

**Tableau des observations du public au cours de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

14 JUIN - 15 JUILLET 2021

Date de l'observation	Numéro de l'observation	Objet de la demande	Commentaire de la Ville
14/06/2021	1D et 1P	Souhaite que la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intègre les changements nécessaires pour des constructions en zone UB moins denses et moins hautes, en harmonie avec les pavillons avoisinants. + crainte autour du projet ADI du 27 rue de Fourqueux	<p>Il convient dans un premier temps de rappeler qu'il n'appartient pas à la ville de se positionner sur les projets en cours et sur le processus d'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU.</p> <p>La typologie urbaine de la rue de Fourqueux est définie par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur le côté Est de la rue. Il ne peut donc être envisagé une hauteur maximale uniformisée à l'échelle de l'ensemble de la zone UB. C'est ainsi qu'afin de garantir une insertion des projets de qualité avec les formes urbaines de certains îlots, en particulier rue de Fourqueux, l'emprise au sol maximale des constructions et la hauteur de certains îlots ont été apaisées.</p> <p>De même et comme indiqué précédemment, la production de logement sur la commune doit suivre les orientations du SDRIF (3309 nouveaux logements d'ici 2030) et de la TOL (3408 nouveaux logements d'ici 2030). Dans ce cadre, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation (PLU révisé approuvé en février 2019). Le passage d'une emprise au sol maximale de 50 à 40% et une baisse de la hauteur du bâti de manière généralisée sur la rue de Fourqueux, iraient à l'encontre de sa vocation de densification et par conséquent des besoins de la ville en matière de production de logements.</p> <p>De plus, il n'est pas possible de comparer les deux rives (paire et impaire) de la rue de Fourqueux, l'une étant en zone UD, dédiée au tissu pavillonnaire et l'autre en zone UB. En effet, les caractéristiques et les vocations de ces zones étant différentes, les deux rives ne doivent pas être considérées comme une même entité avec une réglementation identique.</p> <p>Par ailleurs, il est nécessaire de rappeler que la vocation d'un règlement de Plan Local d'Urbanisme n'est pas nécessairement de figer les formes urbaines.</p> <p>Dans son avis en tant que Personne Publique Associée, le Département des Yvelines rappelle que les règles de la zone UB définie dans le PLU doivent être destinées à conforter sa densité urbaine, et doivent donc se traduire par des règles d'emprise au sol maximum et de hauteur maximales importantes.</p> <p>La ville formule donc une position de conciliation de ces objectifs avec la préservation du cadre de vie et l'insertion satisfaisante des projets dans l'existant.</p> <p>Par ailleurs, pour ce qui est de la réalisation du parking, il appartient à chaque maître d'ouvrage de projet de faire réaliser les études nécessaires à la faisabilité d'un parking. De même, il appartiendra aux maîtrises d'ouvrage du projet de prévoir les mesures nécessaires pour limiter les nuisances de chantier, dans le respect de la charte promoteur mise en place par la ville.</p> <p>Concernant les conséquences sur le marché immobilier, la ville n'a pas pour objectif d'influer positivement ou négativement sur le prix du foncier communal. Les règles d'urbanisme indiquées dans le PLU existent pour garantir un cadre de vie le plus valorisant possible pour les administrés, tout en répondant aux objectifs supracommunaux de production de logement</p> <p>Concernant le fond de plan, il est rappelé que le fond de plan du Plan Local d'Urbanisme est le cadastre émis par les services de la DGFIP. Les administrés sont invités à se rapprocher de cette entité pour toute modification.</p>
23/06/2021	5D	Souhaite la modification du cadastre de la parcelle AO144 où la superficie du bâti représentée est bien supérieure à la réalité.	
23/06/2021	3D et 4D	Souhaite la baisse de la densité et des hauteurs le long de la rue de Fourqueux. Veulent que les futures constructions sur la rue se rapprochent le plus possible des normes de la zone UD avoisinante. Pour le pétitionnaire souhaite: - une modification des règles d'emprise au sol pour passer de 60 à 40%, et non pas à 50% selon le projet actuel de modification n°1 - une baisse des hauteurs au faitage et à l'égout de 12 et 9 mètres respectivement, comme proposé par le projet de modification n°1	
24/06/2021	6D	cf. avis 3D et 4D. Indique contradiction entre la volonté de protéger les quartiers pavillonnaires et le renouvellement urbain prévu en zone UB	
25/06/2021	7D	(1) Souhaite la baisse de la densité et des hauteurs le long de la rue de Fourqueux. Veulent que les futures constructions sur la rue se rapprochent le plus possible des normes de la zone UD avoisinante : - Emprise au sol : 60 à 40%, et non pas à 50% - Baisse des hauteurs au faitage et à l'égout de 12 et 9 mètres, comme proposé par le projet de modification n°1  (2) Souhaite la modification du cadastre de la parcelle AO144 où la superficie du bâti représentée est bien supérieure à la réalité.	
25/06/2021	8D	cf. avis 3D et 4D	
26/06/2021	9D	cf. avis 3D et 4D	
02/07/2021	10D	cf. avis 7D	
05/07/2021	11D	cf. avis 3D et 4D	
07/07/2021	14D	cf. avis 7D	
07/07/2021	15D et 16D	cf. avis 7D	
08/07/2021	17D	cf. avis 7D	
08/07/2021	18D	cf. avis 7D	
08/07/2021	19D	cf. avis 7D	
08/07/2021	20D	cf. avis 7D	
08/07/2021	21D	cf. avis 7D, 3D et 4D	
08/07/2021	23D	cf. avis 7D	
08/07/2021	24D	cf. avis 7D	
09/07/2021	26D	Approuve les remarques de 3D et 4D et critique des retours positifs de la ville sur le projet ADI et du rejet du projet AFC	
09/07/2021	27D	cf. avis 7D	
09/07/2021	28D	cf. avis 7D	
09/07/2021	29D	cf. avis 7D	
10/07/2021	30D	cf. avis 7D	
10/07/2021	31D	cf. avis 7D	

10/07/2021	32D	cf. avis 7D	
10/07/2021	34D	cf. avis 7D	
11/07/2021	35D	cf. avis 7D	
11/07/2021	37D	cf. avis 7D	
12/07/2021	38D	cf. avis 7D	
12/07/2021	43D	cf. avis 7D	
13/07/2021	46D	cf. avis 7D	
13/07/2021	47D	cf. avis 7D	
15/07/2021	Courrier 5	Désapprobation de la densification du quartier sud, en particulier rue de Fourqueux, les infrastructures ne permettant pas l'implantation de nouveaux immeubles	Comme ci-avant précisé, la typologie urbaine de la rue de Fourqueux est définie par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur le côté Est de la rue. Toutefois, cette vocation de secteur propice au renouvellement urbain de la zone doit composer avec le tissu pavillonnaire existant. C'est pourquoi, afin de garantir une insertion des projets de qualité, l'emprise au sol maximale des constructions a été abaissée et la hauteur maximale a été redéfinie uniquement au sein de certains îlots, en particulier dans le secteur de la rue de Fourqueux. L'abaissement limité de l'emprise au sol et la redéfinition de la hauteur maximale uniquement dans certains îlots ne remet pas en cause la philosophie de la zone UB qui constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation (PLU révisé approuvé en février 2019) pour permettre à la commune de suivre les orientations du SDRIF et de la TOL en matière de production de logements. Ainsi, si dans son avis de Personne Publique Associée, le Département des Yvelines s'interroge sur l'opportunité de passer l'emprise au sol maximale des constructions de 60 à 50%, une réduction de l'emprise de seulement 10 points de pourcentage permet un compromis entre les différents objectifs marquant cette zone. Concernant les infrastructures, il faut rappeler que tout projet de construction nouvelle implique la réalisation de stationnements qui lui sont propres. L'accès aux zones de stationnement privatives sont étudiées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin que la sécurité publique ne soit pas remise en cause. Concernant la capacité des infrastructures existantes, il est à noter que l'élaboration d'un plan de circulation à l'échelle de la ville débutera à l'automne 2021.
20/06/2021	2D	Indique le classement erroné sur le plan de zonage annexé au Règlement du Plan Local d'Urbanisme, d'un bâtiment en « bâti protégé » sur son unité foncière (AN 699). En effet la maison ne correspond pas à l'énoncé dans l'annexe 1 du règlement, repérage patrimonial : bâti protégé. Le bâti énoncé dans l'annexe 1 est localisé quant à lui sur la parcelle AN 25.	Confirmation de cette erreur. Une modification est à faire sur le plan de zonage annexé au Règlement du PLU.
23/06/2021	2P	S'inquiète d'une potentielle destruction de sa maison la sachant en zone OAP.	Les règles d'urbanisme régissant la parcelle AS 412 et son inclusion dans l'OAP n°4 impliquent un retrait graphique en cas de nouvelle construction sur la parcelle. Cela n'a pas d'influence sur la pérennité de la maison existante. Le projet OAP n°4 - Rû de Buzot permet de garantir une qualité paysagère sans pour autant impliquer de modifications au PLU.
06/07/2021	4P	Demande à ce que les parcelles AN 282 et AN 643 soient constructibles en modifiant le tracé des EPP les concernant.	La protection en espace paysager protégé n'a pas vocation à évoluer. Le maintien du corridor paysager de cœur d'îlot en place sur une succession de parcelles et de leurs fonds de jardins est primordial. Cet ensemble permet de protéger la perspective architecturale et paysagère liée au tissu pavillonnaire. Supprimer une partie de l'EPP reviendrait à permettre la dénaturation de cette perspective et de ce poumon en cœur d'îlot.
03/07/2021	3P (courrier 1)	(1) Requalification de la hauteur de leur bâtiment sur le plan des hauteurs (15m contre 21m actuellement) (2) Prise en compte du caractère résidentiel et harmonisation des futures constructions qui jouxteraient la résidence à l'Est a) élévation maximum de 15 m b) retrait à l'alignement côté rue des Gaudines c) Prise en compte des Terrasses de la résidence d) homogénéité des façades e) espaces verts côté rue des Gaudines	Le caractère résidentiel de la Villa Saint-Fiacre localisé au 1 et 1bis rue des Gaudines a bien été pris en compte. Toutefois, une réduction de la hauteur maximale des bâtiments alentour à 15m irait à l'encontre de la vocation de la zone UB visant à favoriser le renouvellement du secteur. La nature résidentielle des parcelles du 1 et 1bis rue des Gaudines n'est pas automatiquement de nature à entraîner une évolution à la baisse des hauteurs maximales du secteur. De plus, le PLU n'a pas pour vocation de réglementer les hauteurs des constructions à la parcelle. Cette zone a été définie comme un secteur à urbaniser en priorité, ce qui implique les hauteurs indiquées. Le passage demandé de 21m à 15m, soit 6 mètres ou deux étages de différence, pourrait de plus générer des formes urbaines irrégulières par rapport aux autres bâtiments existants et ainsi remettre en cause l'épannelage et la perspective harmonieuse escomptés. Il est important de noter que le PLU a pour objectif de fixer des règles, il n'oblige en rien la construction de bâtiments à la hauteur maximale indiquée. Par ailleurs, la règle d'implantation de la zone UB implique une implantation à l'alignement sur tout ou partie des façades donnant sur les voies et emprises publiques. Cette règle s'applique bien à l'ensemble du secteur de l'ancienne ZAC du Bel Air, aucun retrait graphique n'étant prévu dans ce secteur. Il n'est pas possible d'introduire une exception à cette règle pour une parcelle seule. Par ailleurs, l'introduction d'un retrait graphique uniquement sur cette parcelle ne semble pas non plus pertinente, cet outil de paysage ayant vocation à s'appliquer sur un ensemble de parcelle de façon à garantir la création future d'une perspective paysagère. Il n'est pas envisageable de grever les parcelles voisines de cette prescription en l'absence de l'avis et de l'accord de leurs propriétaires. D'un point de vue global, si le PLU peut adopter des règles concernant les formes urbaines du tissu en place, il vise avant tout à accompagner l'insertion harmonieuse des projets futurs dans la perspective d'une mutation des fonciers plus ou moins profonde. En outre, la mise en place des règles spécifiques pour la parcelle de la résidence Saint Fiacre paraît peu conciliable avec le périmètre d'étude mis en place par la Ville par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 entre la rue de Témara, la rue Saint-Fiacre, la rue des Lavandières et le boulevard de la Paix, visant à procéder à des études globales sur ce secteur. Il n'apparaît donc pas pertinent d'accorder un traitement spécifique à cette parcelle qui appartient à un ensemble urbain plus vaste étudié globalement. À noter que les règles du PLU s'appliquent uniquement dans le cadre d'un nouveau projet. Les éléments existants du bâti ne sont donc pas impactés par ces règles en l'absence de projet. En outre, il faut aussi souligner que l'espace vert auquel il est ici fait référence est en grande partie imperméabilisé et ne présente pas un intérêt écologique ou architectural impactant. Il n'apparaît pas, là-aussi, pertinent de protéger cet espace au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.
06/07/2021	12D et 13D	cf observation courrier 1	

08/07/2021	22D	<p>1- Implantation des constructions de second rang : questionnement du cas où il existe plusieurs limites de fond de terrain. Besoin de préciser la règle dans ce cas</p> <p>2- Pente des toitures : Intéressant de vouloir limiter les pentes de toiture, mais il faudrait revoir l'angle de 65°, trop restrictif</p> <p>3- Zonage du projet Coeur des Sources : pourquoi avoir mis ce site sur deux zonages différents ?</p>	<p>La Ville est sensible à cette observation qui met en exergue une situation non envisagée dans le cadre de la rédaction de la nouvelle règle d'implantation des constructions des parcelles de second rang. La ville est favorable à une modification de la règle pour préciser que le retrait imposé pour les constructions sur le devant de la parcelle de second rang s'appliquera par rapport à la ou les limites de fond de terrain de la parcelle de premier rang.</p> <p>La ville est favorable à une rectification de la règle de pente des toitures pouvant gêner la création et/ou le maintien de certaines formes de toits (comme le toit en mansart par exemple). Afin de garantir la qualité des projets en rendant possible de réaliser des toitures de type mansart, l'angle maximal de toit est modifié de 65 à 75°.</p> <p>Concernant le zonage du secteur du Coeur des Sources, le classement d'une même unité foncière, s'inscrivant dans un projet de réaménagement plus global, dans deux zones différentes peut effectivement poser problème pour la réalisation du projet. Le classement de l'intégralité de ces parcelles sous la même typologie de zone est une proposition pertinente.</p>
10/07/2021	33D	<p>(1) Questionne la hauteur maximum de 15m sur la rue Bonnemain (jusqu'au 2 quater). La dimension de la rue ne permet pas l'installation de nouveaux immeubles avec une circulation déjà difficile.</p> <p>(2) Aurait souhaité des révisions du PLU plus ambitieuses concernant la circulation cyclable sur la commune. Le souhait serait de renforcer principalement les liens entre le quartier Sud et les autres quartiers (par la rue de Fourqueux par exemple). L'aménagement des infrastructures permettant le franchissement de la RN13 et la partie nord de la rue de Fourqueux pouvant être très accidentogène.</p>	<p>La rue Bonnemain est localisée en zone UB, qui correspond à un secteur de renouvellement urbain privilégié. La hauteur maximale des constructions a été diminuée dans certains îlots dans le cadre de la présente modification, de façon à harmoniser les hauteurs sur cette zone.</p> <p>Comme évoqué précédemment, les évolutions concernant la zone UB permettent un compromis entre la préservation des formes urbaines existantes et la production de constructions apaisées pour répondre aux obligations de production de logements auxquelles la commune doit se conformer. Il n'est donc pas envisageable de baisser davantage les possibilités de construire sur cette rue, sans remettre en cause le projet communal approuvé en février 2019. Une hauteur de 15m maximum au faitage, soit un R+3+C maximum, uniforme sur cette rue est en cohérence avec la vocation de la zone et avec plusieurs bâtiments déjà présents sur le site.</p> <p>Concernant la circulation cyclable sur la commune, plusieurs liaisons sont actuellement en études de faisabilité. En effet, le PLU ne représente pas l'unique outil de promotion de la politique en faveur des mobilités douces de la Ville. La volonté de la municipalité est de renforcer la connexion cyclable intra communale. C'est d'ailleurs à ce titre que le Conseil municipal a fixé lors de la séance du 30 juin 2021 son plan vélo 2021-2023.</p> <p>Concernant le franchissement de la RN13, le schéma d'aménagement de L'OAP n°4 Ru de Buzot-RN13 met en évidence la création d'une passerelle/voie piétonne permettant le franchissement de la RN13 au niveau de la place Saint-Catherine. Néanmoins la rue de Fourqueux n'a pas le gabarit nécessaire pour mettre en place une voie cyclable.</p>
11/07/2021	36D	<p>Demande que l'ensemble de la parcelle AC74 soit mise dans la zone de la rue Cuvier</p>	<p>La ville constate qu'il n'y a pas de raison particulière justifiant le classement dans deux zones distinctes de cette parcelle. L'ensemble de cette parcelle est donc passé en zone UAa, dans la continuité du classement du front de rue.</p>
12/07/2021	39D	<p>Interroge le fait d'avoir mis le secteur des Sources sur deux zonages. Justification du besoin d'un zonage unique pour une réflexion davantage pertinente sur ce secteur</p>	<p>Comme indiqué précédemment, le classement d'une même unité foncière, s'inscrivant dans un projet de réaménagement plus global, dans deux zones différentes peut effectivement poser problème pour la réalisation du projet. Le classement de l'intégralité de ces parcelles sous la même typologie de zone est une proposition pertinente.</p>
12/07/2021	40D	<p>Pente des toitures : Intéressant de vouloir limiter les pentes de toiture, mais il faudrait revoir l'angle de 65°, trop restrictif</p>	<p>Comme indiqué précédemment, la ville est favorable à une rectification de cette règle pouvant gêner la création et/ou le maintien de certaines formes de toits (comme le toit en mansart par exemple). La pente de toit maximale passe donc de 65 à 75°.</p>
12/07/2021	41D	<p>Afin de ne pas porter atteinte au projet de reconversion du site de l'Hôpital, déjà très avancé dans la réflexion, il n'apparaît pas pertinent de modifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour ce secteur. Demande que la règle précédente soit maintenue dans l'OAP n°2</p>	<p>Le projet du site de l'Hôpital est un projet majeur porté par la commune. Il n'apparaît pas envisageable, étant donné le stade d'avancement de ce projet, de faire évoluer les règles applicables à l'OAP n°2 concernant les règles d'implantation. Les règles actuelles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA doivent alors être maintenues pour le projet Hôpital.</p>
12/07/2021	42D	<p>Afin de ne pas porter atteinte au projet de reconversion du site de l'Hôpital, déjà très avancé dans la réflexion, il n'apparaît pas pertinent de modifier les règles d'implantation pour les constructions sur une même propriété pour ce secteur. Demande que la règle précédente soit maintenue dans l'OAP n°2</p>	<p>Afin de ne pas remettre en cause le projet porté au niveau de l'OAP n°2, il apparaît nécessaire de maintenir la règle antérieure dans le périmètre de l'OAP n°2.</p>
12/07/2021	44D	<p>Demande de déclassement du bâti de la parcelle sise 133 rue Léon Désoyer</p>	<p>Il faut noter que la protection instituée sur un bâtiment prend en compte sa conception d'ensemble, bien que certains de ses éléments puissent avoir une importance architecturale moindre qu'un autre.</p> <p>La ville confirme l'absence de description du bâti de la parcelle dans l'annexe du règlement du PLU.</p> <p>Toutefois le porche et la clôture de cette propriété sont identifiés comme éléments bâtis à protéger et les motifs de classement font bien l'objet d'une description écrite au sein des annexes du Règlement sans reprise graphique,</p> <p>Pour compléter la description de l'intérêt patrimonial, la Commune proposait dans le mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur de modifier les annexes du PLU afin de conforter le classement du garage et du mur de clôture de la propriété 133 rue Léon Désoyer, ancien garage témoin du passé industriel de la commune, au motif qu'elle présente un intérêt historique justifiant une décision de classement en bâtiment à protéger.</p> <p>Toutefois, il convient de tenir compte des conclusions du Commissaire enquêteur. La commune renonce donc au classement du bâti de la parcelle sise 133 rue Léon Désoyer en patrimoine bâti à protéger et de son mur de clôture au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; la protection est toutefois instituée sur le porche d'entrée à la propriété,</p>
15/07/2021	62D et 63D	<p>Appui la demande de déclassement du bâti de la parcelle sise 133 rue Léon Désoyer</p>	<p>Dans son avis PPA, la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France a souligné la fragilité du patrimoine bâti vernaculaire appartenant à la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye et le témoignage historique fort que représentent les maisons forestières de l'Etoile du Loup et de la Porte de Conflans.</p> <p>Ainsi, la Ville souhaite tenir compte de cet avis PPA et renoncer au déclassement de ce patrimoine bâti dans cet ancien domaine de chasse royal.</p> <p>La Ville est consciente de l'état de dégradation de ces deux maisons forestières. Toutefois, un projet de réhabilitation reste envisageable sans suppression de la protection attachée à ce patrimoine bâti ancien de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye.</p>
13/07/2021	45D	<p>Affirmation du besoin de déclasser les maisons forestières de l'étoile du Loup et de la Porte de Conflans.</p>	<p>Dans son avis PPA, la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France a souligné la fragilité du patrimoine bâti vernaculaire appartenant à la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye et le témoignage historique fort que représentent les maisons forestières de l'Etoile du Loup et de la Porte de Conflans.</p> <p>Ainsi, la Ville souhaite tenir compte de cet avis PPA et renoncer au déclassement de ce patrimoine bâti dans cet ancien domaine de chasse royal.</p> <p>La Ville est consciente de l'état de dégradation de ces deux maisons forestières. Toutefois, un projet de réhabilitation reste envisageable sans suppression de la protection attachée à ce patrimoine bâti ancien de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye.</p>

13/07/2021	48D	<p>(1) Demande d'imposer la plantation de plusieurs arbres de la même espèce par tranche entamée ou non de 80 m<sup>2</sup>, ou respectivement 100 m<sup>2</sup>, afin d'avoir la certitude qu'au moins un de ces arbres atteint la maturité. Et demander au propriétaire ou syndicat de copropriété d'apporter la preuve qu'au moins un plant ait atteint un développement suffisant.</p> <p>(2) Demande des précisions sur la zone boisée en bordure de la N184 proche du camp des Loges. Comment sa pérennité est-elle garantie par le PLU ? (Fait-elle partie de l'espace en forêt de protection ?)</p> <p>(3) L'emprise au sol des constructions ne pouvant pas excéder 50% maximum de la superficie totale de l'unité foncière est vue positivement.</p> <p>(4) Approbation entière des dispositions concernant le traitement des arbres et des espaces libres.</p>	<p>(1) La commune comprend l'esprit de cette observation. Toutefois, l'obligation de plantation de plusieurs arbres par tranche entamée de 80m<sup>2</sup> ou 100m<sup>2</sup> serait difficilement réalisable. En effet, cela pourrait être néfaste au développement des arbres à terme, en ce qu'une telle règle ne permettrait pas de présager de leur bonne implantation par rapport aux bâtiments et entre eux. La croissance d'un arbre ne relève pas du Code de l'Urbanisme, seul son élagage ou son abattage peuvent être régis. La modification actuelle semble déjà être une avancée importante pour la plantation des espaces libres.</p> <p>(2) La modification page 25 du rapport de présentation de la modification n°1 n'implique que la zone UE et les abords de l'autoroute A14, donc aucunement la RN184. De plus, en l'absence de précision sur la ou les parcelles envisagées dans le commentaire ci-dessus, il est difficile d'établir si celles-ci sont intégrées au périmètre de la servitude de forêt de protection. Le périmètre exact ainsi que la liste des parcelles concernées sont en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Il faut aussi noter que la plupart des parcelles bordant la RN184 autour du Camp des Loges se situent dans le périmètre de cette servitude protectrice, et sont également couvertes par des Espaces Boisés Classés. Ces parcelles sont donc essentiellement inconstructibles.</p> <p>(3) Concernant l'emprise au sol, il est important de préciser que certains aménagements, comme les cheminements, les escaliers ou les terrasses, ne génèrent pas d'emprise au sol, et ne sont donc pas concernés par cette règle. Toutefois, cette modification ne peut que contribuer à favoriser la préservation et le développement des espaces verts nécessaires au sein des secteurs urbanisés de la Ville.</p> <p>(4) La ville rappelle l'existence de plusieurs projets communaux, comme le square Bastiat ayant pour objectif de créer un îlot de fraîcheur dans le quartier de la Lisière Pereire, ou le futur réaménagement de la Place Saint Catherine. La ville est très attachée à la prise en compte des enjeux environnementaux comme le montrent les obligations en termes de pleine terre et les coefficients de biodiversité et de biotope inscrits dans son PLU.</p>
13/07/2021	49D	<p>Demande de maintenir l'autorisation de la destination "habitation" en zone Ucm hors camps militaires</p>	<p>La ville porte la volonté de ne pas favoriser le développement urbain dans ce secteur partiellement urbanisé dans le cadre du site militaire du Camp des Loges. Suite à la réserve émise par le commissaire enquêteur dans son avis, il est maintenu l'autorisation de la destination "habitation" en zone UCm hors camps militaires. Il apparaît toutefois nécessaire afin d'assurer la protection de ce secteur de limiter les possibilités de construire pour cette destination.</p>
13/07/2021	50D	<p>(1) Demande l'extension de la zone UDa afin de garder le caractère pavillonnaire du quartier.</p> <p>(2) Demande de modification de limite de zonage au niveau de la parcelle AC 74 et AC 73 (rue Cuvier). Les parcelles sont à cheval sur 2 zones (UAa et UA). La demande est de positionner l'intégralité de la parcelle dans la zone de la rue Cuvier.</p> <p>(3) Demande une harmonisation des règles de classement des clôtures protégées et des bâtis remarquables/protégés sur la rue Cuvier.</p> <p>(4) Demande le classement en bâti remarquable de la maison 1 rue Cuvier (AC539) réalisé par l'architecte Edouard Weiler dans les années 50.</p> <p>(5) Demande la suppression des retraits graphiques sur la rue Cuvier et propose la mise en place d'une règle paysagère dans le PLU permettant d'éviter l'implantation d'immeuble en bordure de voirie.</p> <p>(6) Demande une étude d'impact de la circulation sur les quartiers adjacents au futur secteur de l'hôpital ainsi que sur l'environnement.</p>	<p>(1) Le reclassement d'une partie de la Zone UA et UAa en zone UDa (tissu de villas en lisière de forêt) ne paraît pas adéquat avec la situation géographique de la zone. En effet, cette zone se trouve à plus de 500m de la lisière de la forêt et peut donc difficilement être considérée comme étant en lisière de forêt. De plus, le tissu urbain autour de la rue Cuvier ne correspond pas à celui de la zone UDa. En effet, ce tissu est plus densément urbanisé, en particulier en cœur d'îlot, avec des implantations de bâti et des formes parcellaires très hétérogènes, très caractéristiques d'un tissu traditionnel tel que la zone UA et UAa, ce qui ne correspond pas à la zone UDa. Cette dernière présente quant à elle des parcelles plus vastes et ordonnées, avec très peu de constructions en cœur d'îlot et en fonds de parcelle. Par ailleurs, la ville n'a pas recueilli l'avis favorable de l'ensemble des propriétaires des terrains concernés par cette modification. En l'absence de ces différents avis, il n'est pas envisageable de considérer un changement de zonage.</p> <p>(2) La ville n'a pas recueilli l'avis favorable de l'ensemble des propriétaires des terrains concernés par cette modification. En l'absence de ces différents avis, il n'est pas envisageable de considérer un changement de zonage. Toutefois, dans le cadre d'une observation précédente (observation électronique 36), la parcelle AC 74 est bien entièrement déplacée en zone UAa, suite à une demande de son propriétaire.</p> <p>(3) Le non classement des murs énoncés est dû à l'ajout d'éléments incrustés (exemple : boîte aux lettres) et à des comblements et retouches faits avec des matériaux dénaturant la qualité patrimoniale des murs (exemple : béton). Les murs actuellement non protégés de cette rue n'ont pas la même qualité architecturale et n'ont donc pas vocation à être classés.</p> <p>(4) Bien que la maison du 1 rue Cuvier fut dessinée par l'architecte Edouard Weiler, il n'a pas été jugé opportun de classer ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, il s'agit d'un bâti aux caractéristiques architecturales ne présentant pas un intérêt patrimonial particulier, et que des éléments modernes, tels un auvent ou véranda, sont venus dénaturer.</p> <p>(5) Le retrait graphique a pour objectif le maintien d'un point de vue paysager depuis la rue Cuvier, notamment vers la place Vauban. Même si seulement une partie de la rue est concernée par ce retrait graphique à première vue, l'application des règles du PLU sur la majorité des autres parcelles vient également rendre le retrait de l'alignement obligatoire, en raison notamment du fait que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des bâtis remarquables sont présents sur cette rue empêchant alors toute nouvelle construction pouvant remettre en cause leurs qualités patrimoniales sur leurs parcelles,</li> <li>- Des murs protégés sont présents sur la rue, impliquant un retrait de 4 mètres des constructions à partir de leur implantation,</li> <li>- Le secteur nord-ouest de la rue est classé en zone UDa impliquant un retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p>Concernant l'introduction d'une règle paysagère globale dans le PLU, celle-ci existe déjà par le biais de l'introduction de prescriptions graphiques (Espace paysager protégé, alignement d'arbre, clôture protégée, retrait graphique etc.) venant assurer une prise en compte fine de la réalité du terrain de chaque îlot.</p> <p>(6) L'enquête publique n'a pas vocation à traiter ce sujet, cette question sera traitée durant la mise à disposition de l'étude d'impact à l'automne. De plus une enquête publique (11 juin – 12 juillet 2021) avait vocation à traiter le sujet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le projet de restructuration du site de l'Hôpital.</p>
14/07/2021	54D	<p>Reprend les remarques de l'observation 50D</p>	<p>(6) L'enquête publique n'a pas vocation à traiter ce sujet, cette question sera traitée durant la mise à disposition de l'étude d'impact à l'automne. De plus une enquête publique (11 juin – 12 juillet 2021) avait vocation à traiter le sujet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le projet de restructuration du site de l'Hôpital.</p>
13/07/2021	51D	<p>Demande le retrait de la norme des 8 places de parking par classe pour les établissements d'ESR. Interroge la pertinence de cette règle pour plusieurs raisons : Va à l'encontre d'une démarche vertueuse en matière de développement durable ; Un parking avec un nombre aussi important de place risque d'être sous-utilisé ; La proximité du parking public du Parc Pereire (moins de 500 m) est une offre de stationnement suffisante ; La bonne desserte en transport en commun</p>	<p>La règle de stationnement concernant les établissements d'enseignement supérieur semble effectivement peu adaptée aux besoins de ces équipements, très différents de ceux des établissements scolaires de 1er et 2e cycle, en ce qu'ils accueillent des populations étudiantes mobiles, en transport en commun et des classes d'étudiants de taille extrêmement variable et à localisation non fixe au sein de l'établissement. L'introduction d'une règle adaptée aux besoins en zone UB semble donc davantage pertinente qu'une règle strictement mathématique. À cela s'ajoute une capacité de stationnement existante satisfaisante dans l'ensemble de la ville, avec notamment le parking de la Lisière Pereire de 250 places, le futur parking public du site de l'Hôpital ou encore le parking dédié au projet du Cœur des Sources.</p>
09/07/2021	25D		
28/06/2021	Courrier 2		

15/07/2021	55D	ne rend pas l'utilisation de la voiture indispensable pour se rendre aux établissements d'enseignement Propose que le nombre de places de stationnement soit calculé en fonction des besoins estimés pour chaque établissement	
14/07/2021	52D et 64D	Demande de modification du tracé de la lisière forestière sur la parcelle située 20 rue Turgot (AW168)	L'obtention d'un permis de construire n'implique pas nécessairement la réalisation finale du bâti. Cette maison n'étant pas construite à ce jour, il n'y a aucune raison que la limite de front bâti soit indiquée sur les plans de zonages et prise en compte dans le cadre de la définition au nu des bâtis de la lisière forestière.
14/07/2021	53D	Critique de l'acceptabilité du projet ADI et des rejets du projet AFC	Comme indiqué ci-avant, il convient de noter qu'il n'appartient pas à la ville de se positionner sur les projets en cours et le processus d'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU. L'ensemble des enjeux évoqués dans le paragraphe dédié aux observations sur les évolutions apportées par la modification à la zone UB et plus spécifiquement la rue de Fourqueux s'applique également ici.
15/07/2021	56D et Courrier 3	(1) Critique que les modifications concernant la zone UB arrivent tardivement, et demande que soit appliqué à toute nouvelle construction le respect de la marge de recul de 100m de part et d'autre des axes autoroutiers, des routes express et des déviations, ou de 75m pour l'ensemble des toutes à grandes circulations (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme). (2) Désapprouve à la demande concernant le retrait de la norme des 8 places de parking par classe pour les établissements d'ESR et demande d'un plan de circulation efficace. (3) Approuve la demande de l'association du quartier Cuvier, Mermoz, Hennemont, Alger. (4) Approuve la demande de l'observation 52D (5) Désapprouve la modification du PLU dans le secteur de la rue de Fourqueux.	<p>Il convient de rappeler que l'un des principaux objets de la procédure de modification n° 1 du PLU est de garantir une insertion des projets de qualité. Il est donc apparu nécessaire de redéfinir les règles d'emprise au sol maximale des constructions au sein de la zone UB et la hauteur de certains îlots. Il a également été introduit le principe de la mixité fonctionnelle au sein de cette zone. Toutefois, la zone UB demeurant la principale zone de renouvellement urbain du PLU, il n'est pas pertinent de retenir un abaissement uniformisé de la hauteur des constructions qui reviendrait à remettre en cause la vocation de cette zone. C'est pourquoi, il a semblé pertinent d'abaisser les hauteurs au sein seulement de certains îlots de cette zone, en général d'un étage (3m), en tenant compte des gabarits et de la conception architecturale du tissu bâti existant.</p> <p>Il convient aussi de noter que, la production de logement sur la commune doit suivre les orientations du SDRIF (3309 nouveaux logements d'ici 2030) et de la Territorialisation de l'Offre de Logement (3408 nouveaux logements d'ici 2030). Dans ce cadre, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation du PLU (révisé approuvé en février 2019), comme l'a rappelé le Département dans son avis en tant que Personne Publique Associée sur la modification n°1. L'objectif ici est de trouver le juste équilibre entre la préservation des possibilités de densification et d'urbanisation de cette zone et le maintien des formes urbaines existantes.</p> <p>Par ailleurs, en ce qui concerne les marges de recul aux abords des axes routiers, le Plan Local d'Urbanisme respecte les règles issues de l'article L111-6 (l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme étant abrogé) qui impose de respecter, en dehors des espaces urbanisés des communes, une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, Ces distances n'étant applicables qu'en dehors des espaces urbanisés, il n'apparaît pas envisageable et pertinent de prolonger le principe de cet article sur l'ensemble des axes fréquentés de la commune qui sont déjà urbanisés.</p> <p>Concernant les études techniques nécessaires aux constructions, celles-ci n'ont pas à être assumées dans le cadre du PLU mais par les porteurs de projet en s'appuyant notamment sur les données figurant dans le PLU et/ou issues des servitudes d'utilité publique (site Basias, secteur affecté par le risque d'ancienne carrière etc.). Toutefois, il convient de rappeler que le PLU prévoit plusieurs dispositions en faveur des énergies renouvelables et de la biodiversité (Bbio, Coefficient de biotope, Coefficient d'énergie primaire, Coefficient d'imperméabilisation etc.)</p> <p>Enfin, s'agissant du plan de circulation, une étude en vue de l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville va démarrer à l'automne 2021. A noter également que des études de circulation ont été réalisées pour le quartier de l'Hôpital dans le cadre de l'étude d'impacts sur ce projet.</p> <p>Concernant cet avis sur l'observation relative aux stationnements des établissements d'enseignement supérieur, la Ville en prend note et renvoie à ses réponses consultables dans le présent document à la suite des observations courrier n°2 et électronique 25, 51 et 55.</p> <p>La Ville prend note de l'avis du pétitionnaire sur l'observation de l'association du quartier Cuvier, Mermoz, Hennemont et Alger, et sur l'observation 52D</p> <p>Concernant la rue de Fourqueux : La typologie urbaine de la rue de Fourqueux est définie par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations, côté Est de la rue. C'est effectivement afin de garantir une insertion des projets de qualité que l'emprise au sol maximale des constructions et la hauteur de certains îlots, en particulier rue de Fourqueux, ont été apaisées, afin de favoriser la qualité de vie du quartier. Par ailleurs, le Département des Yvelines s'interroge dans son avis sur la modification n°1 sur l'opportunité de passer l'emprise au sol maximale des constructions de 60 à 50%. Il apparaît donc qu'une emprise au sol de 50% permet un compromis entre le maintien des possibilités de densification et d'urbanisation de cette zone avec le maintien des formes urbaines existantes.</p> <p>La Ville prend acte du dépôt auprès de la MRAe d'un recours gracieux contre la décision de l'Autorité environnementale de ne pas soumettre à étude d'impact la présente modification du PLU.</p>

15/07/2021	57D, 61D, 65D et courrier 4	<p>(1) Reproche que l'abaissement des hauteurs dans certains lieux de la zone UB ne va pas assez loin surtout proche des axes fréquentés (rue de Fourqueux par exemple).</p> <p>(2) Demande la correction des p.53 (le service Nivart n'existe plus), p.51 (le marché place Christiane Frahier n'existe plus en ce lieu), p.61 (l'ESUP n'est plus rue du Prieuré) et p.68 (la Chapelle du Charmel et le Carmel n'existent plus)</p> <p>(3) Demande des explications concernant le zonage :  - pourquoi sur la rue Mermoz (au croisement de la rue Cuvier) le zonage ne suit pas la rue ?  - Aurait souhaité que la limite entre les zones UB et UD ne se face pas en fond de parcelle mais plutôt sur la rue Priolet.  + critique des retraits graphiques sur la rue du Président Roosevelt  - Pourquoi la zone UF a été partagée en deux zones l'une UD et l'autre UDb (proche de l'allée des toreaux) ? Il aurait été plus judicieux de tout mettre en UD ou en UDb pour être équitable entre tous les habitants de la zone.</p> <p>(4) Compléter la règle de l'implantation des maisons sur un terrain profond en zone UD hors secteur UDa. Souhaite que pour une profondeur de terrain entre 50 et 80 mètres la constructibilité puisse ce faire jusqu'à 45 mètres et pour les terrains supérieurs à 80 mètres cela soit 60 mètres.</p> <p>(5) S'oppose à la demande de supprimer l'Espace Boisé classé sur le terrain du musée du Prieuré.</p> <p>(6) Demande la liste des espaces boisés classés avec leur superficie dans le PLU</p> <p>(7) Sur le terrain du Carmel (vendu à un promoteur) il y a un espace boisé classé. Pourquoi sur le plan des hauteurs de la zone UB, la partie EBC n'est pas mentionnée et que le terrain sur lequel est l'EBC est une hauteur qui lui est affectée ?</p> <p>(8) S'oppose à la demande concernant le retrait de la norme des 8 places de parking par classe pour les établissements d'ESR.</p> <p>(9) Questionne les hauteurs du bâti pouvant monter jusqu'à 19m. Crainte que certaines façades soient privées de soleil.</p> <p>(10) Souhaite le maintien des deux cèdres centenaires en particulier celui qui est juste en contrebas de l'ancien bâtiment de la Maternité.</p> <p>(11) S'interroge sur le manque d'étude sur la circulation pendant les travaux du projet Hôpital</p>	<p>(1) Tout d'abord, il convient de rappeler que la présente procédure de modification du PLU n'a pas vocation à se prononcer sur tels ou tels projets qui auraient été refusés, accordés, ou qui seraient en cours d'instruction ou encore en cours de faisabilité. Toutefois, sur l'observation plus générale relative à l'évolution des règles de hauteur de la rue de Fourqueux, il faut surtout noter que la typologie urbaine de ce secteur est caractérisée par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations. Il n'est pas donc pertinent d'abaisser la hauteur dans ce secteur en particulier. Aussi, afin de garantir une insertion des projets de qualité pensée à l'échelle de la zone UB, il a été rendu nécessaire d'abaisser l'emprise au sol maximale des constructions et la hauteur de certains îlots. Par ailleurs, les hauteurs maximales réglementées ont été spécifiquement abaissées le long des axes de circulation majeurs de la commune et de fait, très peu de parcelles seraient concernées par une hauteur maximale réglementaire des constructions de 21m maximum (hors équipement public ou d'intérêt collectif). L'abaissement de la hauteur maximale le long de certains axes de la zone UB ne doit pas remettre en cause les possibilités de production de logements sur la commune qui doit suivre les orientations du SDRIF et de la TOL. Dans ce cadre, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation dont la vocation doit être maintenue. Dans son avis en tant que Personne Publique Associée, le Département des Yvelines rappelle cette nécessité, devant se traduire par des règles d'emprise au sol maximum et de hauteur maximale importantes. La ville formule donc une position de conciliation de ces objectifs avec la préservation du cadre de vie et l'insertion satisfaisante des projets dans l'existant.</p> <p>(2) La Ville accueille favorablement cette observation et corrige les éventuelles inexactitudes contenues dans le rapport de présentation du PLU.</p> <p>(3) La ville rappelle qu'il n'est pas présenté dans le cadre du dossier de modification soumis à enquête publique d'évolution du tracé de zonage. Le zonage en vigueur est celui approuvé en février 2019, suite à une procédure de révision générale. Les points évoqués dans cette observation ont été commentés et expliqués dans le cadre de précédentes procédures d'évolution du document (révision et modification simplifiée n°1). Pour rappel, le zonage mis en place dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 21 février 2019 a été établi en suivant les formes urbaines du tissu existant, indépendamment du découpage issu des rues, et de leur proximité le long des axes importants de circulation. Dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU, il n'apparaît pas opportun de procéder à des modifications de zonage en l'absence de demandes expresses des propriétaires des parcelles concernées. Concernant le front bâti de la rue Albert Priolet, il n'est pas envisagé de démolition des bâtis existants. Il faut surtout souligner que le retrait graphique imposé à l'alignement de cette rue ne vient pas remettre en cause l'implantation des constructions existantes. L'existence de ce retrait graphique implique uniquement qu'en cas d'évolution du foncier, toute nouvelle construction devra s'implanter au-delà du retrait graphique. Cette règle permet surtout de créer et d'anticiper une perspective paysagère future plus qualitative sur cet axe de circulation.</p> <p>(4) L'objectif de cette modification du PLU est de préserver les fonds de jardin pour les parcelles en lanières afin d'éviter un excès d'urbanisation en fond de parcelle, tout en tenant compte du fait que les parcelles de cette zone peuvent être de profondeur variable. Élargir la bande constructible pour les terrains les plus profonds ne permet pas un maintien de ces fonds de jardin.</p> <p>(5) Il n'est pas possible de modifier le classement d'un espace boisé classé dans le cadre d'une procédure de modification. Une telle modification ne peut s'envisager que par une procédure de révision ou par une procédure de révision allégée. Cf avis sur l'observation du Département.</p> <p>(6) la majorité des Espaces Boisés Classés se situant en forêt, il ne semble pas opportun d'en dresser la liste.</p> <p>(7) Les espaces boisés identifiés sont effectivement non constructibles. L'inclusion dans cet espace d'une couleur dans le cadre du plan des hauteurs n'implique pas une perspective de construction dans cet espace mais vise uniquement à ne pas laisser un grand espace blanc sur le plan, pouvant être sujet à confusion. De plus, il faut tenir compte du fait que le plan de hauteur de la zone UB ne fait pas office de plan de zonage : il définit uniquement des règles de hauteurs, et aucunement des prescriptions graphiques du PLU (Espace boisé classé, espace paysager protégé, bâti protégé etc.).</p> <p>(8) cf avis sur les observations concernant le stationnement pour les établissements d'enseignement</p> <p>(9) Dès la révision du PLU approuvée en février 2019, la hauteur de 18m majorée de 1m en cas de commerces à rez-de-chaussée a été intégrée réglementairement. Cette modification vient seulement préciser que cette règle pourra bien s'appliquer aux bâtiments présentant des cinémas, considérant que le cinéma est de nature commerciale. De plus, un travail d'ajustement des hauteurs des bâtiments a été effectué par les concepteurs du projet aux côtés de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment pour la mise en valeur des châteaux d'eau.</p> <p>(10) Les deux cèdres énoncés, ne sont pas identifiés sur un plan. La destruction de la maternité, nécessaire dans le cadre de la restructuration du site de l'Hôpital, représente une contrainte technique forte obligeant l'abattage des arbres adjacents, dont des cèdres. Par ailleurs, ces arbres ne sont soumis à aucune protection particulière au titre du PLU. La possibilité d'implanter des espaces de parking sous les espaces publics relève de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le projet de restructuration de l'Hôpital. La ville n'a donc pas à statuer sur cette remarque, hors sujet dans le cadre de la présente procédure, et qui sera traitée dans le cadre de la déclaration de projet.</p>
------------	-----------------------------	---	--

		<p>(12) Demande des mesures régulières voire permanentes concernant les pollutions atmosphériques</p> <p>(13) Le projet du domaine du Lys. Destruction d'un immeuble de bureaux de moins de 30 ans pour construire des nouvelles habitations. Souhaite savoir où en est l'instruction du permis de construire.</p> <p>(14) Critique des observations concernant la rue de Fourqueux</p>	<p>(11-12) Enfin, en ce qui concerne l'étude de circulation, il faut noter qu'au regard de la faible portée de la présente procédure de modification du PLU, celle-ci a été dispensée d'étude d'impact. Néanmoins, une étude en vue de l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville va démarrer à l'automne 2021. A noter également que des études de circulation ont été réalisées pour le quartier de l'Hôpital dans le cadre de l'étude d'impacts. L'ensemble des sujets relatifs aux nuisances seront traités dans le cadre de la mise à disposition de l'étude d'impact du projet.</p> <p>(13) L'enquête publique n'a pas vocation à transmettre des informations concernant les permis de construire en cours d'instruction. Comme évoqué précédemment, les évolutions concernant la zone UB permettent un compromis entre la production de constructions apaisées et le respect des obligations de production de logement auxquelles la commune doit se conformer. Il n'est donc pas envisageable de baisser davantage les possibilités de construire sur cette rue, sans remettre en cause le projet communal approuvé en février 2019.</p> <p>(14) L'enquête publique n'a toutefois pas vocation à transmettre des informations concernant les permis de construire en cours d'instruction. Comme évoqué précédemment, les évolutions concernant la zone UB permettent un compromis entre la production de constructions apaisées et le respect des obligations de production de logement auxquelles la commune doit se conformer. Il n'est donc pas envisageable de baisser davantage les possibilités de construire sur cette rue, sans remettre en cause le projet communal approuvé en février 2019.</p>
15/07/2021	58D	<p>Demande de reconsidérer la zone applicable au 12 rue de Fourqueux et de la rue catégoriser en zone UAa (situation historique avant 2019) afin que le renouvellement urbain reste dans la continuité de son environnement direct, ou à minima, de maintenir les contraintes actuelles UB au 12 rue de Fourqueux, sans augmentation supplémentaires hauteurs autorisées.</p>	<p>Le zonage du PLU approuvé en février 2019 n'a fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente procédure. La parcelle sise 12 rue de Fourqueux est donc en zone UB depuis cette date. Les évolutions entreprises notamment au niveau du plan des hauteurs, visent justement à assurer une bonne insertion des futurs projets de la zone UB à proximité des autres zonages du PLU, par la mise en place d'un épannelage. Au niveau du 12 rue de Fourqueux, la hauteur de la zone UAa (et non UDa) est égale à celle de la zone UB pour cette parcelle.</p> <p>Le bâti de la parcelle sise 12 rue de Fourqueux constitue un repère urbain important, qui définit spatialement la place Saint Catherine et la limite de la zone UB.</p> <p>Dans le cadre du respect des obligations de productions de logements, la zone UB constitue un des secteurs privilégiés de densification et d'urbanisation.</p>
15/07/2021	59D	<p>Demande de déclassement de la clôture située 28bis rue Alexandre Dumas</p>	<p>Cette demande concerne la parcelle présentant une clinique vétérinaire, sise 26bis rue Alexandre Dumas. Il apparaît effectivement que l'ouverture percée dans le mur existant dégrade la qualité du mur protégé par des ajouts de matériaux non cohérents avec les pierres du mur existant. La protection de ce mur sur cette parcelle est donc retirée, afin de correspondre à la réalité patrimoniale du site.</p>
15/07/2021	60D	<p>Demande si dans le cas d'une division de terrain dans la zone UD : le terrain du fond desservi par une voie privée de 4m de large aurait sa bande constructible entre 5m et 30m en partant de la voie privée ? Pour les terrains de plus de 80 m de profondeur pourquoi ne pas remettre la bande constructible comme le PLU de 2019 entre 5 et 60m ?</p>	<p>Le calcul de la bande constructible se fait à partir des voies de desserte (y compris privées) ou des emprises publiques. L'objectif de cette modification du PLU est de préserver les fonds de jardin pour les parcelles en lanières afin d'éviter un excès d'urbanisation en fond de parcelle, tout en tenant compte de la variabilité de la profondeur des terrains.</p>
15/07/2021	66D	<p>Demande de précision dans le type de clôture attendu sur l'ensemble de la Ville Interrogation sur les règles différentes selon les zones urbaines pour les arbres remarquables</p>	<p>Concernant les clôtures, la ville trouve pertinente la remarque énoncée par madame S. MOTILLE. Une précision sera apportée pour signifier le type de clôture attendu.</p> <p>Concernant les arbres remarquables, la règle concernant la constructibilité à plus de 10 mètres des arbres remarquables n'est effectivement pas commune à toutes les zones du PLU. Il peut être envisagé d'étendre l'application de cette règle à l'ensemble de la ville.</p>
15/07/2021	6P	<p>Manque de cohérence du PLU. Critique des hauteurs changeantes rue de la Croix de Fer</p>	<p>Comme indiqué, il n'appartient pas à la ville de discuter ici des études de faisabilités de projets en cours. De la même façon qu'en zone UB rue de Fourqueux, la ville porte une volonté de favoriser un développement urbain apaisé dans ces secteurs urbanisés. En particulier, la rue de la Croix de Fer présente des espaces densément boisés et un dénivelé important, rendant très visibles les nouvelles constructions dans la perspective depuis le bas de la pente. Il est donc apparu nécessaire pour ce secteur de baisser d'un étage les hauteurs maximales autorisées. Cela ne remet toutefois pas en cause la possibilité de réalisation de projets qui soient en cohérence avec ces caractéristiques du secteur.</p>
15/07/2021	67D		

15/07/2021	68D (courrier n°6)	(1)Souhaite un Plan Local de Déplacement ou un Schéma Directeur des Zones de Circulation dans le PLU en vue de la densification de la ville et des nouveaux quartiers (2)Souhaite que la rue de Breuvery passe en zone 20 afin de contrer l'impact des « 2600 voitures/jour. »	L'élaboration d'un Plan Local de Déplacements est de compétence intercommunale. La ville, pour sa part, lance à partir de l'automne 2021 la mise en œuvre d'une étude de circulation à l'échelle du territoire communal. À noter par ailleurs que le PLU respecte l'ensemble des prescriptions du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France.  Concernant l'intégration dans le PLU du principe de la piétonisation du centre-ville, celle-ci est explicitement évoquée au sein de l'orientation n°2, « Une ville pour tous », du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. En effet, dans le paragraphe «2. Une mobilité intégrative et durable », il est évoqué qu'« il s'agit également de réduire l'empreinte écologique de ces déplacements afin de les inscrire dans une démarche durable. Ainsi, le partage de l'espace public, l'optimisation des transports collectifs, leur accessibilité, la valorisation des modes doux (piétons, cyclistes ...) ou la réduction de la place de l'automobile sont autant d'axes sur lesquels la ville souhaite intervenir » De plus, au sein du paragraphe « Encourager les modes doux et les mobilités non-carbonées (piétons, vélos ...) », les objectifs suivants sont fixés : - Favoriser un meilleur partage de l'espace public (cheminements sécurisés et confortables, places publiques ...) - Poursuivre les réflexions sur la piétonisation et le partage des espaces publics pour améliorer l'identification du centre-ville ». La démarche de piétonisation est donc prévue au sein du PLU en tant qu'objectif, et n'est donc pas contraire à ces principes.  Concernant le passage en zone 20, l'enquête publique n'a pas vocation à traiter de ce sujet sachant que les vitesses autorisées par rue ne sont pas inscrites au PLU.
15/07/2021	69D	(1) Demande d'une dérogation de 10 points de pourcentage en toute zone concernant l'emprise au sol maximale des constructions lorsque du commerce à rez-de-chaussée est prévu. Idem pour les règle de hauteur (+1m) (2) Interrogation sur la non intégration de la délibération concernant la mixité sociale au sein du PLU (3) Remise en cause de la nouvelle règle de hauteur en zone UB (4) Modification du principe de calcul de la hauteur des construction rue Bernard Palissy et Bastiat en fonction du terrain naturel, et plus en fonction du point le plus bas dans l'emprise de la construction (5) Absence de retrait graphique rue Bernard Palissy. Demande que sur la rue Palissy les constructions puissent s'implanter en retrait si l'assiette du permis comprend l'ensemble du terrain côté rue Palissy.	(1) Les règles spécifiques d'emprise au sol édictée par le PLU en zone UA correspondent à la prise en compte de l'ancrage commerçant fort dans cette zone, à proximité du centre ancien. Ce tissu implique que l'implantation de constructions présentant des commerces à rez-de-chaussée soit favorisée. Il n'est donc pas envisageable d'étendre ces règles particulières à toutes les zones du PLU, celles-ci ne présentant pas les mêmes caractéristiques initiales. Concernant la règle spécifique de hauteur pour les constructions présentant des commerces, elle n'a vocation à s'appliquer que dans le cadre du projet du site de l'Hôpital, afin d'encourager l'intégration dans les programmes d'espaces de commerce. Il n'est encore une fois pas pertinent d'étendre cette règle à toutes les zones du PLU.  (2) Le principe de mixité sociale sur la Ville est régi par la délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2021. Cette règle de hauteur ne vient pas augmenter le plafond global autorisé mais vise à uniformiser les hauteurs des toitures à pentes avec celles des étages en retrait sur toiture terrasse, comme dans le schéma suivant.  (3) Cette règle de hauteur ne vient pas augmenter le plafond global autorisé mais vise à uniformiser les hauteurs des toitures à pentes avec celles des étages en retrait sur toiture terrasse, comme dans le schéma suivant. Dans le cadre des constructions en toit terrasse, le dernier niveau s'implante en retrait côté rue afin d'en limiter la perception depuis l'espace public, tout en favorisant la production de logements. Un mètre supplémentaire est autorisé pour les étages à toiture à pente sur les toits terrasses pour des raisons techniques liées à la pente et aux espaces sous-comble.  (4) La définition de la hauteur en cas de terrain naturel en pente est incluse dans le lexique du règlement du PLU. Il n'est pas envisageable de modifier cette définition uniquement pour quelques rues, pour des raisons de cohérence du document et d'égalité de traitement de l'ensemble du territoire communal.  (5) Le PLU n'a pas vocation à élaborer des règles à la parcelle. Il n'est donc pas envisageable de modifier les règles applicables à la zone UB uniquement pour une rue.
15/07/2021	70D et 71D	Demande de modification du tracé de l'Espace Paysager Protégé 15 rue du Docteur Lamarre	Hors délai
15/07/2021	5P	Critique de la baisse de la constructibilité. - Retrait de 5mètres rue Pereire - Hauteur maximum limité à la hauteur de la maison protégé (R+2) - Emprise au sol maximum ramenée à 50% - Surface de plancher destinée à la surface d'habitation à 50%. Que fait-on des 15% restants dans un quartier essentiellement destiné à l'habitation ? Un projet en respect avec le PLU actuel avait été envisagé et nous permettait de développer un ensemble de belle qualité tant architectural qu'environnemental.	La ville n'a pas pour objectif d'influer positivement ou négativement sur le prix du foncier communal. De même, il n'appartient pas à la Ville de se prononcer concernant la faisabilité des projets dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Les règles d'urbanisme indiquées dans le PLU existent pour garantir un cadre de vie le plus valorisant possible pour les administrés, tout en répondant aux objectifs supracommunaux de production de logement. La diminution de l'emprise au sol vise la promotion de gabarits de constructions s'insérant de façon harmonieuse dans le tissu de la zone UB, permettant une densité urbaine propice au renouvellement urbain et à l'accueil de nouvelles activités et populations. Plus précisément, le secteur autour de la parcelle AB 281 se situe à la limite de la zone UDa, tissu patrimonial composé de grandes villas. Ainsi, la diminution des hauteurs maximale d'un étage est donc apparue nécessaire afin d'assurer la transition entre les hauteurs importantes du reste de la zone et ce secteur pavillonnaire patrimonial. Concernant l'observation relative à l'emprise au sol et à la pleine terre : il est à noter qu'une fois respectée l'obligation de 30 % de pleine terre, la surface restante (70 %) pourra être dédiée pour 50 % maximum à toute construction générant de l'emprise au sol (définition de l'emprise au sol : « Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ») et pour les 20 % restants, à tout aménagement ne générant pas d'emprise au sol (par exemple : les terrasses, les cheminements, les voies d'accès, etc) ou à de la végétalisation. En zone UB, tout projet devra également respecter un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% et un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5. Ces coefficients correspondent à un calcul de ratios sur plusieurs surfaces, en fonction de leur caractère perméable ou non.
16/07/2021	Courrier 8	Opposition à la diminution des hauteurs et de l'emprise au sol en zone UB, pour les parcelles du Liddl (AS 132, AB 136 et AB 137)	Hors délai



	Courrier 7	<p>S'oppose au projet ADI : interroge la dimension du projet, les conséquences sur les voies et la pollution et la faisabilité d'un parking souterrain avec la présence d'une nappe phréatique en dessous.</p> <p>Opposition au projet du domaine des Lys</p> <p>Interrogation sur les conséquences sur le marché immobilier.</p>	<p>Comme déjà rappelé, il est important de noter que la présente procédure de modification du PLU, n'a pas vocation de permettre à la Ville de se positionner sur tels ou tels projets refusés, accordés ou encore projetés.</p> <p>Sur la remarque plus générale relative à la préservation du tissu urbain de la rue de Fourqueux, il faut encore noter que la typologie urbaine de ce secteur est définie par une mixité relativement hétérogène et propice au renouvellement urbain ou à des mutations, notamment sur le côté Est de la rue.</p> <p>C'est effectivement afin de garantir une insertion des projets de qualité dans le tissu existant sans remettre en cause la vocation de renouvellement urbain de la zone, que l'emprise au sol maximale des constructions a été abaissée de 60 à 50 % et la hauteur maximale des constructions été redéfinie uniquement au sein de certains îlots, en particulier rue de Fourqueux.</p> <p>Pour ce qui est de la réalisation du parking, il appartient à chaque maître d'ouvrage de projet de faire réaliser les études nécessaires à la faisabilité d'un parking. De même, il appartiendra aux maîtrises d'ouvrage du projet de prévoir les mesures nécessaires pour limiter les nuisances de chantier, dans le respect de la charte promoteur mise en place par la ville.</p> <p>Concernant les conséquences sur le marché immobilier, la ville n'a pas pour objectif d'influer positivement ou négativement sur le prix du foncier communal. Les règles d'urbanisme indiquées dans le PLU existent pour garantir un cadre de vie le plus valorisant possible pour les administrés, tout en répondant aux objectifs supracommunaux de production de logement.</p>
--	------------	---	--