question également soulevée par les PPA). Toute cette confusion vise à éviter que le lecteur relève le changement opéré, changement qui ne correspond à aucune nécessité d'une part, et est contraire aux objectifs généraux affichés de préserver les espaces naturels d'autre part

Ce changement de zonage nous paraît contraire à l'article L151-5 du code de l'urbanisme : « le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » - un changement de N en U constitue un étalement urbain) et à l'article 194 de la loi Climat et Résilience qui définit la consommation d'espace comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Pour ces raisons, nous demandons à Monsieur le Commissaire Enquêteur d'émettre un avis défavorable sur ces deux changements de zonage.

2) De nouveaux découpages du zonage sont proposés dans le Parc des Gondi

Pour mémoire, lors du classement de la Plaine de Versailles (07/07/2000), plusieurs parcelles appartenant au Parc des Gondi et limitrophes de la zone urbaine n'ont pas été incluses dans le périmètre classé, notamment :

- l'ancien Potager du château (cadastré B829 à 852) totalisant environ 12300m², devenu le quartier actuel du Potager ;
- le « terrain de karting » (cadastré AH324 & 325) devenu la résidence du Prieuré Saint Nicolas voisin de la mairie, totalisant 9700m² environ,
- ainsi qu'une parcelle rectangulaire portant une maison d'habitation relativement récente et qui faisait partie intégrante du parc des Gondi sans clôture ni séparation, de 7000m² environ.

Les révisions ultérieures du PLU les ont classées respectivement UAb, UD et UAc.

La troisième parcelle (UAc) a fait l'objet dans le PLU actuel d'une OAP autorisant l'activité hôtelière (ce qui sous-tend une restauration) à condition de « s'inscrire dans un projet valorisant le site classé de la Plaine de Versailles ».

Cette disposition ne suffit sans doute pas au propriétaire actuel qui demande une extension importante d'emprise dans la zone classée N, également classée Plaine de Versailles et inscrite par l'UNESCO comme zone tampon du site classé au Patrimoine Mondial.

En effet, nous relevons dans les documents graphiques du projet de PLU :

- s'ajoutant au secteur UAc préexistant de 7000m² environ,
- un nouveau secteur Na2 destiné à l'hôtellerie, d'environ 6000m² (que les présentateurs n'ont pas décrit lors des réunions publiques de concertation) ;
- un espace d'environ 9400m² dans le secteur NI2 dédié à la restauration par transformation du bâtiment existant mais avec une extension possible déjà prévue ;
- un espace de parking à cheval sur les secteurs UM2e12 et NI2 totalisant environ 6000m² dont une moitié environ en plaine classée.

(NB : Ces surfaces ont été évaluées sur le site internet du cadastre)

Ces activités sont présentées comme des activités touristiques, ce qui est un abus de langage cachant en réalité des activités strictement commerciales, même si des touristes viennent s'y loger ou se restaurer. Le rapport de présentation précise d'ailleurs qu'il s'agira d'un « site hôtelier de haut de gamme » ... « pour assurer la pérennité économique et l'entretien du domaine » comme si un tel argument particulier était recevable dans le cadre de la révision d'un document public.

La mention figurant dans le PLU actuel « devant s'inscrire dans un projet valorisant le site classé de la Plaine de Versailles » a d'ailleurs disparu. Le prestige du site contribuera peut-être à valoriser l'hôtel et le restaurant, l'inverse n'étant plus exigé.

Les avis des Personnes Publiques Associées (Préfecture et communes voisines) concordent pour dénoncer l'utilisation abusive, dans le dossier, de l'espace par les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) dispositif permettant (article L153-1 du code de l'urbanisme) de déroger exceptionnellement aux interdictions de construire dans les zones agricoles et naturelles, les emprises devant être limitées au minimum de surface et de capacité d'accueil. Les STECAL doivent donc remplir les 3 conditions, être des exceptions, être de taille limitée et être de capacité d'accueil limitée, ce qu'elles ne font pas.

Rien n'explique pourquoi il est impératif de réaliser un hôtel de 65 chambres impliquant une emprise au sol de 11000m², à laquelle s'ajoute 1200m² de voirie principale imperméable (cf p 63 du document « OAP »). L'ADV s'interroge aussi sur les raisons du changement de localisation de l'activité d'hôtellerie par rapport au PLU actuel pour aboutir à un tel résultat.

Elle nous paraît contraire aux dispositions en vigueur pour lutter contre la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols (articles 194 et 192 de la loi Climat et Résilience).

Cette OAP présentée par SQY sous des aspects positifs constitue en fait une extension déguisée de la zone urbaine (l'OAP la mentionne d'ailleurs en continuité de la zone urbaine), doublée d'un mitage de la zone naturelle et du site classé de la Plaine de Versailles.

L'OAP indique que cet espace sera desservi « par deux accès principaux » ce qui laisse entendre que d'autres accès sont possibles, contrairement aux informations qui ont été données en réunion publique, excluant en particulier l'accès par la rue du Potager. Les habitants du quartier du Potager attendent une réponse claire sur ce point.

Nous demandons à Monsieur le Commissaire Enquêteur de lui donner un avis défavorable.

3) Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département

Les ENS destinés à préserver les espaces naturels et susceptibles de créer des espaces verts publics totalisant 57 ha en 3 parties sur la périphérie de la zone urbaine sont des zones protégées où les préemptions sont possibles. A ce titre, ils doivent figurer dans les documents relatifs aux servitudes et sur les plans correspondants. Nous ne les avons pas trouvés dans le dossier.

4) Un emplacement réservé (n° 3) a été créé sur l'espace vert du Trianon en vue de créer une voirie nouvelle lors de la dernière modification du PLU visant à urbaniser cet espace. Ce projet n'ayant plus cours, il n'y a pas lieu de conserver l'emplacement réservé.

5) Nous demandons également que le Prieuré Saint Nicolas (cadastre AL378), bâtiment du XIII^{ème} siècle ayant servi de Prieuré au monastère bénédictin de Marmoutiers, peut être le plus ancien bâtiment de Villepreux après l'église Saint Germain, soit ajouté à la liste des bâtiments remarquables.

6) Nous n'avons pas trouvé dans le dossier soumis à enquête publique d'étude sur l'adéquation des équipements scolaires. La nouvelle école Thomas Pesquet située dans le nouveau quartier des Hauts du Moulin (desservant les 1000 nouveaux logements réalisés en 2 tranches) a été dimensionnée par le Bureau d'Etudes Filigrane en prévision de la population prévisible - tranches 1 & 2 confondues -. Alors que la tranche 2 des Hauts du Moulin était en cours de réalisation, l'école Jacques Gillet a été fermée au motif que des classes étaient disponibles à Thomas Pesquet, ce qui a soulevé des questions sur le plus long terme, restées sans réponse.

Le PLU a aussi pour vocation de dresser l'état des lieux et de faire une projection sur l'évolution des effectifs au cours des années à venir, ce qui n'a pas été fait dans le dossier

d'enquête. Or le problème de la capacité d'accueil des établissements scolaires existe comme nous le confirme la lettre du rectorat (dans le dossier des PPA) qui apporte l'information que la capacité d'accueil du collège va être augmentée.

Les auteurs du dossier du PLU n'ont pas abordé le sujet des établissements scolaires. Le dossier nous paraît incomplet.

7) Les mêmes questions se posent sur la capacité de traitement des eaux usées de Villepreux, non abordées dans le dossier et soulevées par plusieurs PPA. La station de Villepreux reçoit en effet des eaux usées de communes voisines qui prévoient aussi des extensions urbaines.

8) De même sur la circulation et les nuisances dans la zone urbaine et plus particulièrement dans le Village, compte-tenu notamment de l'impact à venir de l'hôtel et du restaurant qui sont susceptibles de s'ouvrir (personnel, clients, fournisseurs, jour et nuit), par l'impasse des Gondi qui jouit aujourd'hui d'un calme total, et par la rue Pasteur ou la rue du Général de Gaulle. Aucune projection n'a été présentée dans le dossier.

9) Alors qu'un des objectifs les plus importants de la loi SRU qui a institué les PLU vise à atteindre 25% de logements sociaux en 2025, aucun bilan complet ne présente le tableau de la situation actuelle et des réalisations programmées ou envisagées, sinon des informations dispersées çà et là dans le dossier. Pour le reste, la disposition selon laquelle tout programme de plus de 10 logements devrait contenir au moins 30% de logements sociaux nous semble insuffisante et porteuse de conséquences non évaluées. En effet, il faudrait construire 20 logements neufs pour gagner seulement 1 logement sur le total des logements manquants. A ce rythme, pour 50 logements manquants, il faudrait construire 1000 logements neufs, ce qui est peu réaliste.

En conclusion, il apparaît que la CASQY et la commune de Villepreux ont été principalement intéressées par les OAP et plus particulièrement celle du Parc des Gondi, mais ont négligé les autres aspects concernant l'urbanisme au sens large comme l'a voulu la loi SRU.

Nous demandons que les points soulevés ci-dessus fassent l'objet d'un avis défavorable et que le dossier soit modifié et complété pour être soumis à une nouvelle enquête publique.

9) La SCI VILLEPREUX , dont le gérant est Mr Jean Charles DECAUX, a adressé une lettre recommandée par courriel à la CA SQY. Elle expliquait que la SCI était propriétaire de l'ensemble immobilier connu sous le nom de DOMAINE DE GONDI, 6 rue Amédée BROCARD, Domaine des Sources et 9 rue du PRIEURE à VILLEPREUX. La société menait depuis plusieurs années une opération de réhabilitation de ce domaine qui avait été laissé à l'abandon. Son objectif était de valoriser ce site exceptionnel ayant vocation à être ouvert au Public en offrant aux visiteurs des hébergements hôteliers de qualité ainsi que des activités sportives et de loisirs variés. L'opération est conduite dans le respect de l'architecture de l'environnement paysager ainsi qu'en concertation permanente avec la commune de VILLEPREUX.

Le Domaine de GONDI fait l'objet d'une OAP sectorielle dans le PLU soumis à enquête et qu'elle a vocation à être modifiée dans le cadre de la procédure de révision en cours.

La société souhaitait me rencontrer afin de m'exposer leur projet et d'évoquer les améliorations qui pourraient être apportées au projet d'OAP SECTORIELLE ainsi qu'au règlement du PLU pour assurer la viabilité de leur projet, dans le respect du cadre exceptionnel au sein duquel il se situe.

J'ai donc téléphoné à M Jacques- Olivier CHAUVIN, Colbert Management et Conseils, pour lui proposer un rendez-vous. Nous avons convenu que ce rendez-vous aurait lieu le vendredi 20 octobre à 13H, date de ma dernière permanence.

Le MARDI 10 OCTOBRE 2023,

Comme indiqué au n°9, M JUBERT, ADVV, a adressé sa contribution complète.

LE MERCREDI 11 OCTOBRE 2023, aucune observation sur le registre papier mais une **publicité (registre numérique 9 et 10)** sur le registre numérique.

LE JEUDI 13 OCTOBRE,

10) (registre numérique n°11) M Nicolas ANDRAULT, 11 rue Pasteur à VILLEPREUX, a adressé une contribution concernant le domaine des GONDI et les risques de nuisances associées. Il est inquiet par le projet de sortie, du périmètre des Monuments Historiques, d'une partie du domaine des GONDI et de la rue du POTAGER. Il indique que le domaine est en complète rénovation. La sortie de ce domaine du périmètre des monuments historiques va permettre de lancer la probable construction d'un hôtel de luxe à proximité de la rue du POTAGER et de la rue PASTEUR ! Son logement situé au 11 rue PASTEUR a une vue sur les arbres du domaine. Il s'interroge sur l'avenir de la végétation

(arbres, faune, flore et vie animales...). Il demande quelles sont les nuisances à venir avec cette transformation du domaine des GONDI en domaine de luxe. Pour Mr ANDRAULT, cela va générer des nuisances sonores supplémentaires sans compter les afflux supplémentaires de circulation. Il est inquiet par ces mouvements engendrés par la révision du PLU censée être dans le cadre de l'amélioration de l'écologie ; Il demande à être éclairé.

De plus **le JEUDI 13 OCTOBRE**, il y a eu une **Publicité** .

LE VENDREDI 14 OCTOBRE et LE SAMEDI 15 OCTOBRE 2023, il n'y a eu aucune observation ni sur le registre papier ni sur le registre numérique.

LE DIMANCHE 16 OCTOBRE,

11) (registre numérique n°12) La SCI VILLEPREUX a adressé la même lettre recommandée que le 9 octobre en biffant un mail et un n° de téléphone.

LE LUNDI 17 OCTOBRE, il n'y a pas eu de contribution écrite sur le registre papier.

12) (registre numérique n°13) la SCI VILLEPREUX , Domaine de GONDI a adressé une contribution de 3 pages. Elle demande que la destination résidentielle des bâtiments existants du projet soit expressément rappelée dans l'OAP SECTORIELLE car il peut y avoir changement de destination ou travaux dans une limite de 2000m² d'emprise au sol en future zone NI2, et que la légende de la photo aérienne du domaine soit complétée. De plus elle indique qu'il est fait état d'un projet global de 13 600m² d'emprise au sol dont 11 000 aux nouvelles constructions et 2 600 m² aux constructions existantes. M CHAUVIN explique que cet aménagement sera bien moindre en NI2, ce sera 400+200 soit 600m² ; en secteur Na2, l'emprise au sol sera 4 500m² pour le futur hôtel et en secteur UM2e12, l'emprise au sol sera de 1 500m² pour l'hébergement hôtelier.

Je joins intégralement cette contribution.

SCI VILLEPREUX
Société civile immobilière au capital de 10000 euros
1ter boulevard de la Saussaye – 92200 Neuilly-sur-Seine
RCS Nanterre 833069768

Monsieur Roland Reynouard
Commissaire-Enquêteur
Communauté d'Agglomération de
Saint-Quentin-en-Yvelines
Direction de l'urbanisme et de la
prospective
1, rue Eugène Hénaff
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX
marvrol.reynouard@orange.fr

Le 16/12/2023

Objet : Révision du PLU de Villepreux – domaine des Gondi
Observations écrites dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre société est propriétaire depuis le 21 mars 2018 de l'Ensemble Immobilier connu sous le nom de domaine de Gondi, sis rue Amédée Brocard, Domaine des Sources et 9 rue du Prieuré, à Villepreux (78450) et référencé au cadastre section B, n° 724 à 733 et n° 827, ainsi que section AL n° 315 et 378.

Nous menons depuis maintenant plusieurs années une opération de réhabilitation d'envergure de ce domaine, d'une superficie totale d'environ 32 ha, qui avait été laissé à l'état d'abandon. Notre objectif est de valoriser ce site exceptionnel, ayant vocation à être ouvert au public, en offrant à nos visiteurs des hébergements hôteliers de qualité sur une surface limitée à 2% de la superficie du site, ainsi que des activités sportives et de loisirs variées.

Cette opération est conduite dans le respect de l'architecture existante et de l'environnement paysager de grande qualité du site, ainsi qu'en concertation permanente avec la commune de Villepreux.

Le domaine de Gondi est aujourd'hui principalement classé en zone N (naturelle) du PLU de Villepreux ainsi qu'en zones UAb (secteur d'habitat du faubourg du centre ancien) et UAc (secteur d'habitat du parc des Gondi) pour les parties du domaine qui sont les plus proches des zones habitées.

Dans le cadre de la révision du PLU de Villepreux, il est prévu de faire évoluer ce classement de sorte que le domaine de Gondi devrait à l'avenir relever :

- pour l'essentiel : de la zone NI2, correspondant à une zone naturelle protégée à sous-destination d'activités de loisirs de plein air, l'indice « 2 » identifiant spécifiquement le secteur Gondi,
- pour les parties les plus proches des zones habitées existantes : de la zone Na2 (zone naturelle protégée à sous-destinations d'activités économiques / logements, l'indice 2 identifiant spécifiquement le secteur du domaine de Gondi), ainsi que des zones UM2e12 et UM3c10 (zones urbaines admettant toutes destinations de construction, sauf l'industrie, les entrepôts et le commerce de gros, et soumettant à conditions particulières les sous-destinations de logement et d'autres hébergements touristiques).

Le domaine de Gondi doit également faire l'objet d'une OAP sectorielle. A cet égard, le projet de PLU révisé indique que « *dans les années à venir, l'objectif est de valoriser ce site d'exception en développant son attrait économique et culturel* », notamment en conduisant les travaux de réhabilitation dans le respect du patrimoine historique et paysager du Domaine ainsi que de son écosystème de faune et flore, en l'ouvrant davantage au public grâce à une offre d'activités de loisirs et de restauration

ainsi que d'activités à vocation éducative, et en créant un pôle à vocation touristique, patrimoniale et naturelle, positionné sur une offre hôtelière Premium.

En termes de programmation, le texte de l'OAP prévoit actuellement que :

- de nouvelles constructions seront autorisées sur le Domaine pour de l'hébergement hôtelier et touristique, du stationnement et des activités de restauration et de stockage ;
- le bâti existant pourra être reconverti pour de l'activité para-hôtelière, de la restauration, des services et du stockage.

1) Nous relevons que dans cette programmation, il n'est pas fait état de la fonction résidentielle actuelle des bâtiments existants.

Néanmoins, afin de nous permettre, si cela était nécessaire, d'effectuer dans le futur des travaux sur les bâtiments existants du projet dont la destination résidentielle serait maintenue (par exemple une rénovation), nous souhaiterions que cette destination actuelle soit expressément rappelée dans l'OAP.

En effet, les bâtiments existants du domaine de Gondi, situés en future zone NI2, sont visés par les prescriptions particulières suivantes : « *bâtiment susceptible de changer de destination autorisée au titre des articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme* ». A ce titre, le règlement de la future zone NI2 prévoit que les logements sont autorisés « *Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles (...) dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination identifiées sur le document graphique au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme et dans la limite de 2000 m² d'emprise au sol.* »

Cela signifie que la fonction résidentielle est bien autorisée dans les bâtiments existants du domaine de Gondi (changement de destination ou travaux, dans une limite de 2000 m² d'emprise au sol) situés en future zone NI2, mais ce, sous réserve de respecter les orientations fixées par les OAP sectorielles.

De même, le règlement de la future zone UM autorise la fonction résidentielle mais à condition, notamment, que cette destination soit compatible avec les OAP.

Nous souhaiterions donc qu'il soit fait expressément état de la fonction résidentielle des bâtiments existants dans l'OAP sectorielle, afin de permettre un maintien de leur usage effectif actuel dans l'hypothèse dans laquelle ils nécessiteraient des travaux soumis à autorisation d'urbanisme, la conversion en activité para-hôtelière constituant seulement une option permise par l'OAP.

2) Nous souhaiterions également que la légende de la photographie aérienne représentant le domaine de Gondi, dans l'OAP, fasse état de tous les zonages qui le concernent : UM2e12, NI2, mais également Na2 et UM3c10, par souci de cohérence avec le plan de zonage qui fait apparaître ces quatre zonages, là où l'OAP mentionne pour l'instant uniquement les zonages UM2e12 et NI2.

3) Enfin, nous observons que l'encadré intitulé « Programmation » en page 63 du document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation fait état pour le Domaine de Gondi d'un projet global portant sur une emprise au sol de 13.600 m², dont 11.000 m² seraient destinés aux nouvelles constructions et 2.600 m² aux constructions existantes.

Or, en réalité, l'emprise au sol du projet d'aménagement du Domaine de Gondi sera bien moindre :

- la transformation de la zone N en zone NI2 n'aboutira pas à densifier cette zone en dehors des deux polygones d'implantation créés, l'un pour permettre l'extension d'un bâtiment existant, destiné à accueillir un restaurant (pour une emprise au sol de 400 m²) et l'autre pour autoriser la création d'une construction légère de type embarcadère dans la limite de 200 m² d'emprise au sol ; soit une emprise au sol totale créée en zone NI2 de 600 m², ce que confirme du reste le futur règlement du PLU en page 107 ;
- le secteur Na2, destiné à accueillir les nouvelles constructions liées à l'hébergement hôtelier, représente une superficie d'environ 0,72 ha, dont moins des deux tiers seront construits, le futur règlement limitant l'emprise au sol des nouvelles constructions à 4.500 m² dans ce secteur (p. 107) ;

- les constructions dédiées à l'hébergement hôtelier situées en zone UM2e12 auront une emprise au sol de 1.500 m².

Il en résulte un total de 6.600 m² d'emprise au sol créée, soit 40% de moins que les 11.000 m² annoncés dans la programmation de l'OAP – qui est donc erronée sur ce point.

Ces 6.600 m² d'emprise supplémentaires représentent seulement 2,06% de la superficie totale du Domaine de Gondi.

Nous rappelons en outre qu'en zone NI2, en dehors des deux polygones d'implantation évoqués ci-dessus, le projet d'aménagement du domaine des Gondi se réalisera par changement de destination des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol.

Quant au futur parc de stationnement, qui sera très majoritairement situé en zone UM2e12, il sera paysager et perméable, comme le prévoit l'OAP, et il sera en outre fortement végétalisé dans son intégralité pour assurer son insertion la plus discrète possible dans le site.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande, que Jacques Olivier Chauvin vous exposera de vive voix lors de votre rencontre de vendredi 20 octobre à 13h.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Le Gérant
Jean-Charles Decaux



13) (registre numérique n°14) /'ASL VILLEPREUX VIEUX-VILLAGE représenté par M Stéphane JALLOT a adressé une contribution de 6 pages. Les principales remarques sont indiquées à la première page de celle-ci

Je joins donc intégralement cette contribution.



**Récapitulatif des observations sur
LE PROJET DE PLU DE LA VILLE DE VILLEPREUX
OCTOBRE 2023**

Le présent document a pour objet de recenser les observations que l'Association Syndicale Libre Villepreux Vieux Village, représentant 22 maisons situées rue du potager à VILLEPREUX, en bordure de l'OAP Domaine des Gondi, souhaite présenter à Monsieur le Commissaire-Enquêteur.

En synthèse de nos observations ci-après nous demandons au Commissaire Enquêteur :

- L'arrêt de l'artificialisation des sols à Villepreux et dans le Domaine des Gondi en particulier où la construction d'environ 11,000m² d'emprise au sol, soit l'équivalent d'un lotissement, serait permise dans une Zone Naturelle par ce projet de PLU.
- La préservation de la haie de tilleuls centenaires en bordure du domaine des Gondi et de la rue du potager située dans l'actuelle zone 'UAc'
- La suppression de la Zone Na2, qui ne nous semble pas justifiée et qui n'a jamais été décrite lors des réunions publiques, de la zone sise sur le site classé de la plaine de Versailles.
- L'interdiction d'accès à tout véhicule au domaine des Gondi par la rue du potager pour ne pas rajouter du flux de circulation dans la zone particulièrement congestionnée du Vieux Village.
- de modifier la Zone « UM2e12 » de sorte que la hauteur constructible maximale ne dépasse pas celle de la zone adjacente à savoir 10 m (URs4D10) avec conservation de l'actuel CES = 25%

et de bien vouloir émettre un avis défavorable à l'OAP n°1 (Gondi).

La révision du plan local d'urbanisme vise, entre autres, à modifier les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en termes d'objectif de production de logements et à définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)¹ en zone N pour des « projets en rapport avec la valorisation du site classé de la plaine de Versailles et du patrimoine local ».

La consommation d'espaces naturels et agricoles estimée à environ 1 ha entraîne des questionnements relatifs à la préservation des milieux naturels et de biodiversité, aux enjeux de préservation du paysage liés notamment à la présence du site classé de la plaine de Versailles², à la gestion de l'eau...

1-La création d'un STECAL au titre du Domaine des Gondi

Neuf STECAL sont définis au sein de la zone N du territoire communal et répartis en trois sous-secteurs :

- Na pour des activités économiques et/ou du logement
- Ne pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics
- NI pour des activités de loisirs de plein air.

D'après le dossier, « ils représentent environ 60 ha sur lesquels seulement 1 ha est constructible sur des surfaces délimitées au règlement graphique par des polygones d'implantation ».

Les axes du PADD sont déclinés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- cinq OAP thématiques (applicables à l'ensemble du territoire)
- quatre OAP sectorielles :

dont en particulier l'OAP « Domaine des Gondi » pour des activités économiques et culturelles. Le projet de PLU révisé fixe l'objectif de maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, qu'il entend valoriser, en « *tendant vers l'objectif de zéro artificialisation nette des sols et [...] en limitant la consommation d'espaces naturel ou agricole* ».

Le dossier justifie la création des STECAL « *afin d'encadrer strictement le changement de destination de plusieurs constructions existantes à destination d'équipements ou d'activités économiques et permettre la réalisation de nouvelles constructions* ». Pour le domaine de Gondi, il s'agirait notamment d'un complexe hôtelier, d'un local à destination de restauration commerciale ainsi que d'un local de type embarcadère et un parking de 160 places soit une surface supplémentaire de 4000m² qui serait artificialisée tel que précisé page 62/72 du document « *04_Orientations_d_aménagement_et_de_programmation_enquête_publicque OCR.pdf* »

Le règlement écrit de la zone N autorise certaines constructions, et extensions hors des polygones d'implantation des STECAL, avec des limites d'emprise au sol de 4 500 m² en secteur Na2 dans le polygone d'implantation défini.

¹ Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

² Le site de la Plaine de Versailles est par ailleurs classé par l'UNESCO

Observation : Il convient de rappeler que le caractère exceptionnel, la taille et la capacité d'un STECAL doivent être dûment justifiés. La taille importante du périmètre de STECAL identifié sur le Domaine des Gondi, nous semble surdimensionnée et ne pas répondre aux conditions légales exigées.

A noter qu'au fil de PLU successifs depuis 2011, la hauteur constructible ne cesse de croître passant de 8m à 11m et maintenant à 12m... Nous demandons que la hauteur constructible ne dépasse pas celle de la zone adjacente à savoir 10m (URs4D10).

2-L'OAP Domaine des Gondi

Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité³.

Observation : L'OAP Domaine des Gondi apparaît comme la réponse à un projet présenté par un acteur privé, sans qu'apparaisse dans les documents soumis à consultation le lien entre l'aménagement prévu par le porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

Si les objectifs de l'OAP sont clairement indiqués en matière de création de services à destination d'un public relativement ciblé (hôtellerie Premium), l'ouverture sur la ville et les populations locales n'est que très conditionnelle (« autant que possible »).

Il conviendrait par ailleurs que les documents mis à la disposition du public pour lui permettre de formuler des observations éclairées ne soient pas contradictoires. L'ASL tient à souligner que les surfaces prévues en construction et en emprise au sol varient en fonction des documents écrits et des documents graphiques mis à disposition.

Les OAP thématiques ne peuvent être de simples intentions même si elles sont déclinées à l'échelle de l'ensemble de la collectivité, leur articulation avec des OAP définies à l'échelle d'un secteur, d'un quartier ou d'un îlot doit être intégrée par le PLU.

Observation : L'OAP thématique « Trames verte et bleue et nature en ville » qui s'articule autour de trois items (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et espaces relais) cite expressément les boisements des domaines de Grand'Maisons et des Gondi et en conclut « Ainsi les orientations déclinées dans le présent document ont pour objectif de proposer des préconisations permettant la prise en compte, la préservation et la valorisation des continuités écologiques du territoire de Villepreux »

On peut donc s'étonner que l'OAP Domaine des Gondi se traduise par un projet qui prévoit l'utilisation de surfaces naturelles (11 000m²) pour la création d'une structure hôtelière et de parkings de grandes surfaces entraînant une artificialisation des sols et la possible suppression de l'alignement d'arbres remarquables (tilleuls) classé dans le PLU actuel en « alignement à préserver⁴ »).

³ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Guide de recommandations juridiques. DHUP - novembre 2019

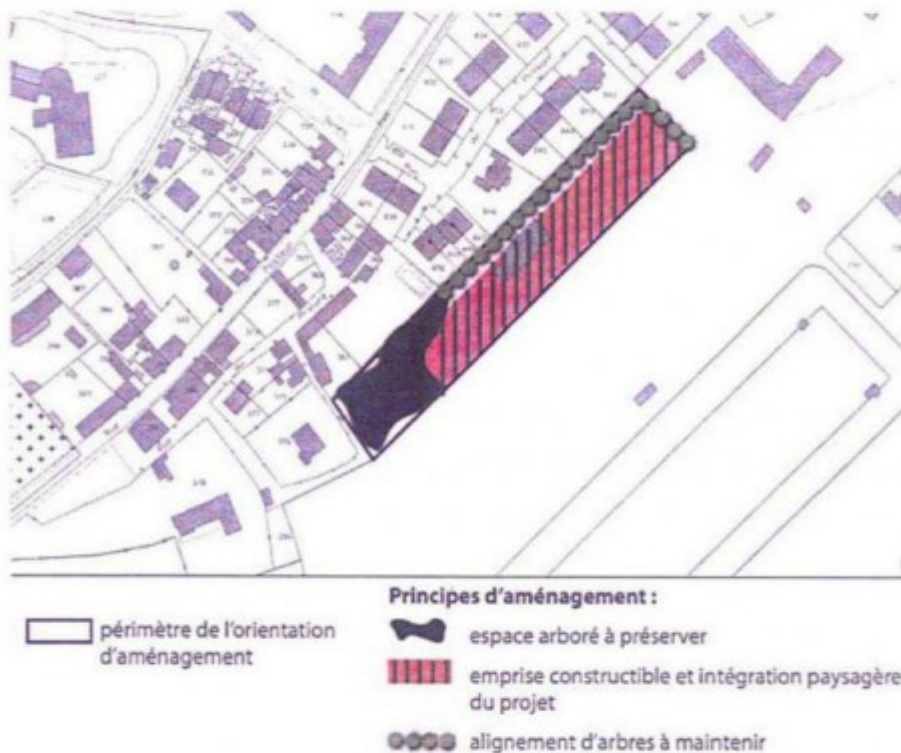
⁴ Document initial avant révisions éventuelles

Nous demandons que l'alignement d'arbres centenaires de l'actuelle parcelle UAc soit de nouveau préservée au titre du respect des paysages en lien avec le site classé de la plaine de Versailles.

Tout comme la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAD) dans son avis du 31/01/2017, nous demandons l'arrêt de l'artificialisation des sols dans une zone naturelle.

PLU de Villepreux – Orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers

1. Le parc des Gondi - secteur UAc



Le chapitre III du règlement « Dispositions communes applicables en toutes zones 1-protections paysagères patrimoniales et environnementales » prévoit par ailleurs que dans les sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs paysager ou écologique, tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Par ailleurs, au sein des éléments du patrimoine protégés, toute construction ou aménagement y est interdit.

Observation : L'ASL Vieux Village conteste la nécessité d'une exception à ce principe permettant qu'il y soit dérogé dans des secteurs de taille et de capacité limitées en zone naturelle N, par ailleurs sur le périmètre du site classé de la plaine de Versailles.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments et compte-tenu de la qualification d'une parcelle en Na2, qui n'a jamais fait été décrite lors des réunions publiques, le projet d'OAP nous semble en contradiction avec l'OAP thématique « Trames verte et bleue et nature en ville » et l'ASL Vieux Village souhaite :

- a) la réduction des surfaces à urbaniser et leur cantonnement à la zone constructible telle que définie dans le PLU actuel avec un coefficient d'occupation du périmètre qui ne dépasse pas 0.25,
- b) l'inscription d'arbres remarquables (alignement de tilleuls) dans la qualification « à préserver »,
- c) l'interdiction de toute nouvelle construction dans la partie classée du site protégé de la Plaine de Versailles (Classement UNESCO).

3-La gestion de l'eau – Le Ru de Gally

Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population de VILLEPREUX à horizon 2030, ainsi que la construction de nouveaux logements pour l'accueillir. Il n'apparaît pas dans les documents soumis à enquête publique que l'augmentation des besoins en eau potable générée par la croissance de la population ait été étudiée ou évaluée. Il en est de même tant en matière de consommation en eau potable qu'en matière de production d'eaux usées, de déchets et d'assainissement.

Observation : Alors que les PPA s'en inquiètent (PLU avis Chavenay), les projets de développement du Domaine des Gondi ne présentent à aucun moment une quelconque préoccupation quant aux problématiques de préservation de la qualité des eaux naturelles y compris celles du Ru de Gally, ni d'exposés portant sur le traitement des déchets et eaux usées supplémentaires que ne manquerait pas de générer une exploitation de services hôtelier et de restauration,

4- Circulation

Le sujet des circulations dans tout le quartier du vieux village de VILLEPREUX et plus particulièrement dans une zone aux rue étroites et déjà saturée (rue Amédée Brocard, rue Pasteur avec des stationnements « Arrêt minute » et circulation alternée descendante-montante) doit être sérieusement étudié.

Observation : La mention d'accès interdit à tout véhicule pour l'entrée dans le domaine des Gondi par la rue du potager doit être clairement actée.

5- Bâtiments de France

Le projet de PLU prévoit une modification de la zone soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Observation : L'ASL Vieux Village souhaite que la proposition de redéfinition du périmètre d'intervention de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et la carte de la zone éligible à avis soient revues et incluent la partie du Domaine des Gondi sur laquelle sont prévues des constructions neuves, dont le document de présentation du projet indique qu'une « architecture contemporaine devrait être recherchée ».

6-Cadastre

Les OAP ne peuvent pas :

-porter sur une parcelle unique (détournement d'une interdiction de construire ou d'un emplacement réservé réglementaire). Dans certaines hypothèses le règlement doit être privilégié.

(...)

-se substituer à un règlement dans un rapport de conformité. Le rapport de compatibilité est appliqué pour la délivrance de l'autorisation⁵

L'OAP Domaine des Gondi couvre plusieurs parcelles cadastrales, dont la réunion en un seul tenant, constitue l'ensemble du domaine. Il convient donc de les considérer comme un ensemble unique et ce d'autant qu'elles appartiennent à un même et seul propriétaire.

Observation : Le recours à une OAP n'est donc pas justifié et les opérations à conduire sur ce domaine ne devraient relever que du règlement.

Le bureau de l'Association Syndicale Libre de Villepreux Vieux Village

Stéphane JALLOT (Président), Yves KASSIS (Trésorier) et Jean NARVAEZ (Secrétaire).

⁵ Synthèse LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Guide de recommandations juridiques. DHUP - novembre 2019

LE MERCREDI 18 OCTOBRE 2023,

14) (registre numérique n°15) M Pierre HERMENT a adressé une contribution indiquant que les entrées de ville sont vieillissantes et que des modifications de l'existant semblent nécessaires.

D'autre part, il convient de ne plus construire de bâtiments sur l'espace vert restant à VILLEPREUX où de nombreuses familles profitent d'oxygénation et de sports. Il souhaite qu'on regarde la capacité d'assainissement et de délivrance de l'eau avant d'agrandir la ville déjà dense actuellement. Il dit « oui » à la rénovation des routes et des accès à la ville, « non » aux constructions nouvelles. « Il faut préserver ce que l'on a plutôt que de densifier »

15) (registre papier n°12) Mme Victoire LIEBRECHT de SAINT SEINE dépose une contribution ainsi que des plans concernant un nouveau projet hors PPRI, côté Château, intitulé l'ORANGERIE. Elle fait l'historique de leur projet en reprenant les avis des PPA qui indiquaient que le projet « PLAINE AIRE » n'était pas possible et ne serait pas autorisé à cause en particulier du PPRI du ru de GALLY. Pour réaliser ce projet, la Famille LIEBRECHT demande plusieurs modifications au projet actuel de PLU présenté à l'enquête dont l'autorisation de réaliser le projet de l'orangerie élaboré par des architectes qui ont obtenu l'accord des architectes des Bâtiments de France et des architectes des Monuments Historiques. La Famille demande donc l'autorisation d'augmenter l'emprise indispensable à sa création qu'elle détaille dans de nombreux plans. De plus la Famille demande l'autorisation de l'activité de services au sein de la zone Na1, l'autorisation de l'activité de restauration au sein de cette même zone.

Le projet « PLAINE AIRE » est mis entre parenthèse mais elle espère que ce projet sortira des zones vertes et rouges du PPRI lorsque les travaux de reméandrage du RU de GALLY seront effectués et pris en compte par le PPRI. Ainsi elle demande l'autorisation de l'activité de commerce de détail, l'activité de services et l'activité de restauration au sein de la zone NI1. Le document détaillé et explicatif pourra être visualisé au numéro 18 registre numérique 19 ci-après

16) (registre numérique n°16) M Kouros GOLGOLAB représentant l'Association Notre VILLEPREUX (ANV) a déposé une contribution contenant 7 pages. L'ANV émet un avis défavorable à toute construction de logements en hauteur avec souterrains. Il faut consacrer les surfaces à des équipements scolaires. (La ville a décidé de vendre une partie du terrain du collège pour y mettre des bâtiments de 4 étages) La zone est inondable et il est irresponsable

de construire près du bassin de rétention. D'autre part il indique qu'il manque des places dans le collège (700 élèves pour une capacité de 600). C'est une inquiétude. Il cite le rapport du précédent commissaire enquêteur qui souhaitait que la commune devait se rapprocher du Département pour les effectifs scolaires et l'existence de difficultés futures. Il s'oppose aussi à une dérogation pour les emplacements de parking dans le quartier VAL JOYEUX et la zone UM5d13. Il parle aussi de la distance de recul pour les piscines. Il cite le Domaine de GONDI en apportant son soutien à la Famille DECAUX. Je joins intégralement cette contribution.

Association Notre Villepreux
8 Avenue de Touraine
78450 Villepreux
Courriel : kg@notrevillepreux.fr
Tél : 07.81.40.60.05

Le 18 octobre 2023

Monsieur le commissaire enquêteur public pour la révision du PLU de Villepreux,

Nous vous remercions pour la qualité constante du travail d'analyse et des recommandations sur nos PLU, leurs modifications et leurs révisions depuis 15 ans.

Néanmoins, nous regrettons que les élus politiques ne tiennent jamais compte de vos remarques et vos recommandations.

Malheureusement la conséquence est qu'aux yeux de nos concitoyens, cette procédure devient une simple formalité d'enregistrement sans réelle portée ni poids sur les orientations qui ont déjà été prises.

Sur le fond, sans entrer dans les détails très techniques difficiles à comprendre pour nos concitoyens, nous vous exposons les cadres généraux tangibles et compréhensibles par le grand public qui pourraient nous lire sur plusieurs parties.

1/ Zone UR5b16 : avis défavorable à toute construction de logements en hauteur avec souterrains. A dédier aux infrastructures scolaires comme c'était le cas depuis 1992. Explications et analyse.

Villepreux a la volonté et la prétention d'une expansion démographique avec le rattrapage rapide de sa carence en logements sociaux. Pour ce faire, les plans de de la municipalité projette l'arrivée future de 1500 habitants supplémentaires à moyen terme.

Or une ville est construite autour de ces infrastructures. Les plus fortes expansions démographiques de notre ville, Villepreux, dans les années 60-70 sous l'impulsion des urbanistes et maire, Roland Prédiéri et Jacques Riboud étaient parallèles et concomitantes avec la construction et la création de toutes les infrastructures dédiées comprises dans les projets et le coût de vente des maisons : de l'église à l'école, le théâtre, la piscine, les commerces du centre-ville, les parkings, tout se retrouvait dans les projets d'expansion. Par ailleurs, l'église Saint Vincent construite à cette même époque vient de rejoindre le registre des monuments historiques.

Or la politique actuelle est dirigée vers les promoteurs et elle est sans vision.

Alors que la ville se développe avec une expansion démographique sans précédent, les écoles et les classes débordent. **Notre collège qui a été construit en 1992 avec une capacité de 600 élèves, se retrouve avec un effectif actuel de plus 700 élèves** qui ne cesse de grandir. Nous avons développé les détails plus bas.

Par ailleurs les infrastructures publiques ferment les unes après les autres, le théâtre a retrouvé ses portes closes, la piscine publique est fermée, les commerces se rarifient, nos quartiers avec nos jeunes s'enflamment et les gens sont invités d'aller dans les villes voisines pour les services publics, loisirs et courses.

En bref **la ville devient de plus en plus dortoir** sans que le pouvoir public prenne la question à bras le corps ou qu'il ait une vision d'avenir mise à part une juxtaposition d'immeubles.

De surcroît et sans aucune logique, **la ville a décidé de vendre une partie du terrain de son collège pour y mettre 3 bâtiments de 4 étages et de 16 mètres de haut** sur la cour de l'école sur la zone et section cadastrale **UR5b16** qui était l'ancien gymnase du collège **Léon Blum**.

Cette zone UR5b16 est inondable.

Le bassin de rétention d'eau du Trianon qui se trouve à moins de 10 mètres est largement sous-dimensionné et a été à l'origine d'une inondation des souterrains des bâtiments du lotissement voisin, Le Trianon, en juin 2016, avec pannes électriques et des ascenseurs. La catastrophe a été reconnue par l'état avec le décret ci-joint.

9 juin 2016 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 15 sur 107

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Arrêté du 8 juin 2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

NOR : INTE16154884

Le ministre des finances et des comptes publics et le ministre de l'intérieur,
Vu le code des assurances, notamment ses articles L. 111-5, L. 122-7, L. 125-1 à L. 125-6 et A. 125-1 et suivants ;
Vu les avis rendus le **7 juin 2016** par la commission interministérielle instituée par la circulaire n° 84-90 du 27 mars 1984 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophe naturelle,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – En application du code des assurances, les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été examinées pour les dommages causés par les **inondations et coulées de boue**.
Les communes faisant l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle sont recensées en annexe ci-après, pour le risque et aux périodes indiqués.

Art. 2. – L'état de catastrophe naturelle constaté par arrêté peut ouvrir droit à la garantie des assurés contre les effets des catastrophes naturelles sur les biens faisant l'objet des contrats d'assurance visés au code des assurances, lorsque les dommages matériels directs qui en résultent ont eu pour cause déterminante l'effet de cet agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.
En outre, si l'assuré est couvert par un contrat visé au code des assurances, l'état de catastrophe naturelle constaté peut ouvrir droit à la garantie précitée, dans les conditions prévues au contrat d'assurance correspondant.

Art. 3. – La franchise applicable est modulée en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant la date de signature du présent arrêté, dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque concerné.
Pour ces communes, le nombre de ces constatations figure entre parenthèses, dans l'annexe. Il prend en compte non seulement les constatations antérieures prises pour un même risque, mais aussi la présente constatation.

Art. 4. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 8 juin 2016.

Le ministre de l'intérieur,
BERNARD CAZENÈVE

Le ministre des finances et des comptes publics,
MICHEL SAÏN

DÉPARTEMENT DES YVELINES

Inondations et coulées de boue du 28 mai 2016 au 5 juin 2016

Communes d'Alluets-le-Roi (Les) (1), Andrésy, Aubergenville, Aulnay-sur-Mauldre, Boissy-sans-Avoir, Bouffie, Bougival, Bréviaires (Les) (1), Bullion, Carrères-sur-Seine, Celle-Saint-Cloud (La) (1), Cernay-la-Ville, Chesnay (Le) (1), Cougent, Crespières, Epône, Essarts-le-Roi (Les), Favrieux, Flins-Neuve-Eglise, Galluis, Gommecourt, Gressey, Guernes, Jouars-Pontchartrain, Lévis-Saint-Noin, Lirval-Villez, Magry-les-Hameaux, Mareil-sur-Mauldre, Marly-le-Roi (1), Médan, Méricourt, Meudon-le-Roi (Le), Mithainville, Montesson, Neauphle-le-Vieux, Neauphlette, Orgeval, Orphin, Pecq (Le), Poissy, Porcheville, Port-Marly (Le), Rosny-sur-Seine, Saint-Ansoult-en-Yvelines, Saint-Cyr-l'École (1), Saint-Léger-en-Yvelines, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Tilly, Vaux-sur-Seine, Villepreux, Villetta, Villiers-le-Mahieu (1), Voisins-le-Bretonneux (1).

La construction des immeubles d'habitation avec sous-sol et souterrains sans tenir compte de ce risque important est irresponsable.

Par ailleurs, cette zone **UR5b16** se trouve à moins de 10 mètres de l'espace naturelle sensible « la Pépinière » sans que l'impact écologique des constructions de cette envergure et de l'activité humaine si proche aient été sérieusement étudiés. Nous vous précisons que les zones adjacentes de cet Espace Naturel sensible, **UA7a12 et Urs4d10** sont strictement limitées en hauteur pour cette raison avec un recul beaucoup plus important et qu'il s'agit de maisons individuelles R+1 et de locaux d'activité de mêmes hauteurs.

Par ailleurs, cette zone, **UR5b16**, serait dédiée à la construction exclusive de logements sociaux qui n'ont pas les mêmes exigences en nombre d'emplacements de parking.

En effet la commune y appliquera **Article L151-34** et n'exigera **qu'un seul emplacement par logement** quelque soit sa superficie. Or dans cette zone, nous ne disposons pas d'emplacements de parkings publics et la voiture est le principal moyen de déplacement pour les familles de notre ville loin de la métropole, des transports publics, des centers commerciaux.

La conséquence directe est le stationnement le long de l'Espace naturel sensible de la Pépinière avec toutes les conséquences inhérentes.

Cette question délicate de carence des emplacements de parking a déjà été discutée en 2019 au sénat sur exactement les mêmes griefs.

En dernier le manque de places dans notre collège est une vraie inquiétude.

Les projections de 2015 pour la division parcellaire et la vente de ce terrain se révèlent erronées et désavoués et l'ancien maire a été forcé de le reconnaître cette année.

L'effectif actuel est de 700 élèves et en forte croissance.

La capacité du collège est 600 élèves.

La commune avait motivé en 2015 la vente de son gymnase par un effectif de collégiens ne dépassant jamais la barre des 600 élèves !

La réalité vient de contredire les prévisions et projections politiques. (voir document ci-dessous)



MONSIEUR STEPHANE MIRAMBEAU
MAIRE DE VILLEPREUX
HOTEL DE VILLE
PLACE MENDES FRANCE
78450 VILLEPREUX
A l'attention de Monsieur FLOCH
Directeur Général des Services

Direction Générale des Services
Direction Générale Adjointe Territoires
Direction de l'Éducation, de la Formation
et de l'Enseignement Supérieur

XXX

Affaire suivie par : Lydwine Hameau-Azmar
Référence : 2015-1108 Réunions (DECENTRALISATION)/Villepreux

Monsieur le Maire,

Votre lettre en date du 2 octobre dernier concernant l'évolution des effectifs du collège Léon Blum a retenu toute mon attention.

Les services de la Direction de l'Éducation de la Formation et de l'Enseignement Supérieur ont procédé à une analyse prospective des effectifs de l'établissement en intégrant les projets immobiliers de la commune. Les 519 logements livrables en 2016-2017 et les 300 livrables en 2018 sur le quartier des Hauts du Moulin ont un relatif impact sur le nombre d'élèves. Le pic des effectifs se situant en 2016 et 2018, le collège ne devrait pas rencontrer de difficulté majeure pour intégrer les nouveaux arrivants compte-tenu de sa capacité théorique d'accueil de 600 places. Les effectifs prévisionnels (incluant les 719 logements) seraient de 604 élèves en 2016, 596 en 2017, 607 en 2018 et 594 en 2019.

En ce qui concerne la troisième tranche de 1200 logements, sous réserve des conclusions du futur PLU mis en discussion au second trimestre 2016, les services de la Direction de l'Éducation, de la Formation et de l'Enseignement Supérieur ont bien noté ces éléments et restent attentifs à l'évolution de la situation.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président du Conseil départemental

Pierre BEDIER

Hôtel du Département

L'effectif actuel dépasse largement la capacité du collège et nous sommes face à **l'immobilisme de la commune** qui a simplement des impératifs budgétaires en vendant nos terrains.

Votre collègue enquêteur publique pour la modification du PLU avait fait fortement cette seule recommandant dont la commune n'en a eu care ! et elle n'a rien fait ! ?

modification dans le cadre de l'enquête publique) en réponse à la notification en date du 06 janvier 2021 du projet de modification du PLU de Villepreux aux PPA, écrit : « Le Département partage l'objectif d'une mutation de ce secteur afin d'en renforcer la qualité et la cohérence dans un contexte de fort développement en entrée de ville et en périphérie de la commune. » Dans ce courrier, aucune remarque n'a été formulée sur les effectifs du collège et la nécessité d'un agrandissement de l'établissement.

Enfin, pour mémoire, le département a été sollicité en 2015 lorsqu'un premier projet était envisagé (plus dense) sur cette parcelle. Les perspectives d'évolution démographique étaient présentées et ont entraîné un retour sans équivoque du Département qui n'a pas fait part de son intérêt pour acquérir la parcelle. Il peut être noté que le Département dispose de droits à construire sur la parcelle actuelle du collège.

Avis du commissaire enquêteur

La réduction du Périmètre d'Attente et de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) aux seules parcelles privées du secteur ne pose pas de problème de principe car, comme l'écrit la maîtrise d'ouvrage, la zone faisait déjà l'objet « d'un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement dit de suris à statuer, adopté en conseil d'agglomération le 19/11/2020 par la délibération 2020-338 ».

En revanche, l'impact du projet de construction de 85 logements sur la fréquentation d'un collège déjà plus que saturé mérite d'être pris en considération. La commune ne peut pas s'appuyer sur le seul silence du Conseil Départemental, certes responsable de la gestion des collèges, pour affirmer qu'il n'y a pas de problème. Elle doit donc s'attacher autant que faire se peut, à concilier l'extension du nombre de ses logements nouveaux avec les capacités des infrastructures publiques dont le collège n'est qu'un exemple parmi d'autres.

En l'espèce, il semble que la commune aurait intérêt à se rapprocher du Conseil Départemental pour lui signaler l'existence de difficultés futures et lui demander de prévoir les moyens de les minimiser.

Avis conforme à la réponse du maître d'ouvrage avec une recommandation : la commune aurait intérêt à se rapprocher du Conseil Départemental pour lui signaler l'existence de sous capacités futures du collège et lui demander de prévoir les moyens de les minimiser.

Faire une séparation cadastrale pour construire sur cette zone **UR5b16** des immeubles au mépris des nécessités des infrastructures pour la population et notre corps éducatif si malmené est irresponsable et une erreur.

La ville prétend pouvoir construire sur un seul petit espace vert de la cour du collège en artificialisant le petit terrain vert exigü et la petite cour de 300m² qui doit recevoir à chaque récréation plus de 700 élèves sous les fenêtres de plusieurs futurs immeubles.

En parallèle, la ville se plaint de bétonisation et de la chaleur dans les cours de l'école et une politique de ville d'îlots de fraîcheur qu'elle brandit pour enlever le bitume et planter des arbres à coût de milliers d'euros !

Ces discours sont totalement contradictoires.

Pour toutes ces raisons, il faut donner un avis défavorable à la constructibilité de la zone UR5b16 par des immeubles en hauteur avec tous-terrains. La hauteur doit être réduite à R+2 et la zone dédiée aux infrastructures scolaires comme c'était le cas depuis 1992. Avec l'expansion de la ville, les nécessités en infrastructure de notre ville qui devient dortoir à grand pas et le soutien dont a besoin notre corps éducatif sont essentiels. Il faut dédier cette zone UR5b16 aux infrastructures éducatives, l'extension du collège et de son gymnase.

2/ Le Val Joyeux et la zone UM5d13

Les projets de la commune de Villepreux sont la construction exclusive de logements sociaux qui a été confiée à l'établissement public foncier d'île de France (EPFIF) qui a déjà acheté plusieurs terrains avec préemption de la mairie.

Le problème comme pour la zone UR5b16 est la construction sans en avoir les infrastructures publiques dédiées et nécessaires et surtout la carence flagrante en emplacements de stationnement.

En effet pour cette zone se trouvant à moins de 500 Mètres de la gare, **la dérogation pour la construction d'emplacements de parking inscrite dans le règlement est protégée à 0,5 emplacement par logement.**

En outre les projets sans vision envisagent la transformation de la RD11 en 2 voies.

La conséquence directe est la surcharge d'un grand nombre de véhicules sur la voie publique avec des stationnements anarchiques. En effet 46% des villepreusiens ont 2 voitures pas famille et 37 % un véhicule (statistiques INSEE).

A notre avis, il ne faut pas accorder de dérogation supplémentaires par l'article **Article L151-34 du code de l'urbanisme. Il faut au moins un emplacement par logement.** Dans le cas contraire, de grandes difficultés seront rencontrés par les deux villes de Villepreux et des Clayes-sous-Bois et les commerçants adjacents qui verront leurs parkings squattés.

Il faut souligner la vie économique d'une partie historique de notre ville, la vieille ville ou le village, a disparu par manque d'emplacements de stationnement et ne pas en tenir compte de cette problématique est une erreur.

3/ La distance de recul par rapport aux limites séparatives pour la construction des piscines privées.

La distance de recul actuelle par rapport aux limites séparatives pour la construction d'une piscine privée est actuellement de 2,5 mètres.

Les parcelles villepreusiennes ne sont pas très grande. La valeur des maisons individuelles est également en partie liée aux potentiels d'évolutivité des maisons. La France est le second plus grand pays en nombre de construction de piscines individuelles après les Etats-Unis. Ce fait montre les aspirations et l'attachement de nos concitoyens.

Les propriétaires des maisons individuelles sont devenus les principaux contributeurs de la ville aux impôts avec le gel et la suppression de la taxe d'habitation.

Par ailleurs, les propriétaires sont pénalisés à tous les niveaux, dès l'achat avec les frais de notaires, les agios de crédit, la taxe foncière et les droits de succession pouvant aller de 6 jusqu'à 60% de leurs biens.

Limiter la constructibilité des terrains en augmentant les distances de recul de 1,50 mètres ne changent rien par rapport au voisinage mais pénalisent les propriétaires et dévalorisent leurs biens.

Nous suspectons qu'il s'agit d'une mesure plus idéologique que d'urbanisme.

Toute politique anti propriétaire est injuste et néfaste dans une période d'une forte crise immobilière.

Dans les pires des cas, la commune peut s'aligner sur le RNU (règlement national d'urbanisme) avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives pour la construction d'une piscine privée.

4/ Domaine des Gondi

Nous admirons le souci de détails techniques de l'association ADVV qui est toujours présente à l'appel.

Cependant, le projet de la société SCI Villepreux et de la famille Decaux qui est connu pour avoir un grand attachement aux Yvelines et qui souhaite ouvrir ce patrimoine de Villepreux qui est le site du château de Nagelmackers à nos concitoyens est extraordinaire.

Nous sommes convaincus que leur projet sera fait dans le souci de la préservation du site.

Par ailleurs, la promotion de Villepreux et les retombées économiques seront importantes pour notre ville.

Nous avons envisagé ce projet dans nos plans mais les moyens manquent drastiquement à notre ville. En effet le budget de la ville est contraint et nous sommes la dernière ville de SQY en poids économique et subventions reçues.

Dans ces conditions, nous apportons notre soutien à la Famille Decaux et à la SCI de Villepreux pour l'aménagement de ce site historique que nous avons hâte de découvrir.

Avec nos sincères remerciements.

Pour l'association Notre Villepreux ANV

Le président

M Golgolab Kouros.

Le 18 octobre 2023 à Villepreux



LE JEUDI 19 OCTOBRE 2023

PUBLICITE (registre numérique 17)

17) (registre numérique 18) ASSOCIATION NOTRE VILLEPREUX a complété sa contribution du 18 octobre par des remarques sur le domaine de GONDI. Je joins intégralement cette contribution.

*Association Notre Villepreux
8 Avenue de Touraine
78450 Villepreux
Courriel : kq@notrevillepreux.fr
Tél : 07.81.40.60.05*

Le 19 octobre 2023

Monsieur le commissaire enquêteur public pour la révision du PLU de Villepreux,
Notre intervention concerne l'aménagement du domaine Gondi par SCI Villepreux et la révision du PLU.
Le domaine des Gondi et le château de Nagelmackers présentent un patrimoine historique important de la ville de Villepreux.

Malheureusement, ce domaine se trouve dans une enceinte privée méconnue et fermée au grand public sauf le voisinage immédiat.

Le projet d'aménagement et d'ouverture de ce patrimoine au public est valorisant pour la ville et d'un grand intérêt culturel et économique pour les Villepreusiens.

Nous connaissons l'attachement de la famille Decaux, les nouveaux propriétaires du domaine, aux Yvelines et nous les remercions pour leur projet du domaine du château des Gondi - Nagelmackers de Villepreux.

Néanmoins les inquiétudes des habitants, des résidents et des Villepreusiens historiques du village sont légitimes et doivent être pris en considération.

Ces considérations concernent les inquiétudes sur les nuisances visuelles et sonores, les nuisances de vue et de passages dans un quartier calme et préservé.

A cet effet il est légitime de prendre en considération les inquiétudes :

- Une ouverture de passages réguliers aux véhicules sur une impasse ou une zone pavillonnaire doit être proscrite. Il faut se limiter aux entrées principales et servitudes de passages actuels.
- La hauteur des constructions, il convient d'appliquer à cette zone, les contraintes et les limites d'une construction R+2 et R+2+A soit : hauteur maximale de la façade h= 9 mètres.
- Marge de recul par rapport aux lotissements existants pour toute nouvelle construction doit être suffisante pour éviter tout vis-à-vis de vue et pollution visuelle du domaine et de la ville.

Il faut noter qu'en 2006, un projet de construction d'un temple avec nuisance visuelle d'une flèche dans la perspective de Versailles et les nuisances de passages a été débouté en faisant renoncer les acquéreurs. Tout l'intérêt d'un aménagement concerté à même d'un domaine privé.

L'association Notre Villepreux ANV restera vigilante sur ces points.

Avec nos sincères remerciements.

Pour l'ANV Le président – M Golgolab Kouros



18) (Registre numérique 19) Mme Victoire LIEBRECHT de SAINT SEINE dépose ce jour une contribution identique à la contribution remise sur le registre papier n°12 qui explique en détail leur nouveau projet hors PPRI, appelé ORANGERIE contenant la notice explicative et les plans du projet.
Je joins l'intégralité de cette contribution :

@19 - Liebrecht de Saint Seine Victoire

Anonymat : non

Organisme : Grand'Maisons

Date de dépôt : Le 19/10/2023 à 12h18

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Projet " L'Orangerie de Grand'Maisons"

Contribution : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Notre famille est propriétaire depuis près de 200 ans du domaine de Grand'Maisons, situé chemin de Grand'Maisons, à Villepreux. Nous menons depuis plusieurs mois plusieurs études pour permettre la pérennité de notre activité économique via le développement de notre activité hôtelière et de restauration. Notre objectif est de valoriser ce site et patrimoine bâti d'exception, et de maintenir la vie de notre famille au sein de ce domaine. Cependant ceci n'est possible qu'avec une activité économique en capacité de supporter l'entretien de cet ensemble patrimonial. Notre projet est conduit dans le respect de l'architecture existante et de l'environnement paysager contraint et de qualité du site ainsi qu'en concertation avec les services de l'Etat, l'ABF et l'inspecteur des sites, la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, ainsi que la commune de Villepreux. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur notre domaine et une traduction réglementaire a été proposée dans le cadre du règlement écrit et du plan de zonage, au sein du dossier de révision du PLU en cours et faisant l'objet de la présente enquête publique. Le projet «La Plaine Aire» présenté initialement portait sur la création d'une activité de restauration et de loisirs développée dans les bâtiments agricoles existants à l'ouest du domaine. L'OAP et la traduction réglementaire (zonage, règlement) du projet de PLU arrêté traduisaient ce projet. A la lecture des avis des personnes publiques associées, le projet tel que présenté n'est pas possible et ne sera pas autorisé car situé dans les zones rouges et vertes du PPRI qui interdit tout projet d'établissement recevant du public. Les différentes instances publiques nous demandent de revoir notre projet. Ainsi, après plusieurs mois d'études et de nombreux changements d'orientations compte-tenu des contraintes évoquées, nous avons revu notre projet pour qu'il soit conforme au PPRI (aucune nouvelle construction recevant du public en zone PPRI) et permette la réhabilitation des bâtiments existants situés en dehors du PPRI et leur extension limitée (hors zones PPRI) pour développer notre activité économique dans le respect de l'architecture de ces bâtiments. Aussi nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte notre projet «l'Orangerie » présenté et annexé ci-après afin de répondre aux demandes des Personnes Publiques Associées, modifier l'OAP Grand'Maisons et modifier la traduction réglementaire (zonage/règlement) en conséquence. En vous remerciant par avance. Modifications demandées sur le projet de PLU : 1. Il apparaît sur le projet de nouveau PLU que l'augmentation de l'emprise au sol en NA1 et NI1, qui est actuellement autorisée à 30% de la surface construite sur PLU en vigueur, a été réduite à 0% sur le futur PLU. Cette soudaine interdiction totale de construire est plus que bloquante: elle interdit tout aménagement futur du Domaine de Grand'Maisons, et notamment l'aménagement indispensable prévu sur le Pavillon Est. Alors même que les aménagements du domaine de

Grand'Maisons sont déjà rigoureusement encadrés par le PPRI du Ru de Gally, les Bâtiments de France, et le Site de la Plaine de Versailles, l'interdiction d'augmenter l'emprise au sol est plus que restrictive: elle est asphyxiante. Tous nos aménagements sont dans une optique d'ouverture et de partage du patrimoine bâti au public, mais également de préservation du patrimoine grâce à la mise en place d'un modèle économique viable. > Nous demandons l'autorisation de la réalisation du projet de l'Orangerie, et en l'espèce l'autorisation d'augmentation d'emprise indispensable à sa création, accordée dans le PLU en vigueur actuellement, et détaillée dans le document en annexe. 2. De plus, il apparaît sur le projet de nouveau PLU que plusieurs destinations sont devenues interdites aux zones Na1 et NI1, à savoir: La destination Activité de Service a été interdite en zone NA1, alors même que notre activité d'accueil de séminaire est connue et que notre projet complémentaire d'aménagement du bâtiment «Pavillon Est» en salle de réception a été partagé à de nombreuses reprises. Si l'activité de Service est interdite sur cette zone, toute velléité d'aménager les communs et les combles du château afin d'y créer une activité commerciale permettant la vie économique de notre famille au sein du Domaine de Grand'Maisons sera définitivement étouffée. > Nous demandons l'autorisation de l'activité de Service au sein de la zone NA1. 3. La destination Restauration a été interdite en zone NA1, alors que cette activité est complémentaire avec notre projet d'aménager une salle de réception dans le bâtiment «Pavillon Est». S'il s'avère que l'activité de réception ne porte pas suffisamment de fruits dans ces locaux, nous souhaitons pouvoir y proposer une activité de Restauration en complément. L'activité de réception nécessitant les mêmes espaces que l'activité restauration, rien ne devrait s'opposer à l'activité de Restauration en zone NA1. > Nous demandons l'autorisation de l'activité de Restauration au sein de la zone NA1. 4. La destination Commerce de détail a été interdite en zone NI1, alors même qu'il a été indiqué dans notre projet de la Plaine Aire qu'il pourrait être développé sur cette zone un restaurant de plein air pouvant proposer à la vente des produits de la plaine de Versailles. Ayant conscience que le PPRI actuel empêche la réalisation du projet de la Plaine Aire, nous avons mis celui-ci entre parenthèse et avons développé le projet de l'Orangerie sur le Pavillon Est du Château. Cependant, nous gardons bon espoir du fait que les espaces de notre projet "La Plaine Aire" sortiront un jour des zones vertes et rouges du PPRI, lorsque les travaux de reméandrage déjà effectués auront été pris en compte par le PPRI. Dès lors, il sera possible d'aménager ces bâtiments et notamment d'ouvrir le très original Hangar Hardy, inscrit MH, au public. Rien ne s'oppose à la mise en place de cette activité sur le PLU actuel, et nous souhaitons que ceci demeure. > Nous demandons l'autorisation de l'activité de Commerce de Détail, l'activité de Service et l'activité de Restauration au sein de la zone NI1. Conclusion L'ouverture au public est la source de revenus privilégiée permettant la préservation de tout patrimoine bâti. Le règlement du PPRI du Ru de Gally n'autorise pas la mise en place de cette source de revenu indispensable sur une grande partie des bâtiments du Domaine, en raison du règlement du PPRI du Ru de Gally. Fort heureusement, le PPRI n'impacte pas l'un des bâtiments à haut potentiel du Domaine : le Pavillon Est. Ce bâtiment, situé au cœur du Domaine, est actuellement dans un état de délabrement avancé. Nous souhaitons lui offrir une

seconde vie, car nous voyons en lui le trait d'union manquant à l'entrée du domaine, qui ouvrira une vue splendide sur le château et le parc, tout en devenant lui-même un joyau architectural attirant tous les regards. Nous sommes fiers de ce projet magnifique et mettons tous nos espoirs dans ce qui est désormais la dernière corde à notre arc pour nous permettre de créer une activité économique viable nous permettant de conserver et restaurer ce domaine. Nous avons développé ce projet en respectant le PLU en vigueur actuellement ainsi que le PPRI. Il a également reçu l'adhésion de l'ABF des Yvelines (Architecte des Bâtiments de France), de la DRAC (Direction Régional des Affaires Régionales) et de l'inspectrices des Sites de la Plaine de Versailles, à qui il a été présenté préalablement au dépôt de PC. C'est à l'issue de cette consultation que nous avons découvert que la révision pendante du PLU prévoit de retirer l'ensemble des autorisations actuellement acquises au domaine de Grand'Maisons à savoir l'augmentation partielle de l'emprise au sol et le changement de destination permettant l'ouverture au public. Nous comptons sur la bienveillance de la mairie de Villepreux et de la communauté de commune de Saint Quentin en Yvelines pour nous permettre de parvenir à la mise en œuvre de ce magnifique projet : la révision du PLU doit rétablir les autorisations nécessaires à la réalisation du projet de l'Orangerie de Grand'Maisons. Nous vous remercions pour votre attention et attendons votre retour que nous espérons positif Lutz et Victoire Liebrecht de Saint Seine

Pièce(s) jointe(s) :

Projet d'aménagement au Domaine de Grand'Maisons



Assurer la pérennité économique en transformant le
Pavillon Est en salle de réception : L'Orangerie

L'activité séminaire du Château doit être accompagnée par une activité de réception aménagée au sein du Pavillon Est.



6

Le Pavillon Est
- État actuel -



7

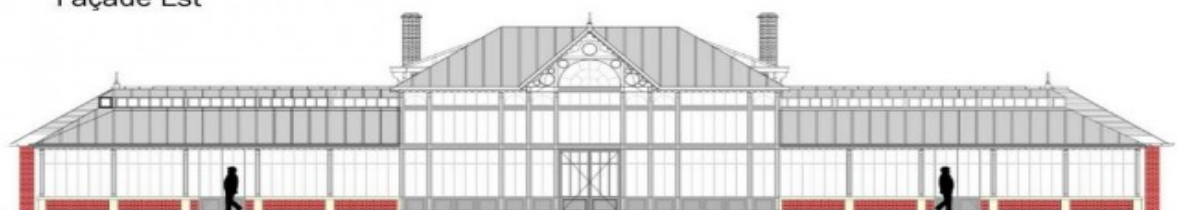
L'orangerie du Pavillon Est
- État projeté -



Façade Ouest



Façade Est



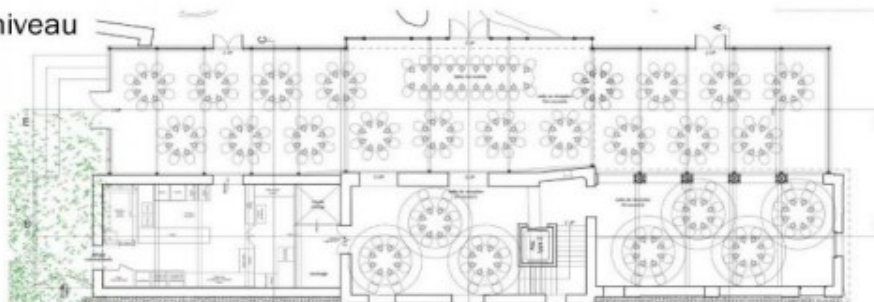
L'orangerie du Pavillon Est
- État projeté -



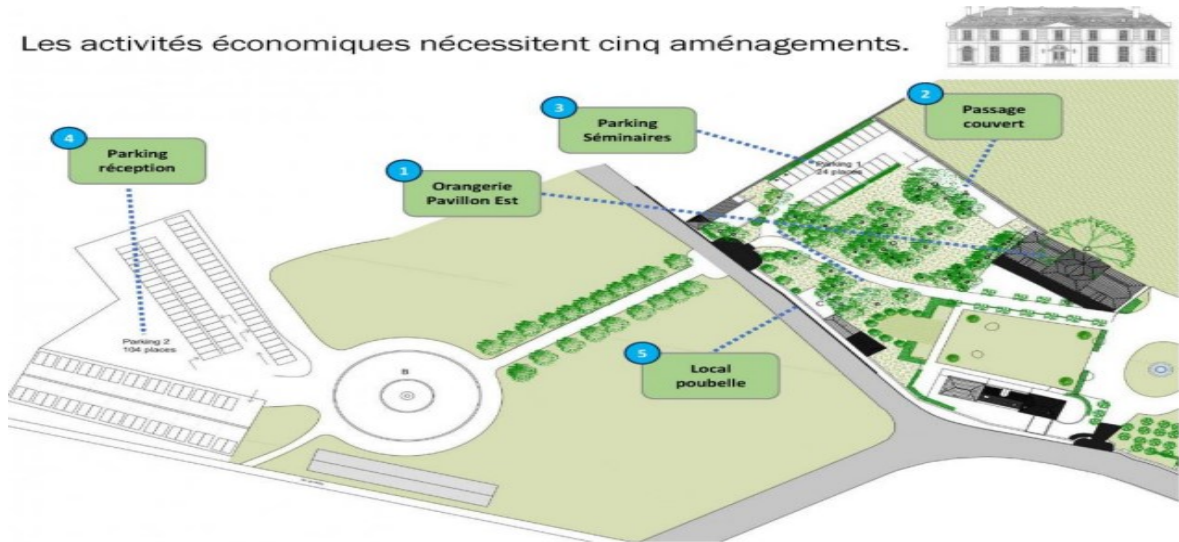
Façade Nord



Plan de niveau



Les activités économiques nécessitent cinq aménagements.



10

Les aménagements sont relativement légers et respectent le PPRI ainsi que la particularité du site.



	Actuel	Projet
1 L'Orangerie du Pavillon Est	Bâtiment et appentis sur une surface totale de 320m ²	Restauration du bâti et changement de destination et création d'une salle de réception
2 Le Passage Couvert	Surface enherbée	Création d'une galerie couverte pour la clientèle réception de l'Orangerie, en sol perméable
3 Le Parking Séminaires	Surface enherbée	Création d'un Parking , pour la clientèle du Château, en sol perméable
4 Le Parking Réception	Parking agricole déjà existant de 4110 m ² avec sol stabilisé en gravillon	Changement de destination en Parking clientèle Réception de l'Orangerie
5 Le Local Poubelle	Surface enherbée	Création d'un local pour les déchets des activités Séminaire et Réception

Les aménagements nécessitent relativement peu de création de surface imperméable.



	Surface actuelle	Surface créée		Surface projetée
		Stabilisé perméable	Sol imperméable	
1 L'Orangerie du Pavillon Est	320	–	170	490
2 Le Passage Couvert	–	235	–	235
3 Le Parking Séminaires	–	572	–	572
4 Le Parking Réception	4 110	–	–	4 110
5 Le Local Poubelle	–	–	20	20
Somme	4 430	807	190	5 427

Indications approximatives en m²

LE VENDREDI 20 OCTOBRE,

19) (registre papier n°6) M Benjamin ZEIG qui écrit sur le registre qu'il y a contradiction entre la mise en place de zone naturelle en zone UP et le projet d'extension du secteur Ne1. Il précise que l'extension de 1 600m² lui semble en contradiction avec les objectifs affichés du PLU et y joint le document qui explique cette contradiction.

Je joins le document qu'il m'a remis en mains propres.

*Suppression du document suite à
demande de non diffusion*

20) (registre papier n°7) Mme Carole MORELLE a écrit sur le registre qu'elle voulait surélever le RDC en R+1 dans la zone URs4d10 en respectant la réglementation en vigueur.

21) (registre papier n°8) Mme Delphine VENDASSI a écrit sur le registre qu'elle désirait surélever le RDC en R+1 conformément à la réglementation en vigueur dans la zone URs4d10.

22) (registre papier n°9 et registre numérique n° 21) LA SCI VILLEPREUX a fait une nouvelle contribution à la suite de notre entrevue de ce jour à 13H en explicitant à nouveau son projet et répondant aux critiques des contributions de certaines associations.

Je joins le document intégralement.

SCI VILLEPREUX
Société civile immobilière au capital de 10000 euros
1ter boulevard de la Saussaye – 92200 Neuilly-sur-Seine
RCS Nanterre 833069768

Monsieur Roland Reynouard
Commissaire-Enquêteur
Communauté d'Agglomération de
Saint-Quentin-en-Yvelines
Direction de l'urbanisme et de la
prospective
1, rue Eugène Hénaff
BP 101 18
78192 TRAPPES CEDEX

Le 20 octobre 2023

Par courriel : revisionplu.villepreux@sqv.fr

Et via téléchargement sur le site www.registre-numerique.fr/revision-plu-villepreux/deposer-son-observation

Objet : Révision du PLU de Villepreux – domaine des Gondi
Observations écrites dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le prolongement de notre entrevue lors de votre permanence de ce jour, et compte tenu des contributions écrites qui ont été versées au dossier d'enquête publique, notre société souhaite apporter les informations complémentaires ci-après.

1. Sur la dimension de notre projet d'aménagement du Domaine des Gondi

Notre projet d'aménagement du Domaine ne se réduit pas à un projet hôtelier et para-hôtelier : il a pour objectif de valoriser ce site d'exception en développant son attrait économique et culturel .

Les multiples dimensions du projet sont clairement exposées dans le document intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, en page 59 :

- mener les travaux de réhabilitation du parc et du Domaine dans le respect du patrimoine historique et paysager du Domaine ainsi que de son écosystème de faune et flore afin de valoriser ces patrimoines d'exception ;
- créer une offre d'activités de loisirs et de restauration en lien avec la vocation originelle du site et avec l'économie locale (artisans, maraîchers...)
- accueillir des activités à vocation éducative en partenariat avec les écoles, associations, centres de loisirs ;
- créer un pôle à vocation touristique, patrimoniale et naturelle, positionné sur une offre hôtelière Premium ;
- assurer une évolution du site dans le respect et la mise en valeur du site de la Plaine de Versailles.

Elles sont rappelées dans l'exposé du schéma d'aménagement figurant en pages 61 et 62 :

Schéma d'aménagement



Développement urbain

-  Construire un domaine hôtelier à haut niveau de service et de haute qualité architecturale et paysagère dans le respect du site et de sa topographie (65 chambres)
-  Au sein des demeures historiques existantes, développer une offre parahôtelière ouverte à la location moyenne/longue durée par une rénovation de haute qualité du bâti
-  Développer des activités ouvertes au public en s'appuyant sur les bâtiments et infrastructures existants et les mettant en valeur
-  Développer des activités sportives et de loisirs (équitation, tennis...) en s'appuyant sur les infrastructures existantes et réhabilitées dans le respect du patrimoine ancien
-  Développer des activités sur le bassin (embarcations de loisir)
-  Construire un local type embarcadere
-  Zone d'extension potentielle
-  Préserver les perspectives paysagères

2. La préservation de la haie de tilleuls en bordure du Domaine des Gondi et de la rue du Potager

Nous confirmons qu'il a toujours été tenu compte dans nos études de faisabilité de la présence de cette haie de tilleuls, que notre projet d'aménagement a prévu de conserver, notamment en ce qu'elle permet de maintenir une certaine intimité de part et d'autre.

3. L'absence d'utilisation de la rue du Potager pour accéder au site

Comme l'indique l'OAP, il est prévu d'aménager deux accès pour les différentes clientèles au site : l'un par la rue Amédée Brocard, l'autre par l'avenue du général de Gaulle.

La rue du Potager ne constituera pas une voie d'accès au site, ni pour la clientèle, ni pour le personnel et la logistique.

Elle pourra être utilisée le cas échéant par les services de secours.

4. La hauteur maximale autorisée de 12 m

Dans nos études de faisabilité, nous avons tenu compte de l'architecture locale, qui présente des pentes de toiture importantes, comprises entre 35 et 45 degrés.

Les simulations que nous avons réalisées pour des constructions présentant ce type de pente nous conduisent à considérer qu'elles doivent présenter une hauteur de 12 m au faitage pour pouvoir accueillir un niveau de rez-de-chaussée et de R+1 sous combles qui soient fonctionnels, s'agissant de constructions à vocation économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de notre respectueuse considération.

23) (registre papier n°10, registre numérique n°22) l'ASL VILLEPREUX - VIEUX VILLAGE confirme sa contribution du 17 OCTOBRE 2023 et l'a complétée par un document sur le registre numérique de 2 pages concernant le Domaine de GONDI (nuisances, de fonctionnement des installations, préservation des haies de tilleuls et hauteurs des bâtiments).

Je joins intégralement cette contribution complémentaire.

**Lettre 2 - Observations sur
LE PROJET DE PLU DE LA VILLE DE VILLEPREUX
OCTOBRE 2023**

L'ASL du Vieux Village complète ici ses premières observations déposées sur le registre numérique le 17 octobre 2023 :

1- Prise en compte des nuisances de fonctionnement des installations.

L'éventuel projet d'hôtel et restaurant devra être élaboré de telle sorte que les riverains n'aient pas à souffrir de leur fonctionnement.

L'ASL alerte sur les nuisances découlant du fonctionnement d'un hôtel de 65 chambres et d'une restauration associée :

- Bruits générés par le traitement d'air, de groupes frigorifiques, d'extracteurs d'air, climatisation, évacuation eaux grasses, ...
- Circulations de véhicules de fournisseurs, sous-traitants, personnels, ...

L'ASL souhaite que dans le cadre du fonctionnement de ces installations les dispositions soient prises pour que les riverains ne subissent aucune nuisance sonore nocturne.

2- Préservation de la haie de tilleuls :

L'ASL demande que cet alignement d'arbres apparaisse clairement dans le Plan de Zonage en tant qu'élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, conformément à la nomenclature PLU utilisée.

3- Hauteur des bâtiments

Le domaine des Gondi est soumis à une pression immobilière croissante au fil des mises à jour des POS et PLU (cf. tableau ci-dessous)

	POS Avant 2011	PLU 2011	Projet de PLU 2023
Zone	NBa	UAc	UM2e12+Na2
Autorisé	Habitations isolées	Installations classées à déclaration hôtellerie, bureaux, commerce, artisanat si cohérentes avec la valorisation de la plaine de Versailles, habitations pour le gardiennage seulement	Restauration = 1300m2 au sol Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle = 1300m2 au sol Hôtel = 4500 m2 au sol Equipement sportif= 1300 m2 au sol
Hauteur Maxi	8m R+1 étage mansardé	11 m R+1+C	12 m R+1+C/A
CES	Néant	0,25	0,50
COS	0,15	0,50	-

L'ASL Vieux Village réitère sa demande de limitation à 10 m de la hauteur maximale des bâtiments et la conservation du CES de 25%.

Le bureau de l'Association Syndicale Libre de Villepreux Vieux Village

Stéphane JALLOT (Président), Yves KASSIS (Trésorier) et Jean NARVAEZ (Secrétaire).

24) (registre papier n°11) Visite de M JUBERT, Président de l'ADV, qui confirme sa contribution du 10 octobre 2023 .

Suite à sa remarque du 27 septembre 2023 (**registre numérique n°1**) qui précise qu'il y a un manque d'information du Public pour l'accès au dossier du PLU, je lui confirme que j'ai demandé à la CQ SQY de faire une réponse sans attendre le procès verbal de synthèse.

25) (registre papier n°13 et registre numérique n°20) Visite de l'Abbé Jean Yves TRANCHET, SCI SAINT LUC, Gérant et Directeur de l'Ecole SAINT BERNARD accompagné de M de LEDINGHEN, me remettent des observations et propositions relatives à la révision du PLU dont des lettres et des cartes pour la modification de l'OAP GRAND'MAISONS secteur 2 « ECOLE ».

Ils proposent de restreindre le « stecal » à l'intérieur du secteur Ne1 pour qu'une nouvelle délimitation des zones constructibles soit créée avec de nouveaux polygones d'implantation. Ils souhaitent avoir des précisions pour la sous destination logement dans le secteur Ne1. Ils préconisent de retenir la valeur de 2 000m² au lieu de 1 600m² pour l'emprise au sol mentionnée dans l'OAP. De plus, ils proposent une limite de 1350m² d'emprise au sol indiquée à la page 103 au lieu de 1 230m². Dans le schéma de l'OAP, ils demandent dans la légende de rajouter « et constructions nouvelles » et d'ajuster le schéma de l'OAP.

Je joins intégralement leur contribution

Monsieur Roland REYNOUARD
Président de la Commission d'enquête

Enquête publique portant sur la révision du Plan Local
d'Urbanisme de la Commune de Villepreux

Villepreux, le 19 octobre 2023

Par courriel : revisionplu.villepreux@sqy.fr

Objet : observations relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villepreux

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

C'est en ma qualité de gérant de la SCI Saint Luc, gestionnaire de l'ensemble du secteur Ne1 intitulé « Grand'Maisons - L'Ecole » dans l'OAP sectorielle, ainsi que de directeur de l'école Saint-Bernard que je vous saisis d'observations dans le cadre de la présente enquête publique.

Ces observations portent sur la totalité des parcelles classées comme **zone N secteur Ne1** par le futur PLU révisé. Ledit terrain correspond à l'OAP sectorielle n°2 de Grand'Maisons - « L'Ecole ».

Il concerne les parcelles cadastrées Section AN n°3, 4, 5, 24 et 27 dont la SCI Saint Luc est propriétaire depuis le 17 octobre 2022, ainsi que AN n°26 et ZA n°242 dont la SCI Saint Luc est locataire auprès de la SCI Foch également propriétaire depuis le 17 octobre 2022.



Notre projet sur ce terrain est porté par l'Ecole privée Saint-Bernard, créée en 1982, actuellement installée à Bailly (78870) dans des locaux aujourd'hui trop petits.

L'aménagement de la ferme de Grand'Maisons a pour but d'accueillir l'Ecole et ses activités associées en complément de la communauté de prêtres et religieux installée dans la Grande Maison depuis novembre 2022.

Ce lieu, par son histoire, se prête harmonieusement à former les générations qui porteront demain l'héritage de notre culture française. Enchâssées dans un écrin de verdure, ces bâtiments patrimoniaux élèveront l'esprit de la jeunesse par leur beauté et leur sérénité.

Il nous est donc apparu nécessaire de formuler différentes observations dont l'objet est de nous permettre de mener à bien ce projet en valorisant le domaine patrimonial dans le respect des caractéristiques de la zone naturelle dans lequel il a vocation à s'inscrire.

Afin de respecter ce double objectif que porte déjà le PLU révisé, nous souhaitons apporter quelques commentaires et souhaits.

Nous traiterons les points suivants :

- La réduction de la zone STECAL Ne1 (I) ;
- Les polygones d'implantation (II) ;
- La sous-destination logement (III) ;
- L'emprise au sol (IV) ;
- L'OAP sectorielle n°2 de Grand'Maisons - « L'Ecole » (V).
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (VI) ;
- La servitude d'utilité publique PM1 – PPRNP (inondation) (VII).

Toutefois, à titre liminaire, nous présenterons le projet de constructions nouvelles, d'extension et d'aménagement de l'Ecole Saint-Bernard (0).

0. Présentation du projet d'Ecole

Comme indiqué dans l'OAP sectorielle secteur 2, l'Ecole accueille des élèves depuis la Maternelle jusqu'à la Terminale. L'Ecole Saint-Bernard est une école privée indépendante (hors contrat) correspondant à la définition des établissements d'enseignement appartenant à la destination principale d'« Equipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP) indiquée page 18 du règlement du PLU.

En lien avec son activité d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée), elle peut offrir à terme la possibilité d'héberger certains élèves et étudiants, ainsi que les hébergements liés au fonctionnement de l'établissement.

Le bon fonctionnement de l'Ecole impose de dissocier les espaces de travail et de récréation correspondant aux différentes tranches d'âges.

La disposition traditionnelle de la ferme avec plusieurs cours partiellement entourées de bâtiments est propice et permet de distinguer :

- Un espace pour les maternelles, dans la cour Sud ;
- Un espace pour les primaires autour de la cour Est ;
- Un espace pour les secondaires autour de la cour Nord.

En complément de l'aménagement prioritaire des bâtiments du corps de ferme, des extensions ou constructions nouvelles modérées sont prévues pour répondre aux besoins actuels ou futurs qui ne trouvent pas la place dans les bâtiments dont nous souhaitons préserver certaines grandes salles déjà restaurées.

Ces extensions et constructions nouvelles se feront dans le respect du cadre patrimonial notamment avec des éléments en U ou en L structurant habituellement les corps de ferme de Villepreux (cf OAP *Thématique Patrimoine*, page 23).

Un groupe pluri-disciplinaire a travaillé avec des interactions hebdomadaires durant ces douze derniers mois afin de proposer la meilleure disposition au sol des bâtiments existants et futurs représentée sur le plan ci-après :



Dans ce contexte, vous trouverez ci-dessous nos observations (I à VII) sur le projet de PLU révisé.

I. Sur la réduction de la zone STECAL en secteur Ne1

Dans les dispositions spécifiques à la zone N, l'ensemble du secteur Ne1 est identifié en STECAL.

Le préfet sur le projet du PLU révisé a rendu un avis favorable, assorti de réserves, notamment sur le STECAL situé en secteur Ne1 :

« - Concernant le Secteur Grand'Maisons « École » (Ne1) d'environ 4,8ha, permettant l'implantation d'un établissement scolaire, la superficie très importante du STECAL devra également être réinterrogée en limitant son emprise au plus près des constructions projetées comme déjà expliqué, les constructions existantes quant à elles ne nécessitant pas la présence d'un STECAL, leur changement de destination étant également autorisé dans ce secteur. »

Par ailleurs, la Direction générale adjointe de l'aménagement du territoire de Saint Quentin en Yvelines a adressé une réponse à l'avis de la MRAE du 9 août 2023.

Concernant les STECAL, la maîtrise d'ouvrage a répondu de la manière suivante :

*« Il sera proposé une modification des STECAL en accord avec la ville de Villepreux.
[...] Seules, les secteurs de taille et de capacité limitées-STECAI génèrent de nouvelles constructions.
La délimitation des sous-zones et des STECAL sera revue afin de clarifier ce point important du dossier.
Il est rappelé que la commune de Villepreux a pour objectif de limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles et naturels sur son territoire »*

Comme indiqué sur le plan au paragraphe 0 ci-dessus, notre projet prévoit des extensions ou constructions nouvelles uniquement dans des zones limitées pour préserver le caractère naturel de la zone et l'aspect patrimonial des bâtis existants.

Observation 1 : A l'intérieur du secteur Ne1, lequel couvre l'ensemble du domaine et correspond à l'OAP sectorielle, nous proposons de restreindre le STECAL initial afin qu'une nouvelle délimitation soit prévue au plus proche des futures implantations visées par notre projet.

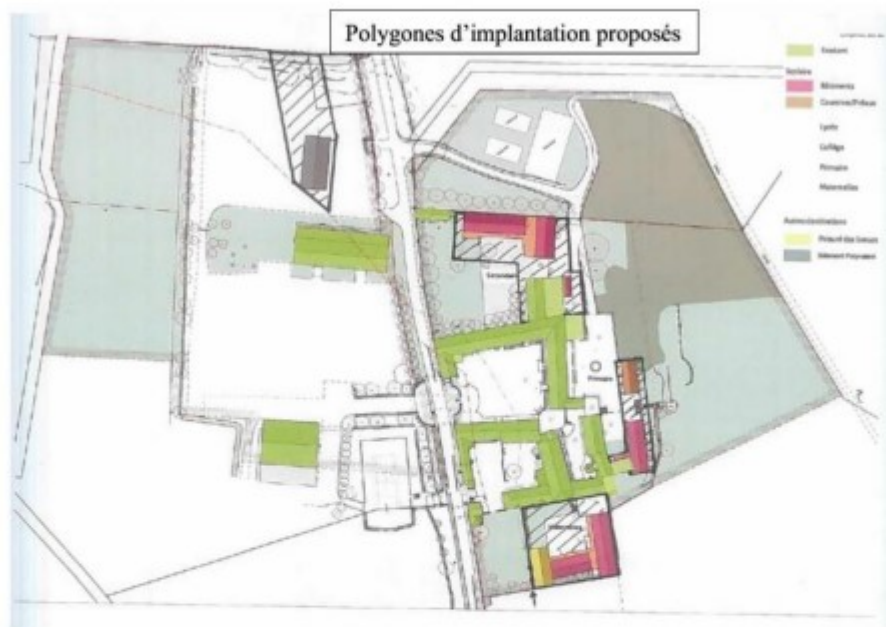
II. Sur les polygones d'implantation de nouvelles constructions

Postérieurement à la publication de l'OAP sectorielle, nous avons ajusté notre projet à la suite de remarques préliminaires de l'Inspection des Sites et des Bâtiments de France sur notre projet, et avec une réflexion architecturale complémentaire pour favoriser l'insertion dans le paysage.

C'est ainsi que nous avons été amenés à éloigner certaines constructions de la route pour préserver la vue sur la zone agricole, à disposer les constructions de la cour Sud en U avec une hauteur maîtrisée (au lieu d'un bâtiment plus haut initialement envisagé en fond de cour), et à réhabiliter la partie Est du terrain (derrière les bâtiments existants).

Il nous semble donc opportun de modifier la carte graphique (plan de zonage) afin que les polygones d'implantation soient positionnés autour des zones d'emprise au sol du projet architectural. Une marge est nécessaire autour du plan afin de pouvoir gérer efficacement les éventuelles recommandations d'insertion dans le site et les contraintes techniques.

Observation 2 : A l'intérieur du STECAL réduit, nous proposons donc une délimitation des polygones d'implantation (encadrés et hachurés en noir sur le dessin ci-dessous) afin de délimiter les zones constructibles, de manière modérée et préservant les caractères naturels et patrimoniaux du site



Cette modification de la carte graphique (plan de zonage) devra s'accompagner d'une modification du dessin correspondant inclus dans l'OAP sectorielle de l'Ecole.

III. Sur la sous-destination logement

La réponse de la Direction générale adjointe de l'aménagement du territoire de Saint Quentin en Yvelines à l'avis de la MRAE du 9 août 2023 indique que :

« Toutefois, il semble qu'il y ait une confusion dans le dossier de PLU révisé entre sous zones N et la zone N stricte afin d'autoriser ou non des destinations et sous-destinations. Cette autorisation ne nécessite pas forcément de nouvelles constructions. Seules, les secteurs de taille et de capacité limitées-STEAL génèrent de nouvelles constructions. »

Les dispositions particulières de la zone N, pour la sous-destination « Habitation » est décrite comme suit au tire V-1, page 100 du règlement PLU :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	Ne2, Ne3, Na2, NeL, NeD	N, Ne1, Na1, Na3, NeZ	<p>Les dispositions ci-dessus s'appliquent sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément aux articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone N</p> <ul style="list-style-type: none"> les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'un total de 25 m² d'emprise au sol, les constructions annexes à la construction principale dans la limite d'un total de 25 m² d'emprise au sol une piscine par unité foncière. <p>Sous réserve d'être compatibles avec les orientations fixées dans les OAP sectorielles :</p> <p>Dans le secteur Ne1, uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les constructions existantes à la date d'approbation du POU révisé pouvant changer de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme dans les polygones d'implantation délimités sur le document graphique <p>Dans les secteurs Na1, Na3, uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les constructions existantes à la date d'approbation du POU révisé pouvant changer de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme <p>Dans le secteur NeZ, uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les constructions existantes à la date d'approbation du POU révisé pouvant changer de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et dans la limite de 2000 m² d'emprise au sol.

Observation 3 : Nous comprenons que dans le secteur Ne1, la sous-destination logement est autorisée, sous les conditions particulières indiquées dans le paragraphe « pour le secteur Ne1, uniquement » à l'exclusion des conditions des autres secteurs, notamment du paragraphe « dans la zone N » qui s'applique uniquement à la zone N standard en dehors des sous-secteurs.

IV. Sur l'emprise au sol 1. Emprise au sol totale

Les dispositions spécifiques applicables au secteur Ne1 (règlement du PLU page 107) fixent la règle suivante :

En **secteur Ne1** : dans les polygones d'implantation fixés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes est fixée à 2 000 m² d'emprise

L'OAP sectorielle de Grand'Maisons – secteur 2 « l'Ecole », prévoit, quant à elle, une emprise au sol « d'environ 1.600 m² ».

Pour mieux nous intégrer dans le paysage et continuer à valoriser les bâtis existants, nous souhaitons réaliser des bâtis de taille et hauteur modérées plutôt que des constructions toutes réalisées avec la hauteur maximale autorisée sur une emprise restreinte.

Nous souhaitons également une flexibilité pour disposer de coursives, préaux ou abris qui peuvent s'avérer utiles pour la qualité du fonctionnement ou contribuer à l'esthétique de l'ensemble, tout en restant dans les polygones d'implantation définis ci-dessus.

Notre projet prévoit des extensions ou constructions modérées qui doivent être efficaces tout en respectant le cadre architectural et les espaces naturels.

Comme indiqué plus haut, nous souhaitons assurer la distinction des zones scolaires (maternelles, primaires, secondaires) en nous inscrivant dans une architecture de ferme avec des bâtis en U ou L, autour de cours qui existent déjà.

La surface de 2.000 m² d'emprise au sol maximale, indiquée au sein du secteur Ne1 du règlement du PLU, permet d'atteindre ces objectifs. Elle reste modérée à 4% de la surface totale de la zone Ne1.

Observation 4-1 : Nous préconisons donc de retenir la valeur de 2.000 m² indiquée au règlement page 107 et de corriger en conséquence l'emprise au sol mentionnée dans l'OAP sectorielle de Grand'Maisons – secteur 2 « Ecole » avec « environ 2.000 m² » en lieu et place de « environ 1.600 m² ».

2. Emprise au sol à destination scolaire

Les règles relatives à la sous-destination « *Etablissement scolaire* », dans le secteur Ne1 uniquement (règlement page 103) autorisent des constructions nouvelles et des extensions dans la limite de 1.230 m² au sein des polygones d'implantation délimités sur le document graphique.


Cette règle de l'emprise maximale de 1.230 m² pour le secteur Ne1, énoncée dans les règles relatives à la sous-destination « *Etablissement scolaire* » et au sein d'un total autorisé de 2.000 m² nous semble finalement sous-estimée compte-tenu de notre projet architectural dont la destination principale est celle de l'école Saint-Bernard (sous-destination « *Etablissement scolaire* »).

Nous souhaitons donc bénéficier d'une surface complémentaire d'emprise au sol autorisée pour la sous-destination « *Etablissement scolaire* » afin d'assurer une certaine marge pour les adaptations techniques comme les circulations et pour pallier les difficultés de réalisation.

Observation 4-2 : Nous proposons de mentionner une limite de 1.350 m² d'emprise au sol à la page 103 du règlement PLU au lieu de la mention actuelle de 1.230 m².

V. Sur l'OAP sectorielle n°2 de Grand'Maisons - « L'Ecole »

Le plan de zonage prévoit des « polygones d'implantation des nouvelles constructions autorisées en zone naturelle N » (légende).

 Polygone d'implantation des nouvelles constructions autorisé en zone naturelle N

L'OAP sectorielle de Grand'Maisons – secteur 2 « l'Ecole », prévoit, quant à elle de « potentielles extensions d'équipements » :





 Prévoir de potentielles futures extensions d'équipements

Il est souhaitable de rendre compatible le texte de l'OAP avec le plan de zonage en autorisant de potentielles constructions nouvelles plus ou moins disjointes des bâtis existants et pas nécessairement liées physiquement en tant qu'extensions.

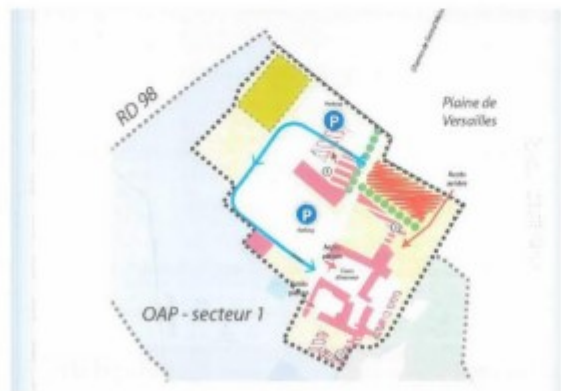
Le plan d'implantation projeté montre le maintien d'un style d'insertion respectant la nature de ferme du domaine (annexé aux présentes). La flexibilité de choisir entre extension (liée à l'existant) ou construction nouvelle (plus ou moins disjointe) facilitera la prise en compte des futures recommandations des bâtiments de France et de l'Inspection des sites, et l'efficacité du projet d'ensemble.

Ainsi, cette disposition s'avère nécessaire afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments existants, et de tenir compte des contraintes de structures différentes entre bâtis anciens et nouvelles constructions.

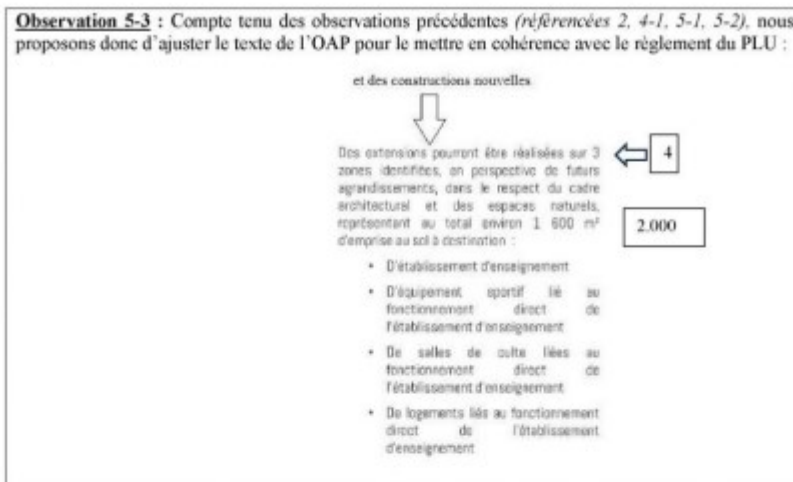
Observation 5-1 : Nous proposons donc d'ajuster la légende du schéma de l'OAP comme suit :

Version actuelle	Version proposée
 Adapter le bâti existant pour créer une structure d'enseignement privée	 Adapter le bâti existant pour créer une structure d'enseignement privée
 Prévoir de potentielles futures extensions d'équipements	 Prévoir de potentielles futures extensions d'équipements et constructions nouvelles

Observation 5-2 : Nous proposons également d'ajuster le schéma de l'OAP pour mettre en cohérence les zones hachurées en rose avec les extensions ou constructions correspondant à notre projet, au sein des polygones d'implantation proposés plus haut.



Observation 5-3 : Compte tenu des observations précédentes (références 2, 4-1, 5-1, 5-2), nous proposons donc d'ajuster le texte de l'OAP pour le mettre en cohérence avec le règlement du PLU :



VI. Sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions particulières du règlement relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions indiquent en page 113 du règlement PLU :

En zone N :

Une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs, en dehors des polygones d'implantation, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

Tout en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, notre projet doit préserver le caractère patrimonial du site existant, et des cours en gravier ou pavé qui en font partie, ainsi que l'espace existant et important de parking et de circulation, qui même avec des améliorations ne pourra pas être de pleine terre. L'OAP sectorielle indique en effet :

- Les 2 parkings existants, d'une capacité d'environ 250 places, seront maintenus

En l'occurrence, la proportion actuelle d'espace de pleine terre sur chacune des unités foncières est déjà très largement inférieure à 80%.

Observation 6 : Nous comprenons de cet article que notre projet dans le secteur Ne1 devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, en dehors des polygones d'implantation, ce que nous prenons effectivement en compte.

Nous comprenons également que la règle de 80% d'espace de pleine terre par unité foncière ne s'applique qu'au secteur N standard.

Il conviendra de confirmer cette interprétation de l'article Emprise au sol du règlement relatif au Secteur Ne1.

VII. Sur la servitude d'utilité publique PM1 – PPRNP (inondation)

Il est précisé que le terrain d'assiette est soumis à la servitude d'utilité publique PM1 sur le PPRNP (Inondation).

Le Préfet a émis des réserves sur le quartier « Grand'Maisons » au regard du PPRI de la manière suivante (pages 2 et 3) :

« Le quartier de Grand'Maisons étant en partie couvert par les zones rouge et verte du PPRI du ru de Gally, les projets afférents à l'OAP de Grand'Maisons devront être compatibles, ou rendus compatibles, avec le règlement du PPRI du ru de Gally.

Le projet d'OAP « Grand'Maisons » doit donc être revu à l'aune du règlement du PPRI du ru de Gally. »

L'OAP Grand'Maisons a été divisée en 2 sous-sections d'OAP concernant des projets différents et des situations différentes au regard du PPRI.

En ce qui concerne le secteur Ne1 et notre projet, nous vous confirmons que toutes les futures extensions et nouvelles constructions envisagées, et tous les polygones d'implantation proposés, se trouvent en dehors des zones rouge et verte du PPRI :



Observation 7 : l'OAP sectorielle concernant Grand'Maisons Secteur 2 – « Ecole » est bien compatible avec le PPRI. Notre projet également.

10

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande, par la prise en compte de nos commentaires et propositions dans votre rapport pour la révision du futur PLU de la Commune de Villepreux,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, en l'expression de notre considération distinguée.

SCI St Luc AEP

Le gérant :

Abbé Jean-Yves Tranchet

Ecole Saint-Bernard

Le directeur :

Abbé Jean-Yves Tranchet

Une signature manuscrite en encre noire, qui semble être "Jean-Yves Tranchet".

26) (registre numérique n°23) M Arthur JEUNE a adressé une contribution sur le registre numérique indiquant qu'il découvre l'enquête publique. Il souhaite que le classement de la parcelle cadastrée AM0119 (CEFP VILLEPREUX) soit passée en zone A. Il avait fait une déclaration préalable pour l'installation d'une serre- tunnel .

Ma permanence s'est terminée à 17H et j'ai clos l'enquête.

Climat de l'enquête :

Cette enquête s'est déroulée sans incident dans une ambiance sereine jusqu'à la clôture de l'enquête. La plupart des contributeurs sont revenus me rencontrer, notamment les 3 associations de défenses de VILLEPREUX et les propriétaires des 2 OAP GRAND'MAISONS secteur 1 et 2 d'une part , d'autre part le propriétaire du PARC de GONDI, la SCI VILLEPREUX.

Ils ont tous été d'un contact agréable. J'ai visité le PARC de GONDI avec l'architecte de l'opération et examiné l'emplacement des futures constructions notamment l'HOTEL ainsi que les parties d'espaces verts. J'ai été surpris par la qualité de rénovation des bâtiments existants ainsi que la qualité de l'environnement de ce parc notamment l'alignement des tilleuls qui ne sera pas supprimé et le pièce d'eau . D'autre part, j'ai aussi visité la propriété de M et Mme Victoire LIEBRECHT de SAINT SEINE pour me rendre compte de l'importance de l'opération OAP GRAND'MAISONS secteur 1. J'ai pu comprendre plus en détail le projet ORANGERIE qui ne sera pas impacté par le PPRI rue de GALLY.

Je remercie monsieur le Maire Jean Baptiste HAMONIC, madame Laurence MORELLE-LOSSON, 1iere Adjointe, madame Bertille BONNAIN Directrice Générale Adjointe à l'Urbanisme de la CQ SQY, madame Marie CŒUR Responsable de l'Urbanisme de la ville de VILLEPREUX, pour leur accueil, leur disponibilité et leur bonne volonté dans le déroulement de l'enquête.

2 – 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

2 – 4 – 1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Lettre de la CCI VERSAILLES-YVELINES en date du 1^{er} juin 2023 : avis favorable sans remarque.
- Lettre du PREFET des YVELINES en date du 3 août 2023 : avis favorable assorti de 3 réserves, de remarques complémentaires et de précisions de rédaction.
- Lettre de la CDPENAF en date du 3 juillet 2023 : Avis favorable assorti d'une réserve et de 3 recommandations.
- Lettre d'ILE DE France MOBILITE en date du 13 juillet 2023 : avis favorable avec indication de normes ayant pour certaines valeurs prescriptives et d'autres valeurs de recommandations.
- Lettre du DEPARTEMENT en date du 4 août 2023 : avis favorable assorti de 3 recommandations et d'une observation.
- Lettre du COBAHMA (CLE) en date du 31 mai 2023 : avis favorable assorti de 4 remarques.
- Lettre de COMMUNAUTE DE COMMUNE de GALLY—MAULDRE en date du 31 juillet 2023 : avis favorable assorti de 7 remarques.
- Lettre de la commune de CHAVENAY en date du 11 juillet 2023 qui adresse une délibération du Conseil Municipal émettant un avis favorable assorti de 3 remarques.
- Lettre de la SNCF en date du 2 août 2023 assorti de 2 remarques.
- Lettre de la commune des CLAYES-SOUS-BOIS en date du 21 juillet 2023 émettant un avis favorable à la proposition de l'ABF pour le périmètre délimité des abords de l'EGLISE SAINT VINCENT DE PAUL.
- Lettre de la VILLE de VILLEPREUX en date du 28 juillet 2023 : avis favorable assorti de 6 remarques.
- Lettre du PREFET de la REGION ILE DE France indiquant que la MRAe dispose d'un délai de 3 mois pour analyser l'évaluation environnementale de la Commune. Cette analyse a été adressée par un rapport du 9 août 2023 et la CA SQY a répondu à ce mémoire le 7 septembre 2023. J'ai analysé ces 2 documents dans le chapitre 1-7-5 du présent rapport.

La lettre du CONSEIL REGIONAL D'ILE DE France est arrivée hors délais, datée du 22 septembre 2023 et arrivée à la CA SQY le 2 octobre 2023, lettre dont les remarques étaient favorables au projet de PLU mais qui n'ont pas été prises en compte conformément à la réglementation .

2 – 4 – 2 OBSERVATIONS DU PUBLIC PENDANT L'ENQUETE

Durant l'enquête, sur **le registre papier** de la Mairie, il y a eu 13 visites en présentiel : 6 contributions écrites et 7 remises de documents.

Sur **le registre de la CA SQY** il n'y a eu aucune contribution écrite ni document remis.

Sur **le registre numérique** commun à la CA SQY et à la Mairie, suivant la définition de la société PUBLILEGAL, il y a eu 80 visiteurs, 130 visites, 23 observations déposées dont 16 publiées, elles mêmes composées de dossiers contenant de nombreuses pages de contributions, 7 observations non publiées (publicité), 700 téléchargements de documents, 563 visualisations de documents.

On peut se reporter au déroulement de l'enquête § 2 – 3 pour les observations.

N°	AUTEURS	PRINCIPAUX THEMES DEGAGES
	REGISTRE PAPIER	
1	Famille LIEBRECHT de SAINT SEINE	OAP GRAND'MAISONS- secteur 1 : CHATEAU et « PLAINE AIRE » : constatation que le PPRI du RU de GALLY empêche la réalisation de la partie « plaine aire ». Demande d'autorisation de réaliser le projet de l'ORANGERIE donc d'augmenter l'emprise au sol, de réaliser de l'activité de services au sein de la zone Na1, de réaliser l'activité de restauration en Na1, de réaliser de l'activité de commerces de détail.
2	M LAIZEAU	AGRANDIR SA MAISON au-delà de la zone constructible située entre 10 et 30m par rapport à la rue.
3	Mme MOURET	Demande de renseignements de constructibilité concernant son terrain situé rue des TOURNELLES (terrain dans l'OAP ENTREE de VILLE- PONT DE BIAIS correspondant au règlement UM5d13.
4	Directeur de l'ECOLE SAINT BERNARD : Abbé Jean-Yves TRANCHET	Demande de renseignements pour la future ECOLE dont le terrain se situe dans l'OAP GRAND'MAISONS secteur 2. Demande de modifications pour adapter le règlement de l'OAP du PLU et de son plan.
5	Personne inconnue	Demande de renseignements pour le secteur OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE –BIAIS (secteur rose clair) : exercice du droit de préemption ?
6	M ZIEG	REMARQUES sur la zone naturelle Up et le projet d'extension en Ne1 (1600m2 d'extension en contradiction avec les objectifs affichés au PLU).
7	Mme Carole MORELLE	SURELEVATION de son RDC dans le secteur des HAUTS DU MOULIN.

8	Mme Delphine VENDASSI	SURELEVATION de son RDC dans le secteur des HAUTS DU MOULIN.
9	SCI VILLEPREUX : M Jean Charles DECAUX	VISITE pour confirmer leurs lettres d'explications pour le projet prévu dans OAP LES GONDI. LETTRE adressée pour des explications complémentaires (voir contributions sur registre numérique).
10	ASL VILLEPREUX- VIEUX VILLAGE : M Stéphane JALLOT	VISITE de confirmation pour sa contribution sur le registre numérique (voir ci-dessous)
11	ASSOCIATION DE DEFENSE DE VILLEPREUX et de SON VOISINAGE : M Jean JUBERT	VISITE de confirmation pour ses contributions sur le registre numérique (voir ci-dessous)
12	M Mme LIEBRECHT de SAINT SEINE	VISITE pour montrer et expliciter leur nouveau projet d'ORANGERIE dans l'OAP GRAND'MAISONS secteur 1 (voir leurs contributions sur le registre numérique)
13	Directeur de l'ECOLE SAINT BERNARD : Abbé Jean-Yves TRANCHET	VISITE pour présenter leurs documents demandant des modifications dans l'OAP GRAND'MAISONS-ECOLE : voir contributions sur le registre numérique)
	REGISTRE NUMERIQUE	
N°	AUTEURS	PRINCIPAUX THEMES DEGAGES
1	ADV : M Jean JUBERT	ACCES au dossier d'enquête du PLU en ligne : problème juridique évoqué.
2	CA SQY : Service EAU et ASSAINISSEMENT : Mme Elodie SAUVADE	INFORMATION concernant le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (nouvelle version)
3-4- 5	PUBLICITE	
6-7-		-PARCELLE ZF34 en bordure de la RD11 classée en N PLU actuel changée en A

8	ADV : M Jean JUBERT	<ul style="list-style-type: none"> -PARCELLE de 5ha classée en N qui devient zone urbaine UE1a16 autorisant des constructions : contraire au Code de l'urbanisme. -ACTIVITE DU PARC DE GONDI : parcelle non incluses dans le périmètre classé. -Pourquoi la construction d'un HOTEL secteur Na2 et secteur NI2 dédié à la construction d'un restaurant ? -EMPRISE au sol de 11000m² : contraire aux dispositions en vigueur et constitue une extension déguisée de la zone urbaine. De plus voir les accès de l'OAP. -ENS du DEPARTEMENT : doivent figurer sur les documents des servitudes. -EMPLACEMENT RESERVE N°3 à supprimer -PRIEURÉ ST NICOLAS : demande de rajout à la liste des bâtiments remarquables. -Pas d'étude sur l'adéquation des équipements scolaires avec les nouvelles constructions. - le PLU a vocation à faire une projection sur les effectifs scolaire à venir. - Evocation Capacité de TRAITEMENT des eaux usées. - Circulation et nuisances dans la ZONE URBAINE compte tenu de l'impact de l'HOTEL et du RESTAURANT. -Pourcentage de logements sociaux : aucun bilan de la situation actuelle et des réalisations programmées. -10 LOGEMENTS doivent contenir 30% de LOGEMENTS SOCIAUX. Cela est INSUFFISANT. -Concentration des collectivités sur les OAP mais les AUTRES ASPECTS de l'Urbanisme sont NEGLIGES.
9- 10	PUBLICITE	
11	M Nicolas ANDRAULT	Sortir des PERIMETRES des monuments historiques permet de construire un HOTEL ! Inquiétude sur les ARBRES d'alignement du domaine (tilleuls) et sur les nuisances sonores et les afflux de circulation.
12- 13	SCI VILLEPREUX : M Jean Charles DECAUX	Observations ECRITES pour expliquer l'AMENAGEMENT et la PROGRAMMATION future de l'OAP des GONDI : -faire état de la fonction résidentielle des bâtiments existants. -légende de l'OAP : doit faire état de 4 zonages -Revoir la programmation de l'OAP page 63 : 13600m ² en emprise au sol indiqués. En réalité l'emprise au sol sera bien moindre soit 6600m ² dont 4500 en Na2. -Secteur NI2 : polygones d'implantation de 400m ² et 200m ² pour le restaurant et l'embarcadère.
14	ASL VILLEPREUX-	-DEMANDE d'ARRET de l'artificialisation des sols (11000m ² d'ES dans le domaine des GONDI dans une zone naturelle)

	VIEUX-VILLAGE : M Stéphane JALLOT	<ul style="list-style-type: none"> -Préservation des HAIES de TILLEULS en bordure du domaine des GONDI. -Suppression de la zone Na2 car non justifiée. -Interdiction d'accès à tous véhicule par la rue du POTAGER. -MODIFIER la zone UM2e12 pour la hauteur à conserver à 10m avec ES de 25%. -Prise en compte des NUISANCES de l'installation de l'HOTEL et du RESTAURANT.
15	M Pierre HERMENT	<ul style="list-style-type: none"> -ENTREE de ville à MODIFIER -NE PLUS construire sur les espaces verts restants à VILLEPREUX. -ETUDIER la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement. -NON aux constructions nouvelles.
16	ASSO. NOTRE VILLEPREUX (ANV) : M Kouros GOLGOLAB	<ul style="list-style-type: none"> -Zone UR5b16 vente d'une partie du terrain du collège : AVIS DEFAVORABLE à toutes construction de logements en hauteur avec sous sol. Hauteur réduite à R+2. Dédier ces terrains aux infrastructures scolaires. -Zone UR5b16 : inondable. Construction d'immeubles avec sous sol EST IRRESPONSABLE. -Nombre d'emplacement de parking par logement : 0,5 à proximité de la gare – REFUSER la dérogation pour cette prescription. -Distance de recul par rapport aux limites séparatives pour la construction de piscines privées -Inquiétude pour le Domaine des GONDI à cause du passage régulier des véhicules. Se limiter aux entrées actuelles. -Hauteur des constructions R+2 et R+2+A : la LIMITER à 9m. - Prévoir marge de recul suffisante par rapport aux lotissements existants pour les nouvelles constructions pour éviter tout vis-à-vis
17	PUBLICITE	
18	ANV : M Kouros GOLGOLAB	Complément de contribution exprimée au N°16 ci-dessus
19	M Mme LIBRECHT de SAINT SEINE	Thème déjà exprimé à la contribution N°1 du registre papier.
20	Directeur de l'ECOLE SAINT BERNARD : Abbé Jean-Yves TRANCHET	<ul style="list-style-type: none"> -Secteur N1 : RESTREINDRE le STECAL initial et à l'intérieur de celui-ci délimiter des polygones d'implantation (voir plan) -Secteur Ne1 : Sous- destination logement est autorisée avec des conditions particulières indiquées dans le § (secteur Ne1 uniquement) -Retenir la valeur de 2000m2 indiqué au règlement page

		107 -AJUSTEMENT de la légende du schéma de l'OAP : rajouter ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES -Règles de 80% d'espace de pleine terre : CONFIRMER l'interprétation dans le secteur Ne1. -SUP PM1-PPRNP (inondations) : Projet d'école hors PPRI.
21	SCI VILLEPREUX : M Jean Charles DECAUX	Explications aux critiques des associations : dimension du projet d'aménagement du domaine des GONDI, Préservation de la haie de tilleuls, absence d'utilisation de la rue du POTAGER, explication de la hauteur maximale de 12M.
22	ASL VVV : M Stéphane JALLOT	Complément d'informations à la contribution du 17 octobre : notée au N°14 ci-dessus.
23	M Arthur JEUNE	Demande d'échange au sujet d'un potentiel passage de la parcelle AM0119 en zone A. Dépôt de demande pour serre tunnel

2 – 4- 3 PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 26 octobre 2023 j'ai adressé par courriel à la Communauté d' Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES ainsi qu'à la Mairie de VILLEPREUX la SYNTHESE DES OBSERVATIONS recueillies de la part des Personnes Publiques associées et des Observations du Public avec mes questions (36 thèmes correspondant à 80 questions pour les PPA et 62 pour le PUBLIC) . Ce document est en pièces jointes.

J'ai reçu les réponses de la CA SQY par messagerie le Vendredi 3 Novembre . J'ai adressé quelques questions complémentaires le dimanche 5 novembre 2023 et j'ai reçu les réponses le 13 novembre 2023.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

3 -1 OBSERVATIONS DES PPA :

Mes questions/**réponse du Président de la CA SQY/** Mon analyse

AUTEURS/THEMES	QUESTIONS/ REPNSES/ MON ANALYSE
AVIS DU PREFET DES YVELINES ET DE LA DDT :	
A - Réserves : 1) PPRI du secteur GRAND'MAISONS. Au vu de la description de l'OAP « GRAND'MAISONS » tous les projets ne seront pas compatibles avec le règlement du PPRI du RU de GALLY et en particulier dans les zones rouges et vertes : interdiction de création de nouveaux ERP, interdiction de création de nouvelles activités en lien avec un ERP et de création d'hébergement collectif permanent ou temporaire. Le quartier de GRAND'MAISONS étant en partie couvert par les zones rouges et vertes du PPRI, les projets afférents à l'OAP GRAND'MAISONS doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le règlement du PPRI.(exemple :la zone de restauration 1300m2 dans NI1 et activités d'accueil interdites en zone inondable) Le projet GRAND'MAISONS doit être revu.	A - 1 Que répondez-vous à cette réserve ? L'OAP sera supprimée pour être conforme au PPRI. Mon analyse : je prends note de cette réponse et je constate que le règlement du PPRI du RU de GALLY est respecté. A la suite des explications complémentaires , j'ai confirmation qu'il s'agit seulement dans le secteur NI1 de supprimer la partie « plein air » à cause des règles du PPRI. De plus les STECAL seront réduits pour correspondre aux besoins du propriétaire. Je prends note que l'OAP ne sera pas supprimée mais que le zonage et le règlement de la zone N seront modifiés.
2) Délimitation des STECAL ; Le Projet prévoit 9 STECAL. Il s'avère que nombre de STECAL ne sont pas justifiés. Pour la « COTE DE PARIS » (Ne3), il conviendrait d'autoriser le changement de destination dans les bâtiments qui ne seraient pas encore à usage d'enseignement, de santé et d'action sociale. Pour les autres bâtiments existants, un STECAL n'est pas justifié car le règlement n'autorise pas de nouvelle construction. Si des extensions sont envisagées, le STECAL devra être limité au plus près des bâtiments et extensions en modifiant le règlement sinon	A -2 Que répondez-vous à cette réserve ? Le nombre des STECAL sera réduit à l'approbation. Une évolution du secteur NE3 sera proposée. Toutefois, il est noté qu'une activité d'agriculture urbaine est en cours d'installation sur ce secteur. Le règlement doit permettre la pérennisation d'une telle activité en lien avec l'école et la plaine de Versailles. Mon analyse : Je constate que la CA SQY suit les prescriptions du PREFET.

<p>supprimer le STECAL.</p> <p>Dans ce même sous secteur, s'il y avait la construction de locaux techniques des administrations publiques, l'importance de la superficie du Ne3 et l'absence de règles portent atteinte au caractère naturel de la zone. Ils ne peuvent pas être autorisés dans cette zone.</p> <p>STECAL NI3 route de RENNEMOULIN : aucun projet précis. Les locaux techniques et industriels des administrations et établissements publics sont autorisés par le règlement sans aucune contrainte d'implantation. Si un projet est envisagé, il conviendra d'établir le stecal au plus près des périmètres d'implantation des constructions et il sera nécessaire d'encadrer son implantation afin de préserver ce secteur naturel sinon il ne pourrait être autorisé.</p>	<p>A la suite des explications complémentaires de la CA, je note que cette sous destination sera supprimée.</p> <p>Que répondez-vous à cette réserve ? Sur ce secteur la réglementation des destinations est plus stricte qu'en zone N. Cela correspond à l'usage du lieu qui est occupé par des jardins familiaux et un canisite. Mon analyse : Je prends note de la réponse qui concerne un lieu bien particulier, les jardins familiaux et un canisite ; Donc je suppose qu'il n'y a aucun projet particulier</p>
<p>Deux STECAL d'une superficie de 2ha CHATEAU (Na1) et PLEIN AIR (NI1) : Le changement de destination est admis et ils sont graphiquement représentés. La présence de ces 2 STECAL n'est pas justifiée. Il conviendra de les reclasser en zone N.</p>	<p>Que répondez-vous à cette réserve ? Une évolution des STECAL sera proposée à l'approbation. Mon analyse : Je prends note de la réponse qui satisfiera probablement les services de l'ETAT.</p>
<p>S'il s'agit de développer une offre d'activités temporaires dites légères dont les installations seraient démontables dans NI1, ce projet n'a pas une traduction réglementaire, le texte est à corriger et à concrétiser par des dispositions réglementaires. Il est envisageable d'introduire 2 types de dispositions dans le règlement écrit et graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimiter les polygones d'implantation des constructions temporaires prévues qui devront être identifiées en STECAL. - Autoriser les équipements légers et 	<p>Que répondez-vous à cette réserve ? Une évolution de la réglementation des destinations sera proposée à l'approbation. Toutefois, le porteur de projet a fait connaitre pendant l'enquête publique son souhait de renoncer à son projet sur ce secteur tel qu'il est rendu possible par le PLU arrêté. Un amendement des règles sur ce secteur sera donc proposé lors de l'approbation. Les règles du PLU seront mises en</p>

<p>démontables en s'inspirant des dispositions règlementaires relatives à ces constructions (article R121-5 du CU)</p> <p>Dans le secteur NI1 sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations et établissements publics sans contrainte d'emprise et d'implantation, sans projet formellement encadré. Ces locaux ne peuvent être autorisés.</p>	<p>conformité avec le PPRI.</p> <p>Mon analyse : Je prends note qu'il sera proposé une évolution des STECAL ainsi qu'un amendement des règles de ce secteur, sachant que les propriétaires de ces 2 secteurs attendent et espèrent des réponses positives à leurs nouveaux projets.</p>
<p>Secteur GRAND'MAISONS (Ne1) « école » de 4,8ha : la superficie du STECAL devra être revue en limitant son emprise au plus près des constructions projetées.</p> <p>Les constructions existantes ne nécessitent pas la présence d'un STECAL, le changement de destination étant autorisé.</p>	<p>Quelles réponses apportez-vous à ces propositions ?</p> <p>Le STECAL sera réduit et les règles afférentes modifiées pour l'approbation du PLU.</p> <p>Mon analyse : Je prends note de la réponse positive non seulement à l'égard de l'ETAT mais aussi à celui des propriétaires, le SCI SAINT LUC.</p>
<p>. Secteur de GONDI (NI2) : CHATEAU et PARC de 29ha :</p> <p>Objectif du STECAL : autoriser le changement de destination qui permettrait de créer une offre d'activité et d'hôtellerie. Ces changements de destinations seraient complétés par la réalisation de 2 nouvelles constructions encadrées par 2 polygones d'implantation sur le document graphique ainsi que pour une emprise totale de 600m² pour ces 2 polygones. Il y a lieu de supprimer ce STECAL car les changements de destinations et extensions des bâtiments existants sont représentés sur les bâtiments sélectionnés.</p> <p>Les STECAL créés devront uniquement correspondre aux polygones d'implantation des bâtiments projetés</p>	<p>Que répondez-vous à cette réserve ?</p> <p>Une évolution des STECAL sera proposée à l'approbation. Toutefois, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser que le zonage ainsi proposé prend en compte l'intégrité du parc du domaine des Gondi. Son évolution doit s'envisager comme un tout en lien avec la Plaine et le Château de Versailles et l'histoire du site.</p> <p>Mon analyse : La réponse de la CA SQY me paraît pertinente et va donner probablement satisfaction à la SCI VILLEPREUX.</p> <p>A la suite des explications complémentaires je note que les secteurs Na2 et UM2e12 pourront être réduits en fonction du projet des propriétaires.</p>
<p>Le secteur Na3 de 1ha correspond à un développement économique sur l'ancien site de Météo- France. Les polygones d'implantation</p>	<p>Que répondez-vous à cette réserve ?</p> <p>Une modification du positionnement des polygones sera proposée pour</p>

<p>sont inscrits dans la bordure de l'aqueduc de l'AVRE, classée en zone humide. Si celle-ci est avérée, la construction de hangars sera impossible.</p> <p>Il est donc recommandé d'inscrire des polygones d'implantations supplémentaires hors de la zone humide potentielle en fixant une limite à la taille des hangars.</p> <p>Il est recommandé de reprendre le contenu du document graphique sur le plan de zonage et compléter ce même plan de zonage. De plus circonscrire la superficie des STECAL aux polygones d'implantation prévus.</p>	<p>l'approbation. La réduction de la taille du STECAL sera proposée pour l'approbation.</p> <p>Mon analyse : Je prends note de la réponse qui donnera satisfaction à la réserve présentée par l'ETAT.</p>
<p>. 3) Protection du Patrimoine : Indiquer dans le rapport de présentation la présence des sites archéologiques sur le territoire communal et la réglementation afférente.</p> <p>Règlement écrit : rappeler la présence de ces zones et le cas échéant énoncer des règles spécifiques.</p> <p>Document graphique : le contour des sites archéologiques doit être matérialisé. La cartographie des entités archéologiques localisées sur la commune doit être annexée au PLU.</p>	<p>3) Quelles réponses apportez vous à cette réserve et aux 2 remarques ?</p> <p>Les modifications du rapport de présentation ainsi que le règlement seront modifiés. La MOA attire l'attention que l'ajout d'information sur le plan de zonage serait contreproductif avec un risque de rendre illisible les informations. Une carte sera réalisée et intégrée dans les annexes du PLU.</p> <p>Mon analyse : Je note la réponse positive de la CA SQY à la demande de l'ETAT. Je suis d'accord pour dire que l'ajout d'information sur le plan peut s'avérer négatif et l'idée de réaliser une carte et de l'intégrer dans les annexes du PLU me paraît plus intéressante.</p>
<p>B – Remarques complémentaires :</p> <p>1) Contenu réglementaire : Le PLU comporte 5 pièces obligatoires.</p> <p>Etat initial de l'environnement : la thématique de l'archéologie n'est pas abordée. Le rapport de présentation devra rappeler la présence de ces zones, les prescriptions réglementaires et les limites de ces zones.</p> <p>Hydrographie : Une attention particulière est à apporter sur les charges organiques maximales entrantes du système d'assainissement. Capacité dépassée en 2022 et presque atteinte en 2019. Ce chapitre est donc à revoir.</p>	<p>B - 1 Quelle réponse apportez- vous à ces 3 remarques?</p> <p>Le PLU sera modifié afin de répondre à ces demandes.</p> <p>Mon analyse : Pour le contenu réglementaire sur l'Etat initial de l'environnement et notamment l'archéologie, je note que le PLU sera modifié et donc donnera satisfaction aux remarques de l'Etat.(notamment l'archéologie, hydrographie et bruit)</p>

<p>Ruisseau de L'OISEMONT : mérite d'être davantage identifiable sur les cartographies proposées par le rapport. Bruit : arrêté du Préfet à corriger.</p>	
<p>Etablissement du diagnostic : Patrimoine : édifices protégés. Ajouter la maison SAINT VINCENT DE PAUL. Les quatre édifices sont des monuments historiques inscrits et non classés. A corriger.</p>	<p>B Pouvez- vous modifier cette appellation ? Cet ajout sera effectué dès l'approbation. Mon analyse : Je prends note de cet ajout.</p>
<p>Déplacement : le diagnostic doit comporter une analyse des flux prévisibles appelés à franchir les passages à niveaux.</p>	<p>Pouvez- vous réaliser cette analyse ? Cette demande est exorbitante et relève d'une mission en lien avec le renouvellement de la Gare dans le cadre du projet de Pôle Gare et non du PLU. Mon analyse : Je pense que les analyses des flux concernant les passages à niveaux doivent être prises en compte dans une étude plus large de circulation en concomitance avec la SNCF et les villes avoisinantes.</p>
<p>Justification des choix retenus : Modification de zonages. Réaliser une cartographie synthétique avec les différents zonages en aplats de couleur. Nécessité de s'assurer de la concordance entre le plan de zonage, les OAP et le rapport de présentation qui présentent des différences les uns par rapport aux autres.</p>	<p>Quelle réponse apportez- vous à cette remarque ? La MOA proposera une cartographie comme demandée qui mettra, par ailleurs en concordance les pièces du dossier. Mon analyse : Je note la création d'une cartographie ainsi que la mise en concordance des différentes pièces du dossier.</p>
<p>2) Les OAP Domaine de GONDI : Le projet devra être discuté en termes de bâtiments et d'aménagements avec les services de l'ETAT concernés (UDAP, DRIEAP, ABF et Inspectrice des sites)</p>	<p>B - 2 Que répondez- vous à cette remarque ? Le porteur de projet qui a fait une contribution lors de l'enquête publique, précise que les discussions sont déjà engagées avec les services de l'Etat. Mon analyse : J'ai noté que cette concertation avec les services de l'ETAT avait eu lieu en lisant la contribution der la SCI VILLEPREUX.</p>

<p>Vérifier que dans les OAP les programmes de constructions sont compatibles avec les capacités actuelles des équipements publics existants (réseaux) et notamment vis-à-vis de la station d'épuration, à absorber les 250 logements de l'OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS</p>	<p>Pouvez- vous vérifier les capacités de vos réseaux ?</p> <p>Il est démontré dans l'EE que :</p> <p>« L'augmentation de la population entraînera une hausse des charges entrantes vers la station d'épuration de Villepreux traitant les eaux usées de la commune, d'une capacité nominale de 45 000 EH.</p> <p>A noter que le règlement indique que « Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées ».</p> <p>A l'heure actuelle, la capacité de la STEP de Villepreux est de 45 000 EH, pour une charge de 32 800 EH, soit 73 % de sa capacité. Les projections à l'horizon 2030 estiment une charge de 38 534 EH, soit 86 % de sa capacité en prenant en compte l'urbanisation de Villepreux et des communes adjacentes connectées à la STEP.</p> <p>La maîtrise d'ouvrage à l'aune de ces éléments confirme que les capacités des réseaux sont suffisantes au regard des projections de logement du futur PLU.</p> <p>Mon analyse : Je prends note que la STEP est suffisante pour les nouvelles opérations projetées dans le futur PLU.</p>
<p>Vérifier que les projets afférents aux OAP TRAME VERTE ET BLEUE et MOBILITE DOUCE ne portent pas atteinte aux fonctionnements des exploitations agricoles.(coupure linéaire)</p>	<p>Pouvez-vous vérifier cette compatibilité ?</p> <p>Les OAP TVB et Mobilité douce ne porte pas atteinte aux fonctionnements des exploitations agricoles. Une mention, précisant cette nécessaire prise en compte, sera ajoutée dans les OAP</p> <p>Mon analyse : Je note que les OAP TVB et MOBILITE DOUCE ne porteront pas atteinte au fonctionnement des exploitations agricoles. Je note la mention qui sera rajoutée dans les OAP.</p>
<p>OAP TRAME VERTE ET BLEUE : Se rapprocher des gérants d'exploitations agricoles pour les nouvelles exploitations</p>	<p>Qu'en pensez - vous ? Suite aux explications complémentaires, je note la réponse détaillée de la CA SQY.</p>
<p>OAP MOBILITE DOUCE : apporter des précisions au projet intercommunal avec la ville de CHAVENAY en aménageant un vélorue sur le tronçon de la RD98. Ces tracés ne doivent pas</p>	<p>Pouvez- vous vérifier ces tracés ?</p> <p>La vélorue est déjà réalisée et en service depuis un an.</p>

<p>obérer le caractère agricole des territoires concernés.</p>	<p>Mon analyse : J'en prends note.</p>
<p>Le SDRIF et le SDAGE rappelle que dans les OAP et les espaces urbanisés, à l'occasion d'un renouvellement urbain ou des espaces d'urbanisation nouvelle, le débit de fuite doit être de 2l/s et par ha pour une pluie décennale.</p>	<p>Avez-vous prévu d'inscrire cette obligation ? <i>Cette obligation est inscrite dans le PLU dans les annexes sanitaires sur le plan des eaux pluviales. Le SAGE de la Mauldre limitant à 1l/s/ha.</i> Mon analyse : Effectivement ce débit est inscrit dans les annexes sanitaires sur le plan des eaux pluviales.</p>
<p>Pour toutes les zones humides (classe 3) contenues dans la commune de VILLEPREUX , une étude devra justifier le caractère humide ou non de la zone et appliquer la séquence ERC.</p>	<p>Que pensez- vous de cette demande ?pouvez vous faire cette étude ? <i>Cette étude est à réaliser par les porteurs de projet conformément au code de l'environnement et à l'arrêté du 24 juin 2008. Une mention est déjà présente dans le règlement dans les dispositions communes applicables à toutes zones.</i> Mon analyse : Je note que les porteurs de projets feront cette étude et que la mention est déjà présente dans le règlement concernant les dispositions communes à toutes les zones.</p>
<p>3) Les emplacements réservés : L'emplacement réservé N°1 méandre du RU et aménagement d'une promenade est mentionnée 4 fois sur la liste de ER !</p>	<p>B - 3 - Devez -vous supprimer certaines mentions ? <i>Une simplification sera apportée pour une meilleure lisibilité. Seule une ligne du tableau sera conservée.</i> Mon analyse : J'en prends note.</p>
<p>4) Règlement : Règlementation de la zone N et A : Extensions et annexes des habitations. La CDPENAF montre des lacunes dans la règlementation de ces dernières. La rédaction du règlement doit être reprise conformément à la doctrine de la CDPENAF. La rédaction du règlement des zones naturelles et agricoles doit être reprise en indiquant que seules sont autorisées les constructions et</p>	<p>B - 4 Donnez- vous suite à la demande de la CDPENAF ? <i>Une précision sera apportée pour que l'ensemble des destinations permises soient directement liées et rattachées à l'activité agricole : boutique des producteurs.</i> <i>Par ailleurs, il semblerait qu'il y a une confusion entre sous-secteurs naturels où très peu de constructibilité est accordée dans les constructions existantes uniquement et les STECALs où la constructibilité est plus importante mais sur des périmètres beaucoup restreints. Afin</i></p>

<p>installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve que ces dernières ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.</p>	<p>de lever une interprétation erronée des auteurs du projet de PLU révisé, la délimitation des STECALs sera revue au strict minimum et la zone naturelle sera étendue</p> <p>Mon analyse : Je note que le règlement des zones N et A sera précisé et que s'il y a confusion entre sous secteurs naturels et STECAL, la délimitation des STECAL sera revue au strict minimum et la zone naturelle étendue.</p>
<p>Règlementation de la zone naturelle N ; Passage d'une voie ferrée : le règlement doit être repris et complété afin d'autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'activité ferroviaire, à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité ainsi qu'à l'entretien de la voirie publique et des infrastructures routières et autoroutières</p>	<p>Est-ce que vous pouvez compléter le règlement ? Le règlement sera complété dans ce sens. Mon analyse : J'en prends note.</p>
<p>Zone agricole A : Les dispositions applicables à celles-ci sont à modifier sur les conditions particulières pour les logements en zone A.</p>	<p>Que répondez- vous à cette remarque ? Le règlement sera complété dans ce sens. Mon analyse : J'en prends note.</p>
<p>Plan de zonage : le massif de 100ha est à protéger au titre des EBC. Certaines zones boisées au Sud de la commune ne sont pas couvertes par l'identification d'EBC. Ces zones doivent être classées en EBC, y compris les zones humides potentielles présentes.</p>	<p>Quelles réponses faites -vous ? Le plan de zonage sera modifié dans ce sens. Mon analyse : Je note que le plan de zonage sera modifié pour le massif de 100ha.</p>
<p>Classement de plusieurs bâtiments de la ferme de la FAISANDERIE : Ce classement en élément du patrimoine protégé n'est pas justifié. Il est donc à revoir</p>	<p>Que pensez- vous de cette proposition ? La faisanderie est une ferme ancienne. Les travaux effectués n'ont pas été de nature à dénaturer le site d'une ancienne ferme organisée autour d'une cour carrée. Le classement relève plutôt d'une volonté affirmée de classer des ensembles qui font partie de l'histoire de la commune. Mon analyse : Je note la volonté de la commune de classer la Ferme de la FAISANDERIE</p>
<p>ALLEE ROYALE DE VILLEPREUX : à classer dans sa partie centrale dans un sous secteur Ap interdisant toute construction.</p>	<p>Que répondez - vous à cette demande de classement ? L'allée Royale est située dans la plaine de Versailles en covisibilité avec la Chambre du Roi du Château de Versailles. Les constructions sont à</p>

	<p>ce titre soumis à la validation de la commission nationale des sites. Ces protections sont suffisantes pour assurer l'intégrité du site. SQY ne souhaite donc pas créer de sous-secteur Ap.</p> <p>Mon analyse Je suis d'accord avec cette réponse car l'allée ROYALE est située dans la plaine de VERSAILLES, il n'est pas nécessaire de créer un sous secteur Ap.</p>
<p>5) Les Annexes : Servitudes d'utilité publique : Servitudes de passage « A4 » qui s'appliquent aux servitudes de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux. Elles s'appliquent au RU de GALLY : bande d'inconstructibilité de 6m à partir de la berge. Joindre la fiche descriptive de cette SUP A4 au PLU. Règlement pour la police de la rivière de LA MAULDRE institué par arrêté préfectoral du 20 octobre 1852 : il s'applique au RU de GALLY avec notamment une bande d'inconstructibilité de 1m de largeur. Le règlement doit être annexé au PLU.</p>	<p>B - 5 Pensez- vous joindre les documents suite à ces demandes ? Les fiches descriptives ne nous ont pas été fournies par les services gestionnaires. Nous ne pouvons pas sans cette transmission les joindre au présent PLU. Toutefois, les dispositions communes du règlement font état des bande d'inconstructibilité qui sont portées à 10 m conformément au SAGE.</p> <p>Mon analyse Je note la réponse sur les fiches des de servitudes de passage A4 qui n'ont pas été transmises et qui ne peuvent pas être jointes.</p>
<p>SUP (PM1) : Plans de prévention des risques naturels et risques miniers. La commune n'est plus concernée par l'AP de 1992 abrogé par le PPRI du RU de GALLY. Enlever cette ligne dans le tableau des SUP.</p>	<p>On peut supposer que cela sera fait ? Le tableau fourni par les services de l'Etat sera mis à jour.</p> <p>Mon analyse : Je note la mise à jour de cette SUP (PM1)</p>
<p>Éléments hors SUP annexés au PLU : Délibération instituant éventuellement un nouveau droit de préemption et les périmètres où s'appliquent les droits de préemption. Autres éléments informatifs : voir la liste donnée par le Préfet.</p>	<p>Prévoyez- vous un futur droit de préemption ? Joignez vous la liste du Préfet ? Si un nouveau DPU est voté à la suite de l'approbation du PLU, une mise à jour sera faite conformément au code de l'urbanisme. Dans le cadre du contrôle de légalité, Monsieur le Préfet aura donc la liste.</p> <p>Mon analyse : Je note les conséquences d'un nouveau DPU et la liste du PREFET afin que ce dernier ait la liste des autres éléments informatifs</p>

<p>C) Précisions de rédaction :</p> <p>1) Remarques sur le rapport de présentation : Actions en faveur de la transition écologique et énergétique :</p> <p>Les objectifs nationaux sont rappelés. Le PLU pourrait être complété par le contexte législatif et par les objectifs nationaux, par les objectifs du territoire de VILLEPRUX relatifs à la consommation d'énergie, à la production d'énergie renouvelable, à la réduction des GES et à la consommation d'espace.</p> <p>Le PLU dresse un bilan GES mais ne fixe pas d'objectifs de réduction des émissions de GES, ne fait pas référence à la loi énergie-climat qui fixe la neutralité carbone en 2050.</p>	<p>C - 1</p> <p>Qu'en pensez- vous ?</p> <p>Les éléments législatifs récents viendront complétés le rapport de présentation à titre d'information. A noter que ces sujets sont identifiés et traités en parallèle par la commune mais n'entre pas dans le cadre du PLU.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je note la réponse pour la consommation d'énergie et réduction des GES et traitées en parallèle avec la commune. Je note aussi que les éléments législatifs récents viendront compléter le rapport de présentation.</p>
<p>Le rapport de présentation dresse un état des lieux de production d'ENR. Il pourrait intégrer une localisation des zones favorables à l'installation du photovoltaïque.</p>	<p>Qu'en pensez- vous ?</p> <p>Le territoire étant à 80 % grever de la servitude AC 1 relative à la Plaine de Versailles. La localisation des zones favorable à l'installation du photovoltaïques est limitée à la partie résidentielle de façon classique. Il n'y a pas lieu d'aller au-delà.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je note que la localisation des installations des panneaux photovoltaïques est limitée à cause de la plaine de VERSAILLES. Donc uniquement limitée à la partie résidentielle.</p>
<p>Le PLU fait référence au PDUIF et notamment les prescriptions en matière de normes de stationnement qui sera remplacé par le plan mobilité 2030. Le PLU ne mentionne pas la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 ni la loi résilience du 22 août 2021.</p>	<p>Voulez vous rajouter ces mentions ?</p> <p>Les éléments législatifs récents viendront complétés le rapport de présentation à titre d'information. A noter que ces sujets sont identifiés et traité en parallèle par la commune mais n'entre pas dans le cadre du PLU.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>J'en prends note.</p>
<p>2) PADD</p> <p>Actions en faveur de la transition écologique et énergétique :</p> <p>Le PADD pourrait préciser les objectifs en matière d'énergie solaire et les secteurs favorables aux installations photovoltaïques.</p>	<p>C - 2</p> <p>Qu'en pensez-vous ?</p> <p>Le territoire étant à 80 % grever de la servitude AC 1 relative à la Plaine de Versailles. La localisation des zones favorables à l'installation du photovoltaïques est limitée à la partie résidentielle de façon classique. Il n'y a pas lieu</p>

	<p>d'aller au-delà.</p> <p>Mon analyse : Je note que la CASQY fait la même réponse que pour le rapport de présentation concernant les installations photovoltaïques. Je pense qu'il est difficile de proposer d'autres lieux que dans la partie résidentielle.</p>
<p>Gestion des déchets du BTP : Objectif fixé par l'UE : 70% du volume des déchets. La commune pourrait identifier le foncier nécessaire à la mise en place d'un réseau de déchetteries.</p>	<p>Qu'en pensez-vous ? La gestion des déchets est de compétence intercommunales. Le réseau se réfléchit à l'échelle de l'agglomération. Villepreux n'a pas de foncier identifié à ce jour pour ce type d'équipement.</p> <p>Mon analyse : Il s'agit bien d'une compétence intercommunale.</p>
<p>3) OAP : Architecture, patrimoine et paysage : Evoquer les dispositifs d'énergie renouvelable. OAP Patrimoine : l'isolation thermique par l'extérieur peu recommandée sur les bâtiments anciens. Les projets devront être étudiés au cas par cas. Les dispositifs solaires à privilégier de manière non visible de la voie publique. Enseignes : Dégager les allèges de fenêtres au 1^{er} étage. éléments d'éclairage : éviter les boîtiers ou caissons. Privilégier les devantures à l'ancienne.</p>	<p>C - 3 Que pensez-vous de toutes ces prescriptions ? Ces prescriptions sont impossibles à imposer aux particuliers occupants leur logement car elles ne sont pas rendues obligatoires par la loi.</p> <p>Mon analyse : Je prends note de cette réponse qui me paraît pertinente.</p>
<p>OAP quartier de la HAIE BERGERIE : gamme colorimétrique : une étude diagnostic et historique de la commune serait à réaliser pour rajouter certaines couleurs.</p>	<p>Pensez-vous la réaliser ? Le guide du PNR de Haute vallée de Chevreuse intégré dans l'OAP Qualité du Bâti peut être alors une source d'inspiration.</p> <p>Mon analyse : je prends note de cette réponse intéressante</p>
<p>OAP Domaine de GONDI : Projet à discuter avec les services de l'Etat et leurs représentants.</p>	<p>Etes- vous d'accord ? Les porteurs de projets discutent déjà avec les services de l'Etat.</p> <p>Mon analyse : Cette discussion a été confirmée dans la contribution de la SCI VILLEPREUX.</p>

<p>OAP PONT DE BIAIS : Secteur 1 : Projet de petits collectifs en R+3 : Porter une attention sur l'insertion paysagère et sur l'implantation générale. Eviter une succession de pignons sur rue.</p>	<p>Que répondez-vous à cette remarque ? Une mention complémentaire dans l'OAP sera faite dans ce sens. Elle pourrait-être celle-ci « En cohérence avec les aménagements futurs de la RD11 permettant une diminution des nuisances liées à la circulation, les constructions pourront s'implanter différemment afin de s'inscrire dans un dialogue plus direct avec l'espace public ».</p> <p>Mon analyse : Je prends note de cette réponse qui va dans le sens de la demande de l'ETAT pour l'insertion paysagère des collectifs R+3.</p>
<p>Actions en faveur de la transition écologique et énergétique : OAP TRAME VERTE ET BLEUE et NATURE EN VILLE : OAP qualité du bâti : Lutte contre l'imperméabilisation : ces enjeux au changement climatique peuvent être traduits dans le règlement notamment en favorisant les parkings perméables.</p>	<p>Que pensez -vous de ces propositions ? Ces recommandations sont déjà présentes dans l'OAP qualité du Bâti.</p> <p>Mon analyse : Je prends note de la présence de ces recommandations dans l'OAP QUALITE DU BATI.</p>
<p>Autres informations : Arrêté du Préfet sur le bruit à rappeler.</p>	<p>Pouvez- vous rappeler cet arrêté ? Une mise à jour sera effectuée dans ce sens.</p> <p>Mon analyse : J'en prends note.</p>
<p>4) Remarques générales sur les dispositions générales DU REGLEMENT : Architecture, Patrimoine et Paysage : Le règlement demande de respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives. : une disposition rive à rive peut permettre une meilleure insertion.</p> <p>Le chapitre doit être complété par le point suivant : le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologique .</p>	<p>C - 4 Qu'en pensez-vous ? Pensez-vous le compléter ? Le règlement ne sera pas modifié dans ce sens. L'objectif de cette règle est de garantir une harmonie entre les rives du toit et les gouttières qui pourraient être disposées de façon disgracieuse si la règle est modifiée.</p> <p>Mon analyse Je prends note de cette réponse qui semble logique.</p> <p>Que pensez- vous de ces propositions ? La mention déjà présente dans le II du règlement pourra être complétée.</p> <p>Mon analyse : Je prends note de cette réponse.</p>
<p>Actions en faveur de la transition écologique et énergétique : Le règlement du PLU pourrait être plus ambitieux : prévoir davantage de prescriptions</p>	<p>Que pensez- vous de cette remarque ? L'objectif est louable mais lors de l'instruction des permis de construire les pièces demandées ne permettent pas de vérifier ces éléments.</p>

<p>obligatoires plutôt que des recommandations. Il pourrait dans certains secteurs imposer aux constructions des niveaux de performances énergétiques renforcées.</p> <p>L'OAP thématique pourrait être développée sur la partie énergétique des constructions existantes.</p> <p>Le règlement pourrait, conformément à l'article L151-28 du CU, dans les zones urbaines ou à urbaniser, autoriser un dépassement (jusqu'à 30%) des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.</p>	<p>Concernant les bonus de constructibilité, la morphologie de la commune permet difficilement cette application.</p> <p>Mon analyse : Je comprends tout à fait cette réponse.</p>
<p>Concernant l'obligation pour les nouvelles constructions de plus de 1000m2 d'emprise au sol (loi climat et résilience) : Obligation de toitures végétalisées ou productrices d'ENR sur au moins 30% de leur surface : le règlement pourrait rajouter des règles favorables à l'implantation de panneaux solaires sur bâtiments ou ombrières de parking (hauteur, aspect extérieur ainsi que performance énergétique minimale). Faciliter l'usage des matériaux bio-sourcés.</p>	<p>Que répondez- vous à ces diverses propositions ?</p> <p>La loi les rend obligatoire en 2027. Accélérer le processus alors que la filière est en cours de structuration ne facilitera pas la sortie d'opération. SQY ne souhaite pas pour l'instant aller plus loin que les obligations réglementaires.</p> <p>Mon analyse : Je prends note de cette réponse et que la loi les rend obligatoires en 2027.</p>
<p>5) Remarques sur dispositions particulières du REGLEMENT :</p> <p>En zone urbaine :</p> <p>Chapitre 2 sous chapitre 2.3 : Prévoir des menuiseries en bois ainsi que des volets battants (PVC à éviter)</p> <p>Toitures en tuiles à prévoir en terre cuite (tuiles d'imitation à éviter)</p> <p>Clôtures en barreaudage vertical : elles doivent pouvoir être festonnées.</p> <p>Murs pleins ou murs bahuts surmontés de panneaux pleins à ne pas autoriser. Préciser les modalités concernant l'isolation thermique par l'extérieur et les panneaux voltaïques en les sectorisant.</p> <p>En zones agricoles et naturelles : Prendre les prescriptions de la CDPENAF pour les extensions et les annexes (voir le tableau de propositions).</p>	<p>C - 5</p> <p>Que répondez- vous à ces demandes ?</p> <p>Il est interdit dans le règlement d'être trop précis sur les matériaux autorisés et interdits. Toutefois, SQY essaiera dans la mesure du possible de compléter le règlement.</p> <p>Mon analyse : Je prends note de cette réponse et de ces propositions.</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <p>A – Réserves (N° 1 – 2 – 3)</p> <p>B – Remarques complémentaires (N° 1 – 2 – 3 – 4 – 5)</p>	

C – Précisions de rédaction (N°1 -2 – 3 – 4 – 5)

L'ensemble des réponses de SQY sont détaillée ci-dessus.

AVIS DE LA CDPENAF

LA CDPENAF a émis une réserve et 3 recommandations :

Réserve : Revoir le nombre de STECAL et en réduire leur superficie au plus près des bâtiments. Les STECAL doivent rester exceptionnels en zone agricole ou naturelle. Elle préconise leur remplacement par des aplats dédiés aux changements de destination sur les bâtiments existants ou la création de polygones d'implantation pour de nouvelles constructions en zone N.

Quelle réponse apportez -vous à cette réserve ?

Le nombre de STECAL sera revu à la baisse (NI1, Na1 par exemple). Par ailleurs, il semblerait qu'il y ait une confusion entre sous-secteurs naturels où très peu de constructibilité est accordée dans les constructions existantes uniquement et les STECALs où la constructibilité est plus importante mais sur des périmètres beaucoup restreints. Afin de lever une interprétation erronée des auteurs du projet de PLU révisé, la délimitation des STECALs sera revue au strict minimum et la zone naturelle sera étendue

Mon analyse :

Je note la réponse qui est identique concernant les STECAL à celle de l'ETAT

La CDPENAF recommande :

. De revoir la rédaction du **règlement de la zone agricole de l'annexe 1** en retirant les mentions liées à la « surveillance » ainsi qu'aux commerces, activités de services, secteurs secondaires et tertiaires qui ne sont pas admis en zone agricole

Etes- vous d'accord avec cette recommandation ?

Une évolution sera faite du règlement.

Mon analyse :

Je prends note de la réponse.

Une attention particulière sur la **mise en œuvre de OAP MOBILITE DOUCE et TRAME VERTE ET BLEUE** en soulignant que les projets afférents ne doivent pas porter atteinte au bon fonctionnement des exploitations agricoles (coupures linéaires piste cyclable ou fonctionnement des drainages existants)

Que répondez- vous à cette demande ?

Les OAP TVB et Mobilité douce ne portent pas atteinte aux fonctionnements des exploitations agricoles. Une mention, précisant cette nécessaire prise en compte, sera ajoutée dans les OAP

Mon analyse :

Je prends note de l'ajout dans l'OAP

. De compléter le règlement **concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes** en zone A et N et demande à la commune de s'appuyer sur le tableau joint à leur avis.

.Prenez vous en compte le tableau de la CDPENAF ?

L'annexe transmises par la CDPENAF sera utilisée en tant que de besoin dans le cadre de la modification du règlement.

Mon analyse :

Je note la réponse mais la notion « en tant que de besoin » est assez floue et une précision a été demandée.

Suite aux explications complémentaires, je note que la CA SQY prendra en compte le tableau transmis sur la

	question des annexes et extensions en zone naturelle ou agricole.
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A la réserve : - Aux 3 recommandations. <p>L'ensemble des réponses de SQY sont détaillée ci-dessus</p>	
<p>MON ANALYSE :</p> <p>Mes réponses pour chaque question suivent les réponses de la CA SQY.</p>	
<p>AVIS DU DEPARTEMENT DES YVELINES</p>	
<p>LE DEPARTEMENT DES YVELINES a émis 4 recommandations et une observation :</p> <p>1) Recommandation relative à la croissance démographique et à la production de logements :</p> <p>Exposer avec davantage de clarté, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique, le phasage dans le temps des objectifs chiffrés de construction de logements, en particulier pour les logements sociaux comptabilisables au titre de la loi SRU, en distinguant au moins 3 périodes (2020-2025, 2025-2030 et 2025-2035), le taux de 25% minimum devant être atteint et demeurer pérenne avant 2025.</p>	<p>1 -</p> <p>Pouvez- vous répondre à cette remarque ?</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié dans ce sens.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je note la réponse qui indique qu'il y aura modification du rapport de présentation</p>
<p>2) Recommandation relative à l'OAP POINTE DE L'ANGE – TOURNE-ROUE :</p> <p>Engager une restructuration et une mutation plus profonde d'une partie en l'étendant à au moins une partie du secteur couvert par l'ancienne OAP n°3 (ex RD98, de la Pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon) avec un phasage selon les différentes parties concernées.</p>	<p>2 -</p> <p>Pouvez vous étendre ce secteur tel que le demande le Département ?</p> <p>Le choix a été fait par la commune de ne pas prendre le périmètre actuel de l'OAP suite à la concertation de 2018-2019 sur le projet dit du Trianon- requalification de l'avenue du Lieutenant Hervé.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je prends note de la décision de la Commune</p>
<p>Réfléchir sur la valorisation des abords de l'avenue du LT HERVE afin de valoriser à moyen terme ce secteur notamment à proximité du collège Léon Blum.</p>	<p>Que pensez - vous de cette recommandation ?</p> <p>L'inscription d'un emplacement réservé poursuit entre autre cet objectif mais aussi celui de la sécurisation des abords du collège.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je comprends la volonté de la Commune de sécuriser les abords du collège et donc l'emplacement est réservé pour suivre cet objectif</p>

<p>3) Recommandation relative à l'OAP GRAND'MAISONS : Déplacer l'entrée de l'agglomération pour intégrer la zone GRAND'MAISONS dans le cadre du développement de la RD98. Requalifier la RD98 pour qu'elle soit en cohérence avec les changements des usages prévus.</p>	<p>3 - Estimez vous que vous pouvez donner suite à cette recommandation ? Cela n'est pas une demande relevant des PLU. Aucune réponse ne peut être apportée dans ce cadre. Mon analyse : Effectivement cette demande n'est pas de la compétence de la Commune, ni du PLU.</p>
<p>4) Recommandation relative au PDIPR : Rectifier l'appellation « schéma départementaux de promenade et de randonnée » par « Plan départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée » PDIPR qui correspond à une compétence départementale et indiquer que la dernière actualisation du PDIPR date du 24 mai 2019</p>	<p>4 - Pouvez- vous rectifier cette appellation ? L'appellation sera rectifiée. Mon analyse : Il est logique de donner la bonne appellation au PDIPR.</p>
<p>5) Observation relative au règlement du PLU liée au Département: Il est suggéré que les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales soient autorisés dans cette partie de la zone UE prévue mais que la formulation actuelle des conditions posées à leur réalisation soit supprimée ou du moins quelque peu assouplie dans la mesure du possible en concertation avec les services du Département.(règlement chapitre 1 : Destination et sous destination autorisées, interdite ou autorisées sous conditions, dispositions particulières applicables aux zones urbaines).</p>	<p>5 - Prévoyez- vous de modifier la formulation actuelle ? Une évolution du règlement sera proposée pour tenir compte de cette demande. Mon analyse : Je note l'évolution du règlement concernant l'autorisation des établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales.</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux recommandations 1 – 2- 3 – 4. - A l'observation 5 	
<p>MON ANALYSE : Mes réponses pour chaque question suivent les réponses de la CA SQY.</p>	

ILE DE FRANCE MOBILITES :

Il est indiqué que le projet n'est pas parfaitement conforme avec les prescriptions ou les recommandations du PDUIF. Les prescriptions sont résumés dans un tableau et comparées à celles énoncées dans le PLU arrêté. Il est nécessaire de modifier certaines valeurs qui sont prescriptibles et d'autres qui sont des recommandations.

Dispositions applicables en toutes zones (voitures et 2 roues motorisées à moins de 500m d'un point de desserte de transport en commun) :

- . Inscrire sur le plan de zonage le périmètre de 500m autour de la gare de VILLEPREUX.
- . Inscrire une place pour 55m² de surface de plancher au-delà de la zone d'un rayon de 500m autour de la gare.

Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics : Prescrire une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'entrepôt dans les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination (notamment en secteur urbain A)

Que pensez-vous de ces prescriptions ?

L'ensemble des demandes d'IDFM sera suivi.

Mon analyse :

Je constate que les demandes d'IDFM seront prises en compte.

Pensez-vous prescrire cette norme vélo ?

Mon analyse :

La réponse a cette question a été redemandée.

Suite à des explications complémentaires je note que la norme vélo pour la sous destination entrepôt pourra être inscrite.

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :

- **Réponse aux 2 prescriptions**

MON ANALYSE

Mes réponses pour chaque questions suivent les réponses de la CA SQY.

AVIS DE LA COMMUNE DE CHAVENAY

COMMUNE DE CHAVENAY :

La délibération du Conseil Municipal émet des remarques que la commune souhaite voir prise en compte :

OAP DOMAINE DE GONDI :

. Inquiétude sur l'imperméabilisation du site avec **11000m²** d'emprise au sol et une augmentation de la circulation.

. **Rejets d'eaux pluviales à traiter** sur l'emprise du projet pour ne pas gonfler le RU de GALLY en période d'orage.

Quelles réponses apportez-vous à ces 2 remarques ?

Le porteur de projet devra se conformer à la réglementation du SAGE et sera soumis le cas échéant à un dossier loi sur l'eau instruit par les services de l'Etat qui traitera de ces sujets.

MON ANALYSE :

Il est logique de se conformer à la réglementation du SAGE et s'il est nécessaire de créer un dossier loi sur l'eau, la SCI VILLEPREUX devra se conformer à la réglementation

<p>OAP DOMAINE GRAND'MAISONS :</p> <p>. Inquiétude sur l'imperméabilisation du site avec 1600m2 d'extension programmée par la réalisation d'équipements impliquant une augmentation de la circulation.</p> <p>. Rejets d'eaux pluviales à traiter sur l'emprise du projet afin de ne pas gonfler le RU DE GALLY en période d'orage.</p>	<p>Quelles réponses apportez-vous à ces 2 remarques ?</p> <p>Les porteurs de projets devront réaliser le cas échéant une étude de circulation en fonction des projets poursuivis.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>Effectivement la VILLE pourra demander aux porteurs de projets une étude de circulation si cela est nécessaire.</p> <p>En ce qui concerne les rejets d'eaux pluviales, je pense que la surface de l'OAP est suffisamment grande pour créer un projet de retenue d'eaux pluviales.</p>
<p>SECTEUR DES HAUTS DU MOULIN :</p> <p>Il serait souhaitable de laisser la possibilité de créer une voie d'insertion depuis l'avenue de CHAVENAY vers la RD98 au départ du rond point de contournement afin de permettre aux usagers de l'AERODROME de s'insérer sur la RD98 sans traverser le lotissement des HAUTS DU MOULIN.</p>	<p>Est-il possible à la commune de créer cette voie d'insertion ?</p> <p>Cela ne relève pas de la compétence du PLU ni même de la SQY, la voie étant départementale.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>Effectivement cette demande ne relève pas de la compétence de la Ville.</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <p>- Réponse aux 3 remarques.</p>	
<p>MON ANALYSE</p> <p>Mes réponses pour chaque question suivent les réponses de la CA SQY</p>	
<p>SNCF IMMOBILIER :</p> <p>Les talus ferroviaires ne doivent pas faire l'objet d'une protection de type espaces boisés classés ou d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU sauf en cas d'existence d'une protection règlementaire au titre des espaces naturels (NATURA 2000, ZNIEFF, Inscription au SRADDET).</p> <p>Concernant l'ER6 pour la création de la liaison douce POLE-GARE , la surface prise en compte semble trop importante au niveau des terrains ferroviaires.</p> <p>SUP : En pièce jointe nouvelle version de la notice T1 (mesures applicables depuis 1^{er} janvier 2022).</p> <p>Consultation systématique de la SNCF pour les permis de construire jouxtant la plateforme ferroviaire.</p>	<p>Que répondez-vous à cette demande ?</p> <p>Une vérification sera faite pour modifier le plan de zonage dans ce sens.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>J'en prends note.</p> <p>Estimez-vous que cette emprise est trop importante ? SQY ne pense pas que la surface soit trop importante. Ce dessin laisse plus de souplesse dans la définition future du tracé dans le cadre du projet de Pôle Gare.</p> <p>MON ANALYSE : Je comprends que l'emplacement réservé n°6 soit sauvegardé avec une emprise suffisante pour un futur tracé.</p>

	<p>Prenez-vous en compte cette notice ? Une notice est déjà intégrée dans les annexes. Une mise à jour sera faite si nécessaire.</p> <p>MON ANALYSE : J'en prends note.</p> <p>Que répondez- vous à cette demande ?</p> <p>Le service instructeur procède déjà à une consultation systématique de la SNCF lors de PC jouxtant la voie ferrée.</p> <p>MON ANALYSE : J'en prends note</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <p>- Aux remarques ci-dessus</p>	
<p>MON ANALYSE</p> <p>Mes réponses pour chaque questions suivent les réponses de la CA SQY</p>	
<p>AVIS DE LA VILLE DE VILLEPREUX :</p>	
<p>Remarques concernant les CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> . CLOTURES doublées d'une haie vive à autoriser. . HAUTEUR à passer à 1,70m 	<p>Que pensez-vous de ces remarques ?</p> <p>Les demandes de la commune seront prises en compte.</p> <p>MON ANALYSE : Je prends note de cette réponse</p>
<ul style="list-style-type: none"> . Règles relatives à la hauteur des clôtures qui s'appliquent sur les voies publiques et les emprises publiques : il est souhaitable qu'elles s'appliquent uniquement sur les voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés. <p>La Ville dispose d'un réseau de SENTES qui donnent sur l'arrière des habitations. Il paraît opportun que les règles de hauteur qui s'appliquent aux clôtures qui donnent sur les sentes soient les mêmes que pour les clôtures en limites séparatives.</p>	<p>Pensez-vous prendre en compte cette proposition ?</p> <p>Les demandes de la commune seront prises en compte.</p> <p>MON ANALYSE : Je prends note de cette réponse.</p>
<ul style="list-style-type: none"> . Les murets des clôtures de hauteur de 0,60m sont autorisés avec un dispositif de claire-voie. La ville souhaite que le terme « claire-voie » soit explicité avec des exemples. Dispositif qui doit être ajouré avec la liste des matériaux possibles et une règle sur l'ajournement 	<p>Que répondez-vous à cette proposition ?</p> <p>Les demandes de la commune seront prises en compte.</p> <p>MON ANALYSE : Je prends note de cette réponse.</p>
<p>Autoriser certains dispositifs occultants de qualité avec mention que ces dispositifs sont des mesures temporaires le temps que la haie végétale soit présente. De même, les lamelles occultantes sur les grillages en panneaux rigides</p>	<p>Prenez vous en compte ces remarques ?</p> <p>Cette demande n'est pas possible car invérifiable passé la conformité de la demande d'autorisation. Les dispositifs occultants seront autorisés de façon pérenne et dans des conditions bien définies.</p>

<p>à autoriser.</p> <p>–</p>	<p>MON ANALYSE : je suis d'accord avec cette réponse. Cette demande n'est pas vérifiable.</p>
<p>QUARTIER DES HAUTS DE GRISY (zone Urs8f9) Le projet de règlement indique que les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 10 à 30m et qu'au-delà de cette bande, seules sont autorisées les piscines et les annexes de moins de 12 m2. Il serait souhaitable que pour les constructions principales situées en dehors de la bande de 10 à 30m on autorise des extensions raisonnées de moins de 20m2.</p>	<p>Pensez- vous prendre en compte cette proposition ? Les demandes de la commune seront prises en compte. Deux précisions supplémentaires seront apportées en précisant que ce sera de la surface de plancher et seulement pour les extensions et seulement à l'arrière des constructions. MON ANALYSE : Je prends note de cette prise en compte</p>
<p>La notion de construction principale d'habitation inclut le garage dans le règlement actuel, ce qui autorise les projets d'extension à l'arrière des garages. Il serait souhaitable d'interdire de telles extensions à l'arrière des garages dans le quartier des HAUTS DU MOULIN.</p>	<p>Prenez-vous en compte cette interdiction ? Préciser littéralement que : « les extensions de construction à l'arrière des garages sont interdits dans le quartier des Hauts du Moulin. » MON ANALYSE : Je prends note de cette interdiction</p>
<p>Dans le précédent règlement figurait la mention « pour aménagement ou extension d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite » Prévoir cette précision.</p>	<p>Pensez- vous donner suite à cette demande ? Les demandes de la commune seront prises en compte. Une précision sera apportée en précisant qu'aucune ouverture ni vue ne doivent être créées à moins de 4 mètres ou 2.5 m (selon les zones) de la limite séparative aboutissant à l'espace. Cela reprend le règlement actuel. MON ANALYSE : Je note ces précisions qui seront apportées dans le règlement.</p>
<p>Classement au patrimoine remarquable de l'usine électrique qui tombe en ruine et présente un risque pour les usagers et riverains. Il est souhaitable que ce bien soit retiré des éléments du Patrimoine Remarquable de la Ville.</p>	<p>Pensez –vous suivre l'avis de VILLEPREUX ? Les demandes de la commune seront prises en compte. MON ANALYSE : J'en prends note.</p>
<p>Emprise au sol des abris de jardin limitée à 10m2 mais les constructions annexes ne sont pas soumises à une restriction. En plus d'être énoncées dans le lexique, ces dispositions pourraient apparaître dans le règlement.</p>	<p>Pensez-vous les faire apparaître dans le règlement ? Une évolution du règlement pourrait être faite en rendant dans ce cas de figure possible l'implantation d'abris de jardin < à 10 m² d'emprise sur les côtés en plus de l'arrière de la construction principale. MON ANALYSE : Je note cette proposition qui me paraît raisonnable.</p>

<p>Maisons implantées en diagonales : faire une exception à l'implantation des abris de jardin qu'on pourrait placer à l'arrière des constructions.(avec dispositif de masquage végétal).</p>	<p>Pouvez-vous l'envisager ? <i>Une évolution du règlement pourrait être faite dans le sens évoqué ci-dessus.</i> MON ANALYSE : Je note cette proposition d'évolution du règlement.</p>
<p>Zone NA1 : Il serait souhaitable que la destination restauration et activité de services soit autorisée dans cette zone. Cette proposition concerne OAP DOMAINE DES GONDI.</p>	<p>Pensez-vous autoriser ces destinations ? <i>Une évolution du règlement pourrait être faite. Elle ne devra pas compromettre les demandes émises par les autres PPA sur ce secteur.</i> MON ANALYSE : L'évolution du règlement me paraît souhaitable</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les 4 questions sur les clôtures - Sur la question sur LES HAUTS DE GRISY - Sur les 6 questions diverses - Sur la ZONE NA1 	
<p>MON ANALYSE Mes réponses pour chaque question suivent les réponses de la CA SQY</p>	
<p>COMMUNAUTE DE COMMUNES GALLY MAULDRE Les secteurs de la commune de VILLEPREUX limitrophes des communes de CHAVENAY et SAINT NOM LA BRETECHE intégrés à la CC GALLY MAULDRE et classés au sein de la plaine de VERSAILLES, devront être sanctuarisés afin qu'il n'y ait pas d'extension urbaine future qui conduirait à une artificialisation des sols sur les zones agricoles et naturelles. L'objectif est de s'inscrire dans une stratégie de zéro artificialisation nette (ZAN)</p>	<p>Que pensez-vous de cette demande ? <i>Cet EPCI n'exerce aucune compétence sur le territoire villepreusien, cette demande est rejetée.</i> <i>A noter que la protection de ces secteurs dans le site classé de la plaine de Versailles permet une attention particulière pour limiter fortement l'imperméabilisation. Et, les objectifs de la loi climat et résilience sont d'application immédiate.</i> MON ANALYSE : Je note le refus de sanctuariser certains terrains limitrophes des communes de CHAVENAY et SAINT NOM LA BRETECHE . Les objectifs de la loi Climat et Résilience s'appliquent immédiatement. Effectivement le site classé de la PLAINE DE VERSAILLES permet de limiter fortement l'imperméabilisation.</p>
<p>Les zones agricoles et naturelles situés sur le territoire de la commune de VILLEPREUX pourraient être davantage protégées avec l'inscription d'espaces paysagers à protéger (article L123-1-5 du CU), d'espaces agricoles pérennes patrimoniaux, d'espaces non bâtis nécessaire au maintien des continuités</p>	<p>Que pensez-vous de cette demande ? <i>La protection de ces secteurs dans le site classé de la plaine de Versailles permet une attention particulière pour la valorisation patrimoniale, paysager et environnementale du site.</i> MON ANALYSE : Je note et je suis d'accord avec cette réponse</p>

<p>écologiques à protéger, de zones naturelles strictement protégées ou encore de cônes de vue à protéger.</p>	
<p>L'OAP DU DOMAINE DE GONDI prévoit une imperméabilisation du site avec 11000m² d'emprise au sol dans un secteur où la circulation est saturée : une étude de circulation semblerait intéressante. Les rejets d'eaux pluviales devront être traités sur le périmètre du projet. La CC GALLY MAULDRE portera une attention particulière à ce que la commune de CHAVENAY en aval du projet ne soit pas impactée par les phénomènes de crues du RU DE GALLY.</p>	<p>Pensez-vous faire une étude de circulation ? Les eaux pluviales seront-elles traitées sur le périmètre du projet ? Le porteur de projet devra se conformer à la réglementation du SAGE et sera soumis le cas échéant à un dossier loi sur l'eau instruit par les services de l'Etat qui traitera de ces sujets. MON ANALYSE : Je note cette réponse qui me paraît être conforme à la loi sur l'eau si un dossier doit être instruit. Effectivement les porteurs de projets devront réaliser le cas échéant une étude de circulation en fonction des projets poursuivis.</p>
<p>OAP DU DOMAINE DE GRAND'MAISONS prévoit une imperméabilisation du site avec 1600m² d'extension pour la réalisation d'équipements, ce qui impliquera une augmentation de la circulation. Une étude de circulation semble pertinente et les rejets d'eaux pluviales devront être traités sur le périmètre du projet afin de ne pas augmenter le débit du RU DE GALLY.</p>	<p>Pensez-vous faire une étude de circulation ? Les eaux pluviales seront-elles traitées sur le périmètre du projet ? Les porteurs de projets devront réaliser le cas échéant une étude de circulation en fonction des projets poursuivis. MON ANALYSE : Même réponse que pour le Domaine de GONDI</p>
<p>Secteur des HAUTS DU MOULIN : une étude de circulation semble pertinente sur un secteur appelé à se développer et situé à proximité de CHAVENAY. Il serait nécessaire de créer dans l'OAP thématique liée à ce sujet une voie d'insertion depuis l'avenue de CHAVENAY vers la RD98 au départ du rond-point.</p>	<p>Que pensez-vous de ces demandes ? Cela ne relève pas de la compétence du PLU ni même de la SQY la voie étant départementale. MON ANALYSE : Je suis d'accord avec la CA SQY, cela ne relève pas de la compétence du PLU.</p>
<p>Pour chaque OAP sectorielles indiquer pour chaque projet la densité de logements/ha. Il est rappelé que le SCOT Intercommunal prévoyait 18log/ha. Mettre en parallèle cette densité avec la densité projetée sur les projets immobiliers de VILLEPREUX</p>	<p>Que répondez-vous à ces demandes ? Le quartier est déjà construit et habités depuis plusieurs mois voire année. Cette commune n'exerce aucune compétence sur le territoire de Villepreux, la dernière demande est rejetée. MON ANALYSE :</p>

	Je prends note de cette réponse.
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :	
<ul style="list-style-type: none"> - Protection des secteurs de VILLEPREUX proches de CHAVENAY et ST NOM LA BRETECHE - OAP GONDY - OAP GRAND'MAISONS - Secteur des HAUTS DU MOULIN 	
Densité dans les OAP sectorielles	
MON ANALYSE	
Mes réponses pour chaque question suivent les réponses de la CA SQY	
CO.BA.H.M.A – CLE : fait des commentaires concernant le PADD, les OAP, le règlement et le plan de zonage. Ils approuvent tous ces éléments du dossier.	Etes-vous d'accord avec leurs commentaires ? SQY est d'accord avec ces commentaires. MON ANALYSE : Je prends note de cette réponse.
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY	
MON ANALYSE	
Ma réponse suit la réponse de la CA SQY.	
La MR Ae dans son analyse de l'évaluation environnementale en date du 9 août 2023 a fait 15 recommandations auxquelles la CA SQY a répondu en date du 7 septembre 2023	Confirmez- vous ces réponses ou voulez vous les compléter ? Les réponses de SQY sont confirmées. MON ANALYSE : Je prends note de cette réponse
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :	
MON ANALYSE	
Ma réponse suit la réponse de la CA SQY.	

3 – 2 OBSERVATIONS DU PUBLIC :

mes questions/réponse du Président de la CQ SQY/ Mon analyse

Durant l'enquête, sur **le registre papier** de la Mairie, il y a eu 13 visites en présentiel: 6 contributions écrites et 7 remises de documents.

Sur **le registre de la CA SQY** il n'y a eu aucune contribution écrite ni document remis.

Sur **le registre numérique** commun à la CA SQY et à la Mairie, suivant la définition de la société PUBLILEGAL, il y a eu 80 visiteurs, 130 visites, 23 observations déposées dont 16 publiées, elles mêmes composées de dossiers contenant de nombreuses pages de contributions, 7 observations non publiées

(publicité), 700 téléchargements de documents, 563 visualisations de documents.

VOIR Le tableau de synthèse des principaux thèmes dégagés au chapitre 2-4-2

QUESTIONS DU PUBLIC PAR THEMES, REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY ET MON ANALYSE :

THEMES	AUTEURS	QUESTIONS
Zone Up : Réaliser une extension modérée de l'habitation principale (type véranda) de 20m2 dans le prolongement de la maison sachant que celle-ci se situe à 32m du chemin dans le Hameau du BOIS HERIE.	M LAIZEAU	Que répondez- vous à cette demande ?
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p> <p>Cette extension est possible dans le prolongement de la maison existante dans la limite de 5 m linéaire (cf règlement p. 50). Un complément sera apporté conformément à la demande de la commune dans le secteur URs8F9. La règle sera limitée à 20 m² de SDP maximale au-delà des 30 m. A noter que la bande entre 0 et 10 mètres reste inconstructible.</p>		
<p>MON ANALYSE</p> <p>Cette réponse satisfera probablement M LAIZEAU et les habitants de ce secteur qui sont dans le même cas.</p>		
<p>Point juridique : M JUBERT a cherché à consulter le dossier d'EP en ligne mais n'en a pas trouvé mention dans la presse locale : il dit que cette lacune est susceptible d'entacher d'irrégularité l'enquête publique. Il demande de faire passer un avis corrigé ou un rectificatif dans la presse locale et sur les panneaux d'affichage et de prolonger l'enquête afin d'avoir toujours 30 jours minimum. Il ajoute en PS qu'en voulant signaler cette anomalie sur le registre d'observations l'adresse du registre permettait d'accéder au dossier.</p> <p>J'ai donc demandé à la maîtrise d'ouvrage qui a élaboré le dossier (CA SQY) de faire une réponse à M JUBERT par lettre sans attendre la fin de l'enquête.</p> <p>La CA SQY a répondu à M JUBERT par lettre du 11 octobre 2023 que les affiches et les insertions dans la presse mentionnaient bien les modalités de consultation du dossier.</p>	<p>Association de Défense de Villepreux et de son Voisinage (ADV)</p> <p>Président M JUBERT</p>	<p>Pouvez vous confirmer votre lettre de réponse et peut- être apporter quelques arguments complémentaires ?</p>

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY

Une réponse a été transmise à l'association le 11/10/2023. L'organisation de l'enquête publique et son information étant régulière au titre du L123-10 et R123-9 du code de l'environnement, SQY n'a pas donné suite favorable à la demande de report de l'enquête publique.

MON ANALYSE

La réponse juridique me convient et il n'était pas nécessaire de prolonger l'enquête.

Règlement d'assainissement collectif de SQY : il a fait l'objet d'une révision et une nouvelle version est entrée en vigueur en juillet 2023. Le document et ses annexes peuvent être téléchargés à l'adresse suivante : <https://peps.sgy.fr/notices-techniques> .

Elodie SAUVADE
Etudes et travaux
Service Eau, Assainissement-Direction Voirie et infrastructures de la CA SQY.

Est-ce que ce règlement doit être observé obligatoirement par toutes les communes de la CA ?
Oui : une mise à jour sera faite

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY

Oui : une mise à jour sera faite

MON ANALYSE

Cette réponse me convient.

OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS :

Parcelle de 530m² située rue des TOURNELLES à VILLEPREUX (cadastre AC426 + cadastre CLAYES SOUS BOIS AH 684) : Quelle est la constructibilité de ce terrain ?

Ce terrain correspond aux références du règlement UM5d13.

Une personne est venue se renseigner pour la vente de son terrain et pour savoir s'il y avait un droit de préemption. Son terrain est situé dans le rose clair.

Mme MOURET
Le Cambon Sainte Geneviève
12420 ARGENCE EN AUBRAC

inconnu

Quelle est la constructibilité de cette parcelle dans le cadre de l'OAP ?

En cas de vente du terrain, y aura-t-il préemption ?

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY

La parcelle est concernée par une OAP Pont de Biais et par le zonage UM5d13.

En compatibilité avec l'OAP sur la parcelle il est envisagé de réaliser de l'habitat de forme « intermédiaire » ou individuel groupé en R+1 ou R+1+C ou attique en cœur d'îlot. La parcelle est donc constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble. Au titre du PLU, aucune constructibilité ne pourra être accordée si elle ne rentre pas dans le programme de l'opération d'aménagement. Par ailleurs, la parcelle est concernée par un périmètre de sursis à statuer conformément aux annexes

informatives du projet de PLU révisé. Enfin, à ce jour il ne peut pas être préjugée d'une préemption à venir sur ce terrain.

MON ANALYSE

Mme MOURET et la personne inconnue ont une réponse qui les contraindra à construire dans le cadre de l'OAP. Il est normal qu'il y ait un sursis à statuer sans projet d'ensemble. Effectivement un droit de préemption pourra être exercé.

Changements de zonage sans avoir été annoncés :

Parcelle ZF34 située en bordure de la RD11, classée N dans le PLU actuel devient classé A sans que cette disposition ait été annoncée en réunion de concertation.

Parcelle qui porte une ancienne « **maison de garde suisse** » qui est la seule survivante des postes de gardes donnant accès au Grand Parc des chasses du Roi et à VERSAILLES. Le changement de zone diminue la protection dont elle bénéficie de la part de la AAS et de la COMMISSION DES SITES.

**ADV
Président M
JUBERT**

Que répondez-vous à ces 2 affirmations pour ces 2 parcelles ?

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY

Cette parcelle est à l'abandon. Au regard de sa taille et comme le code l'interdit, il est choisi de l'intégrer à la zone agricole adjacente pour éviter tout urbanisme à la parcelle.

MON ANALYSE

C'est une réponse logique faite à L'ADV.

Changement de classement : Le Complexe sportif de VILLEPREUX classé en N au PLU en vigueur devient dans le nouveau, zone urbaine UE1a16 sans explications lors de la concertation ni justifications. Ce transfert ne figure pas dans le tableau récapitulatif (1.3.3 page 130 du rapport de présentation). Ce changement ne correspond à aucune nécessité et paraît contraire à l'article L151-5 du CU (modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain). Passer de N à U est un étalement urbain.

**ADV
Président M
JUBERT**

Que répondez-vous à M JUBERT sur le passage de N à U pour le complexe sportif en évoquant l'étalement urbain ?

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQCY

Le changement de zonage a été proposé en lien avec l'usage du secteur. A ce jour, l'ensemble des terrains évoqués par l'ADV sont une plaine sportive régulièrement entretenue par la ville avec une utilisation de haute intensité par les Villepreusiens. Cette plaine des sports est en aucun cas naturelle. Conformément au code de l'urbanisme, elle est classée en espace urbanisé dédiée aux équipements.

<p>MON ANALYSE Les explications me paraissent explicites.</p>		
<p>Domaine de GONDI : Nouveaux découpages. 1) Concernant le classement de la plaine de VERSAILLES, plusieurs parcelles du Parc de GONDI n'ont pas été incluses dans ce classement : l'ancien potager du CHATEAU, le terrain de KARTING et une parcelle portant une MAISON d'habitation. Les diverses révisions du PLU les ont classé UAb, UD, UAc. La 3ieme parcelle UAc fait l'objet d'une OAP autorisant l'activité hôtelière. La consultation des documents graphiques indique qu'il y a en plus du secteur UAc pré-existant (7000m²), un secteur Na2 destiné à l'hôtellerie (6000m²), un secteur NI2 (9400m²) dédié à la restauration et un espace de parking à cheval sur les secteurs UM2e12 et NI12 de 6000m² dont une moitié en plaie classée. Ces activités sont présentées comme des activités touristiques ce qui est un abus de langage pour cacher des activités commerciales.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Ce secteur UAc : de quoi s'agit-il, il n'apparaît pas dans le projet de PLU ? Pouvez-vous répondre aux affirmations de l'ADV concernant ces surfaces ?</p> <p>Le zonage UAc du PLU actuel sera remplacé par le zonage UM2e12.</p> <p>MON ANALYSE Je prends note que le secteur UAc deviendra le zonage UM2e12. Je pense qu'au vu des lettres de la SCI VILLEPREUX, L'ADV fait une erreur sur les surfaces indiquées.</p>
<p>2) La mention devant s'inscrire dans un projet valorisant le site classé de la Plaine de VERSAILLES a disparu.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à la disparition de cette mention ?</p> <p>Cette mention est bien stipulée dans l'OAP dans les enjeux et objectifs affirmés pour ce site d'exception. La mention pourra être réitérée dans les objectifs de programmation de l'OAP sectorielle.</p> <p>MON ANALYSE Je retiens la réponse de la CA SQY</p>
<p>3) Les PPA dénoncent l'utilisation abusive des STECAL. Rien n'explique pourquoi il est impératif de réaliser un hôtel de 65 chambres sur une emprise au sol de 11000m² avec 1200m²</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Pouvez-vous expliquer pourquoi il est impératif de réaliser un hôtel et pourquoi il y a changement de localisation ?</p>

<p>de voirie. L'ADV s'interroge sur les raisons du changement de localisation de l'activité hôtelière au PLU actuel. Elles paraissent contraires aux dispositions en vigueur pour lutter contre la consommation d'espace.</p>		<p>La question de l'opportunité regarde principalement le propriétaire du site. Effectivement le projet de PLU révisé ne nie pas la consommation d'espaces mais à l'échelle du territoire, celle-ci est très limitée. Et rappelons que ce projet a été élaboré en concertation étroite avec l'inspecteur des sites et l'ABF dont le porteur de projet a pris l'attache. Enfin, l'implantation à cheval entre un parking artificialisé et une pelouse permet de préserver tout le reste du parc des Gondi qui présente beaucoup plus d'intérêt paysager, naturel et écologique.</p> <p>MON ANALYSE L'explication concernant la création de l'hôtel me paraît convaincante et bien étayée.</p>
<p>4) Cette OAP constitue en fait une extension déguisée de la zone urbaine doublée d'un mitage de la zone naturelle et du site de la plaine de VERSAILLES.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à la remarque : extension déguisée de la zone urbaine et du mitage de la zone naturelle ?</p> <p>L'objectif de SQY est de faire en sorte que le site soit préservé et mis en valeur en lien avec son histoire. L'objectif n'est pas de le mettre sous cloche au risque de le voir se dégrader et disparaître. Par ailleurs, le PLU est un document de planification pour les 10 années à venir. Aussi, il doit pouvoir encadrer la réalisation de projets permettant d'apporter un intérêt général à la commune de Villepreux.</p> <p>Contribuer au maintien et à la restauration d'un patrimoine remarquable tel que le domaine des Gondi "château, pavillons et parc" est bien d'intérêt général. La réalisation de ces projets économiques et touristiques "haut de gamme" sont la condition pour éviter que ce patrimoine périclite à long terme.</p> <p>Dans cette optique, l'ouverture au public du parc des Gondi est</p>

		<p>également d'intérêt général. De manière générale, la mise en valeur patrimoniale du site par le biais de ces projets touristiques et hôteliers haut de gamme ainsi que la création d'emplois (sur une commune essentiellement résidentielle) sont également des aspects pouvant relever de l'intérêt général. L'hébergement hôtelier, la restauration, l'évènementiel sont des activités qui participent à l'attractivité touristique de la commune et de la Plaine de Versailles, dans son ensemble.</p> <p>MON ANALYSE</p> <p>Je suis d'accord pour dire que les projets de l'OAP GONDI présentent un intérêt général car il y a d'abord conservation du patrimoine existant à la suite de travaux de réhabilitation importants. C'est un projet économique qui participe à la mise en valeur d'un territoire laissé à l'abandon et qui va voir réaliser de lourds investissements. Donc par son aspect touristique l'hôtel et la restauration, le parc va présenter un intérêt pour la commune de VILLEPREUX. Celle-ci connaîtra en plein centre ville un poumon vert important et attractif. A la suite de ces investissements, il y aura probablement création d'emplois bénéfiques pour la ville.</p> <p>Il n'y aura aucun mitage de la zone naturelle puisqu'elle sera concentrée dans une partie limitée du Parc.</p> <p>Je l'ai constaté sur les lieux</p>

<p>5) Accès principaux : l'accès par la rue du POTAGER est exclu. .</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à cette exclusion ? Dans sa contribution le porteur de projet a répondu à cette question. Par ailleurs, il est bon de rappeler que la circulation sur ce type de voie fait partie des pouvoirs de police du Maire, seul compétent pour décider ou non du statut de circulation et qui ne relève pas du PLU. Toutefois, dans sa contribution le porteur de projet s'est engagé à limiter l'accès. Il n'y aura pas d'accès possible depuis la rue du Potager.</p> <p>MON ANALYSE La réponse de la SCI VILLEPREUX satisfera L'ADV.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1 – 2- 3- 4- 5</p>		
<p>MON ANALYSE Mes réponses suivent les réponses de la CA SQY</p>		
<p>Espaces naturels sensibles (ENS) du DEPARTEMENT : Les ENS doivent figurer dans les documents relatifs aux servitudes et sur les plans correspondants. Ils n'ont pas été trouvés dans le dossier.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à cette remarque ? Les ENS ainsi que la délégation du droit de préemption afférents sont bien présents dans les annexes informatives du PLU-page 34 des annexes informatives.</p> <p>MON ANALYSE La réponse de la CA SQY est claire.</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE Ma réponse suit la réponse de la CA SQY</p>		
<p>Emplacement réservé N°3 : A ne pas conserver car le projet n'a plus cours.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Pensez-vous supprimer cette ER3 ? .</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY L'ER n°3 n'est pas consubstantiel du projet Trianon. Ce dernier n'est plus d'actualité. Cet ER représente également une garantie d'un aménagement sécurisant du parvis du collège et de la création d'une liaison entre cet équipement et le centre-ville de la Haie Bergerie</p>		
<p>MON ANALYSE La réponse de la CA concernant le ER3 permet de préserver l'avenir.</p>		

<p>Prieuré SAINT NICOLAS : A ajouter à la liste des bâtiments remarquables.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Souhaitez-vous l'ajouter à la liste des bâtiments remarquables ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY La localisation du prieuré Saint Nicolas étant floue, il n'est pas envisagé de le rajouter à la liste des bâtiments remarquables.</p>		
<p>MON ANALYSE Je prends note de cette réponse.</p>		
<p>Etude sur l'adéquation des équipements scolaires : la nouvelle école Thomas PESQUET a été dimensionnée pour les tranches 1 et 2 des HAUTS DU MOULIN. Alors que la tranche 2 était en cours, la fermeture de l'école Jacques GILLET a soulevé de nombreuses questions sur le long terme. Le PLU a pour vocation de faire une projection sur l'évolution des effectifs au cours des années à venir : cela n'a pas été fait. Les auteurs du projet de PLU n'ont pas abordé le sujet des établissements scolaires.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à ces critiques ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY L'étude des potentialités des groupes scolaires est réalisée. Les justifications du rapport de présentation le prouvent (page 45 du rapport de présentation 2-4). Toutefois, des compléments pourraient être apportés pour confirmer les jauges, le cas échéant.</p>		
<p>MON ANALYSE Effectivement le chapitre 2-4 pages 44-45 définit les potentialités des équipements scolaires et je note que des compléments pourront être apportés pour confirmer les jauges.</p>		
<p>Retraitement des eaux usées : Ce sujet n'a pas été abordé dans le dossier et la station de VILLEPREUX reçoit des eaux usées de communes voisines qui prévoient aussi des extensions urbaines.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Extrait de l'évaluation environnementale : « L'augmentation de la population entraînera une hausse des charges entrantes vers la station d'épuration de Villepreux traitant les eaux usées de la commune, d'une capacité nominale de 45 000 EH. A noter que le règlement indique que « Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées ». A l'heure actuelle, la capacité de la STEP de Villepreux est de 45 000 EH, pour une charge de 32 800 EH, soit 73 % de sa capacité. Les projections à l'horizon 2030 estiment une charge de 38 534 EH, soit 86 % de sa capacité en prenant en compte l'urbanisation de Villepreux et des communes adjacentes connectées à la STEP. »</p>		
<p>MON ANALYSE Je note que la STEP a une capacité de 45 000 EH et qu'à l'horizon 2030, elle atteindra 86% de sa capacité donc suffisante pour les 7 ans à venir.</p>		

<p>Circulation et nuisances dans la zone urbaine : notamment dans le village avec l'impact de l'hôtel et du restaurant dont les clients sont susceptibles d'accéder par l'impasse des GONDI, la rue PASTEUR et la rue Gal de GAULLE. Aucune projection n'a été présentée dans le dossier</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous sur ce sujet de circulation et nuisances concernant l'hôtel et le restaurant ? Une projection a-t-elle été faite ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Une étude circulation sera réalisée par le porteur de projet dans le cadre d'une étude d'impact si celle-ci est nécessaire. Elle permettra alors de justifier des impacts de la circulation, liés au projet.</p>		
<p>MON ANALYSE Je note que si une étude d'impact s'avère nécessaire, le porteur de projet devra réaliser une étude de circulation.</p>		
<p>Objectifs du PLU vis-à-vis de la loi SRU : 1) Aucun bilan complet ne présente un tableau de la situation actuelle et des futures réalisations programmées ou envisagées. 2) La disposition concernant un programme de 10 logements qui devra contenir au moins 30% de logements sociaux est insuffisante. 3) La CA SQY et la COMMUNE de VILLEPREUX ont été principalement intéressées par les OAP et en particulier le Parc de GONDI mais ont négligé les autres aspects de l'urbanisme au sens large.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation ? Pensez-vous que cette disposition est insuffisante ? Que répondez-vous à cette critique ?</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3- Les potentialités de construction de logement sont rappelées à plusieurs reprises dans le PLU (rapport de présentation: diagnostic urbain, justification; PADD; OAP). La ville consciente des efforts pour atteindre 25 % de LLS a orienté la production de logement vers du logement aidé. Des secteurs de mixité sociale ont été également définis dans le PLU pour tendre le plus rapidement possible vers les obligations légales.</p>		
<p>MON ANALYSE Je prends note que les potentialités de construction de logements sont définies dans les différents documents du PLU et que la ville fait des efforts pour tendre vers 25% de logements sociaux.(voir lettre du PREFET du 23 février 2023 (annexes11)</p>		

<p>Périmètre des MONUMENTS HISTORIQUES : Projet de sortie du périmètre des monuments historiques d'une partie du domaine de GONDI et de la rue du POTAGER. Cette sortie va permettre la probable construction d'un hôtel de luxe à proximité de la rue du POTAGER et de la rue PASTEUR.</p>	<p>M Nicolas ANDRAULT</p>	<p>Quelle réponse faites vous au fait que les nouveaux périmètres vont exclure les futures constructions du Domaine des GONDI ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY SQY précise que le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles englobe 95 % du site N du domaine des Gondi. Ce site est également grevé d'une servitude du Monument Historique de la Chambre du Roi du Château de Versailles dit du Trou de serrure. A ce titre, toute demande d'autorisation sur le site N du domaine des Gondi fera l'objet d'une étude par l'ABF et la commission nationale des sites. Il est bon de rappeler que les PDA ont été proposés par l'ABF. Par ailleurs, conformément à l'OAP proposée sur le domaine de Gondi, aucune construction de maisons n'est autorisée sur le domaine de Gondi. Seul un complexe hôtelier est envisagé sur une partie de parking et une pelouse, et en retrait de plus de 40 m par rapport à la limite de parcelle du domaine de Gondi. Les arbres mentionnés par le contributeur sont conservés sur le plan de zonage. Une marge de recul fixant une limitation de 20 m est inscrite sur le plan de zonage pour veiller à ne pas construire proche des riverains de la rue du Potager, rue Pasteur.</p>		
<p>MON ANALYSE Je note que le classement de la plaine de VERSAILLES permettra que toute demande d'autorisation sera examinée par l'ABF et la COMMISSION DES SITES. Je note aussi que la construction de l'hôtel sera en recul de 40m par rapport à la limite de propriété et une obligation de marge de recul de 20m. Je pense que ces prescriptions permettront de satisfaire L'ADV.</p>		
<p>Inquiétudes sur l'avenir de la végétation du Domaine de GONDI : Arbres, faune, flore et vie animale.</p>	<p>M Nicolas ANDRAULT</p>	<p>Que répondez-vous à cette interrogation ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Le site des Gondi étant grevé de servitudes patrimoniales très fortes, l'aménagement du parc (abattage, plantation, aménagements paysagers, ...) fera l'objet de demandes d'autorisation auprès de la commission des sites.</p>		
<p>MON ANALYSE La réponse de la CA SQY satisfera probablement M ANDRAULT.</p>		
<p>Inquiétudes pour nuisances sonores supplémentaires et les afflux supplémentaires de circulation dus à l'aménagement du Domaine de GONDI ;</p>	<p>M Nicolas ANDRAULT</p>	<p>Que répondez-vous à ces inquiétudes de nuisance ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Une étude circulation sera réalisée par le porteur de projet dans le cadre d'une étude d'impact le cas échéant. Elle permettra alors de justifier des impacts de la circulation, liés au projet.</p>		
<p>MON ANALYSE Je prends note de la réponse de la CA SQY et j'ajoute que probablement la Ville pourra demander certains justificatifs des impacts de la circulation liés au projet surtout s'il y a étude d'impact..</p>		

Inquiétudes pour les mouvements engendrés par la révision du PLU :	M Nicolas ANDRAULT	Que répondez-vous à cette inquiétude ?
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p> <p>Les évolutions règlementaires sur ce secteur ont été faites en concertation avec les services de l'Etat et le propriétaire. Figer ce secteur en prolongeant la réglementation actuelle, ferait courir un risque d'abandon du site et un déclassement de ce patrimoine historique.</p>		
<p>MON ANALYSE</p> <p>La réponse est claire de la part de la CA pour ces mouvements engendrés par la révision du PLU.</p>		
<p>Programmation de l'OAP Domaine de GONDI :</p> <p>Dans la programmation de l'OAP, la SCI VILLEPREUX relève qu'il n'est pas fait état de la fonction résidentielle actuelle des bâtiments existants.</p> <p>1) Zone NI2 : fonction résidentielle . Le changement de destination ou travaux dans la limite de 2000m2 d'ES des bâtiments existants est à rappeler expressément.</p> <p>2) Règlement de la future zone UM: Faire état de la fonction résidentielle des bâtiments existants afin de permettre un maintien de leur usage effectif actuel dans l'hypothèse où ils nécessiteraient d'éventuels travaux soumis à autorisation d'urbanisme.</p>	SCI VILLEPREUX	<p>Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?</p> <p>Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?</p> <p>La fonction résidentielle en Ni2 sera possible est limitée à l'emprise et aux volumes existants.</p> <p>En zone UM, cette possibilité est déjà ouverte.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>La réponse positive de la CA à la SCI VILLEPREUX concernant le rappel de la fonction résidentielle est claire.</p>
<p>3) Légende de la photographie aérienne représentant le Domaine de GONDI dans l'OAP : Faire état de tous les zones, notamment Na2 et UM3c10</p>	SCI VILLEPREUX	<p>Que répondez-vous à cette demande d'ajout ?</p> <p>Cela peut être ajouté dans l'OAP.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>Je prends note de cet ajout.</p>
<p>4) La programmation de l'OAP du Domaine de GONDI fait état d'un projet global portant sur une emprise au sol de 13600m2 dont 11000 m2 pour des nouvelles constructions et 2600 m2 pour des constructions existantes : en réalité en NI2 il n'y aura pas de densification en dehors des 2 polygones d'implantation créés. (extension du bâtiment existant pour</p>	SCI VILLEPREUX	<p>Que répondez-vous à ces explications détaillées de la SCI VILLEPREUX qui conduisent cette dernière à estimer que la présentation de l'OAP est erronée ?</p> <p>L'OAP correspond à la compréhension du projet par la maîtrise de l'ouvrage. Le porteur de projet a apporté des précisions</p>

<p>restaurant 400m2 d'emprise au sol et création d'un embarcadère limité à 200m2) Le secteur Na2 conformément au règlement page 107 destiné à accueillir les nouvelles constructions liées à l'hébergement hôtelier représente 7200m2 dont moins des 2/3 seront construits, le futur règlement limitant à 4500M2 d'emprise au sol. Les constructions dédiées à l'hébergement hôtelier auront une emprise au sol de 1500m2. Au total 6600m2 d'emprise au sol seront prévus soit moins de 40% de moins que les 11000m2 annoncés dans la programmation de l'OAP qui est erronée sur ce point.</p>		<p>à son projet lors de l'enquête publique. L'OAP sera modifiée en conséquence et les documents du PLU mis en cohérence. La réduction des droits à construire va dans le sens des demandes de PPA. Enfin, le projet de PLU révisé ne nie pas la consommation d'espaces mais à l'échelle du territoire, celle-ci est très limitée.</p> <p>MON ANALYSE : Je pense que la réponse de la SCI VILLEPREUX aux critiques de L'ADV pour les futures surfaces à réaliser et leurs emprises au sol, ainsi que les polygones d'implantation sont de nature à rassurer L'ADV. Quelle réponse apportez-vous ? Ces précisions ainsi apportées par le porteur de projet permettent de réduire les capacités du STECAL et d'accéder à la demande des PPA.</p> <p>MON ANALYSE : Même réponse que ci-dessus.</p>
<p>5) Rappel : en zone NI2, en dehors des 2 polygones d'implantation, le projet se réalisera par changement de destination des constructions existantes sans augmentation d'emprise au sol.</p> <p>6) Futur Parc de stationnement qui sera situé en zone UM2e12 sera paysager, perméable et fortement végétalisé.</p>	<p>SCI VILLEPREUX</p>	<p>Etes-vous d'accord avec cette affirmation ? Ces deux points permettent de mieux rédiger les éléments programmatiques de l'OAP et du règlement et montre la volonté du porteur de projet de s'inscrire dans un site qualitatif</p> <p>MON ANALYSE : Je note la réponse de la CA SQY ainsi que les explications de la SCI VILLEPREUX. Ces explications seront suffisantes pour rédiger de façon plus explicite les éléments de l'OAP</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3- 4- 5- 6</p>		

MON ANALYSE

Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.

<p>Domaine de GONDI :</p> <p>1) Arrêt de l'artificialisation des sols : Construction de 11000m² d'emprise au sol dans une zone naturelle (complexe hôtelier, local à destination de restauration commerciale, local de type embarcadère et parking de 160 places (4000m² artificialisé). Le règlement autorise certaines constructions et extensions hors des polygones des STECAL avec des limites d'emprise au sol de 4500m² en secteur Na2. La taille importante du STECAL Domaine de GONDI semble surdimensionnée et ne pas répondre aux conditions légales.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation de surdimensionnement ?</p> <p>Conformément à la demande du porteur de projet, les droits à construire du STECAL seront réduits. Cela répond également à la demande des PPA de limiter les STECAL. Effectivement le projet de PLU révisé ne nie pas la consommation d'espaces mais à l'échelle du territoire, celle-ci est très limitée.</p> <p>MON ANALYSE : La réponse de la CA à L'ASL VVV qui indique que le projet est surdimensionné, est de nature à rassurer l'association (réduction du STECAL)</p>
<p>2) L'ASL VVV demande que la hauteur prévue (12m) ne dépasse pas la hauteur de la zone adjacente, à savoir 10m. L'ALS VVV réitère sa demande en faisant un comparatif de hauteur, ancien POS, PLU 2011 et PLU 2023.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à cette demande de réduction de hauteur ?</p> <p>Les hauteurs de 12 mètres au faitage permettent la construction d'un hébergement hôtelier qui nécessite un niveau plus élevé (souvent en rez-de chaussée) lié à la hauteur sous plafond nécessaire pour de l'activité ou un ERP. Par ailleurs, la géographie du site permet une inscription dans la pente, les 12 mètres ne seront alors que peu perceptibles en haut de la pente. La hauteur ne sera pas modifiée.</p> <p>Il est bon de rappeler que le projet est situé à plus de 40 m de la zone URs4d10. De plus, une marge de recul fixant une limitation de 20 m est inscrite sur le plan de zonage pour veiller à ne pas construire proche des riverains de la rue du Potager, rue Pasteur.</p> <p>MON ANALYSE : La réponse de la CA est claire, l'hôtel est situé sur</p>

		<p>une pente à plus de 40m de la zone URs4d10, une marge de recul de 20m étant inscrite au plan. Seule La hauteur de 12m est prise au faitage de la toiture en pente et donc les façades auront une hauteur plus faible.</p>
<p>3) OAP GONDI : les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme partagé entre le porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.</p> <p>L'OAP apparait comme une réponse à un projet présenté par un acteur privé sans qu'apparaisse un lien entre l'aménagement prévu et le projet de territoire de la collectivité.</p> <p>Les objectifs de création de services sont clairs pour la création d'un hôtel mais l'ouverture vers les populations locales est conditionnelle car il est indiqué « autant que possible »</p> <p>Contradiction entre les documents : surface prévues en construction et en emprise au sol. Cela varie suivant les documents.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à ces critiques et à ces remarques ?</p> <p>La valorisation économique d'un patrimoine est gage de sa pérennisation et de l'attractivité territoriale. Les propriétaires ont souligné dans leur contribution lors de l'enquête publique son souhait d'en faire profiter les villepreusiens.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>Je note la réponse de la CA concernant la valorisation économique du patrimoine qui est un gage de sa pérennisation et de l'attractivité territoriale. Les propriétaires ont répété à plusieurs reprises que l'ouverture au Public sera réelle mais de façon régulée.</p>
<p>4) Les OAP thématiques ne peuvent être de simples intentions même déclinées à l'échelle de l'ensemble de la commune. Leurs articulations avec des OAP sectorielles, à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot doivent y être intégrées.</p> <p>L'OAP TRAME VERTE et BLEUE et NATURE EN VILLE qui s'articule autour de 3 thèmes cite les domaines de GRAND'MAISONS et de GONDI et conclut « les orientations déclinées dans le document ont pour objectifs....la valorisation des continuités écologiques du territoire de VILLEPREUX »</p> <p>Donc l'ASL VVV s'étonne que dans l'OAP</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à ces remarques et notamment à la demande de préservation des tilleuls</p> <p>Le porteur de projet dans sa contribution lors de l'enquête publique s'engage à conserver les tilleuls.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>En ce qui concerne la trame verte et bleue, l'OAP GONDI s'engage à valoriser les continuités écologiques en conservant les tilleuls et tous les grands arbres qui se</p>

<p>Domaine de GONDI, le projet prévoit l'utilisation de surface naturelle (11000m2 pour la structure hôtelière et parkings de grandes surfaces entraînant une artificialisation du sol et la possible suppression d'arbres remarquables-tilleuls)</p> <p>Elle demande que l'alignement d'arbres (tilleuls centenaires) de la parcelle UAc soit préservé. Cette demande a été réitérée afin que cette préservation apparaisse clairement dans le plan de zonage.</p>		<p>situent dans la propriété. J'ai eu la confirmation lors de ma visite.La valorisation du Domaine est indéniable.</p> <p>Que répondez-vous à cette affirmation ?</p> <p>Le porteur de projet dans sa contribution lors de l'enquête publique s'engage à conserver les tilleuls.</p> <p>MON ANALYSE : Je prends note de la réponse de la CA.</p>
<p>_5) Tout comme la CDPENAF, l'ASL demande l'arrêt de l'artificialisation du sol (chapitre 3 du règlement). Elle affirme qu'au sein des éléments du patrimoine protégé, toute construction ou aménagement y est interdit. Elle conteste la nécessité d'une exception.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p>	<p>Le projet Na2 est-il en contradiction avec l'OAP T V et B et Nature en ville ?</p> <p>L'arrêt de l'artificialisation des sols est un processus long, encadré par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Le PLU a intégré d'ores et déjà les objectifs et les calendriers de mise en œuvre. La loi étant d'application immédiate. A ce titre l'ensemble des documents du PLU sont cohérents entre eux.</p> <p>MON ANALYSE : Je note la réponse claire de la CA sur l'artificialisation des sols qui me paraît précise et claire.</p>
<p>6) Pour la parcelle Na2, elle affirme qu'elle n'a jamais été décrite lors des réunions publiques. Le projet semble en contradiction avec l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE et NATURE EN VILLE. L'ASL souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réduction des surfaces à urbaniser et leur cantonnement à la zone constructible telle que définie dans le PLU actuel avec un coefficient d'occupation du périmètre ne dépassant pas 0,25. - l'inscription d'arbres remarquables (alignement de tilleuls dans la qualification à préserver) 	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p>	<p>Pouvez-vous répondre à ces 3 demandes ?</p> <p>Le projet sur le polygone NA2 a été évoqué en réunion publique</p> <p>Ce projet n'a jamais été éludé en réunion publique. Il a même été présenté en réunion publique le 15/11/2022. A noter que la construction du projet reste à faire par le porteur de projet, en lien avec les services de l'Etat. Les discussions entre eux étant déjà effectives. Les demandes faites par l'association trouvent leur</p>

<p>- l'interdiction de toutes nouvelles constructions dans la partie classée du site protégé de la plaine de VERSAILLES.</p>		<p>réponse dans les éléments de réponse de la Maitrise d'ouvrage ci-dessus.</p> <p>MON ANALYSE : La CA confirme que la parcelle Na2 a été évoquée en réunion publique le 15 novembre 2022. La réponse de la CA me paraît précise et claire.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3- 4-5- 6</p>		
<p>MON ANALYSE Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>GESTION DE L'EAU – LE RU DE GALLY : 1) Augmentation de la population de VILLEPREUX à horizon 2030, il n'apparaît pas dans les documents que les besoins en eau potable ainsi que la production d'eaux usées aient été évalués.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p> <p>M HERMENT</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation ?</p> <p>Une partie de la réponse apparaît déjà ci-dessus. En complément, P :145 l'évaluation environnementale quantifie l'impact de l'évaluation démographique sur l'eau potable :</p> <p>« En 2021, 432 062 habitants étaient desservis sur le périmètre d'AQUAVESC qui assure la distribution en eau potable. Le volume d'eau consommé autorisé s'élevait à 23 251 427 m3, soit environ 147 L/hab/j. Sur cette base, l'augmentation de la population attendue induirait une augmentation de 87 234 m3 par an environ, soit une consommation totale de 23 338 661 m3 sur une année.</p> <p>Avec une capacité de production de 120 000 m3 par jour, l'usine de production de Louveciennes peut produire jusqu'à 43 800 000 m3 par an. Les besoins en eau potable induits par la hausse démographique de Villepreux pourraient ainsi être absorbés par le réseau existant.</p> <p>Cependant, à l'heure actuelle, le service de production et de distribution en eau potable auquel est rattaché Villepreux, n'assure pas par sa production propre, 100% des volumes correspondant aux besoins de</p>

		<p>ses abonnés. » Des compléments pourront être apportés, le cas échéant.</p> <p>MON ANALYSE : La réponse est précise et donc l'alimentation en eau de VILLEPREUX ne pose pas de problème pour les années à venir.</p>
<p>2) L'ASL indique qu'il n'y a pas eu de préoccupation quant aux problématiques de préservation des eaux naturelles, y compris celle du RU de GALLY ni de prévision portant sur le traitement des déchets eaux usées supplémentaires dues à l'exploitation des services hôteliers.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p> <p>M HERMENT</p>	<p>Que répondez-vous à cette critique ?</p> <p>Tout porteur de projet doit respecter les obligations de préservation de la qualité des eaux conformément au SAGE et au code de l'environnement. Une étude sera réalisée par le porteur de projet dans le cadre d'une étude d'impact le cas échéant et d'un dossier loi sur l'eau. Elle permettra alors de justifier des impacts du projet sur la ressource et sa gestion</p> <p>MON ANALYSE : Effectivement le règlement du SAGE et la loi sur l'eau devront être respectés et donc la réponse devrait satisfaire l'ASLVVV .</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p> <p>1- 2</p>		
<p>MON ANALYSE Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>Circulation :</p> <p>1) Dans le Vieux Village de VILLEPREUX et notamment dans les rues étroites (rue A. BROCARD, rue PASTEUR avec des stationnements et circulation alternée), le sujet des circulations doit être sérieusement étudié. L'ASL VVV s'inquiète des nuisances qui pourraient être générées par les installations de l'hôtel 65 chambres et de la restauration (bruits dus au traitement d'air. Groupes frigorifiques, extracteurs d'air, climatisation, évacuation d'eaux grasses, circulations de véhicules des fournisseurs et des sous traitants).</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à l'évocation de ces problèmes de circulation ?</p> <p>Une étude circulation sera réalisée par le porteur de projet dans le cadre d'une étude d'impact le cas échéant. Elle permettra alors de justifier des impacts de la circulation liés au projet.</p> <p>MON ANALYSE : Je note cette réponse qui est identique à celle précédemment évoquée pour ces problèmes de circulation et nuisances. Elle me paraît appropriée.</p>

<p>2) Demande d'interdiction d'accès au Domaine de GONDI par la rue du POTAGER pour ne pas rajouter un flux supplémentaire.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à cette demande d'interdiction d'accès par la rue du Potager ?</p> <p>SQY rappelle que la circulation sur ce type de voie fait partie des pouvoirs de police du Maire, seul compétent pour décider ou non du statut de circulation qui ne relève pas des PLU. Toutefois, dans sa contribution le porteur de projet s'est engagé à limiter l'accès. Il n'y aura pas d'accès possible depuis la rue du Potager.</p> <p>MON ANALYSE La réponse donnée par la SCI VILLEPREUX est satisfaisante.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2</p>		
<p>MON ANALYSE Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>Modifications du périmètre des monuments historiques : l'ASL souhaite que soit redéfini le périmètre d'intervention de l'avis de l'ABF afin que soit revue la carte éligible à avis en incluant le Domaine de GONDI dans lequel sont prévues des constructions neuves.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX – VIEUX VILLAGE</p>	<p>Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette demande ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p> <p>SQY précise que le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles englobe 95 % du site N du domaine des Gondi. Ce site est également grevé d'une servitude du Monument Historique de la Chambre du Roi du Château de Versailles dit du Trou de serrure. A ce titre, toute demande d'autorisation sur le site N du domaine des Gondi fera l'objet d'une étude par l'ABF et la commission des sites. Il est bon de rappeler que les PDA ont été proposés par l'ABF.</p>		
<p>MON ANALYSE Effectivement les PDA ont été proposés par l'ABF et tout projet dans le domaine de GONDI restera soumis à l'ABF puisque situé dans le périmètre de la plaine de VERSAILLES.</p>		
<p>Cadastre : les OAP ne peuvent pas porter sur une parcelle unique. L'OAP GONDI couvre plusieurs parcelles cadastrales réunies en un seul tenant constituant le domaine. Il faut les considérer comme une</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX –</p>	<p>Que répondez- vous à cette objection concernant une parcelle unique ?</p>

parcelle unique car elles appartiennent à un seul et même propriétaire. Le recours à une OAP n'est pas justifié et les opérations ne devraient relever que du règlement.	VIEUX VILLAGE	
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Cette affirmation est erronée. Rien ne vient l'étayer dans le code de l'urbanisme.</p>		
<p>MON ANALYSE Je note cette réponse concernant ce domaine juridique du code de l'Urbanisme.</p>		
<p>Entrée de Ville vieillissant : la modification de l'existant est nécessaire.</p> <p>Ne plus construire sur l'espace vert restant à VILLEPREUX pour profiter d'oxygénation et de sports .</p> <p>NON aux constructions nouvelles</p>	M Pierre HERMENT	Que répondez-vous à ces remarques ?
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU affirme la volonté de tendre vers le zéro artificialisation nette, la densification douce pour répondre au besoin en logements et compléter le parcours résidentielle et préserver le cadre de vie des villepreusiens. Il est à noter qu'une constructibilité est nécessaire pour permettre le maintien du niveau de qualité de vie et de cadre de vie existants. Par ailleurs, des législations et documents supra communaux s'imposent au PLU et doivent être respectés notamment concernant la construction de logements.</p>		
<p>MON ANALYSE La réponse à M HERMENT est étayée et conforme aux diverses réglementations et notamment les documents supra-communaux.</p>		
<p>Zone UR5b16 : Avis défavorable à toute construction de logements en hauteur avec souterrains.</p> <p>1) Terrain du collège en partie vendue pour y mettre 3 bâtiments de 4 étages et de 16m de haut sur la cour d'école et sur l'emplacement de l'ancien gymnase du collège Léon BLUM.</p>	ASSOCIATION NOTRE VILLEPREUX (ANV)	<p>Que répondez-vous à ces affirmations concernant la construction future d'immeubles de 4 étages ?</p> <p>Cette partie de Villepreux est positionnée sur une ligne de crête. L'inondation dont l'association ferait référence est due au dysfonctionnement d'un bassin d'orage à ce jour réglé par SQY. A ce jour les constructeurs se doivent d'adapter leur construction à la nature des terrains.</p> <p>Les terrains et hydrologie n'interdisent pas les sous-sols sur ce secteur.</p> <p>MON ANALYSE : Je demande</p>

		<p>des explications complémentaires à la construction de logements sur la zone UR5b16.</p> <p>Suite aux explications complémentaires détaillées Avec photos jointes, je note qu'un permis de construire a été accordé pour ce secteur en logement social et en accession et que ces précisions permettront d'apaiser l'inquiétude de l'ANV.</p>
<p>2)Dédier cette emprise aux infrastructures scolaires, à l'extension du collège et de son gymnase (l'association estime que les infrastructures ferment : théâtre, la piscine, les commerces se raréfient) la ville devient une ville dortoir.</p> <p>le collège actuel avait une capacité de 600 élèves. L'effectif actuel est de plus de 700 élèves. L'association ANV est inquiète pour le manque de places à cause de mauvaises prévisions.</p>	<p>ASSOCIATION NOTRE VILLEPREUX (ANV)</p>	<p>Que répondez-vous à l'inquiétude de l'ANV sur les effectifs du collège qui dépasseraient sa capacité ?</p> <p>Le département a été sollicité en tant que PPA sur ce projet de PLU. Aucune inquiétude de sa part sur cet aspect n'a été relevé dans leur avis.</p> <p>MON ANALYSE : Je prends note que le DEPARTEMENT n'a pas exprimé d'inquiétudes et qu'une explication a été donnée pour les calculs d'effectifs du collège.</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>Zone UR5b16 inondable : le bassin de rétention du TRIANON à moins de 10m et sous dimensionné a été à l'origine d'une inondation des bâtiments du lotissement voisin. La construction d'immeubles d'habitation avec sous- sols sans tenir compte de ce risque est irresponsable.</p>	<p>ASSOCIATION NOTRE VILLEPREUX (ANV)</p>	<p>Que répondez-vous à cette critique ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Le dysfonctionnement du bassin a été résorbé par SQY. Par ailleurs, un emplacement réservé existe pour essayer de paysager ce bassin qui est difficile d'accès aujourd'hui.</p>		
<p>MON ANALYSE : Je prends note de l'explication de l'inondation due au dysfonctionnement d'un bassin d'orage.</p>		
<p>Cette zone UR5b16 est à moins de 10m de</p>	<p>ASSOCIATION</p>	<p>Que répondez-vous à ces</p>

<p>l'espace naturel sensible : la pépinière.</p> <p>1) L'impact écologique des futures constructions n'a pas été étudié sérieusement(les zones adjacentes de cet ENS, UA7a12 et Urs4d10 sont strictement limitées en hauteur).</p> <p>2) Dans cette zone les constructions seraient dédiées exclusivement aux logements sociaux, si ces derniers se réalisent, il n'y a qu'un emplacement de parking par logement et il n'y a pas de parking public dans ce secteur.</p>	<p>NOTRE VILLEPREUX (ANV</p>	<p>affirmations ? Le projet auquel il est fait référence a eu un permis de délivré. L'enquête publique n'a pas à juger de l'opportunité des projets en cours.</p> <p>Toutefois, il est bon de rappeler que les permis sont délivrés conformément au document en vigueur le jour de la délivrance de l'autorisation.</p> <p>La présence d'un ENS n'est pas contradictoire avec la construction de logements, d'autant que le terrain du projet était entièrement minéralisé préalablement puisqu'un gymnase et des pistes de courses étaient présentes.</p> <p>MON ANALYSE :</p> <p>1)La réponse me paraît conforme à la réglementation.</p> <p>Effectivement un permis délivré n'a pas à figurer dans l'enquête publique. Je note que l'ENS n'est pas incompatible avec la construction de logements.</p> <p>Cette réponse devrait satisfaire l'ANV.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p> <p>1- 2</p>		
<p>MON ANALYSE</p> <p>Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>1) Le Val Joyeux et la zone UM5d13 :</p> <p>Le problème est identique à la zone UR5b16 qui prévoit ces constructions sans avoir les infrastructures publiques dédiées et nécessaires .la zone présente une carence de places de stationnement.</p>	<p>ANV</p>	<p>Que répondez-vous à cette critique ?</p> <p>Le PLU n'est pas rétroactif sur les normes de construction. A noter l'usage des particuliers qui se servent de leur garage comme d'une pièce de stockage ou qui préfèrent se garer dans la rue pour plus de facilité. A noter également que les places de stationnement attribuées lors de la construction (au moins deux sur la parcelle et par pavillon) doivent être conservées sous peine que la construction ne devienne non conforme aux règles actuelles.</p> <p>MON AVIS :</p> <p>La réponse de la CQ me paraît pertinente..</p>
	<p>ANV</p>	<p>Que répondez-vous à cette</p>

<p>2) La zone se situant à moins de 500m de la gare, la dérogation pour les emplacements de parking est portée à 0,5 place par logement : il ne faut pas accorder cette dérogation et rester à un emplacement par logement.</p>		<p>demande ? Concernant ce point, les normes sont fixées par le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France et par le code de l'urbanisme articles L.151-34 et L.151-35. Le PLU ne peut déroger à ces obligations nationales et régionales MON ANALYSE : C'est une réponse évidente concernant le respect des normes d'urbanisme et du PDUIDF.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1. 2</p>		
<p>MON ANALYSE Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>Distance de recul par rapport aux limites séparatives pour la construction de piscines privatives : la distance de recul en l'augmentant de 1,50m pénalise les propriétaires et dévalorise les biens. La commune pourrait s'aligner sur le RNU avec un recul de 3m par rapport aux limites séparatives pour une piscine privée.</p>	<p>ANV</p>	<p>Quelle réponse apportez-vous à cette remarque ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Le PLU essaie dans la mesure du possible de ménager les qualités d'habitabilité tout en préservant le confort de chacune des propriétés. Les piscines ne sont pas interdites mais encadrées afin de trouver un consensus acceptable. La proposition d'avoir un recul de 3 mètres peut être envisagée.</p>		
<p>MON ANALYSE Je note la réponse qui satisfera probablement l'ANV</p>		
<p>1) Domaine de GONDI : Inquiétude concernant une ouverture de passage régulier aux véhicules sur une impasse ou une zone pavillonnaire. Celle-ci doit-être proscrite. Se limiter aux entrées principales et servitudes de passages actuels.</p> <p>2) Limiter les hauteurs à R+2 et R+2+A soit une hauteur de la façade de 9m.</p>	<p>ANV</p>	<p>Que répondez-vous aux demandes 1 et 2 qui ont déjà été formulées par l'ASL VVV ? SQY rappelle que la circulation sur ce type de voie fait partie des pouvoirs de police du Maire, seul compétent pour décider ou non du statut de circulation qui ne relève pas des PLU. Toutefois, dans sa contribution le porteur de projet s'est engagé à limiter l'accès. Il n'y aura pas d'accès possible depuis la rue du Potager</p>

		<p>Les hauteurs de 12 mètres au faitage permettent la construction d'un hébergement hôtelier qui nécessite un niveau plus élevé (souvent en rez-de chaussée) lié à la hauteur sous plafond que pour du logement. Par ailleurs, la géographie du site permet une inscription dans la pente les 12 mètres ne seront alors que peu perceptibles en haut de la pente. Il est bon de rappeler que le projet est situé à plus de 40 m de la zone URs4d10. De plus, une marge de recul fixant une limitation de 20 m est inscrite sur le plan de zonage pour veiller à ne pas construire proche des riverains de la rue du Potager, rue Pasteur.</p>
<p>3) Marge de recul par rapport aux lotissements existants pour toutes nouvelles constructions qui doit être suffisante pour éviter tout vis-à-vis et pollution visuelle du Domaine et de la Ville.</p>	<p>ANV</p>	<p>Que répondez-vous à ce souhait ? SQY laissera la hauteur à 12 mètres au faitage.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3</p>		
<p>MON ANALYSE La réponse à l'ANV me parait pertinente et j'ajoute que la hauteur du futur hôtel sera 12m au faitage comme expliqué par la lettre de la SCI VILLEPREUX et qu'il se situera sur une pente donc beaucoup moins visible.</p>		
<p>OAP GRAND'MAISONS : A la lecture des avis des PPA et à cause du PPRI du RU DE GALLY, la famille LIEBRECHT de SAINT SEINE a revu son projet en proposant un aménagement du pavillon Est en salle de réception : l'ORANGERIE . Les propositions pour celle-ci ne seront pas impactées par le PPRI. Cependant, ce projet ne peut se faire que si des adaptations au règlement sont possibles.</p> <p>1) Emprise au sol en NA1 et NI1 : actuellement autorisée à 30% a été réduite à 0% dans le futur PLU. Elle interdit tout aménagement futur du Domaine de GRAND'MAISONS' et notamment</p>	<p>FAMILLE LIEBRECHT de SAINT SEINE</p>	<p>Pensez-vous augmenter l'emprise au sol en NA1 et NI1 ? Le zonage NI1 sera supprimé pour être conforme au PPRI et répondre à la demande de réduire le nombre de STECAL. En revanche il est possible d'envisagé un polygone d'implantation en lieu et place de la zone NA1 afin d'aménager l'orangerie. Les STECAL devant être limités, les droits à construire seront limités pour correspondre au projet présenté à ce jour. A noter que le PLU actuellement en vigueur limite fortement les destinations sur ce secteur et demande que les extensions ne</p>

<p>l'aménagement prévu sur le pavillon Est. Cette interdiction est asphyxiante. Il est donc demandé l'autorisation de la réalisation d'un projet de l'orangerie (voir les plans) et donc l'autorisation d'augmentation d'emprise au sol indispensable à sa création. Ce projet a déjà reçu l'adhésion de l'ABF, de la DRAC et de l'inspectrice des sites.</p>		<p>conduisent pas à une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU (soit en 2017). Depuis l'unité foncière a été divisée. La règle des 30 % n'est plus valable pour garder l'esprit d'un secteur de taille et de capacité limitées.</p> <p>MON ANALYSE : PROJET ORANGERIE : je note que la réponse de la CA est satisfaisante pour permettre à la Famille LIEBRECHT de réaliser leur projet même si la règle des 30% est supprimée. Suite aux explications complémentaires, la CA me confirme que les dispositions règlementaires OAP Zonage et règlement seront modifiées pour prendre en compte le projet sur la partie CHATEAU et ORANGERIE.</p>
<p>2) Plusieurs destinations sont devenues interdites aux zones NA1 et NI1 à savoir que la destination d'activités de service a été interdite en NA1. Si ces dernières sont interdites, toute velléité d'aménager des communs et les combles du Château afin d'y créer une activité commerciale permettant la vie économique de la famille au sein du Domaine de GRAND'MAISONS sera étouffée. Il est donc demandé l'autorisation de l'activité de services au sein de la zone NA1.</p>		<p>Pensez-vous autoriser l'activité de services en zone NA1 ? L'activité de service en lien avec la valorisation et le rayonnement du site et la plaine de Versailles peut être envisagée. Elle sera à réaliser dans les constructions déjà existantes et dans les polygones d'implantation. MON ANALYSE : Réponse tout à fait satisfaisante pour la famille LIEBRECHT.</p>
<p>3) La destination restauration a été interdite en zone NA1. Si l'activité de réception ne fonctionnait pas suffisamment, une activité de restauration serait proposée. Donc il est demandé que</p>		<p>Pensez-vous autoriser l'activité de restauration en zone NA1 ? L'activité de restauration en lien avec la valorisation et le rayonnement du site et la</p>

<p>dans les mêmes espaces que l'activité de réception, l'autorisation d'activité de restauration.</p>		<p>plaine de Versailles peut être envisagée. MON ANALYSE : Réponse tout à fait satisfaisante pour la famille LIEBRECHT.</p>
<p>4) L'activité de commerce de détail a été interdite en zone NI1 alors que dans le projet « plaine aire » il pouvait être développé sur cette zone ; un restaurant de plein air pouvait proposer, à la vente des produits de la plaine de VERSAILLES. Il est donc demandé l'autorisation de l'activité de commerce de détail. Surface à créer : perméable 807m2, sol imperméable 190m2 (voir tableau)</p>		<p>Pensez-vous autoriser activité de commerce de détail en zone NI1 ? L'activité de commerces en lien avec la valorisation et le rayonnement du site et la plaine de Versailles peut être envisagée. Cette activité sera accessoire par rapport au fonctionnement du site. Elle sera à réaliser dans les constructions déjà existantes. MON ANALYSE/ Réponse tout à fait satisfaisante pour la famille LIEBRECHT</p>
<p>5) En sous secteur NI1, à cause de la présence du PPRI du RU de GALLY, il est impossible d'aménager la « plaine aire » telle qu'elle était prévue. Le projet est donc mis entre parenthèses pour aménager l'orangerie. Les propriétaires expliquent que l'activité est possible dans le PLU actuel et donc ils réitèrent leurs souhaits que cette activité demeure dans le PLU révisé.</p>		<p>Que répondez-vous à cette demande ? 1-La commune a tout mis en œuvre pour accompagner le projet des propriétaires du domaine de Grand Maison, y compris en défendant le projet auprès des PPA. Ce projet étant également d'intérêt général pour des raisons assez proches de celles évoquées pour l'OAP Gondi. L'adaptation du plan de zonage et de l'OAP pourra être fait en compatibilité avec le projet sur l'Orangerie. Néanmoins, en contrepartie toute la zone NI1 sera reclassée en zone N sans possibilité de construire conformément aux avis PPA. 2-La zone Na1 sera supprimée. Seuls les polygones d'implantation seront les STECAL. La zone NI1 sera supprimée et rebasculée en zone A (zonage du PLU actuel). 3-La zone NI1 est supprimée et cette activité ainsi que la restauration ne sera plus autorisée conformément aux avis PPA notamment lié au PPRI sur cet espace. 5 L'activité n'est pas possible dans le PLU actuel. Le projet tel que</p>

		<p>présenté ne pourra pas être poursuivi par les propriétaires car faisant l'objet de réserves par les PPA.</p> <p>MON ANALYSE : La réponse de la CA SQY me paraît appropriée dans la mesure où le PPRI, secteur zone rouge interdit toute activité et aménagement. D'ailleurs cette obligation a fait l'objet d'une réserve des PPA. Je note également l'effort de la CA et de la MAIRIE pour accompagner le projet de cette famille.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>Domaine de GRAND'MAISONS :</p> <p>1) Information du Public : Les visites qui avaient pour but de sensibiliser les habitants sur les modifications à apporter au PLU n'ont pas concerné le quartier GRAND'MAISONS. Le journal de la ville n'a pas parlé d'enquête publique dans l'édition d'octobre 2023.</p> <p>Dans les remarques des habitants, concernant la préservation du domaine, il est répondu qu'un contrôle de changement de destination sera réalisé mais le changement de destination de GRAND'MAISONS (école traditionnaliste) et la création de 1300m2 ne semble pas aller dans le sens de la préservation du domaine.</p> <p>Manque d'information sur le projet de « GRANDE AIRE » car pas d'indication sur le public qui sera admis (projet municipal ou privé ?). Les habitants en bénéficieront t-ils ?</p>	<p>M ZEIG</p>	<p>Que répondez-vous à ces dires sur le manque d'informations ?</p> <p>Les informations ont été assez nombreuses et conformes aux article L123-10 et R123-9 du code de l'environnement. La concertation s'est tenue entre 2021 et 2023. Un bilan a été tiré et fait partie du PLU soumis à enquête publique.</p> <p>En complément il peut être dit que l'OAP grand maison dans sa totalité a été présentée au public comme les autres OAP dans le cadre des réunions publiques. Il a été explicité à plusieurs reprises que les projets Grand Maison et Gondi étaient des projets privés, l'accompagnement par la commune des porteurs de projets permettant ainsi de préserver un patrimoine remarquable, sont une option efficiente.</p> <p>Le château historique est bien conservé, le projet d'école concerne la ferme qui était déjà utilisé à des fins économiques « événementiel, tourisme d'affaires</p> <p>MON ANALYSE : Je note la</p>

		réponse à M ZEIG sur les informations du public lors de la concertation tenue entre 2021 et 2023. Bien que projets privés, ils représentent un intérêt général et public pour la ville de VILLEPREUX. Le patrimoine de ce secteur sera donc préservé.
<p>2) La justification du projet GRAND'MAISONS dans la présentation de la délibération d'avril est la conservation du château historique. Ce n'est pas exact, car le domaine de GRAND'MAISONS a été vendu et les nouveaux propriétaires sont LA FRATERNITE PIE X.</p>	M ZEIG	<p>Quelle réponse faites-vous à cette affirmation ? Cela relève du choix du vendeur ancien propriétaire. SQY n'a pas à commenter. MON ANALYSE : Je prends note de la réponse concernant le projet d'école.</p>
<p>3) Il est indiqué dans les objectifs page 9 en zone N : une évolution encadrée des sites patrimoniaux est envisagée pour garantir la pérennité des usages de ces bâtiments. Il est fait état d'un changement de destination des biens et d'un projet d'extension de 1600m² de surface au sol, ce qui semble contradictoire avec l'objectif affiché.</p> <p>4) Modalité de l'opération : OAP page 70 Le projet de PLU indique que les constructions seront autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière. Une activité d'enseignement ne peut être compatible avec une activité agricole.</p> <p>5) Zone UP et contradictions : le zonage UP du PLU actuel a fait l'objet de modifications afin de rendre inconstructibles les espaces non construits en les classant en zone protégée pour empêcher toutes densification. M ZEIG ne comprend pas comment les habitants de VILLEPREUX devraient accepter des contraintes fortes sur leur propriétés alors que le domaine de GRAND'MAISONS jouit de privilèges.</p>	M ZEIG	<p>Estimez-vous que le projet d'extension soit contradictoire avec l'objectif affiché ? Quelle réponse apportez-vous à cette remarque ? Que répondez-vous à cette remarque ?</p> <p>A l'ensemble de ces questions, il peut être répondu que le PLU est un document de planification réfléchi pour les 10 années à venir. Aussi, il doit pouvoir encadrer la réalisation de projets permettant d'apporter un intérêt général à la commune de Villepreux. Contribuer au maintien et à la restauration d'un patrimoine remarquable tel que le domaine attaché à un monument historique est bien d'intérêt général. L'évolution encadrée des sites est la condition permettant de façon efficiente de conserver ce patrimoine privé d'exception qui sur le long terme disparaît. La réalisation de projets liés à de l'enseignement est un levier de conservation de ce patrimoine et peut donc relever de l'intérêt général.</p> <p>Enfin, l'avenir du site de Grand Maison ne remet pas en cause</p>

<p>M ZEIG estime que le domaine GRAND'MAISONS avec des extensions de 1600m2 en emprise au sol soit 3000m2 habitables semble contradictoire avec des objectifs affichés par le PLU et les récentes modifications en UP.</p>		<p>l'activité agricole existante exercée par les propriétaires du domaine Grand Maison aussi le projet est compatible avec le code de l'urbanisme.</p> <p>Et la zone URS8f9 reprend les règles de la zone UP, zone d'habitat pavillonnaire qui ne répond aux mêmes caractéristiques que le domaine de Grand Maison, en terme d'intérêt général, d'attractivité économique, de préservation du patrimoine, aussi aucune comparaison entre les deux secteurs ne peut avoir lieu.</p> <p>MON ANALYSE : La réponse sur le maintien et la restauration d'un domaine historique remarquable me paraît pertinente, d'autant plus que les aménagements du domaine GRAND'MAISONS ne seront pas incompatibles avec l'activité agricole et resteront limités en surface au sol.</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1. 2 -3 -4- 5</p>		
<p>MON ANALYSE Mon analyse suit les réponses de la CA SQY.</p>		
<p>Découverte de l'enquête en cours sur la révision du PLU : compte tenu de l'installation d'un projet agricole en cours au Sud de la parcelle cadastrée AM0119 (CEFP VILLEPREUX) M JEUNE souhaite pouvoir échanger au sujet d'un potentiel passage de cet espace en zone A. Il avait parlé de cette possibilité lors d'un dépôt de déclaration préalable pour l'installation d'une serre-tunnel.</p>	<p>M ARTHUR JEUNE</p>	<p>Que répondez-vous à cette demande, en avez-vous eu connaissance ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Un DP a été délivrée en 2023 sur ce terrain pour un projet d'agriculture.</p>		
<p>MON ANALYSE Je prends note de cette réponse concernant une déclaration préalable pour l'installation d'une serre- tunnel .</p>		
<p>OAP GRAND'MAISONS secteur 2, ECOLE :</p>		

<p>La SCI SAINT LUC est gestionnaire du secteur Ne1 : ce dernier couvre l'ensemble du domaine et correspond à l'OAP sectorielle GRAND'MAISONS Secteur 2. Les propriétaires proposent de restreindre le STECAL initial afin qu'une nouvelle délimitation soit prévue au plus proche des futures implantations visées par le projet d'école.</p> <p>A l'intérieur du STECAL réduit, ils proposent une délimitation des polygones d'implantation (encadrés et hachurés en noir sur le dessin) afin de délimiter les zones constructibles de manière modérée en préservant les caractères naturels et patrimoniaux du site (voir plan proposé par la SCI SAINT LUC page 5 de leur document et non reproduit dans le présent document).</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Etes-vous d'accord avec ces propositions ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY La proposition pourra être accordée sous réserve que le STECAL re-délimité correspond uniquement aux polygones d'implantation des nouvelles constructions.</p>		
<p>MON ANALYSE Je prends note que satisfaction est donnée à la SCI SAINT LUC pour réduire le STECAL et délimiter des polygones d'implantation concernant des zones constructibles de manière modérée.</p>		
<p>Recherche de la compréhension du texte au sujet de la sous destination logement : celle-ci est autorisée, sous les conditions particulières indiquées dans le § « pour le secteur Ne1 uniquement à l'exclusion des conditions des autres secteurs notamment du § « dans la zone N » qui s'applique uniquement à la zone N standard en dehors des sous secteurs.</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Est-ce qu'il faut bien lire le texte tel qu'il est explicité dans la phrase ci-contre ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY Les constructions existantes à destination de logement en zone N sont autorisées ainsi que leurs extensions dans la limite de 25 m². Pour le secteur concerné par l'école, aucun bâtiment existant d'origine n'est actuellement à destination de logement aussi seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination pour accueillir du logement pourront in fine accueillir du logement.</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		

Je note la réponse positive de la CA pour la SCI SAINT LUC sachant que seul les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pourront accueillir une destination « logements »

1) Le règlement du secteur Ne1 prévoit une emprise au sol maximale de 2000m² : La SCI SAINT LUC préconise de retenir 2000m² indiqués au règlement page 107 et de corriger en conséquence l'emprise au sol mentionnée dans l'OAP sectorielle de GRAND'MAISONS, secteur 2 « école » avec « la mention environ 2000m² » en lieu et place d' « environ 1600m² »

2) Emprise au sol scolaire : sous estimé légèrement.

La SCI SAINT LUC propose donc de mentionner une limite de 1350m² d'emprise au sol à la page 103 du règlement au lieu de la mention actuelle 1230m².

SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET

Etes-vous d'accord avec ces 2 propositions ?.

REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY

1- 2

La cohérence entre le règlement et le zonage pourra être accordée.

MON ANALYSE

J'ai demandé des explications complémentaires et je note la reponse de la CA indiquant que la proposition de modification concernant l'ECOLE sera étudiée.

1) OAP sectorielle n°2 de GRAND'MAISONS « l'ECOLE »

Le plan de zonage prévoit des polygones d'implantation des nouvelles constructions autorisées en zone N. L'Ecole prévoit de potentielles constructions nouvelles plus ou moins disjointes.

La SCI SAINT LUC **propose de modifier la légende du schéma de l'OAP en ajoutant une partie de texte** sur le carré rose qui deviendrait : prévoir de futures extensions d'équipement **et constructions nouvelles.**

2) De plus il est proposé d'ajuster le schéma de l'OAP pour mettre en cohérence les zones hachurées en roses avec les extensions ou constructions correspondant au projet de la SCI SAINT LUC, au sein des polygones d'implantation proposés ci-

SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET

Etes-vous d'accord avec cette proposition de modification de la légende du schéma de l'OAP ?

Si accord sur les polygones, serez-vous d'accord avec cette demande de modification ?

dessus (voir plan).		
REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
1- 2		
La légende et la représentation graphique de l'OAP pourront évoluer néanmoins en contrepartie le secteur Ne1 va être supprimé et rebasculé strictement en zone naturelle N conformément aux réserves des PPA sur le sujet des STECAL		
MON ANALYSE		
Je note la réponse positive à la SCI SAINT LUC mais cette dernière devra tenir compte de la suppression du secteur Ne1 conformément aux réserves des PPA.		
Suite aux observations précédentes, il est proposé que le texte de l'OAP s'ajuste pour le mettre en cohérence avec le règlement du PLU : avec le texte « et des constructions nouvelles », des extensions pourront-être réalisées sur « 4 zones » au lieu de « 3 » zones identifiées, en perspective de futurs agrandissements..... ...représentant au total 2000m2 au lieu de 1600m2 d'emprise au sol (voir la proposition complète du document SCI SAINT LUC).	SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET	Etes-vous d'accord avec cette proposition ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
La légende et la représentation graphique de l'OAP pourront évoluer néanmoins en contrepartie le secteur Ne1 va être supprimé et rebasculé strictement en zone naturelle N.		
MON ANALYSE		
Je note une réponse positive pour faire évoluer la légende et la représentation graphique.		
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : Demande d'interprétation : La SCI SAINT LUC comprend que leur projet dans le secteur Ne1 devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en dehors des polygones d'implantation. Elle comprend également que la règle de 80% d'espace de « pleine terre » par unité foncière ne s'applique qu'au secteur N standard . Elle souhaite recevoir la confirmation de cette interprétation de l'article emprise au sol du règlement relatif au secteur Ne1.	SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET	Pouvez-vous répondre à la demande de la SCI ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		

L'interprétation est confirmée, néanmoins compte-tenu des réserves des avis des PPA reçus sur la question des STECAL, les espaces libres en dehors des polygones d'implantation seront redélimités en zone N donc les 80 % d'espaces de pleine terre s'appliqueront également dans le secteur Ne1 qui sera amené à être supprimé.

MON ANALYSE

Je prends note de l'interprétation de 80% de pleine terre et la réserve que le secteur Ne1 sera supprimé. (j'attends confirmation de ce dernier point)

Après explications complémentaires, je note que la règle des 80% n'est pas adaptée à ce secteur spécifique.

Servitude d'utilité publique PM1-PPRNP (inondation) : Le projet d'OAP (GRAND'MAISONS) doit être revu à l'aune du règlement du PPRI du RU de GALLY (réserve du Préfet).
La SCI SAINT LUC confirme que dans le sous-secteur 2 de l'OAP GRAND'MAISONS Ne1, **les futures extensions et constructions envisagées et tous les polygones d'implantation proposés se trouvent en dehors des zones rouges et verte du PPRI** et donc l'OAP ECOLE secteur 2 est **bien compatible** avec le PPRI et leur projet également.

SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET

Confirmez-vous toutes ces explications concernant le PPRI pour le secteur 2 GRAND'MAISONS ?

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY

Une partie des constructions et installations envisagées par l'école se trouve dans les zones du PPRI aussi leur projet devra également être revu à l'aune du PPRI.

MON ANALYSE

Après des explications complémentaires, j'ai bien compris que les parties situées dans la zone rouge du PPRI étaient uniquement des parkings et des éventuelles extensions cités dans l'OAP mais que cette zone rouge n'affectait pas les nouveaux polygones proposés par la SCI SAINT LUC.

Domaine des hauts du moulin : souhait de surélever le RDC en R+1 dans la zone URs4d10 en respectant la réglementation en vigueur.

**Mme Carole MORELLE
Mme Delphine VENDASSI**

Que répondez-vous à cette demande ?

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY

La surélévation y compris des garages n'est pas possible dans le domaine des hauts du moulin afin de ne pas dénaturer l'harmonie générale du quartier qui est de plus est relativement récent. Le règlement pourrait être clarifié dans ce sens.

MON ANALYSE

Je note que la surélévation d RDC n'est pas possible dans ce secteur bien que je n'ai pas trouvé confirmation dans le règlement.(j'attends une réponse complémentaire) . Si cette

confirmation est donnée, il faudra ajouter et clarifier cette impossibilité dans le règlement. Suite aux explications complémentaires, citant la page 83 du règlement, je constate que ce point est interprété comme interdisant la surélévation d'un garage. Je suis d'accord avec la CA pour clarifier la règle.

A la lecture des réponses de la CA SQY à mes questions, j'ai adressé un nouveau document demandant des précisions concernant certaines réponses la CA SQY m'a répondu le 13 novembre. Je joins le tableau avec mes analyses complémentaires .

QUESTIONS	REponses DE LA CA SQY:
<p>AVIS DU PREFET:</p> <p>1) PPRI du secteur GRAND'MAISON : vous répondez que l'OAP sera supprimée.</p> <p>Pouvez- vous me détailler les conséquences de cette suppression ? Quelles seront les nouvelles règles permettant d'accepter (s'ils le sont) les aménagements proposés par les 2 propriétaires de GRAND'MAISON ? Comment seront présentés les nouveaux documents : OAP, règlements, plans etc.... ?</p>	<p>L'OAP Grand'Maison n'est pas supprimée.</p> <p>Sur la partie de l'école, les secteurs concernés par le PPRi rebasculeront en naturel sans possibilité de construire.</p> <p>Les STECALs seront réduits pour correspondre strictement aux besoins du propriétaire au plus près des constructions comme demandé dans le cadre de la réserve de l'Etat</p> <p>Sur la partie château et pleine air, c'est la partie « pleine air » qui sera supprimée car faisant l'objet d'une réserve de l'Etat liée au PPRi, par contre l'OAP sur la partie Château pourra prendre en compte le projet des propriétaires.</p> <p>Seront donc modifiés, l'OAP Grand Maison secteur 1 et 2, le zonage ainsi que le règlement de la zone N. Ces éléments pourront faire l'objet d'un échange avec les services de l'Etat avant approbation du PLU.</p> <p>Mon analyse : je prends note que les STECAL devront correspondre strictement aux besoins du propriétaire au plus près des constructions et les terrains restants basculeraient en zone N. (ce que j'avais compris). EN revanche, je ne comprenais pas pourquoi la SCI SAINT</p>

	<p>LUC se disait hors zone rouge du PPRI alors que la CA SQY affirmait le contraire. j'ai compris qu'en lisant le plan qui m'est adressé, il s'agissait des parkings et du terrain sportif qui se trouvaient dans la zone rouge. L'explication est donc claire.</p>
<p>2) Délimitation des STECAL :</p> <p>« COTE DE PARIS »</p> <p>Construction des locaux techniques des administrations...portent atteinte au caractère naturel de la zone. Ils ne peuvent pas être autorisés dans cette zone.</p> <p>Que répondez- vous à cette réserve ?</p> <p>SECTEUR GONDI (NI2) CHATEAU ET PARC :</p> <p>Pour compléter, peut-on supposer que le secteur Na2 et UM2e12 ne font pas l'objet d'une demande de modification ? (puisque le préfet n'en parle pas)</p>	<p>Cette sous destination sera supprimée</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je prends note de la réponse.</p> <p>Les secteurs évoqués pourront être réduits en fonction du projet suivant les remarques du propriétaire formulées lors de l'enquête publique</p> <p>Mon analyse :</p> <p>C'est clair, j'en prends note.</p>
<p>B – Remarques complémentaires :</p> <p>2) Les OAP :</p> <p>OAP TRAME VERTE ET BLEUE :</p> <p>Se rapprocher des gérants d'exploitation.....pour les nouvelles exploitations.</p> <p>Pouvez- vous répondre à la question du PV : Qu'en pensez-vous ?</p>	<p>Les documents réglementaires OAP, zonage et règlement sont opposables.</p> <p>L'OAP thématique a un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.</p> <p>L'OAP trame verte et bleue a vocation à préserver, maintenir développer la biodiversité. Les questions de gestion, de gouvernance et d'association n'ont pas leur place dans les documents d'urbanisme même si le principe est louable et est mis en place de fait de manière systématique sur le site classé de la plaine de Versailles</p> <p>Mon analyse : je prends note de cette explication.</p>

<p>LA CDPENAF</p> <p>Possibilités d’extensions et d’annexes des constructions d’habitation existantes.....</p> <p>A la réponse à ma question : Prenez vous en compte le tableau de la CDPENAF vous avez répondu que l’annexe transmise par la CDPENAF sera utilisée en tant que de besoin dans le cadre de la modification du règlement.</p> <p>Pouvez- vous apporter une précision à votre réponse ?</p>	<p>Oui le règlement sera modifié pour prendre en compte le tableau transmis sur la question des annexes et extensions en zone naturelle ou agricole, hors STECAL qui ont des règles particulières.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>La réponse de la CA SQY est claire et précise.</p>
<p>ILE DE FRANCE MOBILITE :</p> <p>Inscrire une place pour 55m2.....autour de la gare. Norme plancher pour constructions à usage d’activité.....qui autorisent cette sous-destination.</p> <p>Pouvez-vous répondre à la question du PV : Pensez-vous prescrire cette norme vélo ?</p>	<p>Oui une norme vélo pour la sous destination entrepôt pourra être inscrite</p> <p>Mon analyse :</p> <p>je note que la CA prend en compte la norme vélo.</p>
<p>ANV VILLEPREUX NOTRE VILLE : M GOLGOLAB</p> <p>Zone UR5b16 : avis défavorable à toute construction de logements en hauteur avec souterrains :</p> <p>1) Terrain du collège en partie vendu/</p> <p>pouvez- vous me donner quelques renseignements</p>	<p>Une grande partie des équipements sportifs de la commune étaient classés en zone naturelle, hors cette zone largement artificialisée n’a rien de naturelle. Aussi elle a été reclassée en zone</p>

complémentaires :

Concernant la zone N qui devient UE1a16 et au sujet de la zone UR5b16 :

Pouvez-vous m'éclairer sur la zone et donc répondre à la question suivante : un historique très succinct de l'opération me permettrait de mieux comprendre : A quelle période ce terrain a-t-il été vendu ? Ces immeubles existent-ils déjà ? ou y a-t-il un permis de construire en cours ou délivré ? et si oui, les immeubles sont-ils en construction ?

urbaine (cf. photo aérienne ci contre)



Le terrain situé en UR5b16, était artificialisé et des « bulles » correspondant à une salle de sports (toujours inscrites sur le cadastre) étaient installées sur site. Ce site a été fléché comme potentiel de mutabilité y compris en phase de concertation avec la population dès le début de la procédure.



Les « bulles » ont été démontées à ce jour.

Un projet de 105 logements (en locatif social et en accession en Bail Réel Solidaire) avec le promoteur ADI a été élaboré et a fait l'objet d'échanges avec SQY et la ville. Ce projet a fait l'objet d'un PC qui a été délivré dans le cadre du PLU actuel. Les logements en accession sont actuellement en cours de commercialisation

	<p>avant réalisation.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>l'explication concernant ces terrains artificialisés me parait maintenant très claire, d'autant plus qu'effectivement un permis de construire en « locatif social et en accession en Bail Réel Solidaire » a été délivré et que le pourcentage de logements sociaux en loi SRU pourra augmenter, ce qui est une obligation pour la ville de VILLEPREUX.</p>
<p>FAMILLE LIEBRECHT</p> <p>1) Emprise au sol en NA1 et NI1 :</p> <p>Si j'ai bien compris, la règle des 30% d'emprise au sol des constructions existantes ne demeurera pas mais en revanche le projet présenté par la famille LIEBRECHT fera l'objet de polygones permettant l'aménagement du projet ORANGERIE.</p> <p>Pouvez m'apporter une confirmation ?</p>	<p>Oui nous vous confirmons que le disposition réglementaire OAP zonage et règlement seront modifiés pour prendre en compte le projet sur la partie château et orangerie.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je prends note de cette confirmation.</p>
<p>SCI SAINT LUC : Abbé J.Y TRANCHET Suite aux observations précédentes, il est proposé que le texte de l'OAP s'ajuste..... représentant au total 2000m2 au lieu de 1600 m2.</p> <p>Vous précisez dans votre réponse que le secteur Ne1 sera supprimé et rebasculé strictement en zone N.</p> <p>Pouvez- vous me confirmer que le nouveau schéma présenté par la SCI SAINT LUC sera accepté ?</p>	<p>A ce stade, nous pouvons indiquer que la proposition de modification concernant l'école sera étudiée.</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Je note que cette réponse ouvre une possibilité d'augmenter l'emprise au sol des extensions.</p>
<p>SCI SAINT LUC : Abbé J Y</p>	<p>Ce secteur est très spécifique car il comprend à la fois des espaces enherbés et des espaces de</p>

TRANCHET

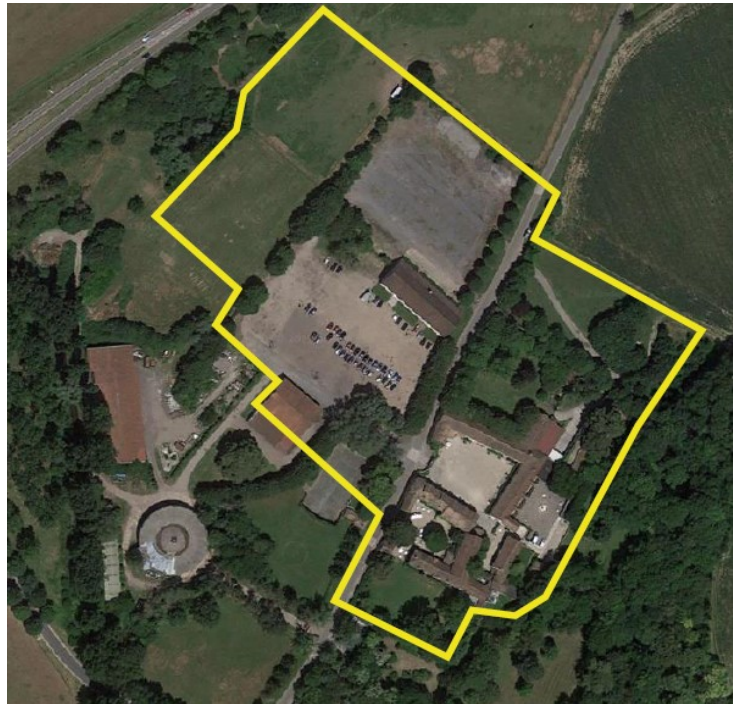
Traitement environnemental des espaces non bâtis et abords des constructions :

Demande d'interprétation :

Dans la réponse à ma question vous indiquez que les espaces libres en dehors des polygones seront redélimités en zone N et donc les 80% d'espace de pleine terre s'appliquera au secteur Ne1 qui sera supprimé.

Quelles sont les conséquences de cette décision alors que la SCI SAINT LUC indique que les espaces de pleine terre sont très inférieurs à 80% ?

stationnement artificialisé.



C'est pourquoi un secteur Ne1 avait été inscrit dans le projet de PLU révisé. Au regard de la réserve des services de l'Etat qui demande à cibler au plus près les besoins de constructibilité des bâtiments existants et des nouvelles constructions, les autres secteurs sont de fait rebasculer en N. Pour autant, nous sommes d'accord pour revoir la règle des 80% qui n'est pas adaptée à ce secteur spécifique ou à minima tenir compte des espaces de stationnement existants.

Mon analyse : je note la possibilité de revoir la règle des 80% dans ce secteur spécifique.

SCI SAINT LUC :

Servitude d'utilité publique PM1-PPRNP (inondation)

La SCI affirme que les futures extensions et constructions envisagées et tous les polygones

Voici un extrait plus précis des zones rouges et vertes :

Nous vous l'adressons également en pièce jointe

d'implantation futurs proposés se trouvent en dehors des zones rouges et vertes du PPRI.

J'ai cherché sur internet le zonage rouge et vert du PPRI et j'ai eu des difficultés à les situer concernant ce nouveau projet

Pouvez-vous m'adresser un plan où se situent les limites des zones rouge verte du PPRI qui concernent le projet ?



Comme vous pourrez le constater l'ensemble des bâtiments existants au nord du chemin, les espaces de stationnement et le terrain sportif projeté sont tous dans la zone rouge du PPRI.

Mon analyse : effectivement en examinant le plan, je constate que les espaces de stationnement, le terrain sportif projeté ainsi que des éventuelles extensions indiqués dans l'OAP sont situés en zone rouge du PPRI.

Mme MORELLE et Mme VENDASSI :

Souhait de surélever le RDC en R+1 dans la zone URs4d10.

Il n'est pas possible de surélever un garage dans le secteur Urs4d10 des Hauts du Moulin

P83 du règlement :

« De plus, pour le secteur Urs4d10 du quartier

<p>Votre réponse indique qu'il n'est pas possible de surélever.</p> <p>Pouvez- vous me donner la référence du règlement interdisant cette surélévation ?</p>	<p><i>des Hauts du Moulin, les extensions des constructions et les constructions annexes doivent être obligatoirement implantées à l'arrière des constructions principales comportant le logement par rapport à la voie d'adressage. Donc par voie de conséquence la surélévation d'un garage en vis-à-vis de l'alignement n'est pas autorisé ».</i></p> <p>Il sera proposé de clarifier la règle, en ajoutant spécifiquement que la surélévation de garage n'est pas autorisée dans le quartier des Hauts du Moulin.</p> <p>Mon analyse : Je note qu'il faudra clarifier cette règle car pour moi la phrase du règlement n'est pas très claire.</p>
--	--

4 – SYNTHÈSE ET DISCUSSION DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY ET DU MAIRE DE VILLEPREUX.

4 – 1 Observations les plus importantes du Public :

Les contributions concernaient essentiellement 3 ASSOCIATIONS et les PROPRIETAIRES des OAP GONDI, GRAND'MAISONS secteur 1 et secteur 2.

L'Association de Défense de la Ville de VILLEPREUX (ADV) s'étonnait que les parcelles totalisant 5 ha classées par le PLU actuel en N soient devenues une zone urbaine classée UE1a16 qui autorise des constructions de 16m sans avoir été expliqué en concertation.

La CA SQY a répondu que le changement de zonage a été proposé en lien avec l'usage du secteur. Les terrains évoqués par l'ADV sont une plaine sportive entretenue par la ville. Cette plaine des sports n'est en aucun cas naturelle et donc conformément au CU, elle est classée en espace urbanisé dédiée aux équipements.

Il est ensuite évoqué le PARC DE GONDI et l'ADV s'étonnait que le propriétaire actuel demande des extensions aussi importantes dans une zone classée N et classée plaine de VERSAILLES, notamment le nouveau secteur Na2

destiné à l'hôtellerie (6 000m²), que le secteur NI2 soit un espace (9400 m²) dédié à la restauration ainsi qu'un espace de parkings à cheval sur le secteur UM2e12 et NI2 de 6 000m². L'association s'inquiétait des accès du Parc et de la conservation de la rangée de tilleuls.

Rien n'expliquait la réalisation d'un hôtel de luxe de 11 000m² en emprise au sol. Cela ferait un mitage de la zone naturelle.

La CA SQY a répondu que l'objectif est de faire en sorte que le site soit préservé et mis en valeur en lien avec son histoire. L'objectif n'est pas de figer ce domaine au risque de le voir se dégrader et disparaître. Le PLU est un document de planification pour les 10 années à venir. Il doit pouvoir encadrer la réalisation de projets permettant d'apporter un intérêt général à la commune de VILLEPREUX. Contribuer au maintien et à la restauration d'un patrimoine remarquable (château, pavillons et parc) est bien d'intérêt général. La réalisation de ces projets économiques et touristiques (hauts de gamme) est la condition pour éviter que ce patrimoine périclite à long terme. De plus l'ouverture au public du Parc de GONDI est également d'intérêt général. L'hébergement hôtelier, la restauration, l'évènementiel sont des activités qui participent à l'attractivité de la commune et de la plaine de VERSAILLES dans son ensemble.

De plus la question de l'opportunité de créer un hôtel de luxe regarde principalement le propriétaire du site. Le projet de PLU révisé ne nie pas la consommation d'espaces mais à l'échelle du territoire, celle-ci est très limitée. Il est rappelé que le projet a été élaboré en concertation étroite avec l'inspecteur des sites et l'ABF. L'implantation à cheval entre un parking artificialisé et une pelouse permet de préserver tout le reste du Parc de GONDI qui présente beaucoup plus d'intérêt paysager, naturel et écologique.

La SCI VILLEPREUX propriétaire de GONDI a aussi répondu aux critiques de l'ADV V dans sa dernière contribution du 20 octobre 2023 en précisant que les surfaces indiquées étaient bien inférieures à celles estimées par l'ADV V et qu'elles représentaient seulement 2,06% de la superficie totale du Domaine des GONDI.

Elle a répondu à toutes les critiques et notamment la hauteur de 12m qui ne sera effective qu'au faitage du bâtiment de l'hôtel.

Les arguments avancés par les collectivités et par ceux de la lettre du 20 octobre de la SCI VILLEPREUX sont de nature à satisfaire probablement l'ADV V. De plus, je me suis rendu sur place dans le Domaine de GONDI et suite à cette visite, les arguments de la CA SQY sont recevables. Le projet présenté dans le domaine représente une opération d'intérêt général qui valorisera et sera un élément d'attractivité pour VILLEPREUX.

Un autre point important évoqué par l'ADV V est l'objectif du PLU sur le respect des 25% de logements sociaux pour lequel aucun bilan n'aurait été fait.

La CA SQY a répondu que les potentialités de construction de logements sont rappelées à plusieurs reprises dans le PLU (rapport de présentation : diagnostic urbain, justification ; PADD ; OAP).

VILLEPREUX est consciente des efforts qu'elle doit faire pour obtenir 25% de logements locatifs sociaux et elle a orienté la production de logements vers du logement aidé. La lettre du Préfet du 23 février (annexe 8) montre qu'il reste à réaliser seulement 77 logements sociaux pour la prochaine période triennale 2023 -2025 . l'OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS prévoit 250 logements dont 60% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU et l'OAP POINTE A L'ANGE TOURNE-ROUE prévoit 50 logements dont 40% loi SRU.

L'ADV V indique qu'il n'y a pas eu de prospective sur l'évolution des effectifs scolaire.

La CA SQY a répondu que les éléments figurent à la page 45 du rapport de présentation (chapitre 2-4) et que des compléments pourront être apportés pour confirmer les jauges.

L'Association ASL VVV s'inquiétait :

- De l'artificialisation des sols du Domaine de GONDI.
- De la hauteur de la future construction de l'hôtel.
- De l'accès du Domaine par la rue du POTAGER
- De la suppression possible des tilleuls.
- Et demandait la suppression de la zone Na2

La CA SQY répond que les STECALs seront réduits et conformes à la demande des PPA. En ce qui concerne la hauteur de l'hôtel, la réponse a été donnée, il s'agit de 12m uniquement au faitage. D'autre part la contribution de la SCI VILLEPREUX a répondu que les accès ne se feraient pas par la rue du POTAGER et qu'il n'y aurait pas de suppression des tilleuls.

De plus en ce qui concerne la ZONE Na2 , la CA SQY répond que le projet n'a jamais été éludé en réunion publique. Il a même été présenté en réunion publique le 15 novembre 2022. A noter que la construction du projet reste à faire par le porteur de projet en lien avec les services de l'état. Les discussions entre eux étant déjà effectives. Les demandes faites par l'association trouvent leur réponse dans les éléments de réponses de la maîtrise d'ouvrage, à savoir que l'arrêt de l'artificialisation des sols est un processus long, encadré par la loi

climat et résilience du 22 août 2021. Le PLU a intégré d'ores et déjà les objectifs et les calendriers de mise en œuvre. La loi est d'application immédiate, à ce titre l'ensemble des documents du PLU sont cohérents entre eux.

L'Association NOTRE VILLEPREUX s'inquiétait

de la construction de 3 bâtiments de 4 étages et 16m de haut sur la zone UR5b16 qui était l'ancien gymnase du collège Léon BLUM.

La réponse à cette observation a été donnée par la CA SQY dans mon document des questions complémentaires ci-dessus.

De plus **l'ANV indique** que la zone UR5b16 est inondable.

La CA SQY répond que l'association fait référence à une inondation due à un dysfonctionnement d'un bassin d'orage.

Cette association fait les mêmes remarques que les 2 associations citées ci-dessus concernant le Domaine de GONDI (accès, hauteur de l'hôtel, recul des constructions).

Les réponses de la CA SQY et de la SCI VILLEPREUX sont évidemment identiques à celles présentées ci-dessus.

Il y a eu trois contributions importantes des propriétaires de domaines dans les OAP :

La SCI VILLEPREUX, propriétaire du Domaine de GONDI souhaite qu'il soit fait expressément état de la fonction résidentielle dans les zones NI2 et UM des bâtiments existants dans l'OAP.

La CA SQY répond que l'OAP sera modifiée car la SCI VILLEPREUX a précisé les surfaces exactes des nouvelles constructions, les polygones d'implantation, l'emprise du futur parc de stationnement.

la SCI Villepreux obtient satisfaction sur l'ensemble des points et on constate que les emprises supplémentaires représenteront 2,06% de la superficie totale du domaine.

OAP GRAND'MAISONS, famille LIEBRECHT de SAINT SEINE

revoit son projet en aménageant le pavillon Est dit de l'ORANGERIE. Elle demande une emprise au sol de 30% des bâtiments existants en Na1 et NI1.

La CA SQY répond qu'elle supprime la zone NI1 mais autorise des polygones d'implantation en lieu et place de la zone Na1 qui devront correspondre au projet présenté.

La Famille LIEBRECHT demande que la dans zone Na1, l'activité de service et de restauration ainsi que de commerces de détail soit autorisée.

La CA SQY répond positivement mais cette activité sera à réaliser dans les constructions déjà existantes et dans les polygones d'implantation.

Ces propriétaires seront probablement satisfaits de cette réponse.

Quant au sous-secteur NI1 que la Famille demande de conserver en activité, la CA SQY ne peut accéder à leur demande à cause de la présence du sous – secteur dans les zones rouges et vertes du PPRI du RU de GALLY.

La CASQY donne une suite favorable à la demande de cette famille qui va réaliser une réhabilitation et une préservation du Domaine GRAND'MAISONS, ce qui représente un intérêt général et public pour la commune.

OAP GRAND'MAISONS secteur 2 « ECOLE » :La SCI SAINT LUC propose de restreindre le STECAL initial afin qu'une nouvelle délimitation des polygones d'implantation permette des zones constructibles tout en préservant les caractères naturels et patrimoniaux du site.

CA SQY répond positivement avec la réserve que le STECAL soit re- delimité uniquement aux polygones.

D'autre part la SCI SAINT LUC demande des explications plus précises sur le règlement de la zone N, sur l'emprise au sol à retenir (2000m² au lieu de 1600) et de mentionner une limite de 1350m² au lieu de 1230m².

La réponse de la CA SQY est positive pour cette demande.

La SCI SAINT LUC demande de modifier la légende et la représentation du graphique de l'OAP.

La CA SQY répond positivement mais le secteur Ne1 sera supprimé en revenant au zonage N. La SCI précise que son projet est hors PPRI mais en fait, il s'agit uniquement des parkings et du terrain sportif indiqués dans l'OAP qui sont dans le PPRI. C'est pour cela que la CASQY constatait que le projet était dans le PPRI ; Donc le projet pour les terrains cités ci-dessus devra être adapté en fonction du PPRI.

La SCI SAINT LUC obtient satisfaction sur de nombreux points.

Cette réponse encouragera la SCI à réhabiliter son patrimoine en créant l'Ecole mais devra amender son projet situé sur la zone rouge du règlement du PPRI.

4 – 2 Observations les plus importantes des PPA :

Le PREFET avait émis 3 réserves concernant :

- les secteurs situés dans le PPRI (OAP GRAND'MAISONS),

- la délimitation des STECAL : COTE DE PARIS Ne3, route de RENNEMOULIN NI3, les 2 STECAL NA1 et NI2 situés dans GRAND'MAISONS (non justifiés), le secteur ECOLE GRAND'MAISONS, le CHATEAU de GONDI NI2, le secteur Na3 site de météo France
- la protection du Patrimoine.

La CA SQY ont acceptées les modifications demandées.

Concernant **les remarques complémentaires : la CA SQY a répondu positivement** en acceptant des modifications ou des ajouts **sauf** pour le déplacement concernant l'analyse des flux prévisibles appelés à franchir le passage à niveau, pour le classement de la ferme de la FAISANDERIE et pour l'allée ROYALE de VILLEPREUX.

Concernant **les précisions de rédaction, elles sont toutes acceptées sauf** pour l'intégration d'une localisation de zones favorables à l'installation de photovoltaïque, pour l'OAP architecture, patrimoine et paysage dans laquelle les prescriptions demandées paraissent impossibles à imposer et pour les dispositifs particuliers en zone urbaine où le règlement interdit d'être trop précis sur les matériaux.

Je constate que la presque totalité des Observations adressées par le PREFET sont acceptées.

LA **CDPENAF** a émis **des réserves** (revoir le nombre de STECAL, la rédaction du règlement de la zone agricole, la mise en œuvre de l'OAP MOBILITES DOUCES et TVB) qui sont pris en compte par la CA SQY Pour les possibilités d'extensions et d'annexes, la CA SQY prendra en compte le tableau fourni hors STECAL.

LE DEPARTEMENT DES YVELINES a émis **certaines recommandations** que la CA SQY prendra en compte sauf l'extension de l'OAP POINTE DE L'ANGE – TOURNE- ROUE et le déplacement de l'entrée de l'agglomération ainsi que la requalification de la RD98 qui ne relève pas des PLU.

ILE DE FRANCE MOBILITE : les différentes prescriptions seront prises en compte.

LA VILLE DE VILLEPREUX a fait **des remarques** sur les clôtures, les extensions du quartier des hauts de GRISY, les extensions à l'arrière des garages, l'emprise au sol des abris de jardin, les maisons implantées en

diagonales que **la CA SQY a prises en compte sauf** pour autoriser certains dispositifs occultants qui sont invérifiables .

Je constate que, pour les 4 PPA qui précèdent, une très grande majorité d'observations sont prises en compte.

LA VILLE DE CHAVENAY : Les remarques contenues dans la délibération de la ville de CHAVENAY ont fait l'objet d'une lecture attentive de la part de la CA SQY en donnant des réponses à toutes les remarques .

LA COMMUNAUTE GALLY MAULDRE : a reçu des réponses plutôt positives concernant les études de circulation des 2 OAP GONDI et GRAND'MAISONS, sauf pour la sanctuarisation des terrains proches des communes limitrophes.

La MRAe a fait 15 recommandations concernant l'évaluation environnementale et la CA SQY a répondu point par point en date du 7 septembre 2023 soit 15 jours avant le début de l'enquête.

Force est de constater que la CA SQY et LA VILLE ont étudié avec attention toutes les observations de tous les PPA et y ont répondu en grande partie positivement.

Un dernier constat : il n'y a **pas eu d'Observations importantes** sur les modifications des périmètres délimités des abords des 4 monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques présentés lors de l'enquête sauf une personne qui s'étonnait du projet de sortie du périmètre des monuments historiques d'une partie du domaine de GONDI et de la rue du POTAGER.

La CA SQY a rappelé que les PDA ont été proposés par l'ABF. Elle rappelle aussi que le site de GONDI est grevé d'une servitude du monument historique de la Chambre du ROI du CHATEAU DE VERSAILLES dit du TROU DE SERRURE. A ce titre toute demande d'autorisation sur le site N du Domaine de GONDI fera l'objet d'une étude par l'ABF et la commission nationale des sites.

Le Commissaire Enquêteur,

Roland REYNOUARD

DEPARTEMENT DES YVELINES

SAINT- QUENTIN-EN-YVELINES- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

VILLE DE VILLEPREUX

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS

HISTORIQUES DE LA VILLE DE VILLEPREUX

Ouverte par l'arrêté du 9 août 2023 du Président de

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DE SAINT- QUENTIN- EN- YVELINES

PARTIE B : CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur,

Roland REYNOUARD

1 – RAPPEL DU CONTEXTE ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'élaboration de la modification du PLU et de la modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques de l'Eglise SAINT VINCENT DE PAUL, du CHATEAU GRAND'MAISONS, de la maison SAINT VINCENT DE PAUL et du HANGAR AGRICOLE a été décidée par délibération du Conseil Communautaire de la CA SQY du 17 décembre 2020.

Cette délibération expliquait les raisons pour lesquelles le PLU de VILLEPREUX devait être révisé : changement d'orientation dans le PADD, encadrement du développement urbain, requalification du pôle GARE de VILLEPREUX -LES CLAYES-SOUS-BOIS, augmentation de certaines protections du patrimoine bâti et paysager exceptionnel.

Les objectifs étaient donc de maîtriser l'évolution de la population, améliorer son cadre de vie, augmenter les protections paysagères, patrimoniales et environnementales, préserver les qualités de vie au quotidien des Villepreusiens.

La délibération du 17 décembre 2020 avait par ailleurs arrêté les modalités de collaboration entre la CA SQY et la COMMUNE pendant la durée de la procédure de révision, **avait engagé une concertation** sur la révision du PLU de la Commune associant les habitants, associations locales, les autres personnes concernées et consultant les PPA préalablement avant d'arrêter la révision du PLU et en définissant les modalités de concertation.

Cette concertation a débuté par un questionnaire papier et en version numérique entre Octobre 2021 et JANVIER 2022. Elle s'est poursuivie par une réunion publique le 17 NOVEMBRE 2021 (50 participants), une balade urbaine le 20 NOVEMBRE 2021, 2 ateliers « HABITAT » durant la phase diagnostic (le 23 NOVEMBRE 2021 et le 1 DECEMBRE 2021) avec chacun 15 participants.

Une réunion publique le 25 JANVIER 2022 sous format numérique a porté sur la restitution du diagnostic avec 27 participants.

Un forum de présentation du projet de territoire s'est tenu le 17 MAI 2022. Il était accompagné de panneaux d'exposition sur les objectifs du PADD avec une dizaine de personnes.

Une réunion publique de restitution du PADD s'est tenue le 31 MAI 2022.

Un atelier de concertation tenu le 18 OCTOBRE 2022 a porté sur la phase de traduction réglementaire. 2 réunions publiques sur le dispositif réglementaire ont eu lieu, l'une le 15 NOVEMBRE 2022 qui portait sur les OAP (20 participants), l'autre le 14 MARS 2023 qui portait sur le zonage (50 participants).

Cette importante mise en œuvre de **consultations de la population** ont permis à cette dernière **de largement s'exprimer** et d'avoir des réponses immédiates à leurs questions.

Un compte rendu du bilan de la concertation s'est effectué lors de la délibération du 13 AVRIL 2023 avec un résumé exhaustif des contributions des participants dans tous les domaines du projet avec les réponses de la Commune et la prise en compte de beaucoup d'entre elles pour l'arrêt du PLU.

Je peux considérer que la concertation des habitants, même si certaines contributions n'ont pas obtenu une réponse positive, a été remarquable et peu de personnes ou d'associations ont fait des critiques à ce sujet.

Les PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ont été conviées à **une première réunion** en date du 3 FEVRIER 2022 en présence du Maire de VILLEPREUX, ses Adjoints, ses Services ainsi que des Services de la CA SQY et du bureau d'études ESPACE-VILLE. Participaient à cette réunion, la ville de CHAVENAY, la CHAMBRE D'AGRICULTURE, la ville DES CLAYES-SOUS-BOIS, le CONSEIL REGIONAL, le CONSEIL DEPARTEMENTAL, la DDT 78.

Au cours de cette réunion, les PPA ont pu s'exprimer. Il a été évoqué la rencontre avec les agriculteurs, l'ancienne zone AU qui est supprimée, le pourcentage de logements sociaux, les études de la RD11 et les circulations douces sur la RD98. Le Maire de VILLEPREUX a apporté des réponses à toutes les questions de ces personnes publiques. **Une deuxième réunion** s'est tenue le 21 NOVEMBRE 2022 au cours de laquelle assistaient le COBAHMA, le CONSEIL DEPARTEMENTAL, LA COMMUNE DE NOISY LE ROI, LA CHAMBRE D'AGRICULTURE, la DDT 78, le CONSEIL REGIONAL.

La DDT 78 a évoqué successivement la bande de 20m de l'aqueduc de l'AVRE, l'OAP GRAND'MAISONS(partie CHATEAU et PLAINE AIRE, la partie ECOLE), le PPRI du RU DE GALLY.

Le DEPARTEMENT a évoqué les perspectives de croissance démographique et donc le pourcentage de logements sociaux, qu'il estime satisfaisant, la requalification de la RD11, l'opposabilité de l'OAP QUALITE DU BATI.

Le SAGE de la MAULDRE a évoqué la zone humide du secteur de GONDI. LA CHAMBRE D'AGRICULTURE a évoqué les bâtiments pour l'activité agricole et a demandé de les indiquer sur le plan de zonage.

LA REGION a salué la limitation foncière tout en n'obérant pas la construction de logements.

De même que pour la première réunion, le Maire de VILLEPREUX a apporté une réponse à toutes les questions précédentes.

Préalablement le 7 JUILLET 2022, le Conseil Communautaire de la CA SQY avait pris acte de la tenue du débat sur le PADD.

Je rappelle que les objectifs du PADD définissaient 3 axes :

Axe 1 : un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti, agricole) à préserver et valoriser ;

Axe 2 : une ville à taille humaine, agréable à vivre.

Axe 3 ; une commune engagée pour une évolution maîtrisée et éco-responsable de son territoire.

Le détail de chaque axe ayant été défini dans le rapport §1-7-3-2 .

Le JEUDI 13 AVRIL 2023, la délibération du CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la CA SQY (**annexe1**)

a approuvé le bilan de la concertation en constatant que les modalités de cette dernière avaient été respectées, a arrêté le projet de PLU révisé de la commune de VILLEPREUX, a décidé de soumettre pour avis le projet de PLU révisé aux PPA ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur le projet.

Par délibération du même jour, 13 AVRIL 2023, avec au préalable une délibération du Conseil Municipal de VILLEPREUX du 27 MARS 2023, le Conseil Communautaire de la CA SQY a formulé **un avis favorable aux propositions de périmètres délimités des abords (PDA)**, formulées par l'Architecte des Bâtiments de France, des 4 monuments protégés au titre des monuments historiques.

L'enquête publique de la révision du PLU portait donc à la fois sur le projet de révision du PLU et sur le projet de périmètres délimités des abords.

J'ai donc été désigné Commissaire Enquêteur pour la conduite de l'enquête par un arrêté du TRIBUNAL ADMINISTRATIF en date du 6 JUILLET 2023.

1 – 1 – Sur le contenu de l'enquête elle-même qui a porté sur le dossier de révision du PLU et sur les propositions de périmètres délimités des abords des 4 monuments historiques, j'ai constaté que :

- Que le dossier contenait l'ensemble des pièces soumises à l'enquête, notamment les délibérations définissant les 3 axes des objectifs principaux rappelés précédemment et détaillés dans le projet de PADD. La délibération du 13 avril (**annexe 1**) présentait aussi les éléments les plus caractéristiques de cette révision, à savoir, les 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réparties en 4 OAP thématiques et 4 sectorielles, ainsi que la délimitation des zones

urbaines composées de 5 secteurs (UM, UR, URs, UE, UA), une zone naturelle N assortie de STECAL et de sous-secteurs, et une zone agricole A.

Le dossier contenait tous les documents imposés par la réglementation du code de l'Urbanisme. Tout le dossier du projet était accessible sur le site internet de SAINT QUENTIN EN YVELLINES à l'adresse suivante :

www.saint-quentin-en-yvelines.fr .

Le dossier intégrait notamment le bilan de la concertation et l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, l'avis de l'autorité environnementale, **la réponse de la CA SQY aux 15 remarques** formulées par la MRAe.

- **Les PPA avaient été consultées** lors de l'envoi de l'ensemble du dossier en date du 12 mai 2023. Elles devaient répondre **au plus tard, le 12 aout 2023**. La plupart des PPA ont répondu dans les délais sauf le CONSEIL REGIONAL d'IDF dont la réponse est parvenue le 20 octobre 2023. Au vu de cette réponse hors délais, j'ai décidé de ne pas la prendre en compte bien que l'avis fut positif à l'égard du projet de révision.
- Le PREFET des YVELINES, la CDPANAF, LE DEPARTEMENT DES YVELINES, ILE DE France MOBILITE, LA COMMUNE DE CHAVENAY, LA SNCF IMMOBILIER, LA VILLE DE VILLEPREUX, LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DE GALLY MAULDRE ont émis **des avis favorables avec certaines réserves, recommandations ou demandes de précisions**. Toutes leurs lettres ont été mises dans le dossier de consultation.

1 - 2- Sur le déroulement de l'enquête, j'ai constaté que :

- L'enquête organisée par arrêté de Monsieur le Président de la CA SQY en date du 9 aout 2023 (**annexe 2**) s'est déroulée du LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023 à 9H au VENDREDI 20 OCTOBRE 2023 à 17H pendant 33 jours consécutifs.
- La PUBLICITE de l'enquête s'est effectuée une première fois dans TOUTES LES NOUVELLES DE VERSAILLES (**annexe 3**) le 30 août 2023 et dans LE GRAND PARISIEN (**annexe 4**) le 1^{er} septembre 2023 soit respectivement 19 et 18 jours avant le début de l'enquête. La deuxième parution s'est effectuée dans TOUTES LES NOUVELLES DE VERSAILLES le mercredi 20 septembre 2023 (**annexe 5**) et dans LE GRAND PARISIEN le vendredi 22 septembre 2023 (**annexe 6**) soit dans les 8 premiers jours du début de l'enquête.

- L'arrêté du Président de la CA SQY a été publié sur le registre des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération et sur celui de la ville de VILLEPREUX.
- Par ailleurs, l'affiche réglementaire par avis de format A2 de couleur jaune (**annexe 7**) qui portait sur le projet de révision du PLU de VILLEPREUX et sur les projets de périmètres délimités des abords des 4 monuments historiques inscrits, a été posée le 30 août 2023 soit 19 jours avant le début de l'enquête. L'affiche posée sur les panneaux administratifs de la Mairie était conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 format A2 avec hauteur des lettres conformes.
- Tout le dossier était consultable sur le site internet de la CA SQY, à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr et sur le site internet de la MAIRIE de VILLEPREUX. Le dossier en version papier était mis à disposition du Public en Mairie de VILLEPREUX et à l'Hôtel d'Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES aux jours et heures habituels du Public pendant 33 jours consécutifs du Lundi 18 septembre à 9H au Vendredi 20 octobre 2023 à 17H. J'ai vérifié que le dossier contenait bien toutes les pièces réglementaires. Le dossier d'enquête publique en version numérique pouvait également être consulté aux mêmes dates sur un support informatique situé en mairie de VILLEPREUX et à l'Hôtel d'Agglomération de SAINT QUENTIN EN YVELINES accessible aux jours et heures habituels d'ouverture du Public.

Monsieur le Maire de VILLEPREUX a établi un certificat d'affichage en date du 7 novembre 2023 justifiant la présence de l'affichage pendant toute l'enquête. (**annexe 8**) et des photos (**annexe 9**)

- **Sur les panneaux administratifs** de la commune, **l'avis d'enquête** était affiché sur les lieux suivants : la Mairie, l'école Thomas Pesquet , l'école Marie Curie, l'école du Val Joyeux, le centre ville (quartier Haie Bergerie), la Poste.
- Chacun pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête. Un registre papier à feuillets numérotés non mobiles, paraphé par moi-même était mis à la disposition du public pendant toute la durée de

l'enquête publique en mairie de VILLEPREUX et à l'hôtel d'agglomération du SQY aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

En outre un registre dématérialisé était également mis à la disposition du public du lundi 18 septembre à 9H au vendredi 20 octobre à 17H. Ainsi le public pouvait déposer ses contributions sur le dit registre dématérialisé à l'adresse suivante : revision-plu-villepreux@mail.registre-numerique.fr

Je précise que **ce registre permettait aussi d'accéder au dossier complet** du projet de révision. Le Public pouvait consulter le dit registre dématérialisé à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-villepreux> .

Des observations écrites pouvaient être adressées à M le Commissaire Enquêteur à la Communauté d'Agglomération, direction de l'Urbanisme et de la Prospective- 1 rue Eugène HENAFF, boîte postale 10118-78192 TRAPPES cedex, pendant toute la durée de l'enquête.

Ces observations pouvaient également être envoyées à l'adresse courriel suivante : revisionplu.villepreux@sqy.fr .

Ces observations ont été imprimées sur papier et étaient consultables sous cette forme en Mairie de VILLEPREUX et à l'Hôtel d'Agglomération de SQY, siège de l'enquête publique, ainsi que sur le site internet de la CA SQY à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr .

Une communication pour annoncer la fin de l'enquête et la dernière permanence a été mise en place sur les panneaux numériques de la Ville **(annexe 10)**.

- J'ai effectué **mes 3 permanences** dans la salle des commissions de l'Hôtel de ville de VILLEPREUX, conformément à l'arrêté du Président de la CA SQY. Elles se sont tenues dans les lieux et aux dates et heures prévues : le Samedi 23 septembre 2023 de 9H à 12H, le Mardi 3 octobre 2023 de 16H à 19H 30, le Vendredi 20 octobre 2023 de 13H à 16H.

Cette dernière permanence s'est terminée à 17H. En effet, j'ai reçu les 3 associations qui ont produit des contributions détaillées avec pour certaines des compléments le 20 octobre **mais aussi successivement les 3 propriétaires des domaines de GONDI, de GRAND'MAISONS secteur 1 et GRAND'MAISONS secteur 2** qui, outre le fait de les avoir mis sur le registre numérique, m'ont apporté leurs contributions très détaillées. En

outre, **des particuliers** (M Laizeau, Mme Mouret, une personne qui n'a pas laissé de nom ,M ZEIG, M HERMENT, M ANDRAULT et 2 personnes du Haut des Moulins) sont venus me rencontrer.

- J'ai constaté que le Publicité de l'enquête avait été effectuée dans les délais règlementaires et qu'il y avait de nombreuses possibilités d'accéder au dossier. Effectivement, pour la plupart des habitants, non seulement leurs contributions ont été déposées sur le registre papier mais aussi sur le registre numérique.

Je prends les statistiques de la société PUBLILEGAL qui gérait le registre numérique. Force est de constater que les Villepreusiens se sont sentis concernés par les sujets d'urbanisme contenus dans les documents du projet de PLU puisqu'il y a eu 700 téléchargements de documents, 563 visualisations de documents, 80 visiteurs, 130 visites, 23 observations déposées avec des contributions présentant de très nombreuses pages (documents, photos, plans) à l'appui de leurs études qu'ils ont élaborées au cours de l'enquête. Les 3 associations principales ont adressé en plus des documents complémentaires le dernier jour de l'enquête. Les propriétaires des Domaines GONDI et GRAND'MAISONS m'ont aussi remis en mains propres leurs documents.

- J'ai, par ailleurs, voulu vérifier par moi-même les contributions et les dires. D'une part, **j'ai visité le Domaine de GONDI**, étant conduit par l'architecte de l'opération en cours et future, d'autre part **j'ai visité le Domaine de GRAND'MAISONS secteur 1**, pour lequel la Famille propriétaire m'a expliqué leur projet d'ORANGERIE. Je ferai part de ma réflexion dans les éléments de motivation de mes conclusions.

1 – 3 – Sur les réponses aux Observations du Public issues de l'enquête et aux Observations des PPA, j'ai constaté :

- Les 36 contributions dont 13 contributions sur le registre papier et 23 sur le registre numérique que j'ai résumées dans le tableau établi lors du PV de Synthèse et retranscrit au paragraphe 2-4-2 du rapport. J'ai posé mes questions qui contenaient environ 62 thèmes différents pour le public et

mes 80 questions qui émanaient des PPA. J'ai reçu les réponses de la CA SQY point par point à toutes mes questions et y compris aux quelques questions complémentaires.

2 – ELEMENTS DE MOTIVATION DE MON AVIS

2 – 1 Intérêt du projet de révision du PLU prévu :

Ce projet de révision du PLU de VILLEPREUX et les périmètres délimités des abords des 4 monuments historiques doit remplacer l'ancien PLU approuvé le jeudi 29 juin 2017.

Ce projet présente-t-il un caractère d'intérêt public ?

Incontestablement pour plusieurs raisons :

a) sur la forme :

J'ai constaté l'**excellente concertation** qui s'est déroulée d'octobre 2021 jusqu'en mars 2023. Je rappelle qu'un questionnaire papier et en version numérique, au moins 5 réunions publiques dont une sous format numérique, une balade urbaine, 3 ateliers « HABITANTS » ont été mis en œuvre. Le bilan présenté a traité toutes les contributions par thématiques en les prenant en compte chaque fois que cela était possible. Cette concertation a permis de conforter le projet de révision, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points. La part d'observations non prises en compte concernait des observations qui ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général ou bien qui n'étaient pas liées au travail de révision du PLU.

Cette concertation très élaborée a, semble-t-il, permis à la Mairie et à la CA SQY d'avoir beaucoup moins de remarques de la part des particuliers habitants VILLEPREUX lors de l'enquête (seulement 9)

L'organisation de l'enquête a fait l'objet d'une très bonne préparation, notamment les affichages des avis format A2 de couleur jaune annonçant l'enquête sur les panneaux administratifs, notamment sur la place de la Mairie.

D'autre part les habitants ont eu la possibilité de s'exprimer largement sur les 2 registres papier, en mairie et à la communauté d'agglomération et surtout sur le registre numérique

La diffusion sur le site numérique, a permis d'élargir la consultation. **J'ai observé 40 pages de contributions**, ce que j'estime très conséquent à étudier et à examiner.

La CA SQY a répondu positivement aux réserves des PPA : ETAT, CDPENAF, DEPARTEMENT ainsi qu'aux autres PPA sauf à quelques observations de la ville de CHAVENAY et de la Communauté de Commune du GALLY-MAULDRE (j'ai compté une centaine de pages de remarques qui m'ont amené à poser 80 questions environ).

Malgré le petit nombre d'habitants qui sont venus personnellement mettre une contribution (j'en ai compté 9), **les contributions des 3 associations de défense de la ville (ADV, ASL VVV, ANV)** ont été très conséquentes et détaillées sur beaucoup de points qu'elles considéraient comme importants.

De leur côté, les propriétaires du Domaine de GONDI (la SCI VILLEPREUX), la Famille LIEBRECHT propriétaire du Domaine GRAND'MAISONS secteur 1 et la SCI SAINT LUC propriétaire du Domaine GRAND'MAISONS secteur 2 ont fourni **des contributions très détaillées**.

J'ai reçu les 3 associations le dernier jour de l'enquête qui ont souhaité expliciter leurs documents en ma présence.

J'ai aussi reçu longuement la SCI VILLEPREUX qui a voulu, non seulement expliquer sa demande de précisions sur l'OAP GONDI mais répondre par une nouvelle contribution aux 3 associations ,le dernier jour de l'enquête.

De plus, la Famille LIEBRECHT que j'ai reçue lors de ma dernière permanence m'a longuement expliqué son nouveau projet avec plans à l'appui et la SCI SAINT LUC a fait de même en ma présence.

b) sur le fond : je considère que les 3 objectifs prévus au PADD pourront être atteints pour les raisons suivantes :

b1) loi SRU et le ZAN : je constate que les objectifs de ces lois sont respectés. En effet, VILLEPREUX a décidé de créer une OAP « ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS secteur 1 » prévoyant une programmation de 250 logements dont au moins 50% au titre de la loi SRU et de la loi 3DS, Ainsi qu'une deuxième OAP intercommunale avec LES CLAYES-SOUS-BOIS « POINTE A L'ANGE-TOURNE-ROUE » avec une programmation de 50 logements dont 40% de logements au titre de la loi SRU. De plus les renseignements complémentaires que j'ai obtenus indiquent que dans le secteur UR5b16, un projet de 105 logements en locatif social et en accession en BRS sera prochainement réalisé.

La lettre du PREFET du 23 février 2023 (**annexe 11**) rappelle l'objectif des 25% de logements sociaux mais au vu de la situation actuelle, pour la période triennale 2023-2025, l'objectif est de 77 logements locatifs sociaux ; ce qui paraît possible et raisonnable.

B2) on retrouve ces 3 objectifs dans les 4 OAP Thématiques et les 2 OAP Sectorielles (Domaine de GONDI et Domaine GRAND'MAISONS)

Les 4 OAP Thématiques :

OAP TRAME VERTE ET BLEUE et NATURE EN VILLE prend en compte la préservation et l'amélioration des continuités écologiques, qui préserve la plaine agricole et les espaces bocagers ainsi que les espaces naturels tels que la forêt domaniale de BOIS D'ARCY et les massifs boisés.

OAP PATRIMOINE vise à préciser des orientations pour les travaux d'aménagement et de restauration du bâti patrimonial.

OAP QUALITE DU BATI qui garantit une qualité d'habitabilité dans les programmes immobiliers accompagnés des qualités écologiques et énergétiques.

OAP MOBILITES DOUCES affirme le souhait de développer le réseau cyclable.

Les 2 OAP sectorielles :

Il a été défini des STECAL, notamment **dans le Domaine de GONDI**. EN effet ce dernier de 32ha, malgré une réhabilitation au fil des siècles, a été délaissé au XXe siècle. La SCI VILLEPREUX a déjà réalisé des investissements importants respectant le patrimoine exceptionnel de

cette propriété. D'autres investissements vont être poursuivis comme la création d'un hôtel de luxe et un ensemble de restauration. Le domaine sera accessible aux populations locales à travers une offre d'activités de loisirs et de restauration.

Je suis de l'avis de la CA SQY qui indique que le maintien et la restauration de ce patrimoine remarquable (CHATEAU, PAVILLON et PARC) représentent un intérêt général pour la Commune.

Ces aspects touristiques et hôteliers permettront, non seulement la création d'emplois mais aussi participeront à l'attractivité touristique de la commune et de la Plaine de VERSAILLES.

D'autre part les réserves émises par le PREFET sur **les STECAL de GONDI sont non seulement prises en compte par la CA SQY mais par le porteur de projet** qui a détaillé dans ses 2 contributions au cours de l'enquête les surfaces très précises qui seraient prévues en emprise au sol en définissant des surfaces de polygones destinées à la restauration et à l'embarcadère . Il n'est pas nié la consommation de surface dans ce parc mais elle représente une faible surface soit 2,06% du Domaine. La SCI VILLEPREUX précisait aussi la hauteur du futur bâtiment-hôtel à son faitage(une esquisse de plan m'a été fourni montrant cette toiture en pente), la préservation de la haie de tilleuls, l'absence d'accès par la rue du Potager et les possibilités d'accueillir des activités à vocation éducative. Toutes ces précisions ont permis, me semble-t-il, de répondre aux critiques énoncées par les 3 associations de défense .

J'ai noté que le futur projet du Domaine de GONDI a été élaboré en collaboration étroite avec l'ABF et l'inspection des sites.

J'ajoute que ma visite du Domaine m'a convaincu du bien fondé de permettre à la SCI VILLEPREUX de poursuivre l'effort de réhabilitation déjà réalisé.

Dans le Domaine de GRAND'MAISONS secteur 1 de 8,5ha appartenant à la Famille LIEBRECHT, il est prévu une OAP assortie d'un certain nombre de STECAL .

Le STECAL « PLAINE AIRE » NI1 se situant dans la zone rouge et verte du PPRI du RU de GALLY ne permet pas à ce projet d'être envisagé. Le porteur de projet a donc adapté son projet **en proposant**

l'aménagement du Pavillon Est dit de l'ORANGERIE avec une emprise au sol assez restreinte ainsi qu'une demande d'évolution de la réglementation concernant les destinations.

La CA SQY a indiqué qu'elle supprimait le zonage NI1 pour être conforme au PPRI et répondre à la demande des PPA de réduire le nombre de STECAL. Elle envisage un polygone d'implantation en lieu et place de la zone Na1 afin d'aménager l'Orangerie. Les droits à construire seront limités au Projet.

Je considère que le porteur de projet obtient en grande partie satisfaction. la demande « d'ORANGERIE » représente des investissements importants **et permet de préserver et réhabiliter un patrimoine remarquable.**

J'ai visité ce Domaine qui m'a paru tout à fait exceptionnel afin de me rendre compte des efforts importants déjà faits et à réaliser par la Famille LIEBRECHT pour faire vivre le domaine et le gérer (location de salles de réception pour mariage, évènement d'entreprise etc) . Je précise que le projet de cette famille avait été stoppé par l'arrivée du COVID de 2020. Je considère que **ce jeune couple a un dynamisme entrepreneurial** qui a su s'adapter aux problèmes auxquels il a du faire face (le PPRI) et a su mobiliser son énergie en anticipant un nouveau projet élaboré par des hommes de l'art avec l'accord de la DRAC, l'ABF et l'Inspection des sites.

Je constate que **le projet ne dénaturera pas ce magnifique parc** qui possède de très beaux arbres ainsi que des continuités écologiques avec les différents milieux faune, flore etc.

Permettre au Domaine GRAND'MAISONS secteur 1 d'être réhabilité et aménagé dans le respect de la réglementation **représente un intérêt général et public** pour la commune de VILLEPREUX **qui a la bonne idée d'accompagner** ce projet privé pour éviter de faire disparaître un patrimoine d'exception.

Il faut préciser que l'activité agricole exercée par les propriétaires ne sera pas remise en cause.

Enfin, dans les contributions des 3 principales associations, je n'ai pas vu de critiques importantes sur le secteur 1 de l'OAP GRAND'MAISONS,

ce qui peut être un indicateur concernant la bonne volonté de ne pas s'opposer à des personnes qui souhaitent préserver leur patrimoine et le valoriser par des actions dynamiques et courageuses.

Dans le Domaine GRAND'MAISONS secteur 2- ECOLE, la SCI SAINT LUC propriétaire d'une partie soit 4,7ha, a pour but d'aménager un établissement d'enseignement qui comprendra 22 salles de classes ou locaux d'activités, classé par un STECAL secteur Ne1 au PLU arrêté. L'ensemble des bâtis existants, qui sont des corps de fermes, sera préservé et les travaux d'aménagement se feront dans le respect du patrimoine bâti avec des extensions modérées.

Le PREFET avait demandé de réduire le STECAL en limitant son emprise au plus près des constructions projetées. La CASQY a répondu positivement à cette demande.

La SCI SAINT LUC a aussi entendu les remarques du Préfet et a présenté une contribution dans laquelle elle propose de restreindre le STECAL avec une nouvelle délimitation des polygones d'implantation. Elle demande de prévoir l'emprise au sol à 2000m² et l'établissement scolaire à 1350m².

Il restait un seul point à définir : le nouveau projet de polygones étaient ils dans la zone rouge du plan du PPRi ? non mais dans mes questions complémentaires auxquelles la CASQY a répondu, les éléments qui concernent les parcs de stationnement et le terrain de sport sont dans la zone rouge du PPRI, donc la SCI ST LUC devra adapter son projet ;

Je constate que la nouvelle contribution de la SCI SAINT LUC reçoit un écho favorable sous réserve de l'adaptation ci-dessus.

Le Préfet et ses services seront satisfaits de cette évolution.

De la même façon qu'il a été montré que l'OAP GONDI et l'OAP GRAND'MAISONS secteur 1 sont une opération d'intérêt général, je peux considérer que la création de l'école SAINT BERNARD (bien que privée et indépendante) est **un équipement d'intérêt collectif et de service public** au service de nombreux élèves de VILLEPREUX et de toute la région de VERSAILLES.

Les prescriptions des OAP TRAME VERTE ET BLEUE et NATURE EN VILLE ainsi que l'OAP PATRIMOINE et l'OAP QUALITE DU BATI seront amplement respectées.

L'action de la ville de VILLEPREUX qui va permettre à cette SCI SAINT LUC de réaliser un projet d'école, respectant totalement l'environnement et le cadre de vie, ainsi que la préservation du patrimoine lié à la zone agricole de la plaine de VERSAILLES me paraît tout à fait bénéfique et va dans le sens de la préservation du patrimoine et du développement de la commune.

B3) Je constate un élément positif qui concerne les avis des PPA qui reçoivent un avis favorable de la CA SQY qui a examiné avec beaucoup d'attention les réserves, les recommandations, les précisions présentées par le PREFET ainsi que celles de la CDPENAF, du DEPARTEMENT, d'IDF MOBILITE, de la Ville de VILLEPREUX.

Quant au Public, la CA SQY a répondu aux différentes critiques ou observations des **3 ASSOCIATIONS**, critiques portant tout d'abord sur les emprises au sol, l'utilisation des STECAL et remarques diverses vis-à-vis du cœur du village proche du Domaine de GONDI, sur les nuisances sonores et la circulation ainsi que sur l'avenir de la végétation.

Les réponses sont de nature à rassurer ces 3 associations.

D'autre part,

L'association ADVV a reçu une réponse détaillée de la part de la CASQY sur le long développement concernant le classement en zone urbaine UE1a16 des terrains sportifs de VILLEPREUX, l'adéquation des effectifs scolaires aux équipements existants et une projection sur les effectifs, la gestion de l'eau, les capacités de la STEP pour les années à venir, les dispositions prévues concernant la construction de logements sociaux au titre de la loi SRU.

L'association ASL VVV a reçu une réponse détaillée sur les besoins en eau et la préservation des eaux naturelles.

L'association ANV a reçu des explications sur le terrain du collège vendu en parti pour construire des immeubles de logements sociaux ou en accession (R+3), sur les effectifs du collège actuel, les normes concernant le nombre d'emplacements de parking pour les logements sociaux.

Pour ces 3 associations, la CA SQY et la VILLE **ont montré une attention particulière à répondre à leurs inquiétudes**, aux observations parfois judicieuses et à leurs critiques en développant l'intérêt public de la commune. Toutes les réponses données ne les ont peut-être pas convaincus sur tous les points mais les arguments présentés ont sûrement permis aux associations de mieux comprendre l'intérêt général de la commune.

B4) l'évaluation environnementale précise et détaillée dans tous les domaines (pas toujours facile à lire !) a étudié les mesures nécessaires d'évitement et de réduction et éventuellement de compensation qu'on peut noter à la page 39-40-41 du résumé non technique. Cette évaluation a fait l'objet d'une étude de la part de la MRAe avec 15 recommandations. Elle analyse les principaux enjeux environnementaux : **la consommation des espaces naturels et agricoles** avec pas de nouvelles zones à urbaniser mais permet la consommation d'espaces naturels par la création de STECAL qu'elle demande de limiter.

La préservation des milieux naturels et de la bio diversité.

Les enjeux de préservation du paysage et du patrimoine

Les enjeux sanitaires

La gestion de l'eau et de l'assainissement

Les risques naturels et technologiques

Le changement climatique et les consommations énergétiques.

A chaque recommandation, **la CA SQY a apporté une réponse** en proposant soit de compléter le dossier soit en donnant des explications pour certaines pertinentes qui devraient satisfaire les responsables de la MRAe.

Il ne faut pas oublier **l'OAP MOBILITES DOUCES** pour laquelle VILLEPREUX a voté un plan vélo en 2021 qui présente un réseau cyclable avec places de stationnement lié à un développement non négligeable dans le quartier du Haut des Moulins, prévoit des tronçons que la CA SQY et le DEPARTEMENT créeront, notamment au niveau de la RD11, ce qui permettra de diminuer les émissions de GES.

Tous les développements précédents montrent **une prise de conscience de la CA SQY et de la COMMUNE** pour la protection de l'environnement dans tous les domaines pré-cités, tout en n'oubliant pas le soutien à l'activité économique (maintien et soutien des commerces de proximité, de l'activité de services, encouragement à la création d'emploi grâce aux projets prévus dans les 4 OAP sectorielles, préservation des zones d'activités comme celle de la ZAE du VAL JOYEUX).

Pour toutes ces raisons, la plupart des habitants de VILLEPREUX seront d'accord avec ces options qui doivent aboutir à leur offrir un cadre de vie agréable.

Les mesures énoncées **sont conformes aux exigences des lois SRU, ZAN, loi Climat et Résilience**, règlements nationaux, départementaux ainsi qu'à la charte paysagère de la plaine de VERSAILLES, au plan d'exposition aux bruits de CHAVENAY et aux différentes et nombreuses prescriptions énoncées par les PPA.

J'ai remarqué que la concertation auprès des habitants en amont de l'arrêt de révision du PLU a suscité peu de remarques et de critiques parmi la population sauf par l'intermédiaire des 3 associations dont on pouvait se douter qu'elles interviendraient pour montrer chacune leur préoccupation de l'avenir de la ville, ce qui est évidemment légitime.

2 – 2 Y- A-T-IL DES INCONVENIENTS AU PROJET DE REVISION DU PLU ET DU PROJET DE MODIFICATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES :

Il convient aussi d'examiner si des inconvénients ne sont pas de nature à compromettre l'opportunité de la révision du PLU de VILLEPREUX ; Tout d'abord sur les critiques et remarques des 3 associations (ADV, ASL VV, ANV) certains présidents n'ont pas obtenu satisfaction sur la volonté de s'opposer à certains projets et opérations. Cependant, La CA SQY a répondu en apportant de multiples arguments très souvent pertinents.

Est-ce que les propositions sur la création de logements sociaux concernant la loi SRU pour atteindre les objectifs triennaux des prochaines années permettront de les atteindre ?

La lettre du préfet semble aller dans ce sens et en tout cas, la Ville doit voir sa population augmenter pour ne pas perdre des habitants et donc devra faire preuve de vigilance à ce sujet.

D'autre part, on ne peut pas dire qu'il y a eu opposition à la modification des PDA ; pour certains riverains notamment ceux des zones pavillonnaires, cette modification serait plutôt un avantage. D'ailleurs ces périmètres ont été décidés par l'ABF.

Concernant les actions en faveur de la transition écologique et énergétique, le PREFET dit que le PLU est un outil essentiel pour une vision à moyen et long terme de son territoire et il détaille les actions dans tous les documents du Projet pour lesquels (rapport de présentation, PADD,OAP, REGLEMENT) il demande davantage de prescriptions obligatoires . La CA SQY a donné des réponses à toutes les remarques mais elle aurait pu les préciser un peu mieux (article L151-28 du CU pour le dépassement jusqu'à 30% des règles relatives au gabarit des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ,objectifs de réductions des émissions de GES, zones favorables au photovoltaïque) bien qu'il faille convenir que certaines règles du code de l'Urbanisme soient difficiles à appliquer .

Les arguments concernant l'intérêt du projet de révision de PLU ainsi que des périmètres délimités des abords des 4 monuments historiques l'emportent sur les quelques inconvénients décrits ci-dessus. En effet, les réserves et observations des PPA ont été très largement prises en compte ainsi que les remarques de la MRAe et ce sera un point positif pour l'approbation du PLU et le contrôle de l'égalité à postériori. La CA SQY a essayé de répondre positivement à la plupart des auteurs de contributions ou de demandeurs de projets futurs, malgré quelques réponses négatives. La CA SQY respecte tous les objectifs définis par les lois et règlements nationaux et documents supra communaux qui sont cités précédemment.

3 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- considérant que le déroulement de l'élaboration de la modification du PLU et du périmètre des abords des 4 monuments historiques inscrits, par la très bonne concertation des habitants, a été remarquable et que la commune a su intéresser les Villepreusiens au développement de leur commune,
-
- considérant que l'enquête par la consultation du projet de PLU sur le registre numérique ou sur papier (563 visualisations de documents, 700 téléchargement, 36 contributions avec des documents très élaborés) a montré l'intérêt des habitants, notamment les associations de défense, à émettre des avis ou des observations,
-
- considérant que le développement de la Commune s'effectuera essentiellement à l'intérieur de la zone urbaine sauf à l'intérieur des STECAL pour lesquels des polygones d'implantations seront réalisés avec une emprise définie et réduite et qu'il y aura peu de surfaces artificialisées,
-
- Considérant que la création des STECAL avec une surface réduite permettra la sauvegarde du bâti patrimonial de la Commune, et impactera peu les espaces naturels.
-
- considérant que les 4 OAP Thématiques seront mises en œuvre pour réaliser un développement raisonné et harmonieux de la Commune,
-
- considérant que les 2 OAP Sectorielles (ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS, POINTE A L'ANGE- TOURNE-ROUE) vont permettre, d'une part de réaliser le renouvellement urbain au titre de la loi SRU et 3DS, d'autre part à la Municipalité de tendre vers les 25% de logements sociaux,
-
- considérant que les actions en faveur de la transition écologique et énergétique ont été prises en compte notamment par les différentes lois successives qui sont apparues au cours des dernières années, mais aussi

par la volonté de la Municipalité de les mettre en œuvre (cela est très visible dans le bilan de la concertation et dans les différents documents du Projet de PADD),

-
- considérant que la CA SQY et la Commune de VILLEPREUX ont suivi l'avis des PPA en très grande majorité,
- considérant qu'elles ont répondu aux nombreuses questions des personnes morales et physiques,
-
- considérant qu'elles ont répondu en grande partie positivement aux propriétaires des 2 OAP (Domaine de GONDI et Domaine GRAND'MAISONS secteurs 1 et 2),.
- Considérant que le développement de ces 2 OAP représente un intérêt général et public pour la Commune.

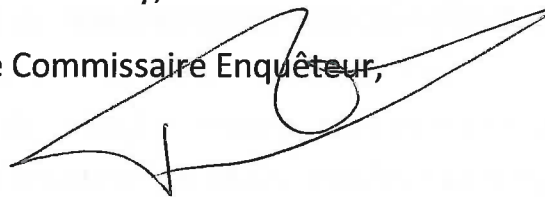
compte- tenu des éléments exposés ci-dessus, je peux conclure que de nombreux avantages du Projet de révision du PLU sont en faveur de ce dernier.

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AUX MODIFICATIONS (REVISION)
DU PLU DE VILLEPREUX ET DES PERIMETRES DELIMITES DES
ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DE L'EGLISE SAINT
VINCENT DE PAUL, DU CHATEAU DE GRAND'MAISONS , DE LA
MAISON DE SAINT VINCENT DE PAUL ET DU HANGAR AGRICOLE.**

J'assortis cet avis d'aucune réserve ni recommandation

Fait à Poissy, le 17 Novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur,



Roland Reynouard

DEPARTEMENT DES YVELINES

SAINT- QUENTIN-EN-YVELINES- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

VILLE DE VILLEPREUX

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS

HISTORIQUES DE LA VILLE DE VILLEPREUX

Ouverte par l'arrêté du 9 août 2023 du Président de

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DE SAINT- QUENTIN- EN- YVELINES

PARTIE C : ANNEXES AU RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur,


Roland REYNOUARD

ANNEXE 1 : Délibération du CA SQY

Dossier d'enquête publique

République Française
Département des Yvelines
Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 13 avril 2023 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :
Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur José CACHIN, Madame Anne CAPIAUX, Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLOU, Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Catherine HUN, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur François LIET, Madame Danièle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Sébastien RAMAGE, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Christine RENAUT, Madame Véronique ROCHER, Madame Eva ROUSSEL.

DATE DE CONVOCATION
07/04/2023

DATE D'AFFICHAGE
07/04/2023

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 74

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA.

Secrétaire de séance : Mme ANNE CAPIAUX

Pouvoirs :

Monsieur Olivier AFONSO à Monsieur José CACHIN, Madame Catherine BASTONI à Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur Laurent BLANCQUART à Monsieur Laurent MAZAURY, Madame Chantal CARDELEC à Madame Martine LETOUBLON, Madame Catherine CHABAY à Monsieur Gérard GIRARDON, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER à Madame Catherine HATAT, Madame Noura DALI OUHARZOUNE à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Héléne DENIAU à Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Valérie FERNANDEZ à Madame Eva ROUSSEL, Madame Afroh Marcelle GORBENA à Monsieur Nicolas DAINVILLE, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC à Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Nicolas HUE à Madame Christine RENAUT, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLOU, Monsieur Eric-Alain JUNES à Monsieur Michel CRETIN, Madame Joséphine KOLLMANNSEBERGER à Monsieur Christophe BELLENGER, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI à Madame Corinne BASQUE, Monsieur Yann LAMOTHE à Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Othman NASROU à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE à Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT à Monsieur François MORTON, Madame Laurence RENARD à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Isabelle SATRE à Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Brice VOIRIN à Madame Sandrine CARNEIRO.

Etudes Urbaines et Urbanisme Réglementaire

OBJET : 10 - (2023-105) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Villepreux - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Bilan de la concertation et arrêt du PLU

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 13 avril 2023

OBJET : 10 - (2023-105) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Villepreux - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Bilan de la concertation et arrêt du PLU

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignièrès, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU le code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L.153-9, L.153-14 et suivants, L.103-2 et suivants et R.153-3 et suivants;

VU la délibération n°2020-398 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 17 décembre 2020 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villepreux approuvé par délibération n°2017-226 B) du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2017 et modifié le 27 juin 2019;

VU la délibération du conseil municipal de Villepreux en date du 27 mars 2023 relative au bilan de la concertation et à l'arrêt du PLU,

VU la délibération du conseil municipal de Villepreux en date du 27 mars 2023 portant un avis favorable aux modifications de PDA;

CONSIDERANT que la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2020-398 en date du 17 décembre 2020 susvisée a défini pendant la durée de ladite révision, les modalités de collaboration entre la commune et la communauté d'agglomération et met en œuvre une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

Les modalités de la concertation étaient les suivantes:

Moyen d'information

- Affichage de la délibération pendant toute la durée de la procédure en mairie
- Insertion dans la presse de la délibération de lancement de procédure
- Site internet de SQY avec une page spéciale révision
- Réalisation de panneaux d'exposition et l'édition d'une plaquette d'information sur la révision du PLU
- Au moins une parution d'article dans le magazine municipal et intercommunal
- Au moins une réunion publique
- Au moins une réunion d'information numérique interactive

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 13 avril 2023

Moyens donnés aux publics pour s'exprimer

- Adresse internet spécifique : revisionplu.villepreux@squ.fr
- Urne mise à disposition d'une urne en mairie destinée à recueillir les remarques et suggestions du public relatives à la révision du PLU
- Atelier de travail participatif

Les observations recueillis lors de cette concertation ont porté sur les thèmes suivant :

- Urbanisation : densification et production de logements
 - *Augmentation très rapide des constructions < 10 ans*
 - *Objectif de densification par rapport au SRDIF et leur localisation*
 - *Logements sociaux adaptés aux séniors*
- Patrimoine et aspect extérieur des constructions
 - *Préservation du riche patrimoine ancien et contemporain Elargir ou encadrer les matériaux de clôtures*
 - *Critique des toitures terrasses sur certains quartiers*
- Environnement
 - *Loi sur l'eau et les captages d'EP sur la commune*
 - *Les zones de risque de retrait et gonflement des argiles, leur prise en compte dans le PLU*
 - *Promouvoir les espaces verts publics et privés*
 - Paysage
 - *Amélioration de la visibilité des rû et des domaines de la commune*
- ...Équipements : *bon niveau à préserver*
- *Commerces à diversifier et à développer (village)*
- *Activités économiques à préserver et requalifier*
- Transports et mobilités
 - *Aménager des pistes cyclables*
 - *Développer les lignes de bus*

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la publication des actes suivants :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication ainsi que sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse émise de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 13 avril 2023

- Et beaucoup de contributions hors champs d'action du PLU :
 - *Sur le déploiement des lignes de TC Noisy et Saint-Nom-La-Bretèche*
 - *Privatisation du stationnement public*
 - *PPRI à modifier*
 - *Demande d'imposer des espaces extérieurs pour tous les logements*

CONSIDERANT que le conseil communautaire a débattu le 30 juin 2022 des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lequel définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il présente le projet communal pour les années à venir et constitue, ainsi, la clé de voûte du PLU.

CONSIDERANT que le diagnostic du territoire établi dans le cadre des études relatives à la révision du PLU menées en 2021 et 2022 a permis de dégager les grands enjeux sur la base desquels le projet de PADD du futur PLU révisé est fondé:

Les grands objectifs du PADD de Villepreux se répartissent en trois grands axes :

- **Axe 1: Un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser**
- **Axe 2: Une ville à taille humaine, agréable à vivre**
- **Axe 3: Une commune engagée pour une évolution maîtrisée et écoresponsable de son territoire**

CONSIDERANT que le projet de PLU intègre 8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) répartie en OAP thématiques et sectorielles :

OAP thématiques:

- **OAP Trame Verte et Bleue:** Obligatoire, elle définit des objectifs qualitatifs pour prendre en compte la préservation et l'amélioration des continuités écologiques et les différents milieux (y compris sur les zones humides) du territoire de Villepreux
- **OAP Patrimoine:** elle ne vise pas à figer les constructions mais à préciser des orientations pour des travaux d'aménagement et de restauration du bâti patrimonial présents sur le territoire. Ces orientations permettront la valorisation des ces bâtis sans les dénaturer. Elle a pour but également d'énoncer des orientations spécifiques concernant le secteur du Village et de la Haie Bergerie
- **OAP Qualité du Bâti:** elle synthétise les dispositions de la charte de la promotion immobilière de SQY et du porté à connaissance de la ville de Villepreux pour garantir une qualité d'habitabilité dans les programme ainsi que des qualités écologiques et énergétiques essentiellement pour les réhabilitation/construction de logements.
- **OAP sur les mobilités douces:** l'objectif de cette OAP est d'affirmer le souhait de la commune de développer son réseau cyclable et de poser des perspectives de développement en faveur des usages de la mobilité.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 13 avril 2023

OAP sectorielles:

- **OAP Entrée de ville – Pont de Biais:** ce secteur convoité par des promoteurs a fait l'objet d'une étude qui a permis de faire émerger des objectifs partagés avec la ville des Clayes-Sous-Bois sur l'encadrement du renouvellement sur ce secteur. Ces objectifs sont quantitatifs et qualitatifs. Le secteur se décompose en deux sous-secteurs : un quartier à dominante d'habitat et l'autre sur la ZAE du Val Joyeux
- **OAP Domaine des Gondi:** le domaine de 32 hectares fait l'objet d'importants travaux de la part du propriétaire afin de redonner son lustre à cet ancien domaine lié au château de Versailles. L'objectif est de faire de ce domaine un secteur offrant une hôtellerie de grand luxe en lien avec le site de la plaine de Versailles
- **OAP Grand'Maison:** le propriétaire afin de conserver le château historique souhaite pouvoir diversifier son activité. Pour ce faire, une partie du domaine va accueillir une école, l'autre va permettre l'accueil de loisirs familiaux de plein air. L'OAP est donc divisée en deux sous-secteurs.
- **OAP intercommunale Point à L'Ange- Tourne Roue:** cette OAP fixe des éléments de programmation intercommunaux en lien avec la valorisation par La Poste, propriétaire du terrain à cheval sur les communes de Villepreux et des Clayes-sous-Bois.

Le projet de PLU délimite 1 zone urbaine composée de 5 secteurs (UM, UR, URs, UE et UA) 1 zone naturelle (N) assortie de STECAL et de sous-secteurs et 1 zone agricole (A):

Le secteur UM correspond à la zone d'habitat mixte comprenant également des équipements et des commerces. Elle correspond à une partie du quartier de la Haie Bergerie, le long de l'avenue Pasteur et le Village.

Le secteur UR correspond à la zone d'habitat collectif et pavillonnaire pouvant comprendre quelques activités et du commerce. Elle est présente au Hauts du Moulin, le Trianon (collectif) au Val Joyeux et la Haie Bergerie.

Le secteur URs est du résidentiel stricte. Elle correspond aux opérations d'ensemble constituées de pavillonnaire comme les Hauts du Moulin, le Trianon, le Val Joyeux, le Prieuré, les Hauts de Grisy.

Le secteur UE correspond à la grande zone d'équipements de la commune comprenant à la fois des équipements scolaires, sportif, culturel, de sécurité publique, etc.

Le secteur UA est la zone dédiée à l'activité. Elles se localisent au Val Joyeux et sur la zone d'activité de la Pépinière le long du Trianon.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle regroupe également les secteurs de taille et de capacité limitée, de grande qualité patrimoniale défini dans le OAP Grand'Maison et Gondi, et en entrée de ville dans la Plaine de Versailles le long de la RD 11 terrain de l'ancienne station météo.

Des secteurs complètent les règlements de la zone N.

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématrialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 13 avril 2023

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales:

- 4 emplacements réservés aux voies et aux installations d'intérêt général type création de voirie et mise en place de promenades et continuités douces et extension d'un bassin de rétention
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (59,10 ha)
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer, (5 295 mètres linéaires)
- des espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, (80.04 ha)
- des bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur, (63 éléments repérés)
- des dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (diversité commerciale, secteurs de mixités social, Protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 ha) »

CONSIDERANT que ledit projet de PLU révisé intègre une **évaluation environnementale**;

CONSIDERANT que le projet de PLU a été présenté et étudié le 30 mars 2023 en conférence intercommunale.

CONSIDERANT que ledit projet de PLU révisé de de la commune de Villepreux peut ainsi être arrêté,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement du 30 mars 2023,

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 13 avril 2023

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1: Constate que les modalités de la concertation préalable relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux fixées par la délibération n°2020-398 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 17 décembre 2020 ont bien été respectées;

Article 2: Approuve le bilan de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux tel qu'il est annexé à la présente délibération;

Article 3: Arrête le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Villepreux tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Article 4: Décide de soumettre pour avis le projet de PLU révisé de la commune de Villepreux aux personnes publiques associées/ ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet;

Article 5: Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Villepreux et à la Communauté d'Agglomération pendant un mois;

Article 6: Dit que le projet de révision PLU arrêté est tenu à la disposition du public à la Mairie de Villepreux et à la Communauté d'Agglomération, Direction de la Prospective et de la Planification Territoriale et à la Préfecture de Versailles, aux jours et heures habituels d'ouverture;

Article 7: Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M le Préfet de Versailles,
- M. le Directeur Départemental de l'Equipeement,
- M. le Maire de de Villepreux.

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

Adopté à l'unanimité par 74 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

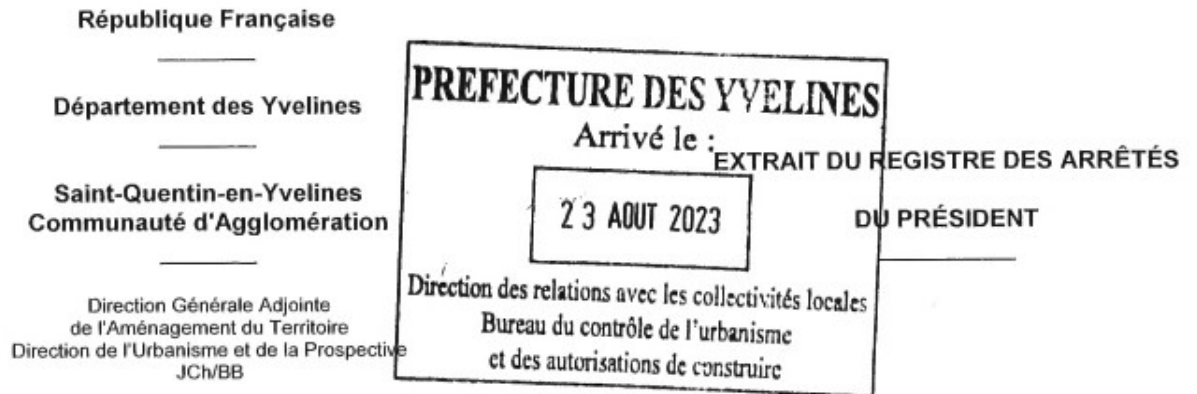
Jean-Michel FOURGOUS
03 MAI 2023



Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du jeudi 13 avril 2023

ANNEXE 2 : Arrêté du Président de la CA SQY



OBJET : SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES – VILLEPREUX – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET PERIMETRES DELIMITES DE ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES DE L'EGLISE SAINT-VINCENT-DE-PAUL, DU CHATEAU DE GRAND'MAISON, DE LA MAISON DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL ET DU HANGAR AGRICOLE - PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines,

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue au communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code du patrimoine et notamment les articles L.321-31 et R.621-92 à R.621-95

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19, et R 153-8 ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;

VU la délibération n° 2017-226 B) du Conseil communautaire en date du 29 juin 2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux,

VU la délibération n° 2019-158 du Conseil communautaire en date du 27 juin 2019 portant approbation de la modification simplifiée dudit PLU ;

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2020-398 en date du 17 décembre 2020 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villepreux approuvé par délibération n°2017-226 B) du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2017 et modifié le 27 juin 2019 ;

VU la délibération n° 2022-20 du Conseil communautaire en date du 30 juin 2022 relative au débat sur les orientations générales d'aménagement et de développement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la délibération du conseil municipal de Villepreux, en date du 27 mars 2023 relative au bilan de la concertation et à l'arrêt du PLU du projet de révision du PLU de Villepreux ;

VU la délibération n°2023-131 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 13 avril 2023 portant un avis favorable aux propositions de périmètre délimité des abords (PDA) formulées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l'église Saint-Vincent-de-Paul, du château de Grand'Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole ;

VU la délibération n°2023-105 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 13 avril 2023 portant approbation de bilan de la concertation mise œuvre en application de la délibération du Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2020-398 en date du 17 décembre 2020 susvisée et arrêt du projet de révision du PLU de Villepreux ;

Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'Agglomération

1/5

VU l'avis de l'autorité environnementale (Direction régionale de l'environnement d'Île-de-France) joint aux dossiers enquête publique, en date du 09/08/2023

VU la décision n° E23000038/78, en date du 06 juillet 2023, de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Roland REYNOUARD, Directeur général des services techniques de collectivité territoriale en retraite, en qualité de Commissaire-enquêteur et Monsieur Christian LAMARCHE, Architecte-urbaniste retraité, en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision du PLU de Villepreux et aux périmètres délimités de abords (PDA) des monuments historiques de l'église Saint-Vincent-de-Paul, du château de Grand'Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux et sur les propositions de modification des périmètres de protection de abords (PDA), formulées par l'architecte des bâtiments de France, de l'église Saint-Vincent-de-Paul, du château de Grand'Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 18 septembre 2023 09h00 au vendredi 20 octobre 2023 17h00.

ARTICLE 2 :

Le projet de révision du PLU de Villepreux arrêté par délibération n°2023-105 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 13 avril 2023 susvisée consiste à mettre en œuvre les grands objectifs du projet de territoire de Villepreux qui se définissent en trois grands axes.

- Axe 1 : Un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser
- Axe 2 : Une ville à taille humaine, agréable à vivre
- Axe 3 : Une commune engagée pour une évolution maîtrisée et écoresponsable de son territoire

Les PDA de l'église Saint-Vincent-de-Paul, du château de Grand'Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole visent à recentrer la protection de ces monuments. Les nouveaux périmètres sont plus adaptés et ciblés que les rayons de protection de 500 mètres actuels et ont pour vocation la préservation raisonnée des abords des monuments historiques

ARTICLE 3 :

Monsieur Roland REYNOUARD, Directeur général des services techniques de collectivité territoriale en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur pour cette enquête publique ,et Monsieur Christian LAMARCHE, Architecte-urbaniste retraité, en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant par décision n° E23000038/78, en date du 06 juillet 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles

ARTICLE 4 :

Le dossier du projet de révision du PLU de la commune de Villepreux, les propositions de modification des périmètres de protection de abords (PDA), et les pièces qui les accompagnent, seront déposés **en version papier** et mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs, du lundi 18 septembre 2023 09h00 au vendredi 20 octobre 2023 17h00., en **mairie de Villepreux**, Place Mendès France 78540 Villepreux, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à **l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Coudre, 78192 Trappes, aux jours et heures habituels d'ouverture au public

Le dossier d'enquête publique **en version numérique** pourra également être consulté aux mêmes dates sur un support informatique situé en mairie de Villepreux et à **l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines** accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public

Le dossier d'enquête publique **en version numérique** est aussi disponible durant l'enquête publique sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr.

Le dossier d'enquête publique intègre, notamment, l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de révision.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes.

ARTICLE 5:

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête.

Un **registre « papier »** à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-enquêteur sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en **mairie de Villepreux** Place Mendès France 78540 Villepreux, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à **l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

En outre, un **registre dématérialisé** est également mis à la disposition du public du lundi 18 septembre 2023 09h00 au vendredi 20 octobre 2023 17h00. Ainsi, le public pourra déposer ses observations et propositions sur ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : revision-plu-villepreux@mail.registre-numerique.fr

Le public pourra consulter ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-villepreux>

Des observations écrites pourront être adressées à Monsieur le Commissaire-enquêteur, à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines – Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff – BP 10118- 78192 Trappes Cedex, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Ces observations peuvent également être envoyées à l'adresse courriel suivante :

revisionplu.villepreux@sqy.fr

Ces observations seront imprimées sur papier et seront consultables sous cette forme en Mairie de Villepreux et à l'Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté, consultable en **mairie de Villepreux** et à **l'Hôtel d'agglomération** de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sera intégré dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public.

ARTICLE 7 :

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra en **mairie de Villepreux**:

- Samedi 23 septembre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mardi 3 octobre 2023 de 16h00 à 19h30
- Vendredi 20 octobre de 13h00 à 16h00

ARTICLE 8 :

Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'Agglomération

3/5

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

Cet avis sera affiché notamment au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines, en mairie de Villepreux, dans l'ensemble des panneaux d'affichage administratif dont dispose la commune, et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de la commune de Villepreux, et de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines aux adresses suivantes : www.Villepreux.fr et www.saint-quentin-en-yvelines.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion dans la presse et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, les registres seront transmis à Monsieur le Commissaire-enquêteur dans les plus brefs délais, pour clôture et signature.

Dès réception des registres et des documents annexés, le Commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions à Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines – Communauté d'agglomération, ni présenté une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du Code de l'environnement.

Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles par Monsieur le commissaire- enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture en mairie de Villepreux et au siège de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces au Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes.

ARTICLE 10 :

Au terme de la procédure de révision du PLU, le PLU de la commune de Villepreux sera approuvé par délibération du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estimera nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, des avis, observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 :

Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - 1, rue Eugène Hénaff - 78190 TRAPPES, personne morale de droit public, est responsable de toute décision relative au projet de révision du PLU de la commune de Villepreux, notamment pour conduire la présente enquête publique.

ARTICLE 12 :

Toute information sur le dossier d'enquête peut être demandée auprès de Mme Bertille BONNAIN (tél : 01/39/44/82/44 – bertille.bonnain@sqy.fr) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff – ZA du Buisson de la Couldre - 78190 Trappes (tél accueil : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64).

ARTICLE 13 :

Le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines et le Maire de Villepreux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution des dispositions du présent arrêté.

POUR EXTRAIT CONFORME

FAIT À TRAPPES

LE **09 AOÛT 2023**



Pour le Président empêché

Eric-Alain JUNES

Vice-Président de Saint-Quentin-en-Yvelines

VIII ANNONCES 78

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Le Grand Parisien
Vendredi 1^{er} septembre 2023

Le Parisien est officiellement habilité par l'arrêté 2023 sur la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de charge publié par décret dans les départements... (text truncated for brevity)

Constitution de société

Aux termes d'un AOSP en date du 01/03/2023, il a été constitué une SCI ayant les caractéristiques suivantes:
Dénomination sociale : SCI DU CHATEAU MINA
Siège : SCI DU CHATEAU MINA
Objet social : La société a pour objet l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens meubles et immeubles, notamment l'immobilier en construction sur rue de la Haie St-Pierre 78540 VERVAULLE 1, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser l'exécution, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.
Siège social : 3 AVENUE DU CHATEAU, 78540 VERVAULLE
Capital : 1 000 €
Gérant : 09 ans à compter de la communication au RCS VERSAILLES
Co-gérance : Monsieur TAHIR MOHAMED, demeurant 3 AVENUE DU CHATEAU, 78540 VERVAULLE et Madame TAHIR TOUMES, demeurant 3 AVENUE, 78540 VERVAULLE
Classe d'agrément : Les parts sociales ne peuvent être l'objet d'une cession à un tiers étranger à la société.
Les parts sont librement cessibles entre associés, leurs ayants-droits et descendants. Elles sont librement transmissibles par acte sous seing privé, de donation
MOHAMED TOUMES MOHAMED FUSAT ADAM FILS

Divers société

SCI HARIANG, SCI au capital de 200000€, Siège social 14 rue Auguste Renoir 78880 Saint-nom-la-bretèche, 82298476 RCS Versailles Le 07/07/2023, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, déclarés liquidation. Mme Faustine HARIANG, 8 Rue du Préreau 78321 Croisy-sur-Oise, de son mandat et conseil la dotant des pouvoirs de liquidation. Radié au RCS de Versailles.

Optimisez votre communication
Publiez vos annonces d'enquêtes publiques dans le Parisien

01 87 39 82 96
legales2@leparisien.fr

Enquête publique

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

COMMUNE DE VILLEPREUX

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEPREUX ET AUX PROJETS DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DE ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES DE L'ÉGLISE SAINT-VINCENT-DE-PAUL, DU CHATEAU DE GRAND MAISON, DE LA MAISON DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL ET DU HANGAR AGRICOLE

Par arrêté en date du 09/08/2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux et sur les propositions de modification des périmètres de protection de abords (PDA) des monuments historiques, formulés par l'architecte des Bâtiments de France, 947 Église Saint-Vincent-de-Paul, du Château de Grand-Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole pour une durée de 33 jours consécutifs, du **lundi 18 septembre 2023 09H00** au **vendredi 20 octobre 2023 17H00**.

Le projet de révision du PLU de Villepreux sera par délibération n°2023-305 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 23 avril 2023 susvisé consista à mettre en œuvre les grands objectifs du projet de territoire de Villepreux qui se répartissent en trois grands axes :

- Axe 1 : Un territoire au patrimoine d'exception (nature, bâti et agricole) à préserver et valoriser
- Axe 2 : Une ville à taille humaine, agréable à vivre
- Axe 3 : Une commune engagée pour une évolution durable et responsable de son territoire

Les PDA de l'église Saint-Vincent-de-Paul, du Château de Grand-Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole visent à renforcer la protection de ces monuments, les nouveaux périmètres étant plus adaptés et ciblés que les axes de protection de 500 mètres actuels et ont pour vocation à permettre la coexistence des abords des monuments historiques.

Au terme de la procédure, le PLU de la commune de Villepreux et les PDA susvisés seront approuvés par délibération du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le dossier d'enquête publique en version numérique pourra également être consulté aux mêmes dates sur un support informatique situé au sein de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, accessible aux jours habituels et heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique intègre, notamment, l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation menée en œuvre dans le cadre de la procédure de révision.

Toute personne peut, sur sa demande et à son frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Henaff, ZA du Buisson de la Coulée, 78382 Trappes.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, et consulter éventuellement ses observations sur les registres d'attente.

Un registre « papier » à feuilles non-mobilisées, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-enquêteur sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie de Villepreux Place Henri Des Forêts 78540 Villepreux, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, et à l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Henaff, ZA du Buisson de la Coulée, 78382 Trappes, aux jours habituels et heures habituelles d'ouverture au public.

En outre, un registre dématérialisé est également mis à la disposition du public du **lundi 18 septembre 2023 09H00** au **vendredi 20 octobre 2023 17H00**. Ainsi, le public pourra déposer ses observations et propositions sur le site internet dédié à l'adresse suivante : revisio-plu-villepreux@mairillepreux.fr

Le public pourra consulter ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : revisio-plu-villepreux@mairillepreux.fr

Des observations écrites pourront être adressées à Monsieur le Commissaire-enquêteur à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1 rue Eugène Henaff - BP 10119 - 78382 Trappes Cedex pendant toute la durée de l'enquête publique.

Ces observations peuvent également être envoyées à l'adresse ci-dessus suivante : revisio@villepreux.fr

Ces observations seront imprimées sur papier et seront consultables sous cette forme en Mairie de Villepreux et à l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'arrêt de Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines susvisé du 09/08/2023 consultable en mairie de Villepreux et à l'Hôtel d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, sera intégré dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public.

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra le dossier d'enquête publique le **09/09/2023 à 09H00** - **09/09/2023 à 12H00** - **Mardi 3 octobre 2023 de 18H00 à 19H00** - **Vendredi 20 octobre de 13H00 à 18H00**

Un site au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux d'insertion dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines, en mairie de Villepreux, dans l'ensemble des panneaux d'affichage administratif ainsi que dans la commune.

Cet avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Villepreux, et de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines aux adresses suivantes : www.villepreux.fr et www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en cas qui concerne la première insertion dans la presse et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

À l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1 de l'arrêté susvisé, le registre sera remis à Monsieur le Commissaire-enquêteur dans les quinze jours, pour clôture et signature.

Des copies des registres et des documents annexés, la Communauté-enquêteur recontera, dans la huitaine, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et autres consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours

pour produire ses observations éventuelles.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur n'a pas reçu son rapport et ses constatations à Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'Agglomération, réitérera une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du Code de l'Environnement.

Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles par Monsieur le commissaire-enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur seront mis à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public de Villepreux et au siège de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces au Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Henaff, ZA du Buisson de la Coulée, 78382 Trappes.

Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'Agglomération - 1 rue Eugène Henaff - 78382 TRAPPES, personne morale de droit public, est responsable de toute décision relative au projet de la révision du PLU de la commune de Villepreux, notamment pour conduire la présente enquête publique. Toute information sur le dossier d'enquête peut être demandée auprès de Mme Sandrine BERNARD (tel. 01 35 44 92 44 - boîte.bernard@ag-yvelines.fr) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'Agglomération - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1 rue Eugène Henaff - ZA du Buisson de la Coulée - 78382 Trappes (tel. accord : 01 35 44 93 80 - fax : 01 35 27 12 64).

Le Parisien

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

- Formulaires certifiés pour une annonce conforme
- Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h
- Paiement 100% sécurisé
- Affichage en temps réel

Rdv sur leparisien.annonces-legales.fr

Le Parisien publicitaire

Annonces judiciaires et légales

TOUTES LES NOUVELLES DE VERSAILLES DU 20/09/2023

Adjudications Immobilières

Tarif de référence stipulé dans l'Art. 2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022 sur le 0,221 € HT le caractère...

78 Vente aux Enchères Publiques au Palais de Justice de Versailles (78) 5 place André Migrot LA MARCHÉ DE COGNAC 2023-2024...

Avis administratifs

Communauté d'agglomération de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Commune de VILLEPREUX Enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villepreux et aux Projets de périmètres délimités de secteurs (PDS) des monuments historiques de l'église Saint-Nicolas-de-Paul, de l'église de Grand'Follemie, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du hangar agricole

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Pour avis en date du 04/09/2023, la commune de Villepreux a été déclarée en état de démission de la commune de Villepreux et de la commune de Villepreux et de la commune de Villepreux...

Vie de sociétés

CDLS CONSEIL Société par actions en vertu de la loi n° 66-237 du 24 mars 1966 relative à la loi de libération de la presse...

AVIS DE CONSTITUTION Aux termes d'un acte en date de Versailles du 02/09/2023, il a été procédé à la constitution d'une société par actions en vertu de la loi n° 66-237 du 24 mars 1966 relative à la loi de libération de la presse...

AVIS DE DISSOLUTION La société par actions en vertu de la loi n° 66-237 du 24 mars 1966 relative à la loi de libération de la presse, dénommée CDLS CONSEIL, a été déclarée en état de démission de la commune de Villepreux et de la commune de Villepreux...

Avis administratifs

Commune de SAINT-LEMY-LES-CHEVÈRES Plan local d'urbanisme 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lemy-les-Chevères a été déclaré en état de démission de la commune de Saint-Lemy-les-Chevères et de la commune de Saint-Lemy-les-Chevères...

Avis administratifs

Commune de SAINT-LEMY-LES-CHEVÈRES Plan local d'urbanisme 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lemy-les-Chevères a été déclaré en état de démission de la commune de Saint-Lemy-les-Chevères et de la commune de Saint-Lemy-les-Chevères...

Autres légales

AVIS DE SAISINE DE LÉGATIME UNIVERSEL DÉCLARATION DE DÉCÈS

Régime matrimonial

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Notaire en charge de l'acte de changement de régime matrimonial de Monsieur et Madame [Noms]...

Annonces légales et judiciaires



www.medialex.fr Mail : annonces.legales@medialex.fr Tél. : 02 95 26 42 00 Fax : 08 20 309 000 Adresse postale : 13, rue du Brél - CS 55128 33063 Rennes cedex

ANNEXE 7 : AVIS JAUNE DE FORMAT A4

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
COMMUNE DE VILLEPREUX

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEPREUX ET AUX PROJETS DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DE ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES DE L'ÉGLISE SAINT-VINCENT-DE-PAUL, DU CHÂTEAU DE GRAND'MAISON, DE LA MAISON DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL ET DU HANGAR AGRICOLE

Par arrêté en date du 09/08/2023, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux et sur les propositions de modification des périmètres de protection de abords (PDA) des monuments historiques, formulées par l'architecte des bâtiments de France, de l'église Saint-Vincent-de-Paul, du château de Grand'Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole pour une durée de 33 jours consécutifs, du **lundi 18 septembre 2023 09h00 au vendredi 20 octobre 2023 17h00**.

Le projet de révision du PLU de Villepreux arrêté par délibération n°2023-105 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 13 avril 2023 susvisé consiste à mettre en œuvre les grands objectifs du projet de territoire de Villepreux qui se répartissent en trois grands axes :

- Axe 1 : Un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser
- Axe 2 : Une ville à taille humaine, agréable à vivre
- Axe 3 : Une commune engagée pour une évolution maîtrisée et écoresponsable de son territoire

Les PDA de l'église Saint-Vincent-de-Paul, du château de Grand'Maison, de la maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole visent à recentrer la protection de ces monuments, les nouveaux périmètres étant plus adaptés et ciblés que les rayons de protection de 500 mètres actuels et ont pour vocation la préservation raisonnée des abords des monuments historiques

Au terme de la procédure, le PLU de la commune de Villepreux et les PDA susvisés seront approuvés par délibération du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estimera nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, des avis, observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête, du rapport et de l'avis motivé du Commissaire enquêteur.

Monsieur Roland REYNOUARD, Directeur général des services techniques de collectivité territoriale en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur pour cette enquête publique, et Monsieur Christian LAMARCHE, Architecte-urbaniste retraité, en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant par décision n° E23000038/78, en date du 06 juillet 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles

Le dossier du projet de révision du PLU de la commune de Villepreux, les propositions de modification des périmètres de protection de abords (PDA), et les pièces qui les accompagnent, seront déposés en **version papier** et mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs, du **lundi 18 septembre 2023 09h00 au vendredi 20 octobre 2023 17h00**, en **mairie de Villepreux**, Place Mendès France 78540 Villepreux, aux jours habituels et heures habituels d'ouverture au public et à l'**hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes, aux jours habituels et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique en **version numérique** pourra également être consulté aux mêmes dates sur un support informatique situé en **mairie de Villepreux** et à l'**hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, accessibles aux jours habituels et heures habituels d'ouverture au public

Le dossier d'enquête publique intègre, notamment, l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de révision

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête.

Un **registre « papier »** à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Commissaire-enquêteur sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en **mairie de Villepreux** Place Mendès France 78540 Villepreux, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à l'**hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes, aux jours habituels et heures habituelles d'ouverture au public.

En outre, un **registre dématérialisé** est également mis à la disposition du public du **lundi 18 septembre 2023 09h00 au vendredi 20 octobre 2023 17h00**. Ainsi, le public pourra déposer ses observations et propositions sur ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : revision-plu-villepreux@mail.registre-numerique.fr
Le public pourra consulter ledit registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-villepreux>

Des observations écrites pourront être adressées à Monsieur le Commissaire-enquêteur, à la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines – Direction de l'Urbanisme et de la Prospective – 1, rue Eugène Hénaff – BP 10118 - 78192 Trappes Cedex, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Ces observations peuvent également être envoyées à l'adresse courriel suivante : revisionplu.villepreux@sqy.fr

Ces observations seront imprimées sur papier et seront consultables sous cette forme en **Mairie de Villepreux** et à l'**Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'arrêté de Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines susvisé du 09/08/2023 consultable en **mairie de Villepreux** et à l'**Hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sera intégré dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public.

Monsieur le Commissaire-enquêteur recevra en **mairie de Villepreux** :

- Samedi 23 septembre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mardi 3 octobre 2023 de 16h00 à 19h30
- Vendredi 20 octobre de 13h00 à 16h00

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

Cet avis sera affiché notamment au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines, en **mairie de Villepreux**, dans l'ensemble des panneaux d'affichage administratif dont dispose la commune.

L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de la commune de Villepreux, et de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines aux adresses suivantes : www.villepreux.fr et www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion dans la presse et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1^{er} de l'arrêté susvisé, les registres seront transmis à Monsieur le Commissaire-enquêteur dans les plus brefs délais, pour clôture et signature.

Dès réception des registres et des documents annexés, le Commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire-enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions à Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines – Communauté d'agglomération, ni présenté une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du Code de l'environnement.

Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles par Monsieur le commissaire-enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture en **mairie de Villepreux** et au siège de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de ces pièces au Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, 78192 Trappes.

Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - 1, rue Eugène Hénaff - 78190 TRAPPES, personne morale de droit public, est responsable de toute décision relative au projet de la révision du PLU de la commune de Villepreux, notamment pour conduire la présente enquête publique.
Toute information sur le dossier d'enquête peut être demandée auprès de Mme Bertille BONNAIN (tél : 01.39.44.82.44 - bertille.bonnain@sqy.fr) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff - ZA du Buisson de la Couldre - 78190 Trappes (N° accueilli : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64).

ANNEXE 8 : AVIS D’AFFICHAGE CERTIFIE PAR LE MAIRE DE VILLEPREUX



SERVICE URBANISME
Dossier suivi par: Marie Cœur
Tél. : 01 30 80 80 00
Courriel : urbanisme@villepreux.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Baptiste HAMONIC, Maire de la commune de Villepreux et Vice-Président de SQY en charge des transports et des mobilités durables, certifie que

- l’avis de l’enquête publique relative au projet de Révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Villepreux et aux projets de périmètres délimités des abords des monuments historiques de l’Eglise Saint-Vincent-de-Paul, du Château de Grand’Maison, de la Maison de Saint-Vincent-de-Paul et du Hangar Agricole

a fait l’objet d’un affichage du 01/09/2023 au 21/10/2023.

Certificat délivré pour servir et valoir ce que de droit.

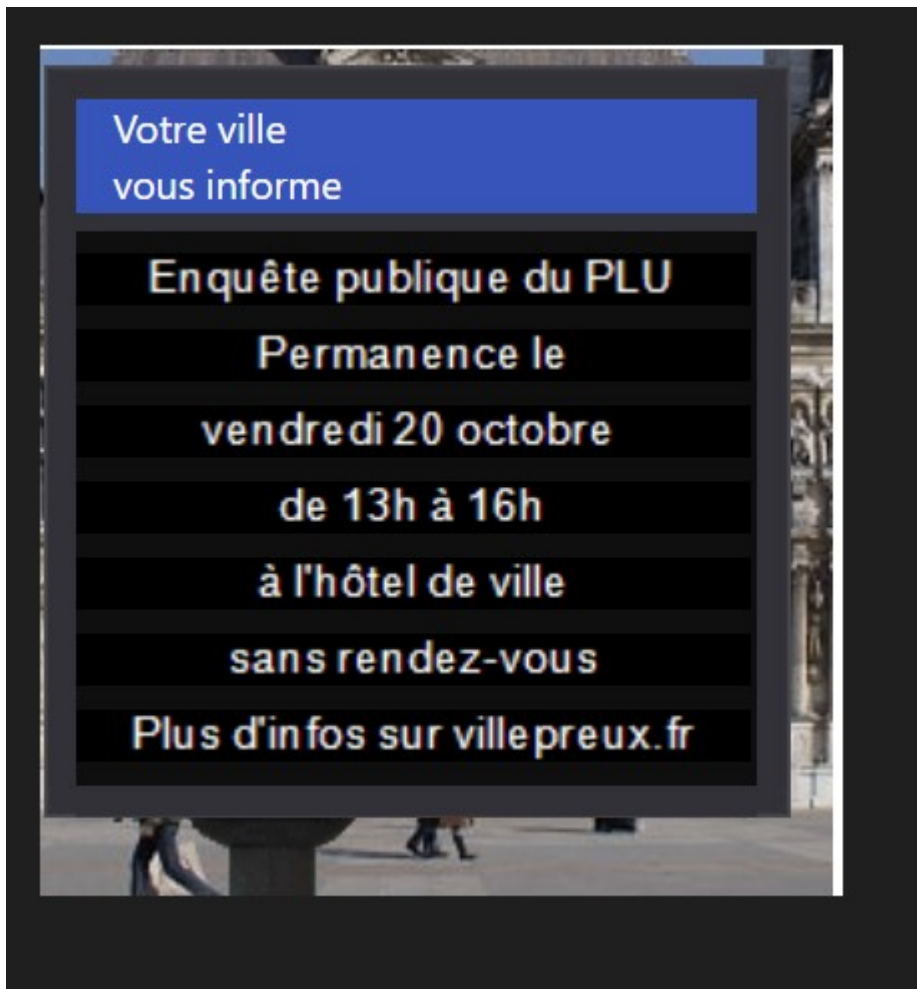
Villepreux, le 07/11/2023

Jean-Baptiste HAMONIC
Maire de Villepreux
Vice-Président de SQY en charge
des transports et des mobilités durables

ANNEXE 9 : PHOTOS DE L'AVIS JAUNE



ANNEXE 10 : PHOTO DU PANNEAU ELECTRONIQUE ANNONCANT LA FIN DE L'ENQUETE



ANNEXE 11 : LETTRE DU PREFET- DECOMPTE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DE LA LOI SRU



Direction départementale
des territoires

Versailles, le 05 AVR. 2023

Service Habitat et Rénovation Urbaine/PTL

Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC
Maire de Villepreux
Place Mendès France – BP 21
78450 VILLEPREUX

Affaire suivie par : Fanya LAFRONTIERE – Christine MERAND

☎ : 07 87 65 22 51 / 06 40 81 49 56
fanya.lafrontiere@yvelines.gouv.fr
christine.merand@yvelines.gouv.fr

Réf : SHRU_PTL_20230313_BilanSRU_VILLEPREUX
PJ : 2

LRAR

Prévision	Attr.	Info.
Mario/Rafa		X
Valesie F.		X
Valesie T.		X
Laurent B.		X
Rémi/Marie		X
DG	X	

COURRIER ARRIVÉ LE
11 AVR. 2023
MAIRIE DE VILLEPREUX

Monsieur le Maire,

La commune de Villepreux est assujettie aux dispositions de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU). Elle doit atteindre un taux de 25 % de logements sociaux et pour cela respecter un rythme de rattrapage minimal évalué tous les trois ans.

En application de l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la commune est tenue d'établir un bilan portant sur le respect de ces engagements.

La période triennale 2020-2022 s'étant achevée, et afin de faciliter ce travail de bilan, vous trouverez, ci-joint, pour examen contradictoire, un état récapitulatif de la création de logements locatifs sociaux sur le territoire communal, du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022.

Ce bilan s'établit sur la base des éléments suivants :

Prise en compte :

- de l'évolution du stock de logements locatifs sociaux (différence entre l'inventaire au 1er janvier 2022 et celui au 1er janvier 2019) ;
- des logements sociaux reportés dans le cadre du précédent bilan ;
- de l'ensemble des logements locatifs sociaux financés entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, même s'ils n'ont pas été mis en service et en conséquence n'ont pu être recensés dans l'inventaire au 1er janvier 2022.

Déduction :

- des logements agréés ou conventionnés et comptabilisés dans un précédent bilan triennal dont les opérations auraient été annulées ou abandonnées sur la période 2020 – 2022, sans jamais avoir été mis en service ;
- des logements sociaux financés qui avaient déjà été intégrés à un bilan précédent de réalisation (et non ouverts à la location lors de l'inventaire au 1er janvier 2019) et qui sont entrés dans le stock de l'inventaire au 1er janvier 2022.

Le bilan comprend également :

- le rappel de l'objectif triennal 2020-2022 notifié, en fonction du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2019 et décliné en minimum PLAI et maximum PLS ;
- le taux de réalisation (quantitatif et qualitatif) de l'obligation triennale 2020-2022.

Du bilan calculé par mes services, il ressort que votre commune a réalisé 134% de l'obligation triennale 2020-2022 tout en respectant les niveaux minimum de PLAI et maximum de PLS.

Je tiens à vous préciser que les logements locatifs sociaux produits au-delà des objectifs seront reportés d'un bilan triennal à l'autre. Ce mécanisme, permettant d'encourager les dynamiques locales de production, est consigné dans le décompte réalisé pour le bilan joint.

Vous voudrez bien me faire parvenir vos éventuelles remarques dans un délai de deux mois avec copie au directeur départemental des territoires des Yvelines (DDT 78) dont les services sont à votre disposition pour tout complément d'information (coordonnées en annexe).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Le Préfet



Jean-Jacques BROTON

Copie : préfecture de Versailles



Objectif de réalisation 2020-2022 en matière de logements sociaux (LLS)Objectifs quantitatifs : soit 50 % du nombre de LLS manquants au 1^{er} janvier 2019 =

X 155

Objectif qualitatif : minimum de 30 % de PLAI

Y1 47

Objectif qualitatif : maximum de 20 ou 30 % de PLS

Y2 46

Etat des réalisations quantitatif et comparaison à l'objectifVariation du nombre de logement sociaux décomptés SRU entre les inventaires au 1^{er} janvier 2022 et 2019 :

a) 212

Nombre de LLS au 01/01/19 (inventaire 2019)	Nombre de LLS au 01/01/22 (inventaire 2022)
735	947

Détail des logements sortis de l'inventaire au 1/1/22

Bailleur	Adresse	Nombre de logements
PROLOGUES	Place de l'Église	2

Détail des logements agréés, conventionnés ou reportés dans le cadre d'un précédent bilan sur la période 2020-2022, figurant dans l'inventaire au 01/01/2022

Année de financement	Bailleur	Adresse	Nombre de logements
2017	I3F	Chemin des Nourrices (partiel)	35
2017	TOIT ET JOIE	Rue du Cantal (partiel)	3
2018	SNL PROLOGUES	20, avenue du Général De Gaulle	1
2020	SOLHA (IML)	2 sente des Pommiers	1
2020	I3F	7 rue de Vaugirard	12
2021	personne physique – ANAH PLUS	9 rue Amédée Brocard	1

Ajout des logements reportés dans le cadre d'un précédent bilan sur la période 2020-2022, ne figurant pas dans l'inventaire au 01/01/22 :

b) 20

Année de financement	Bailleur	Adresse	Nombre de logements
2018	ANTIN RESIDENCES	1, rue des Entrepreneurs (partiel)	20

Ajout des logements agréés ou conventionnés sur les années 2020 à 2022, ne figurant pas dans l'inventaire au 01/01/22 :

c) 137

Année de financement	Bailleur	Adresse	Nombre de logements
2020	SEQENS	150 Avenue de Versailles	46
(1)			46
2021			0
(2)			0
2022	LOGIREP	Pointe de l'Ange	20
2022	SEQENS	Avenue de la Pipinière (ANRU)	70
2022	personne physique – ANAH PLUS	9 rue Amédée Brocard	1
(3)			91
		c)	137

Retrait des logements agréés ou conventionnés et comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2020-2022, sans jamais avoir été mis en service.

d) 0

Année d'annulation ou d'abandon	Organisme	Adresse	année d'agrément ou de conventionnement	Nombre de logements
				0
		d)		0

Retrait des logements agréés ou conventionnés et décomptés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2022 et déjà décomptés lors d'un précédent bilan triennal

e) 161

Année de financement	Bailleur	Adresse	Nombre de logements
2014	1001 VIES HABITAT	1 sente des Pommiers	23
2015 – 2017	I3F	Chemin des Nourrices (partiel)	91
2017	TOIT ET JOIE	Rue du Cantal (partiel)	1
2018	Antin Résidences	1 rue des Entrepreneurs	46
		e)	161

Etat des réalisations quantitatif à comparer à l'objectif : (a) + (b) + (c) – (d) – (e)

208

Taux de réalisation de l'objectif quantitatif : [(a)+(b)+(c)-(d)-(e))/X]	134%
Nombre de logements reportés dans l'appréciation quantitative du prochain bilan 2023-2025	53

Liste des logements sociaux à reporter pour le bilan quantitatif 2023-2025

Organisme	Adresse de l'opération	Nombre de logements reportés
SEQENS	Avenue de la Pépinière (ANRU) (partiel)	53
	Total	53

Etat qualitatif des réalisations et comparaison à l'objectif

Nombre de logements agréés ou conventionnés pris en compte au titre des années 2020 à 2022 :	A	96
Dont PLAI :	A1	30
Dont PLS :	A2	12

Année de financement	Bailleur	Adresse	Nombre de logements	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
2020	I3F	Avenue de Chavenay	12	4	5	3
2020	SEQENS	150 Avenue de Versailles	46	14	23	9
2020	SOLIHA (IML)	2 sente des Pommiers	1	1	0	0
2021	personne physique – ANAH PLUS	9 rue Amédée Brocard	1	0	1	0
2022	LOGIREP	Pointe de l'Ange	20	8	12	0
2022	SEQENS	Avenue de la Pépinière (ANRU) (partiel)	15	3	12	0
2022	personne physique – ANAH PLUS	9 rue Amédée Brocard	1	0	1	0
TOTAL DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGREES OU CONVENTIONNES 2020-2022			96	30	54	12

Nombre de logements reportés dans le cadre d'un précédent bilan sur la période 2020-2022 :	B	59
Dont PLAI :	B1	17
Dont PLS :	B2	3

Année de financement	Bailleur	Adresse	Nombre de logements	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
2017	I3F	Chemin des Nourrices (partiel)	35	14	18	3
2017	TOIT ET JOIE	Rue du Cantal (partiel)	3	1	2	0
2018	ANTIN RESIDENCES	1, rue des Entrepreneurs (partiel)	20	1	19	0
2018	SNL PROLOGUES	20, avenue du Général De Gaulle	1	1	0	0
TOTAL DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGREES OU CONVENTIONNES avant 2020 :			59	17	39	3

Etat qualitatif des réalisations à comparer à l'objectif :		
- sur les PLAI et assimilés : (A1+B1)/Y1		100%
- sur les PLS : (A2+B2)/Y2		33%

Etat des reports qualitatifs

Etat des reports de LLS agréés ou conventionnés « décomptables » ou décomptés SRU et à prendre en compte dans l'appréciation qualitative du prochain bilan triennal 2023-2025

Organisme	Adresse	année d'agrément ou de conventionnement	Année d'entrée dans l'inventaire SRU (le cas échéant)	Nombre de logements reportés			
				Nombre de logements reportés	Dont PLAI et assimilés	Dont PLUS	Dont PLS
SEQENS	Avenue de la Pépinière (ANRU) (partiel)	2022		55	32	23	0
Total des LLS reportés sur la période 2023-2025				55	32	23	0

ANNEXE 2

VOS CORRESPONDANTS
DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES POUR TOUT CE QUI CONCERNE
L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

NOM	Téléphone
Irina MOTEL, responsable d'unité	06 73 63 51 86
Isabelle ACQUAVIVA, adjointe	06 73 63 44 64
Christine MERAND, chargée de mission	06 40 81 49 56
Fanya LAFRONTIERE, chargée de mission	07 87 65 22 51

Adresse électronique : ddt-shru-ptl-inventaire-logement@yvelines.gouv.fr

DDT/SHRU/PTL MARS 2023

DEPARTEMENT DES YVELINES

SAINT- QUENTIN-EN-YVELINES- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

VILLE DE VILLEPREUX

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS

HISTORIQUES DE LA VILLE DE VILLEPREUX

Ouverte par l'arrêté du 9 août 2023 du Président de

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DE SAINT- QUENTIN- EN- YVELINES

PARTIE D : PIECES JOINTES AU RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- **PV DE SYNTHESE + QUESTIONS COMPLEMENTAIRES**

Novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur,

Roland REYNOUARD

DEPARTEMENT DES YVELINES

SAINT- QUENTIN-EN-YVELINES- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

VILLE DE VILLEPREUX

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS

HISTORIQUES DE LA VILLE DE VILLEPREUX

Ouverte par l'arrêté du 9 août 2023 du Président de

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DE SAINT- QUENTIN- EN- YVELINES

PROCES VERBAL

DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Novembre 2023

Le Président de la CA SQY,

Le Commissaire Enquêteur,

Jean Michel FOURGOUS

Roland REYNOUARD

1 – CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique donnant lieu à ce procès verbal concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de VILLEPREUX arrêté par le Conseil Communautaire de SAINT QUENTIN EN YVELINES en date du 13 avril 2023 (en accord avec le Conseil Municipal de VILLEPREUX en date du 27 mars 2023). Elle a été conduite par Roland REYNOUARD commissaire enquêteur, nommé par un arrêté du Tribunal Administratif en date du 6 juillet 2023.

Cette enquête organisée par la COMMUNAUTE D'AGLOMERATION DE SAINT QUENTIN EN YVELINES par un arrêté du 9 août 2023 prévoyait une durée de 33 jours consécutifs du LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023 à 9H au VENDREDI 20 OCTOBRE 2023 à 16H30.

Le dossier a été adressé au PPA le 12 MAI 2023. Leurs avis devaient être reçus au plus tard trois mois après la réception du dossier, à savoir le 12 AOUT 2023.

Les principaux objectifs du projet étaient :

- **Axe 1** : un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser.
- **Axe 2** : une ville à taille humaine, agréable à vivre.
- **Axe 3** : une commune engagée pour une évolution maîtrisée et éco-responsable de son territoire.

Le projet intégrait quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP) :

- **OAP** Trame verte et bleue et nature en ville
- **OAP** Patrimoine
- **OAP** qualité du bâti
- **OAP** sur les mobilités douces

D'autre part le projet intégrait quatre orientations d'aménagement et d'orientation sectorielle :

- **OAP** entrée de VILLE-Pont de BIAIS
- **OAP** Domaine des GONDI
- **OAP** GRAND'MAISONS
- **OAP** Intercommunale POINTE à L'ANGE-TOURNE-ROUE

Le projet de PLU délimitait une zone urbaine composée de cinq secteurs :

- UM, UR, URS, UE, UA ainsi qu'une zone naturelle N assortie de STECAL et de sous secteurs et une zone agricole A.

Le projet intégrait aussi une évaluation environnementale pour laquelle la MRAe a donné un avis en date du 9 août 2023 . La réponse à cet avis par la maîtrise d'ouvrage a été donnée le 7 septembre 2023.

2 – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) :

- Lettre de la CCI VERSAILLES-YVELINES en date du 1^{er} juin 2023 : avis favorable sans remarque.
- Lettre du PREFET des YVELINES en date du 3 août 2023 : avis favorable assorti de 3 réserves, de remarques complémentaires et de précisions de rédaction.
- Lettre de la CDPENAF en date du 3 juillet 2023 : Avis favorable assorti d'une réserve et de 3 recommandations.
- Lettre d'ILE DE France MOBILITE en date du 13 juillet 2023 : avis favorable avec indication de normes ayant pour certaines valeurs prescriptives et d'autres valeurs de recommandations.
- Lettre du DEPARTEMENT en date du 4 août 2023 : avis favorable assorti de 3 recommandations et d'une observation.
- Lettre du COBAHMA (CLE) en date du 31 mai 2023 : avis favorable assorti de 4 remarques.
- Lettre de COMMUNAUTE DE COMMUNE de GALLY—MAULDRE en date du 31 juillet 2023 : avis favorable assorti de 7 remarques.
- Lettre de la commune de CHAVENAY en date du 11 juillet 2023 qui adresse une délibération du Conseil Municipal émettant un avis favorable assorti de 3 remarques.
- Lettre de la SNCF en date du 2 août 2023 assorti de 2 remarques.
- Lettre de la commune des CLAYES-SOUS-BOIS en date du 21 juillet 2023 émettant un avis favorable à la proposition de l'ABF pour le périmètre délimité des abords de l'EGLISE SAINT VINCENT DE PAUL.
- Lettre de la VILLE de VILLEPREUX en date du 28 juillet 2023 : avis favorable assorti de 6 remarques.
- lettre du PREFET de la REGION ILE DE France indiquant que la MRAe dispose d'un délai de 3 mois pour analyser l'évaluation environnementale de la Commune. Cette analyse a été adressée par un rapport du 9 août 2023 et la CA SQY a répondu à ce mémoire le 7 septembre 2023. J'ai analysé ces 2 documents dans le chapitre 1-7-5 du présent rapport.

La lettre du CONSEIL REGIONAL D'ILE DE France est arrivée hors délais, datée du 22 septembre 2023 et arrivée à la CA SQY le 2 octobre 2023, lettre dont les remarques étaient favorables au projet de PLU mais qui n'ont pas été prises en compte conformément à la réglementation .

établissements publics sont autorisés par le règlement sans aucune contrainte d'implantation. Si un projet est envisagé, il conviendra d'établir le stecal au plus près des périmètres d'implantation des constructions et il sera nécessaire d'encadrer son implantation afin de préserver ce secteur naturel sinon il ne pourrait être autorisé.

Deux STECAL d'une superficie de 2ha CHATEAU (Na1) et PLEIN AIR (NI1) : Le changement de destination est admis et ils sont graphiquement représentés. La présence de ces 2 STECAL n'est pas justifiée. Il conviendra de les reclasser en zone N.

S'il s'agit de développer une offre d'activités temporaires dites légères dont les installations seraient démontables dans NI1, ce projet n'a pas une traduction règlementaire, le texte est à corriger et à concrétiser par des dispositions règlementaires. Il est envisageable d'introduire 2 types de dispositions dans le règlement écrit et graphique :

- Délimiter les polygones d'implantation des constructions temporaires prévues qui devront être identifiées en STECAL.
- Autoriser les équipements légers et démontables en s'inspirant des dispositions règlementaires relatives à ces constructions (article R121-5 du CU)

Dans le secteur NI1 sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations et établissements publics sans contrainte d'emprise et d'implantation, sans projet formellement encadré. Ces locaux ne peuvent être autorisés.

Secteur GRAND'MAISONS (Ne1) « école » de 4,8ha : la superficie du STECAL devra être revue en limitant son emprise au plus près des constructions projetées. Les constructions existantes ne nécessitent pas la présence d'un STECAL, le changement de destination étant autorisé.

Secteur de GONDI (NI2) : CHATEAU et PARC de 29ha :
Objectif du STECAL : autoriser le changement de destination qui permettrait de créer une offre d'activité et d'hôtellerie. Ces changements de destinations seraient complétés par la réalisation de 2 nouvelles constructions encadrées par 2 polygones d'implantation sur le document graphique ainsi que pour une emprise totale de 600m² pour ces 2 polygones. Il y a lieu de supprimer ce STECAL car les changements de destinations et extensions des bâtiments existants sont représentés sur les bâtiments sélectionnés.

Les STECAL créés devront uniquement correspondre aux

Que répondez-vous à cette réserve ?

Que répondez-vous à cette réserve ?

Quelles réponses apportez-vous à ces propositions ?

Que répondez-vous à cette réserve ?

Que répondez-vous à cette réserve ?

Que répondez-vous à cette réserve ?

polygones d'implantation des bâtiments projetés.

Le secteur Na3 de 1ha correspond à un développement économique sur l'ancien site de Météo- France. Les polygones d'implantation sont inscrits dans la bordure de l'aqueduc de l'AVRE, classée en zone humide. Si celle-ci est avérée, la construction de hangars sera impossible.

Il est donc recommandé d'inscrire des polygones d'implantations supplémentaires hors de la zone humide potentielle en fixant une limite à la taille des hangars.

Il est recommandé de reprendre le contenu du document graphique sur le plan de zonage et compléter ce même plan de zonage. De plus circonscrire la superficie des STECAL aux polygones d'implantation prévus.

3) Protection du Patrimoine :

Indiquer dans le rapport de présentation la présence des sites archéologiques sur le territoire communal et la réglementation afférente.

Règlement écrit : rappeler la présence de ces zones et le cas échéant énoncer des règles spécifiques.

Document graphique : le contour des sites archéologiques doit être matérialisé.

La cartographie des entités archéologiques localisées sur la commune doit être annexée au PLU.

B – Remarques complémentaires :

1) Contenu réglementaire :

Le PLU comporte 5 pièces obligatoires.

Etat initial de l'environnement :

la thématique de l'**archéologie** n'est pas abordée. Le rapport de présentation devra rappeler la présence de ces zones, les prescriptions réglementaires et les limites de ces zones.

Hydrographie : Une attention particulière est à apporter sur les charges organiques maximales entrantes du système d'assainissement. Capacité dépassée en 2022 et presque atteinte en 2019. Ce chapitre est donc à revoir.

Ruisseau de L'OISEMONT : mérite d'être davantage identifiable sur les cartographies proposées par le rapport.

Bruit : arrêté du Préfet à corriger.

Etablissement du diagnostic :

Patrimoine : édifices protégés. Ajouter la maison SAINT VINCENT DE PAUL. Les quatre édifices sont des monuments historiques inscrits et non classés. A corriger.

Déplacement : le diagnostic doit comporter une analyse des flux prévisibles appelés à franchir les passages à niveaux.

Quelles réponses apportez vous à cette réserve et aux 2 remarques ?

Quelle réponse apportez- vous à cette réserve ?

Quelle réponse apportez- vous à ces 3 remarques?

Pouvez- vous modifier cette appellation ?

Pouvez- vous réaliser cette analyse ?

<p>Justification des choix retenus :</p> <p>Modification de zonages. Réaliser une cartographie synthétique avec les différents zonages en aplats de couleur.</p> <p>Nécessité de s'assurer de la concordance entre le plan de zonage, les OAP et le rapport de présentation qui présentent des différences les uns par rapport aux autres.</p> <p>2) Les OAP</p> <p>Domaine de GONDI : Le projet devra être discuté en termes de bâtiments et d'aménagements avec les services de l'ETAT concernés (UDAP, DRIEAP, ABF et Inspectrice des sites)</p> <p>Vérifier que dans les OAP les programmes de constructions sont compatibles avec les capacités actuelles des équipements publics existants (réseaux) et notamment vis-à-vis de la station d'épuration, à absorber les 250 logements de l'OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS</p> <p>Vérifier que les projets afférents aux OAP TRAME VERTE ET BLEUE et MOBILITE DOUCE ne portent pas atteinte aux fonctionnements des exploitations agricoles.(coupure linéaire)</p> <p>OAP TRAME VERTE ET BLEUE : Se rapprocher des gérants d'exploitations agricoles pour les nouvelles exploitations.</p> <p>OAP MOBILITE DOUCE : apporter des précisions au projet intercommunal avec la ville de CHAVENAY en aménageant un vélorue sur le tronçon de la RD98. Ces tracés ne doivent pas obérer le caractère agricole des territoires concernés.</p> <p>Le SDRIF et le SDAGE rappelle que dans les OAP et les espaces urbanisés, à l'occasion d'un renouvellement urbain ou des espaces d'urbanisation nouvelle, le débit de fuite doit être de 2l/s et par ha pour une pluie décennale.</p> <p>Pour toutes les zones humides (classe 3) contenues dans la commune de VILLEPREUX , une étude devra justifier le caractère humide ou non de la zone et appliquer la séquence ERC.</p> <p>3) Les emplacements réservés :</p> <p>L'emplacement réservé N°1 méandre du RU et aménagement d'une promenade est mentionnée 4 fois sur la liste de ER !</p> <p>4) Règlement :</p> <p>Règlementation de la zone N et A : Extensions et annexes des habitations. La CDPENAF montre des lacunes dans la règlementation de ces dernières. La rédaction du règlement doit être reprise conformément à la doctrine de la CDPENAF. La rédaction du règlement des zones naturelles et agricoles doit</p>	<p>Quelle réponse apportez- vous à cette remarque ?</p> <p>Que répondez- vous à cette remarque ?</p> <p>Pouvez- vous vérifier les capacités de vos réseaux ?</p> <p>Pouvez-vous vérifier cette compatibilité ?</p> <p>Qu'en pensez -vous ?</p> <p>Pouvez- vous vérifier ces tracés ?</p> <p>Avez-vous prévu d'inscrire cette obligation ?</p> <p>Que pensez- vous de cette demande ?pouvez vous faire cette étude ?</p> <p>Devez -vous supprimer certaines mentions ?</p> <p>Donnerez- vous suite à la demande de la CDPENAF ?</p>
---	--

être reprise en indiquant que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve que ces dernières ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

Règlementation de la zone naturelle N ; Passage d'une voie ferrée : le règlement doit être repris et complété afin d'autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'activité ferroviaire, à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité ainsi qu'à l'entretien de la voirie publique et des infrastructures routières et autoroutières.

Zone agricole A : Les dispositions applicables à celles-ci sont à modifier sur les conditions particulières pour les logements en zone A.

Plan de zonage : le massif de 100ha est à protéger au titre des EBC. Certaines zones boisées au Sud de la commune ne sont pas couvertes par l'identification d'EBC. Ces zones doivent être classées en EBC, y compris les zones humides potentielles présentes.

Classement de plusieurs bâtiments de la ferme de la FAISANDERIE : Ce classement en élément du patrimoine protégé n'est pas justifié. Il est donc à revoir

ALLEE ROYALE DE VILLEPREUX : à classer dans sa partie centrale dans un sous secteur Ap interdisant toute construction.

5) Les Annexes :

Servitudes d'utilité publique : Servitudes de passage « A4 » qui s'appliquent aux servitudes de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux.

Elles s'appliquent au RU de GALLY : bande d'inconstructibilité de 6m à partir de la berge. Joindre la fiche descriptive de cette SUP A4 au PLU.

Règlement pour la police de la rivière de LA MAULDRE institué par arrêté préfectoral du 20 octobre 1852 : il s'applique au RU de GALLY avec notamment une bande d'inconstructibilité de 1m de largeur. Le règlement doit être annexé au PLU.

SUP (PM1) : Plans de prévention des risques naturels et risques miniers. La commune n'est plus concernée par l'AP de 1992 abrogé par le PPRI du RU de GALLY. Enlever cette ligne dans le tableau des SUP.

Est-ce que vous pouvez compléter le règlement ?

Que répondez- vous à cette remarque ?

Quelles réponses faites - vous ?

Que pensez- vous de cette proposition ?

Que répondez - vous à cette demande de classement ?

Pensez vous joindre les documents suite à ces demandes ?

On peut supposer que cela sera fait ?

<p>Eléments hors SUP annexés au PLU : Délibération instituant éventuellement un nouveau droit de préemption et les périmètres où s'appliquent les droits de préemption. Autres éléments informatifs : voir la liste donnée par le Préfet.</p> <p>C) Précisions de rédaction :</p> <p>1) Remarques sur le rapport de présentation : Actions en faveur de la transition écologique et énergétique : Les objectifs nationaux sont rappelés. Le PLU pourrait être complété par le contexte législatif et par les objectifs nationaux, par les objectifs du territoire de VILLEPRUX relatifs à la consommation d'énergie, à la production d'énergie renouvelable, à la réduction des GES et à la consommation d'espace.</p> <p>Le PLU dresse un bilan GES mais ne fixe pas d'objectifs de réduction des émissions de GES, ne fait pas référence à la loi énergie-climat qui fixe la neutralité carbone en 2050.</p> <p>Le rapport de présentation dresse un état des lieux de production d'ENR. Il pourrait intégrer une localisation des zones favorables à l'installation du photovoltaïque.</p> <p>Le PLU fait référence au PDUIF et notamment les prescriptions en matière de normes de stationnement qui sera remplacé par le plan mobilité 2030. Le PLU ne mentionne pas la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 ni la loi résilience du 22 août 2021.</p> <p>2) PADD Actions en faveur de la transition écologique et énergétique : Le PADD pourrait préciser les objectifs en matière d'énergie solaire et les secteurs favorables aux installations photovoltaïques.</p> <p>Gestion des déchets du BTP : Objectif fixé par l'UE : 70% du volume des déchets. La commune pourrait identifier le foncier nécessaire à la mise en place d'un réseau de déchetteries.</p> <p>3) OAP : Architecture, patrimoine et paysage : Evoquer les dispositifs d'énergie renouvelable. OAP Patrimoine : l'isolation thermique par l'extérieur peu recommandée sur les bâtiments anciens. Les projets devront être étudiés au cas par cas.</p>	<p>Prévoyez- vous un futur droit de préemption ? Joignez vous la liste du Préfet ?</p> <p>Qu'en pensez- vous ?</p> <p>Voulez-vous y faire référence ?</p> <p>Qu'en pensez- vous ?</p> <p>Voulez vous rajouter ces mentions ?</p> <p>Qu'en pensez-vous ?</p> <p>Qu'en pensez-vous ?</p> <p>Que pensez-vous de toutes ces prescriptions ?</p>
--	---

<p>Les dispositifs solaires à privilégier de manière non visible de la voie publique.</p> <p>Enseignes : Dégager les allèges de fenêtres au 1^{er} étage. éléments d'éclairage : éviter les boîtiers ou caissons. Privilégier les devantures à l'ancienne.</p> <p>OAP quartier de la HAIE BERGERIE : gamme colorimétrique : une étude diagnostic et historique de la commune serait à réaliser pour rajouter certaines couleurs.</p> <p>OAP Domaine de GONDI : Projet à discuter avec les services de l'Etat et leurs représentants.</p> <p>OAP PONT DE BIAIS : Secteur 1 : Projet de petits collectifs en R+3 : Porter une attention sur l'insertion paysagère et sur l'implantation générale. Eviter une succession de pignons sur rue.</p> <p>Actions en faveur de la transition écologique et énergétique : OAP TRAME VERTE ET BLEUE et NATURE EN VILLE : OAP qualité du bâti : Lutte contre l'imperméabilisation : ces enjeux au changement climatique peuvent être traduits dans le règlement notamment en favorisant les parkings perméables.</p> <p>Autres informations : Arrêté du Préfet sur le bruit à rappeler.</p> <p>4) Remarques générales sur les dispositions générales DU REGLEMENT : Architecture, Patrimoine et Paysage : Le règlement demande de respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives. : une disposition rive à rive peut permettre une meilleure insertion.</p> <p>Le chapitre doit être complété par le point suivant : le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologique .</p> <p>Actions en faveur de la transition écologique et énergétique : Le règlement du PLU pourrait être plus ambitieux : prévoir davantage de prescriptions obligatoires plutôt que des recommandations. Il pourrait dans certains secteurs imposer aux constructions des niveaux de performances énergétiques renforcées.</p> <p>L'OAP thématique pourrait être développée sur la partie énergétique des constructions existantes.</p>	<p>Pensez-vous la réaliser ?</p> <p>Etes- vous d'accord ?</p> <p>Que répondez-vous à cette remarque ?</p> <p>Que pensez -vous de ces propositions ?</p> <p>Pouvez- vous rappeler cet arrêté ?</p> <p>Qu'en pensez-vous ? Pensez-vous le compléter ?</p> <p>Que pensez- vous de ces propositions ?</p> <p>Que pensez- vous de cette remarque ?</p>
---	---

<p>polygones d'implantation pour de nouvelles constructions en zone N.</p> <p>La CDPENAF recommande :</p> <p>. De revoir la rédaction du règlement de la zone agricole de l'annexe 1 en retirant les mentions liées à la « surveillance » ainsi qu'aux commerces, activités de services, secteurs secondaires et tertiaires qui ne sont pas admis en zone agricole.</p> <p>. Une attention particulière sur la mise en œuvre de OAP MOBILITE DOUCE et TRAME VERTE ET BLEUE en soulignant que les projets afférents ne doivent pas porter atteinte au bon fonctionnement des exploitations agricoles (coupures linéaires piste cyclable ou fonctionnement des drainages existants)</p> <p>. De compléter le règlement concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N et demande à la commune de s'appuyer sur le tableau joint à leur avis.</p>	<p>Etes- vous d'accord avec cette recommandation ?</p> <p>Que répondez- vous à cette demande ?</p> <p>Prenez vous en compte le tableau de la CDPENAF ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A la réserve : - Aux 3 recommandations. - 	
<p>MON ANALYSE :</p>	
<p>LE DEPARTEMENT DES YVELINES a émis 4 recommandations et une observation :</p> <p>1) Recommandation relative à la croissance démographique et à la production de logements :</p> <p>Exposer avec davantage de clarté, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique, le phasage dans le temps des objectifs chiffrés de construction de logements, en particulier pour les logements sociaux comptabilisables au titre de la loi SRU, en distinguant au moins 3 périodes (2020-2025, 2025-2030 et 2025-2035), le taux de 25% minimum devant être atteint et demeurer pérenne avant 2025.</p> <p>2) Recommandation relative à l'OAP POINTE DE L'ANGE – TOURNE-ROUE :</p> <p>Engager une restructuration et une mutation plus profonde d'une partie en l'étendant à au moins une partie du secteur couvert par l'ancienne OAP n°3 (ex RD98, de la Pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon) avec un phasage selon les différentes parties concernées.</p>	<p>Pouvez- vous répondre à cette remarque ?</p> <p>Pouvez vous étendre ce secteur tel que le demande le Département ?</p>

<p>Réfléchir sur la valorisation des abords de l'avenue du LT HERVE afin de valoriser à moyen terme ce secteur notamment à proximité du collège Léon Blum.</p> <p>3) Recommandation relative à l'OAP GRAND'MAISONS : Déplacer l'entrée de l'agglomération pour intégrer la zone GRAND'MAISONS dans le cadre du développement de la RD98. Requalifier la RD98 pour qu'elle soit en cohérence avec les changements des usages prévus.</p> <p>4) Recommandation relative au PDIPR : Rectifier l'appellation « schéma départementaux de promenade et de randonnée » par « Plan départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée » PDIPR qui correspond à une compétence départementale et indiquer que la dernière actualisation du PDIPR date du 24 mai 2019.</p> <p>5) Observation relative au règlement du PLU liée au Département: Il est suggéré que les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales soient autorisés dans cette partie de la zone UE prévue mais que la formulation actuelle des conditions posées à leur réalisation soit supprimée ou du moins quelque peu assouplie dans la mesure du possible en concertation avec les services du Département.(règlement chapitre 1 : Destination et sous destination autorisées, interdite ou autorisées sous conditions, dispositions particulières applicables aux zones urbaines).</p>	<p>Que pensez - vous de cette recommandation ?</p> <p>Estimez vous que vous pouvez donner suite à cette recommandation ?</p> <p>Pouvez- vous rectifier cette appellation ?</p> <p>Prévoyez- vous de modifier la formulation actuelle ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux recommandations 1 – 2- 3 – 4. - A l'observation 5 	
<p>MON ANALYSE :</p>	
<p>ILE DE FRANCE MOBILITES : Il est indiqué que le projet n'est pas parfaitement conforme avec les prescriptions ou les recommandations du PDUIF. Les prescriptions sont résumés dans un tableau et comparées à celles énoncées dans le PLU arrêté. Il est nécessaire de modifier certaines valeurs qui sont prescriptibles et d'autres qui sont des recommandations. Dispositions applicables en toutes zones (voitures et 2 roues motorisées à moins de 500m d'un point de desserte de</p>	<p>Que pensez-vous de ces prescriptions ?</p>

<p>transport en commun) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Inscrire sur le plan de zonage le périmètre de 500m autour de la gare de VILLEPREUX. . Inscrire une place pour 55m² de surface de plancher au-delà de la zone d'un rayon de 500m autour de la gare. <p>Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics : Prescrire une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'entrepôt dans les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination (notamment en secteur urbain A)</p>	<p>Pensez-vous prescrire cette norme vélo ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réponse aux 2 prescriptions - 	
<p>MON ANALYSE</p>	
<p>COMMUNE DE CHAVENAY :</p> <p>La délibération du Conseil Municipal émet des remarques que la commune souhaite voir prise en compte :</p> <p>OAP DOMAINE DE GONDI :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Inquiétude sur l'imperméabilisation du site avec 11000m² d'emprise au sol et une augmentation de la circulation. . Rejets d'eaux pluviales à traiter sur l'emprise du projet pour ne pas gonfler le RU de GALLY en période d'orage. <p>OAP DOMAINE GRAND'MAISONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Inquiétude sur l'imperméabilisation du site avec 1600m² d'extension programmée par la réalisation d'équipements impliquant une augmentation de la circulation. . Rejets d'eaux pluviales à traiter sur l'emprise du projet afin de ne pas gonfler le RU DE GALLY en période d'orage. <p>SECTEUR DES HAUTS DU MOULIN :</p> <p>Il serait souhaitable de laisser la possibilité de créer une voie d'insertion depuis l'avenue de CHAVENAY vers la RD98 au départ du rond point de contournement afin de permettre aux usagers de l'AERODROME de s'insérer sur la RD98 sans traverser le lotissement des HAUTS DU MOULIN.</p>	<p>Quelles réponses apportez-vous à ces 2 remarques ?</p> <p>Quelles réponses apportez-vous à ces 2 remarques ?</p> <p>Est-il possible à la commune de créer cette voie d'insertion ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réponse aux 3 remarques. 	
<p>MON ANALYSE</p>	

<p>SNCF IMMOBILIER :</p> <p>Les talus ferroviaires ne doivent pas faire l'objet d'une protection de type espaces boisés classés ou d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU sauf en cas d'existence d'une protection réglementaire au titre des espaces naturels (NATURA 2000, ZNIEFF, Inscription au SRADDET).</p> <p>Concernant l'ER6 pour la création de la liaison douce POLE-GARE , la surface prise en compte semble trop importante au niveau des terrains ferroviaires.</p> <p>SUP : En pièce jointe nouvelle version de la notice T1 (mesures applicables depuis 1^{er} janvier 2022).</p> <p>Consultation systématique de la SNCF pour les permis de construire jouxtant la plateforme ferroviaire.</p>	<p>Que répondez-vous à cette demande ?</p> <p>Estimez-vous que cette emprise est trop importante ?</p> <p>Prenez-vous en compte cette notice ?</p> <p>Que répondez- vous à cette demande ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux remarques ci-dessus - 	
<p>MON ANALYSE</p>	
<p>VILLE DE VILLEPREUX :</p> <p>Remarques concernant les CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> . CLOTURES doublées d'une haie vive à autoriser. . HAUTEUR à passer à 1,70m . Règles relatives à la hauteur des clôtures qui s'appliquent sur les voies publiques et les emprises publiques : il est souhaitable qu'elles s'appliquent uniquement sur les voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés. La Ville dispose d'un réseau de SENTES qui donnent sur l'arrière des habitations. Il paraît opportun que les règles de hauteur qui s'appliquent aux clôtures qui donnent sur les sentes soient les mêmes que pour les clôtures en limites séparatives. . Les murets des clôtures de hauteur de 0,60m sont autorisés avec un dispositif de claire-voie. La ville souhaite que le terme « claire-voie » soit explicité avec des exemples. Dispositif qui doit être ajouré avec la liste des matériaux possibles et une règle sur l'ajournement . Autoriser certaines dispositifs occultants de qualité avec mention que ces dispositifs sont des mesures temporaires le temps que la haie végétale soit présente. De même, les lamelles occultantes sur les grillages en panneaux rigides à autoriser. 	<p>Que pensez-vous de ces remarques ?</p> <p>Pensez-vous prendre en compte cette proposition ?</p> <p>Que répondez-vous à cette proposition ?</p> <p>Prenez vous en compte ces remarques ?</p>

<p>QUARTIER DES HAUTS DE GRISY (zone Urs8f9)</p> <p>Le projet de règlement indique que les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 10 à 30m et qu'au-delà de cette bande, seules sont autorisées les piscines et les annexes de moins de 12 m2. Il serait souhaitable que pour les constructions principales situées en dehors de la bande de 10 à 30m on autorise des extensions raisonnées de moins de 20m2.</p> <p>La notion de construction principale d'habitation inclut le garage dans le règlement actuel, ce qui autorise les projets d'extension à l'arrière des garages. Il serait souhaitable d'interdire de telles extensions à l'arrière des garages dans le quartier des HAUTS DU MOULIN.</p> <p>Dans le précédent règlement figurait la mention « pour aménagement ou extension d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite » Prévoir cette précision.</p> <p>Classement au patrimoine remarquable de l'usine électrique qui tombe en ruine et présente un risque pour les usagers et riverains. Il est souhaitable que ce bien soit retiré des éléments du Patrimoine Remarquable de la Ville.</p> <p>Emprise au sol des abris de jardin limitée à 10m2 mais les constructions annexes ne sont pas soumises à une restriction. En plus d'être énoncées dans le lexique, ces dispositions pourraient apparaître dans le règlement.</p> <p>Maisons implantées en diagonales : faire une exception à l'implantation des abris de jardin qu'on pourrait placer à l'arrière des constructions.(avec dispositif de masquage végétal).</p> <p>Zone NA1 : Il serait souhaitable que la destination restauration et activité de services soit autorisée dans cette zone. Cette proposition concerne OAP DOMAINE DES GONDI.</p>	<p>Pensez- vous prendre en compte cette proposition ?</p> <p>Prenez-vous en compte cette interdiction ?</p> <p>Pensez- vous donner suite à cette demande ?</p> <p>Pensez –vous suivre l'avis de VILLEPREUX ?</p> <p>Pensez-vous les faire apparaître dans le règlement ?</p> <p>Pouvez-vous l'envisager ?</p> <p>Pensez-vous autoriser ces destinations ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les 4 questions sur les clôtures - Sur la question sur LES HAUTS DE GRISY - Sur les 6 questions diverses - Sur la ZONE NA1 - 	

MON ANALYSE	
<p>COMMUNAUTE DE COMMUNES GALLY MAULDRE</p> <p>Les secteurs de la commune de VILLEPREUX limitrophes des communes de CHAVENAY et SAINT NOM LA BRETECHE intégrés à la CC GALLY MAULDRE et classés au sein de la plaine de VERSAILLES, devront être sanctuarisés afin qu'il n'y ait pas d'extension urbaine future qui conduirait à une artificialisation des sols sur les zones agricoles et naturelles. L'objectif est de s'inscrire dans une stratégie de zéro artificialisation nette (ZAN)</p> <p>Les zones agricoles et naturelles situés sur le territoire de la commune de VILLEPREUX pourraient être davantage protégées avec l'inscription d'espaces paysagers à protéger (article L123-1-5 du CU), d'espaces agricoles pérennes patrimoniaux, d'espaces non bâtis nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger, de zones naturelles strictement protégées ou encore de cônes de vue à protéger.</p> <p>L'OAP DU DOMAINE DE GONDI prévoit une imperméabilisation du site avec 11000m² d'emprise au sol dans un secteur où la circulation est saturée : une étude de circulation semblerait intéressante. Les rejets d'eaux pluviales devront être traités sur le périmètre du projet. La CC GALLY MAULDRE portera une attention particulière à ce que la commune de CHAVENAY en aval du projet ne soit pas impactée par les phénomènes de crues du RU DE GALLY.</p> <p>L'OAP DU DOMAINE DE GRAND'MAISONS prévoit une imperméabilisation du site avec 1600m² d'extension pour la réalisation d'équipements, ce qui impliquera une augmentation de la circulation. Une étude de circulation semble pertinente et les rejets d'eaux pluviales devront être traités sur le périmètre du projet afin de ne pas augmenter le débit du RU DE GALLY.</p> <p>Secteur des HAUTS DU MOULIN : une étude de circulation semble pertinente sur un secteur appelé à se développer et situé à proximité de CHAVENAY. Il serait nécessaire de créer dans l'OAP thématique liée à ce sujet une voie d'insertion depuis l'avenue de CHAVENAY vers la RD98 au départ du rond-point.</p> <p>Pour chaque OAP sectorielles indiquer pour chaque projet la densité de logements/ha. Il est rappelé que le SCOT Intercommunal prévoyait 18log/ha. Mettre en parallèle cette densité avec la densité projetée sur les projets immobiliers de VILLEPREUX.</p>	<p>Que pensez-vous de cette demande ?</p> <p>Que pensez-vous de cette demande ?</p> <p>Pensez-vous faire une étude de circulation ? Les eaux pluviales seront-elles traitées sur le périmètre du projet ?</p> <p>Pensez-vous faire une étude de circulation ? Les eaux pluviales seront-elles traitées sur le périmètre du projet ?</p> <p>Que pensez-vous de ces demandes ?</p> <p>Que répondez-vous à ces demandes ?</p>

<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des secteurs de VILLEPREUX proches de CHAVENAY et ST NOM LA BRETECHE - OAP GONDY - OAP GRAND'MAISONS - Secteur des HAUTS DU MOULIN - Densité dans les OAP sectorielles 	
<p>MON ANALYSE</p>	
<p>CO.BA.H.M.A – CLE : fait des commentaires concernant le PADD, les OAP, le règlement et le plan de zonage. Ils approuvent tous ces éléments du dossier.</p>	<p>Etes-vous d'accord avec leurs commentaires ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p>	
<p>MON ANALYSE</p>	
<p>La MRAe dans son analyse de l'évaluation environnementale en date du 9 août 2023 a fait 15 recommandations auxquelles la CA SQY a répondu en date du 7 septembre 2023</p>	<p>Confirmez- vous ces réponses ou voulez vous les compléter ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY :</p>	
<p>MON ANALYSE</p>	

4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant l'enquête, sur **le registre papier** de la Mairie, il y a eu 13 visites en présentiel: 6 contributions écrites et 7 remises de documents.

Sur **le registre de la CA SQY** il n'y a eu aucune contribution écrite ni document remis.

Sur **le registre numérique** commun à la CA SQY et à la Mairie, suivant la définition de la société PUBLILEGAL, il y a eu 80 visiteurs, 130 visites, 23 observations déposées dont 16 publiées, elles mêmes composées de dossiers contenant de nombreuses pages de contributions, 7 observations non publiées (publicité), 700 téléchargements de documents, 563 visualisations de documents.

Le tableau de synthèse ci-après retranscrit le résumé succinct des observations et remarques avec le thème dégagé.

N°	AUTEURS	PRINCIPAUX THEMES DEGAGES
	REGISTRE PAPIER	
1	Famille LIEBRECHT de SAINT SEINE	OAP GRAND'MAISONS- secteur 1 : CHATEAU et « PLAINE AIRE » : constatation que le PPRI du RU de GALLY empêche la réalisation de la partie « plaine aire ». Demande d'autorisation de réaliser le projet de l'ORANGERIE donc d'augmenter l'emprise au sol, de réaliser de l'activité de services au sein de la zone Na1, de réaliser l'activité de restauration en Na1, de réaliser de l'activité de commerces de détail.
2	M LAIZEAU	AGRANDIR SA MAISON au-delà de la zone constructible située entre 10 et 30m par rapport à la rue.
3	Mme MOURET	Demande de renseignements de constructibilité concernant son terrain situé rue des TOURNELLES (terrain dans l'OAP ENTREE de VILLE- PONT DE BIAIS correspondant au règlement UM5d13.
4	Directeur de l'ECOLE SAINT BERNARD : Abbé Jean-Yves TRANCHET	Demande de renseignements pour la future ECOLE dont le terrain se situe dans l'OAP GRAND'MAISONS secteur 2. Demande de modifications pour adapter le règlement de l'OAP du PLU et de son plan.
5	Personne inconnue	Demande de renseignements pour le secteur OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE -BIAIS (secteur rose clair) : exercice du droit de préemption ?
6	M ZIEG	REMARQUES sur la zone naturelle Up et le projet d'extension en Ne1 (1600m2 d'extension en contradiction avec les objectifs affichés au PLU).

7	Mme Carole MORELLE	SURELEVATION de son RDC dans le secteur des HAUTS DU MOULIN.
8	Mme Delphine VENDASSI	SURELEVATION de son RDC dans le secteur des HAUTS DU MOULIN.
9	SCI VILLEPREUX : M Jean Charles DECAUX	VISITE pour confirmer leurs lettres d'explications pour le projet prévu dans OAP LES GONDI. LETTRE adressée pour des explications complémentaires (voir contributions sur registre numérique).
10	ASL VILLEPREUX- VIEUX VILLAGE : M Stéphane JALLOT	VISITE de confirmation pour sa contribution sur le registre numérique (voir ci-dessous)
11	ASSOCIATION DE DEFENSE DE VILLEPREUX et de SON VOISINAGE : M Jean JUBERT	VISITE de confirmation pour ses contributions sur le registre numérique (voir ci-dessous)
12	M Mme LIEBRECHT de SAINT SEINE	VISITE pour montrer et expliciter leur nouveau projet d'ORANGERIE dans l'OAP GRAND'MAISONS secteur 1 (voir leurs contributions sur le registre numérique)
13	Directeur de l'ECOLE SAINT BERNARD : Abbé Jean-Yves TRANCHET	VISITE pour présenter leurs documents demandant des modifications dans l'OAP GRAND'MAISONS-ECOLE : voir contributions sur le registre numérique)
	REGISTRE NUMERIQUE	
N°	AUTEURS	PRINCIPAUX THEMES DEGAGES
1	ADV V : M Jean JUBERT	ACCES au dossier d'enquête du PLU en ligne : problème juridique évoqué.
2	CA SQY : Service EAU et ASSAINISSEMENT : Mme Elodie SAUVADE	INFORMATION concernant le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération (nouvelle version)
3-4- 5	PUBLICITE	

6-7-8	ADV V : M Jean JUBERT	<ul style="list-style-type: none"> -PARCELLE ZF34 en bordure de la RD11 classée en N PLU actuel changée en A -PARCELLE de 5ha classée en N qui devient zone urbaine UE1a16 autorisant des constructions : contraire au Code de l'urbanisme. -ACTIVITE DU PARC DE GONDI : parcelle non incluses dans le périmètre classé. -Pourquoi la construction d'un HOTEL secteur Na2 et secteur NI2 dédié à la construction d'un restaurant ? -EMPRISE au sol de 11000m2 : contraire aux dispositions en vigueur et constitue une extension déguisée de la zone urbaine. De plus voir les accès de l'OAP. -ENS du DEPARTEMENT : doivent figurer sur les documents des servitudes. -EMPLACEMENT RESERVE N°3 à supprimer -PRIEURÉ ST NICOLAS : demande de rajout à la liste des bâtiments remarquables. -Pas d'étude sur l'adéquation des équipements scolaires avec les nouvelles constructions. - le PLU a vocation à faire une projection sur les effectifs scolaire à venir. - Evocation Capacité de TRAITEMENT des eaux usées. - Circulation et nuisances dans la ZONE URBAINE compte tenu de l'impact de l'HOTEL et du RESTAURANT. -Pourcentage de logements sociaux : aucun bilan de la situation actuelle et des réalisations programmées. -10 LOGEMENTS doivent contenir 30% de LOGEMENTS SOCIAUX. Cela est INSUFFISANT. -Concentration des collectivités sur les OAP mais les AUTRES ASPECTS de l'Urbanisme sont NEGLIGES.
9-10	PUBLICITE	
11	M Nicolas ANDRAULT	<p>Sortir des PERIMETRES des monuments historiques permet de construire un HOTEL !</p> <p>Inquiétude sur les ARBRES d'alignement du domaine (tilleuls) et sur les nuisances sonores et les afflux de circulation.</p>
12-13	SCI VILLEPREUX : M Jean Charles DECAUX	<p>Observations ECRITES pour expliquer l'AMENAGEMENT et la PROGRAMMATION future de l'OAP des GONDI :</p> <ul style="list-style-type: none"> -faire état de la fonction résidentielle des bâtiments existants. -légende de l'OAP : doit faire état de 4 zonages -Revoir la programmation de l'OAP page 63 : 13600m2 en emprise au sol indiqués. En réalité l'emprise au sol sera bien moindre soit 6600m2 dont 4500 en Na2. -Secteur NI2 : polygones d'implantation de 400m2 et 200m2 pour le restaurant et l'embarcadère.

14	ASL VILLEPREUX-VIEUX-VILLAGE : M Stéphane JALLOT	-DEMANDE d'ARRET de l'artificialisation des sols (11000m2 d'ES dans le domaine des GONDI dans une zone naturelle) -Préservation des HAIES de TILLEULS en bordure du domaine des GONDI. -Suppression de la zone Na2 car non justifiée. -Interdiction d'accès à tous véhicule par la rue du POTAGER. -MODIFIER la zone UM2e12 pour la hauteur à conserver à 10m avec ES de 25%. -Prise en compte des NUISANCES de l'installation de l'HOTEL et du RESTAURANT.
15	M Pierre HERMENT	-ENTREE de ville à MODIFIER -NE PLUS construire sur les espaces verts restants à VILLEPREUX. -ETUDIER la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement. -NON aux constructions nouvelles.
16	ASSO. NOTRE VILLEPREUX (ANV) : M Kouros GOLGOLAB	-Zone UR5b16 vente d'une partie du terrain du collège : AVIS DEFAVORABLE à toutes construction de logements en hauteur avec sous sol. Hauteur réduite à R+2. Dédier ces terrains aux infrastructures scolaires. -Zone UR5b16 : inondable. Construction d'immeubles avec sous sol EST IRRESPONSABLE. -Nombre d'emplacement de parking par logement : 0,5 à proximité de la gare – REFUSER la dérogation pour cette prescription. -Distance de recul par rapport aux limites séparatives pour la construction de piscines privées -Inquiétude pour le Domaine des GONDI à cause du passage régulier des véhicules. Se limiter aux entrées actuelles. -Hauteur des constructions R+2 et R+2+A : la LIMITER à 9m. - Prévoir marge de recul suffisante par rapport aux lotissements existants pour les nouvelles constructions pour éviter tout vis-à-vis
17	PUBLICITE	
18	ANV : M Kouros GOLGOLAB	Complément de contribution exprimée au N°16 ci-dessus
19	M Mme LIBRECHT de SAINT SEINE	Thème déjà exprimé à la contribution N°1 du registre papier.

20	<p>Directeur de l'ECOLE SAINT BERNARD : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>-Secteur N1 : RESTREINDRE le STECAL initial et à l'intérieur de celui-ci délimiter des polygones d'implantation (voir plan) -Secteur Ne1 : Sous- destination logement est autorisée avec des conditions particulières indiquées dans le § (secteur Ne1 uniquement) -Retenir la valeur de 2000m2 indiqué au règlement page 107 -AJUSTEMENT de la légende du schéma de l'OAP : rajouter ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES -Règles de 80% d'espace de pleine terre : CONFIRMER l'interprétation dans le secteur Ne1. -SUP PM1-PPRNP (inondations) : Projet d'école hors PPRI.</p>
21	<p>SCI VILLEPREUX : M Jean Charles DECAUX</p>	<p>Explications aux critiques des associations : dimension du projet d'aménagement du domaine des GONDI, Préservation de la haie de tilleuls, absence d'utilisation de la rue du POTAGER, explication de la hauteur maximale de 12M.</p>
22	<p>ASL VVV : M Stéphane JALLOT</p>	<p>Complément d'informations à la contribution du 17 octobre : notée au N°14 ci-dessus.</p>
23	<p>M Arthur JEUNE</p>	<p>Demande d'échange au sujet d'un potentiel passage de la parcelle AM0119 en zone A. Dépôt de demande pour serre tunnel</p>

4 – QUESTIONS DU PUBLIC PAR THEMES, REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY ET MON ANALYSE :

THEMES	AUTEURS	QUESTIONS
Zone Up : Réaliser une extension modérée de l’habitation principale (type véranda) de 20m2 dans le prolongement de la maison sachant que celle-ci se situe à 32m du chemin dans le Hameau du BOIS HERIE.	M LAIZEAU	Que répondez- vous à cette demande ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
<p>Point juridique : M JUBERT a cherché à consulter le dossier d’EP en ligne mais n’en a pas trouvé mention dans la presse locale : il dit que cette lacune est susceptible d’entacher d’irrégularité l’enquête publique. Il demande de faire passer un avis corrigé ou un rectificatif dans la presse locale et sur les panneaux d’affichage et de prolonger l’enquête afin d’avoir toujours 30 jours minimum. Il ajoute en PS qu’en voulant signaler cette anomalie sur le registre d’observations l’adresse du registre permettait d’accéder au dossier.</p> <p>J’ai donc demandé à la maîtrise d’ouvrage qui a élaboré le dossier (CA SQY) de faire une réponse à M JUBERT par lettre sans attendre la fin de l’enquête. La CA SQY a répondu à M JUBERT par lettre du 11 octobre 2023 que les affiches et les insertions dans la presse mentionnaient bien les modalités de consultation du dossier.</p>	<p>Association de Défense de Villepreux et de son Voisinage (ADV)</p> <p>Président M JUBERT</p>	<p>Pouvez vous confirmer votre lettre de réponse et peut- être apporter quelques arguments complémentaires ?</p>
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Règlement d’assainissement collectif de SQY : il a fait l’objet d’une révision et une nouvelle version est entrée en vigueur en juillet 2023. Le document et ses annexes peuvent être téléchargés à l’adresse suivante : https://peps.sqy.fr/notices-techniques .	<p>Elodie SAUVADE Etudes et travaux Service Eau, Assainissement-Direction Voirie et infrastructures de la CA SQY.</p>	<p>Est-ce que ce règlement doit être observé obligatoirement par toutes les communes de la CA ?</p>

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
<p>OAP ENTREE DE VILLE-PONT DE BIAIS : Parcelle de 530m2 située rue des TOURNELLES à VILLEPREUX (cadastre AC426 + cadastre CLAYES SOUS BOIS AH 684) : Quelle est la constructibilité de ce terrain ? Ce terrain correspond aux références du règlement UM5d13.</p> <p>Une personne est venue se renseigner pour la vente de son terrain et pour savoir s'il y avait un droit de préemption. Son terrain est situé dans le rose clair.</p>	<p>Mme MOURET Le Cambon Sainte Geneviève 12420 ARGENCE EN AUBRAC</p> <p>inconnu</p>	<p>Quelle est la constructibilité de cette parcelle dans le cadre de l'OAP ?</p> <p>En cas de vente du terrain, y aura-t-il préemption ?</p>
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
<p>Changements de zonage sans avoir été annoncés : Parcelle ZF34 située en bordure de la RD11, classée N dans le PLU actuel devient classé A sans que cette disposition ait été annoncée en réunion de concertation. Parcelle qui porte une ancienne « maison de garde suisse » qui est la seule survivante des postes de gardes donnant accès au Grand Parc des chasses du Roi et à VERSAILLES. Le changement de zone diminue la protection dont elle bénéficie de la part de la AAS et de la COMMISSION DES SITES.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez- vous à ces 2 affirmations pour ces 2 parcelles ?</p>
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Changement de classement : Le Complexe sportif de		

<p>l'activité hôtelière au PLU actuel. Elles paraissent contraires aux dispositions en vigueur pour lutter contre la consommation d'espace.</p> <p>4) Cette OAP constitue en fait une extension déguisée de la zone urbaine doublée d'un mitage de la zone naturelle et du site de la plaine de VERSAILLES.</p> <p>5) Accès principaux : l'accès par la rue du POTAGER est exclu. .</p>		<p>changement de localisation ?</p> <p>Que répondez-vous à la remarque : extension déguisée de la zone urbaine et du mitage de la zone naturelle ?</p> <p>Que répondez-vous à cette exclusion ?</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1 – 2- 3- 4- 5</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Espaces naturels sensibles (ENS) du DEPARTEMENT : Les ENS doivent figurer dans les documents relatifs aux servitudes et sur les plans correspondants. Ils n'ont pas été trouvés dans le dossier.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à cette remarque ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Emplacement réservé N°3 : A ne pas conserver car le projet n'a plus cours.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Pensez-vous supprimer cette ER3 ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Prieuré SAINT NICOLAS : A ajouter à la liste des bâtiments remarquables.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Souhaitez-vous l'ajouter à la liste des bâtiments remarquables ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		

MON ANALYSE		
Etude sur l'adéquation des équipements scolaires : la nouvelle école Thomas PESQUET a été dimensionnée pour les tranches 1 et 2 des HAUTS DU MOULIN. Alors que la tranche 2 était en cours, la fermeture de l'école Jacques GILLET a soulevé de nombreuses questions sur le long terme. Le PLU a pour vocation de faire une projection sur l'évolution des effectifs au cours des années à venir : cela n'a pas été fait. Les auteurs du projet de PLU n'ont pas abordé le sujet des établissements scolaires.	ADV Président M JUBERT	Que répondez-vous à ces critiques ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Retraitement des eaux usées : Ce sujet n'a pas été abordé dans le dossier et la station de VILLEPREUX reçoit des eaux usées de communes voisines qui prévoient aussi des extensions urbaines.	ADV Président M JUBERT	Que répondez-vous à cette affirmation ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Circulation et nuisances dans la zone urbaine : notamment dans le village avec l'impact de l'hôtel et du restaurant dont les clients sont susceptibles d'accéder par l'impasse des GONDI, la rue PASTEUR et la rue Gal de GAULLE. Aucune projection n'a été présentée dans le dossier	ADV Président M JUBERT	Que répondez-vous sur ce sujet de circulation et nuisances concernant l'hôtel et le restaurant ? Une projection a-t-elle été faite ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		

<p>Objectifs du PLU vis-à-vis de la loi SRU :</p> <p>1) Aucun bilan complet ne présente un tableau de la situation actuelle et des futures réalisations programmées ou envisagées.</p> <p>2) La disposition concernant un programme de 10 logements qui devra contenir au moins 30% de logements sociaux est insuffisante.</p> <p>3) La CA SQY et la COMMUNE de VILLEPREUX ont été principalement intéressées par les OAP et en particulier le Parc de GONDI mais ont négligé les autres aspects de l'urbanisme au sens large.</p>	<p>ADV Président M JUBERT</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation ?</p> <p>Pensez-vous que cette disposition est insuffisante ?</p> <p>Que répondez-vous à cette critique ?</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3-</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Périmètre des MONUMENTS HISTORIQUES : Projet de sortie du périmètre des monuments historiques d'une partie du domaine de GONDI et de la rue du POTAGER. Cette sortie va permettre la probable construction d'un hôtel de luxe à proximité de la rue du POTAGER et de la rue PASTEUR.</p>	<p>M Nicolas ANDRAULT</p>	<p>Quelle réponse faites vous au fait que les nouveaux périmètres vont exclure les futures constructions du Domaine des GONDI ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		

Inquiétudes sur l'avenir de la végétation du Domaine de GONDI : Arbres, faune, flore et vie animale.	M Nicolas ANDRAULT	Que répondez-vous à cette interrogation ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Inquiétudes pour nuisances sonores supplémentaires et les afflux supplémentaires de circulation dus à l'aménagement du Domaine de GONDI ;	M Nicolas ANDRAULT	Que répondez-vous à ces inquiétudes de nuisance ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Inquiétudes pour les mouvements engendrés par la révision du PLU :	M Nicolas ANDRAULT	Que répondez-vous à cette inquiétude ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Programmation de l'OAP Domaine de GONDI : Dans la programmation de l'OAP, la SCI VILLEPREUX relève qu'il n'est pas fait état de la fonction résidentielle actuelle des bâtiments existants. 1) Zone NI2 : fonction résidentielle . Le changement de destination ou travaux dans la limite de 2000m2 d'ES des bâtiments existants est à rappeler expressément. 2) Règlement de la future zone UM: Faire état de la fonction résidentielle des bâtiments existants afin de permettre un maintien de leur usage effectif actuel dans l'hypothèse où ils nécessiteraient d'éventuels travaux soumis à autorisation d'urbanisme.	SCI VILLEPREUX	Quelle réponse apportez-vous à cette demande ? Quelle réponse apportez-vous à cette demande ?

<p>3) Légende de la photographie aérienne représentant le Domaine de GONDI dans l'OAP : Faire état de tous les zones, notamment Na2 et UM3c10</p> <p>4) La programmation de l'OAP du Domaine de GONDI fait état d'un projet global portant sur une emprise au sol de 13600m2 dont 11000 m2 pour des nouvelles constructions et 2600 m2 pour des constructions existantes : en réalité en NI2 il n'y aura pas de densification en dehors des 2 polygones d'implantation créés. (extension du bâtiment existant pour restaurant 400m2 d'emprise au sol et création d'un embarcadère limité à 200m2) Le secteur Na2 conformément au règlement page 107 destiné à accueillir les nouvelles constructions liées à l'hébergement hôtelier représente 7200m2 dont moins des 2/3 seront construits, le futur règlement limitant à 4500M2 d'emprise au sol. Les constructions dédiées à l'hébergement hôtelier auront une emprise au sol de 1500m2. Au total 6600m2 d'emprise au sol seront prévus soit moins de 40% de moins que les 11000m2 annoncés dans la programmation de l'OAP qui est erronée sur ce point.</p> <p>5) Rappel : en zone NI2, en dehors des 2 polygones d'implantation, le projet se réalisera par changement de destination des constructions existantes sans augmentation d'emprise au sol.</p> <p>6) Futur Parc de stationnement qui sera situé en zone UM2e12 sera paysager, perméable et fortement végétalisé.</p>		<p>Que répondez-vous à cette demande d'ajout ?</p> <p>Que répondez-vous à ces explications détaillées de la SCI VILLEPREUX qui conduisent cette dernière à estimer que la présentation de l'OAP est erronée ?</p> <p>Quelle réponse apportez-vous ?</p> <p>Etes-vous d'accord avec cette affirmation ?</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3- 4- 5- 6</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		

<p>Domaine de GONDI :</p> <p>1) Arrêt de l'artificialisation des sols : Construction de 11000m² d'emprise au sol dans une zone naturelle (complexe hôtelier, local à destination de restauration commerciale, local de type embarcadère et parking de 160 places (4000m² artificialisé). Le règlement autorise certaines constructions et extensions hors des polygones des STECAL avec des limites d'emprise au sol de 4500m² en secteur Na2. La taille importante du STECAL Domaine de GONDI semble surdimensionnée et ne pas répondre aux conditions légales.</p> <p>2) L'ASL VVV demande que la hauteur prévue (12m) ne dépasse pas la hauteur de la zone adjacente, à savoir 10m. L'ALS VVV réitère sa demande en faisant un comparatif de hauteur, ancien POS, PLU 2011 et PLU 2023.</p> <p>3) OAP GONDI : les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme partagé entre le porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité. L'OAP apparaît comme une réponse à un projet présenté par un acteur privé sans qu'apparaisse un lien entre l'aménagement prévu et le projet de territoire de la collectivité. Les objectifs de création de services sont clairs pour la création d'un hôtel mais l'ouverture vers les populations locales est conditionnelle car il est indiqué « autant que possible ». Contradiction entre les documents : surface prévues en construction et en emprise au sol. Cela varie suivant les documents.</p> <p>4) Les OAP thématiques ne peuvent être de simples intentions même déclinées à l'échelle de l'ensemble de la commune. Leurs articulations avec des OAP sectorielles, à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot doivent y être intégrées. L'OAP TRAME VERTE et BLEUE et NATURE EN VILLE qui s'articule autour de 3 thèmes cite les domaines de GRAND'MAISONS et de GONDI et conclut « les orientations déclinées dans le document ont pour objectifs...la valorisation des continuités écologiques du territoire de VILLEPREUX » Donc l'ASL VVV s'étonne que dans l'OAP Domaine de GONDI, le projet prévoit l'utilisation de surface</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX –VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation de surdimensionnement ?</p> <p>Que répondez-vous à cette demande de réduction de hauteur ?</p> <p>Que répondez-vous à ces critiques et à ces remarques ?</p> <p>Que répondez-vous à ces remarques et notamment à la demande de préservation des tilleuls</p>
--	--	---

<p>naturelle (11000m2 pour la structure hôtelière et parkings de grandes surfaces entraînant une artificialisation du sol et la possible suppression d'arbres remarquables-tilleuls)</p> <p>Elle demande que l'alignement d'arbres (tilleuls centenaires) de la parcelle UAc soit préservé. Cette demande a été réitérée afin que cette préservation apparaisse clairement dans le plan de zonage.</p> <p>5) Tout comme la CDPENAF, l'ASL demande l'arrêt de l'artificialisation du sol (chapitre 3 du règlement). Elle affirme qu'au sein des éléments du patrimoine protégé, toute construction ou aménagement y est interdit. Elle conteste la nécessité d'une exception.</p> <p>6) Pour la parcelle Na2, elle affirme qu'elle n'a jamais été décrite lors des réunions publiques. Le projet semble en contradiction avec l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE et NATURE EN VILLE. L'ASL souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réduction des surfaces à urbaniser et leur cantonnement à la zone constructible telle que définie dans le PLU actuel avec un coefficient d'occupation du périmètre ne dépassant pas 0,25. - l'inscription d'arbres remarquables (alignement de tilleuls dans la qualification à préserver) - l'interdiction de toutes nouvelles constructions dans la partie classée du site protégé de la plaine de VERSAILLES. 		<p>Que répondez-vous à cette affirmation ?</p> <p>Le projet Na2 est-il en contradiction avec l'OAP T V et B et Nature en ville ?</p> <p>Pouvez-vous répondre à ces 3 demandes ?</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3- 4-5- 6</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>GESTION DE L'EAU – LE RU DE GALLY :</p> <p>1) Augmentation de la population de VILLEPREUX à horizon 2030, il n'apparaît pas dans les documents que les besoins en eau potable ainsi que la production d'eaux usées aient été évalués.</p> <p>2) L'ASL indique qu'il n'y a pas eu de préoccupation quant aux problématiques de préservation des eaux naturelles, y compris celle du RU de GALLY ni de prévision portant sur le traitement des déchets eaux usées supplémentaires dues à l'exploitation des services hôteliers.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX –VIEUX VILLAGE</p> <p>M HERMENT</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation ?</p> <p>Que répondez-vous à cette critique ?</p>

REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2		
MON ANALYSE		
<p>Circulation :</p> <p>1) Dans le Vieux Village de VILLEPREUX et notamment dans les rues étroites (rue A. BROCARD, rue PASTEUR avec des stationnements et circulation alternée), le sujet des circulations doit être sérieusement étudié. L'ASL VVV s'inquiète des nuisances qui pourraient être générées par les installations de l'hôtel 65 chambres et de la restauration (bruits dus au traitement d'air. Groupes frigorifiques, extracteurs d'air, climatisation, évacuation d'eaux grasses, circulations de véhicules des fournisseurs et des sous traitants).</p> <p>2) Demande d'interdiction d'accès au Domaine de GONDI par la rue du POTAGER pour ne pas rajouter un flux supplémentaire.</p>	ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX VIEUX VILLAGE	<p>Que répondez-vous à l'évocation de ces problèmes de circulation ?</p> <p>Que répondez-vous à cette demande d'interdiction d'accès par la rue du Potager ?</p>
REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2		
MON ANALYSE		
<p>Modifications du périmètre des monuments historiques : l'ASL souhaite que soit redéfini le périmètre d'intervention de l'avis de l'ABF afin que soit revue la carte éligible à avis en incluant le Domaine de GONDI dans lequel sont prévues des constructions neuves.</p>	ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX –VIEUX VILLAGE	Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette demande ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		

<p>Cadastre : les OAP ne peuvent pas porter sur une parcelle unique. L'OAP GONDI couvre plusieurs parcelles cadastrales réunies en un seul tenant constituant le domaine. Il faut les considérer comme une parcelle unique car elles appartiennent à un seul et même propriétaire. Le recours à une OAP n'est pas justifié et les opérations ne devraient relever que du règlement.</p>	<p>ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VILLEPREUX –VIEUX VILLAGE</p>	<p>Que répondez-vous à cette objection concernant une parcelle unique ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Entrée de Ville vieillissant : la modification de l'existant est nécessaire.</p> <p>Ne plus construire sur l'espace vert restant à VILLEPREUX pour profiter d'oxygénation et de sports .</p> <p>NON aux constructions nouvelles</p>	<p>M Pierre HERMENT</p>	<p>Que répondez-vous à ces remarques ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Zone UR5b16 : Avis défavorable à toute construction de logements en hauteur avec souterrains.</p> <p>1)Terrain du collège en partie vendue pour y mettre 3 bâtiments de 4 étages et de 16m de haut sur la cour d'école et sur l'emplacement de l'ancien gymnase du collège Léon BLUM.</p> <p>2)Dédier cette emprise aux infrastructures scolaires, à l'extension du collège et de son gymnase (l'association estime que les infrastructures ferment : théâtre, la piscine, les commerces se raréfient) la ville devient une ville dortoir. le collège actuel avait une capacité de 600 élèves. L'effectif actuel est de plus de 700 élèves. L'association ANV est inquiète pour le manque de places à cause de mauvaises prévisions.</p>	<p>ASSOCIATION NOTRE VILLEPREUX (ANV)</p>	<p>Que répondez-vous à ces affirmations concernant la construction future d'immeubles de 4 étages ?</p> <p>Que répondez-vous à l'inquiétude de l'ANV sur les effectifs du collège qui dépasseraient sa capacité ?</p>

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Zone UR5b16 inondable : le bassin de rétention du TRIANON à moins de 10m et sous dimensionné a été à l'origine d'une inondation des bâtiments du lotissement voisin. La construction d'immeubles d'habitation avec sous- sols sans tenir compte de ce risque est irresponsable.	ASSOCIATION NOTRE VILLEPREUX (ANV)	Que répondez-vous à cette critique ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
Cette zone UR5b16 est à moins de 10m de l'espace naturel sensible : la pépinière. 1) L'impact écologique des futures constructions n'a pas été étudié sérieusement (les zones adjacentes de cet ENS, UA7a12 et Urs4d10 sont strictement limitées en hauteur). 2) Dans cette zone les constructions seraient dédiées exclusivement aux logements sociaux, si ces derniers se réalisent, il n'y a qu'un emplacement de parking par logement et il n'y a pas de parking public dans ce secteur.	ASSOCIATION NOTRE VILLEPREUX (ANV)	Que répondez-vous à ces affirmations ?
REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2		
MON ANALYSE		
1) Le Val Joyeux et la zone UM5d13 : Le problème est identique à la zone UR5b16 qui prévoit ces constructions sans avoir les infrastructures publiques dédiées et nécessaires .la zone présente une carence de places de stationnement. 2) La zone se situant à moins de 500m de la gare , la dérogation pour les emplacements de parking est portée à 0,5 place par logement : il ne faut pas accorder cette dérogation et rester à un emplacement par logement.	ANV	Que répondez-vous à cette critique ? Que répondez-vous à cette demande ?

REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2		
MON ANALYSE		
Distance de recul par rapport aux limites séparatives pour la construction de piscines privatives : la distance de recul en l'augmentant de 1,50m pénalise les propriétaires et dévalorise les biens. La commune pourrait s'aligner sur le RNU avec un recul de 3m par rapport aux limites séparatives pour une piscine privée.	ANV	Quelle réponse apportez-vous à cette remarque ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
<p>1) Domaine de GONDI : Inquiétude concernant une ouverture de passage régulier aux véhicules sur une impasse ou une zone pavillonnaire. Celle-ci doit-être proscrite. Se limiter aux entrées principales et servitudes de passages actuels.</p> <p>2) Limiter les hauteurs à R+2 et R+2+A soit une hauteur de la façade de 9m.</p> <p>3) Marge de recul par rapport aux lotissements existants pour toutes nouvelles constructions qui doit être suffisante pour éviter tout vis-à-vis et pollution visuelle du Domaine et de la Ville.</p>	ANV	<p>Que répondez-vous aux demandes 1 et 2 qui ont déjà été formulées par l'ASL VVV ?</p> <p>Que répondez-vous à ce souhait ?</p>
REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3		
MON ANALYSE		
<p>OAP GRAND'MAISONS : A la lecture des avis des PPA et à cause du PPRI du RU DE GALLY, la famille LIEBRECHT de SAINT SEINE a revu son projet en proposant un aménagement du pavillon Est en salle de réception : l'ORANGERIE . Les propositions pour celle-ci ne seront pas impactées</p>	FAMILLE LIEBRECHT de SAINT SEINE	

<p>est possible dans le PLU actuel et donc ils réitèrent leurs souhaits que cette activité demeure dans le PLU révisé.</p>		
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2- 3- 4- 5</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Domaine de GRAND'MAISONS :</p> <p>1) Information du Public : Les visites qui avaient pour but de sensibiliser les habitants sur les modifications à apporter au PLU n'ont pas concerné le quartier GRAND'MAISONS. Le journal de la ville n'a pas parlé d'enquête publique dans l'édition d'octobre 2023. Dans les remarques des habitants, concernant la préservation du domaine, il est répondu qu'un contrôle de changement de destination sera réalisé mais le changement de destination de GRAND'MAISONS (école traditionaliste) et la création de 1300m2 ne semble pas aller dans le sens de la préservation du domaine.</p> <p>Manque d'information sur le projet de « GRANDE AIRE » car pas d'indication sur le public qui sera admis (projet municipal ou privé ?). Les habitants en bénéficieront t-ils ?</p> <p>2) La justification du projet GRAND'MAISONS dans la présentation de la délibération d'avril est la conservation du château historique. Ce n'est pas exact, car le domaine de GRAND'MAISONS a été vendu et les nouveaux propriétaires sont LA FRATERNITE PIE X.</p> <p>3) Il est indiqué dans les objectifs page 9 en zone N : une évolution encadrée des sites patrimoniaux est envisagée pour garantir la pérennité des usages de ces bâtiments. Il est fait état d'un changement de destination des biens et d'un projet d'extension de 1600m2 de surface au sol, ce qui semble contradictoire avec l'objectif affiché.</p>	<p>M ZEIG</p>	<p>Que répondez-vous à ces dires sur le manque d'informations ?</p> <p>Quelle réponse faites-vous à cette affirmation ?</p> <p>Estimez-vous que le projet d'extension soit contradictoire avec l'objectif affiché ?</p>

<p>OAP GRAND'MAISONS secteur 2, ECOLE : La SCI SAINT LUC est gestionnaire du secteur Ne1 : ce dernier couvre l'ensemble du domaine et correspond à l'OAP sectorielle GRAND'MAISONS Secteur 2. Les propriétaires proposent de restreindre le STECAL initial afin qu'une nouvelle délimitation soit prévue au plus proche des futures implantations visées par le projet d'école.</p> <p>A l'intérieur du STECAL réduit, ils proposent une délimitation des polygones d'implantation (encadrés et hachurés en noir sur le dessin) afin de délimiter les zones constructibles de manière modérée en préservant les caractères naturels et patrimoniaux du site (voir plan proposé par la SCI SAINT LUC page 5 de leur document et non reproduit dans le présent document).</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Etes-vous d'accord avec ces propositions ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Recherche de la compréhension du texte au sujet de la sous destination logement : celle-ci est autorisée, sous les conditions particulières indiquées dans le § « pour le secteur Ne1 uniquement à l'exclusion des conditions des autres secteurs notamment du § « dans la zone N » qui s'applique uniquement à la zone N standard en dehors des sous secteurs.</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Est-ce qu'il faut bien lire le texte tel qu'il est explicité dans la phrase ci-contre ?</p>
<p>REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>1) Le règlement du secteur Ne1 prévoit une emprise au sol maximale de 2000m² : La SCI SAINT LUC préconise de retenir 2000m² indiqués au règlement page 107 et de corriger en conséquence l'emprise au sol mentionnée dans l'OAP sectorielle de GRAND'MAISONS, secteur 2 « école » avec « la mention environ 2000m² » en lieu et place d' « environ 1600m² »</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Etes-vous d'accord avec ces 2 propositions ?.</p>

<p>2) Emprise au sol scolaire : sous estimé légèrement. La SCI SAINT LUC propose donc de mentionner une limite de 1350m2 d'emprise au sol à la page 103 du règlement au lieu de la mention actuelle 1230m2.</p>		
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>1) OAP sectorielle n°2 de GRAND'MAISONS « L'ECOLE » Le plan de zonage prévoit des polygones d'implantation des nouvelles constructions autorisées en zone N. L'Ecole prévoit de potentielles constructions nouvelles plus ou moins disjointes. La SCI SAINT LUC propose de modifier la légende du schéma de l'OAP en ajoutant une partie de texte sur le carré rose qui deviendrait : prévoir de futures extensions d'équipement et constructions nouvelles.</p> <p>2) De plus il est proposé d'ajuster le schéma de l'OAP pour mettre en cohérence les zones hachurées en roses avec les extensions ou constructions correspondant au projet de la SCI SAINT LUC, au sein des polygones d'implantation proposés ci-dessus (voir plan).</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Etes-vous d'accord avec cette proposition de modification de la légende du schéma de l'OAP ?</p> <p>Si accord sur les polygones, serez-vous d'accord avec cette demande de modification ?</p>
<p>REPONSES DU PRESIDENT DE LA CA SQY 1- 2</p>		
<p>MON ANALYSE</p>		
<p>Suite aux observations précédentes, il est proposé que le texte de l'OAP s'ajuste pour le mettre en cohérence avec le règlement du PLU : avec le texte « et des constructions nouvelles », des extensions pourront-être réalisées sur « 4 zones » au lieu de « 3 » zones identifiées, en perspective de futurs agrandissements..... représentant au total 2000m2 au lieu de 1600m2 d'emprise au sol (voir la proposition complète du document SCI SAINT LUC).</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Etes-vous d'accord avec cette proposition ?</p>

REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : Demande d'interprétation : La SCI SAINT LUC comprend que leur projet dans le secteur Ne1 devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en dehors des polygones d'implantation. Elle comprend également que la règle de 80% d'espace de « pleine terre » par unité foncière ne s'applique qu'au secteur N standard. Elle souhaite recevoir la confirmation de cette interprétation de l'article emprise au sol du règlement relatif au secteur Ne1.</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Pouvez-vous répondre à la demande de la SCI ?</p>
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		
<p>Servitude d'utilité publique PM1-PPRNP (inondation) : Le projet d'OAP (GRAND'MAISONS) doit être revu à l'aune du règlement du PPRI du RU de GALLY (réserve du Préfet). La SCI SAINT LUC confirme que dans le sous-secteur 2 de l'OAP GRAND'MAISONS Ne1, les futures extensions et constructions envisagées et tous les polygones d'implantation proposés se trouvent en dehors des zones rouges et verte du PPRI et donc l'OAP ECOLE secteur 2 est bien compatible avec le PPRI et leur projet également.</p>	<p>SCI SAINT LUC : Abbé Jean-Yves TRANCHET</p>	<p>Confirmez-vous toutes ces explications concernant le PPRI pour le secteur 2 GRAND'MAISONS ?</p>
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		

Domaine des hauts du moulin : souhait de surélever le RDC en R+1 dans la zone URs4d10 en respectant la réglementation en vigueur.	Mme Carole MORELLE Mme Delphine VENDASSI	Que répondez-vous à cette demande ?
REPONSE DU PRESIDENT DE LA CA SQY		
MON ANALYSE		

Bonjour madame Bonnain ,

Je vous remercie pour vos réponses à mon questionnaire du PV DE SYNTHESE suite a la fin de l'enquête publique de la révision du PLU de VILLEPREUX.

J'ai reçu ce document en PDF, pouvez- vous me renvoyer le document WORD contenant vos réponses en rouge afin que je puisse le compléter la case « mon analyse. »

De plus pouvez- vous m'apporter quelques précisions et informations complémentaires sur certaines questions:

QUESTIONS	REPONSES DE LA CA SQY:
<p>AVIS DU PREFET:</p> <p>1) PPRI du secteur GRAND'MAISON : vous répondez que l'OAP sera supprimée.</p> <p>Pouvez- vous me détailler les conséquences de cette suppression ? Quelles seront les nouvelles règles permettant d'accepter (s'ils le sont) les aménagements proposés par les 2 propriétaires de GRAND'MAISONS ? Comment seront présentés les nouveaux documents : OAP, règlements, plans etc.... ?</p>	
<p>2) Délimitation des STECAL :</p> <p>« COTE DE PARIS »</p> <p>Construction des locaux techniques des administrations...portent atteinte au caractère naturel de la zone. Ils ne</p>	

<p>peuvent pas être autorisés dans cette zone.</p> <p>Que répondez- vous à cette réserve ?</p> <p>SECTEUR GONDI (NI2) CHATEAU ET PARC :</p> <p>Pour compléter, peut-on supposer que le secteur Na2 et UM2e12 ne font pas l'objet d'une demande de modification ? (puisque le préfet n'en parle pas)</p>	
<p>B – Remarques complémentaires :</p> <p>2) Les OAP :</p> <p>OAP TRAME VERTE ET BLEUE :</p> <p>Se rapprocher des gérants d'exploitation.....pour les nouvelles exploitations.</p> <p>Pouvez- vous répondre à la question du PV : Qu'en pensez-vous ?</p>	
<p>LA CDPENAF</p> <p>Possibilités d'extensions et d'annexes des constructions d'habitation existantes.....</p> <p>A la réponse à ma question : Prenez vous en compte le tableau de la CDPENAF vous avez répondu que l'annexe transmise par la CDPENAF sera utilisée en tant que de besoin dans le cadre de la modification du règlement.</p> <p>Pouvez- vous apporter une précision à votre réponse ?</p>	
<p>ILE DE FRANCE MOBILITE :</p> <p>Inscrire une place pour 55m2.....autour de la gare.</p> <p>Norme plancher pour constructions à usage d'activité.....qui autorisent</p>	

<p>cette sous-destination.</p> <p>Pouvez-vous répondre à la question du PV : Pensez-vous prescrire cette norme vélo ?</p>	
<p>ANV VILLEPREUX NOTRE</p> <p>VILLE : M GOLGOLAB</p> <p>Zone UR5b16 : avis défavorable à toute construction de logements en hauteur avec souterrains :</p> <p>1) Terrain du collège en partie vendu/</p> <p>pouvez- vous me donner quelques renseignements complémentaires :</p> <p>Concernant la zone N qui devient UE1a16 et au sujet de la zone UR5b16 :</p> <p>Pouvez-vous m'éclairer sur la zone et donc répondre à la question suivante : un historique très succinct de l'opération me permettrait de mieux comprendre : A quelle période ce terrain a- t -été vendu ? Ces immeubles existent-ils déjà ? ou y a-t-il un permis de construire en cours ou délivré ? et si oui, les immeubles sont-ils en construction ?</p>	
<p>FAMILLE LIEBRECHT</p> <p>1) Emprise au sol en NA1 et NI1 :</p> <p>Si j'ai bien compris, la règle des 30% d'emprise au sol des constructions existantes ne demeurera pas mais en revanche le projet présenté par la famille LIEBRECHT fera l'objet de polygones permettant l'aménagement du projet ORANGERIE.</p>	

<p>Pouvez m'apporter une confirmation ?</p>	
<p>SCI SAINT LUC : Abbé J.Y TRANCHET</p> <p>Suite aux observations précédentes, il est proposé que le texte de l'OAP s'ajuste..... représentant au total 2000m2 au lieu de 1600 m2.</p> <p>Vous précisez dans votre réponse que le secteur Ne1 sera supprimé et rebasculé strictement en zone N.</p> <p>Pouvez- vous me confirmer que le nouveau schéma présenté par la SCI SAINT LUC sera accepté ?</p>	
<p>SCI SAINT LUC : Abbé J Y TRANCHET</p> <p>Traitement environnemental des espaces non bâtis et abords des constructions :</p> <p>Demande d'interprétation :</p> <p>Dans la réponse à ma question vous indiquez que les espaces libres en dehors des polygones seront redélimités en zone N et donc les 80% d'espace de pleine terre s'appliquera au secteur Ne1 qui sera supprimé.</p> <p>Quelles sont les conséquences de cette décision alors que la SCI SAINT LUC indique que les espaces de pleine terre sont très inférieurs à 80% ?</p>	
<p>SCI SAINT LUC :</p> <p>Servitude d'utilité publique PM1-PPRNP (inondation)</p>	

<p>La SCI affirme que les futures extensions et constructions envisagées et tous les polygones d'implantation futurs proposés se trouvent en dehors des zones rouges et vertes du PPRI.</p> <p>J'ai cherché sur internet le zonage rouge et vert du PPRI et j'ai eu des difficultés à les situer concernant ce nouveau projet</p> <p>Pouvez- vous m'adresser un plan où se situent les limites des zones rouge verte du PPRI qui concernent le projet ?</p>	
<p>Mme MORELLE et Mme VENDASSI :</p> <p>Souhait de surélever le RDC en R+1 dans la zone URs4d10.</p> <p>Votre réponse indique qu'il n'est pas possible de surélever.</p> <p>Pouvez- vous me donner la référence du règlement interdisant cette surélévation ?</p>	