

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES**  
**DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**COMMUNE DE LOUVECIENNES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RÉVISION DU P.O.S. EN VUE D'ÉLABORER LE PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

ROCQUENCOURT le 26 janvier 2012

Claude LAHITTE Résidence Louvre 2, square des marronniers ROCQUENCOURT 78150

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES**  
**DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**COMMUNE DE LOUVECIENNES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RÉVISION DU P.O.S. EN VUE D'ÉLABORER LE PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ROCQUENCOURT le 26 janvier 2012

Claude LAHITTE Résidence Louvre 2, square des marronniers ROCQUENCOURT

## **DÉPARTEMENT DES YVELINES**

### **COMMUNE DE LOUVECIENNES**

#### **I/ GÉNÉRALITÉS**

##### **OBJET DE L'ENQUÊTE**

Le conseil municipal de Louveciennes a prescrit, par une délibération du 6 décembre 2007, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui a vocation à se substituer au Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur et qui couvre l'intégralité du territoire communal.

##### **CADRE JURIDIQUE**

La commune est actuellement régie par un Plan d'Occupation des sols (POS), approuvé le 29/04/1985, révisé le 16 /12/1993 et modifié le 27/05/1999, le 13/06/2002, le 14/10/2004, le 22/05/2006 et le 18/10/2007....

Conformément, entre autre, au Code de l'urbanisme, au Code de l'Environnement, à la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain (SRU) et à la Loi du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat (UH). La municipalité lors du conseil municipal du 6 décembre 2007 a décidé de procéder à la révision du plan d'occupation des sols (POS) en vue d'élaborer le plan local d'urbanisme (PLU), elle en a fixé les objectifs et défini les modalités de la concertation.

## **NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**

Après sa dernière révision en 2007 le document d'urbanisme de la commune de LOUVECIENNES n'est plus adapté à la situation actuelle.

L'objectif de l'élaboration du PLU est de doter la commune d'un document réglementaire d'urbanisme qui réponde aux ambitions de la ville exprimées dans le PADD, qu'il soit adapté au nouveau contexte législatif et réglementaire et qu'il harmonise la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune.

### **Les orientations du PLU retenues tendent vers :**

UN RÉEQUILIBRAGE HABITANTS/EMPLOIS EN PERMETTANT LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Conforter les pôles économiques
- Diversifier les activités économiques
- Requalifier le site de VILLEVERT

RENFORCER LA MIXITÉ DE L'HABITAT LOUVECIENNOIS

- Développer le parc de logements et accroître la mixité sociale dans l'habitat
- Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins.

ORGANISER UNE VILLE COURTE DISTANCE

PRIVILEGIER LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE DANS SON PÉRIMÈTRE ACTUEL

- Permettre une légère densification du tissu existant en préservant le caractère de cœur de village
- Densifier l'habitat diffus des pôles de centralité
- Valoriser les espaces de potentialité

MAINTENIR ET RENFORCER LES FONCTIONS « COEUR DE VILLE »

- Requalifier le centre ville
- Diversifier et renforcer l'offre commerciale
- Mener une réflexion sur une nouvelle localisation du marché

FAVORISER L'UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN ET L'INTERMODALITÉ

- Renforcer l'accessibilité de la gare de LOUVECIENNES
- Mener une réflexion pour améliorer la desserte de la commune en bus
- Développer les activités économiques à proximité des pôles d'échange

- Optimiser le stationnement existant par une politique de stationnement dynamique

#### FAIRE DES DÉPLACEMENTS DOUX UNE RÉELLE ALTERNATIVE A LA VOITURE

- Renforcer les liaisons entre les quartiers et leur cohérence urbaine
- Faciliter l'accès par les liaisons douces aux pôles de Louveciennes
- Permettre une traversée sécurisée des grandes coupures urbaines
- Assurer la continuité du chemin de hallage le long de la Seine

#### PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET L'IMAGE DE LOUVECIENNES

##### ORGANISER LA COHABITATION ESPACES NATURELS / ZONE URBAINE

- Maintenir une délimitation claire et de qualité entre les espaces naturels et la zone urbaine
- Permettre le maintien de continuités écologiques
- Organiser la protection et la gestion des espaces non bâtis

#### PRÉSERVER LE CARACTÈRE VERT DE LOUVECIENNES

- Valoriser et développer les masses végétales dans la ville
- Préserver les vues identitaires

#### PRÉSERVER LES CARACTÈRES URBAINS ET ARCHITECTURAUX DE LOUVECIENNES

- Renforcer les physionomies urbaines des quartiers caractéristiques de Louveciennes
- Porter une attention particulière à la qualité architecturale des constructions
- Veiller à la bonne intégration des constructions dans le tissu urbain

#### AMÉLIORER LA CONVIVIALITE URBAINE

- Améliorer le fonctionnement des places
- Affirmer une hiérarchie de voie qui tienne compte de l'utilisation souhaitée
- Améliorer la fonctionnalité des équipements pour répondre aux besoins des louveciennois
- Poursuivre la démarche de qualité environnementale

#### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

##### **Le secteur Plain-Champs /route de Saint Germain**

La réorganisation des équipements sportifs à l'échelle de la commune libère une importante surface au sein du tissu bâti. Dans le contexte de besoin de construction de

logements mis en évidence par le diagnostique, et conformément aux objectifs d'augmentation et de diversification de l'offre résidentielle inscrits dans le PADD, il a été décidé d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation.

### **Le Cœur Volant**

Ce secteur regroupe deux terrains situés dans le quartier du cœur volant, et qui constituent d'importantes dents creuses dans le tissu urbain.

- A- Zone de Vauillons
- B – Zone de Clairefontaine

Il est décidé d'orienter leur aménagement afin de garantir un certain taux de logement social, une utilisation optimale du foncier, le respect du caractère boisé du site, et l'organisation des circulations dans le quartier.

### **Les secteur Avenue Saint-Martin / Route de Versailles**

Ce secteur s'inscrit dans la logique de l'offre résidentielle du centre ville, dans une optique de diversification de l'offre de logements collectifs ou intermédiaires.

### **Le secteur de la Collinière**

Le choix de ce secteur s'inscrit dans la logique de liaison des quartiers situés au dessus du coteau de Seine avec ceux situés en pied de ce coteau. Il répond également à la logique de développement de logement collectif social au sein du tissu existant.

### **La requalification du site de VILLEVERT**

Situé au sud de la commune cette zone a pour vocation principale l'accueil de bureaux, d'activités économiques, artisanales, de commerces, ainsi que l'accueil d'habitat corollaire aux activités.

## **LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION ET LA RÉGLEMENTATION**

Le règlement écrit

1/ Les règles similaires à chaque zone

- La destination générale des sols (articles 1 et 2)
- Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)
- L'aspect extérieur des constructions (article 11)
- Les règles de stationnement (article 12)

## 2 / Les règles spécifiques à chaque zone

- L'implantation des constructions (articles 7 et 8)
- La répartition des emprises bâties et des espaces verts (articles 9 et 13)
- La volumétrie des constructions (article 10)
- Le coefficient d'occupation du sol (article 14)

## 3 / Délimitations des zones

- 5 zones définies au regard de leur forme urbaine
  - UA - Le tissu ancien
  - UC - Le pôle de centralité et les secteurs d'enjeux
  - UE - Les résidences collectives
  - UG - Les zones d'habitation
  - UP - Les grandes propriétés
- 5 zones définies au regard de leur vocation
  - UN - Les équipements
  - UL - Les espaces d'activités
  - UV - L'espace de VILLEVERT
  - A - Les espaces agricoles
  - N - Les espaces naturels
- 2 zones à urbaniser
  - 1 AUB Zone à urbaniser à dominante résidentielle
  - 1 AUD Zone à urbaniser à dominante résidentielle

## COMPOSITION DU DOSSIER

En application de l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, le dossier comprend :

1. Le rapport de présentation
2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
3. Les orientations d'aménagement par secteur
4. Le règlement :
  - 4.1 – Le règlement écrit
  - 4.2 – Le plan de zonage (1/5000)
  - 4.3 – Les annexes du règlement
    - 4.3.a – plan de localisation du patrimoine bâti et naturel – (1/5000)
    - 4.3.b – identification du patrimoine bâti et naturel

5. Les annexes :

- 5.1 – Notice explicative des annexes
- 5.2 – Plan des servitudes d'utilité publique (1/5000)
- 5.3 – plan des périmètres (1/5000)
- 5.4 – Plans des réseaux d'adduction d'eau (1/5000)
- 5.5 – plans des réseaux d'assainissement (1/5000)

**Avis des personnes publiques associées**

- La préfecture des Yvelines a émis un avis défavorable.
- Le Conseil Général des Yvelines a émis un avis défavorable.
- La commune de Marly-le-Roi a émis un avis défavorable.
- La Chambre de commerce et de l'industrie Versailles Val d'Oise / Yvelines a émis :
  - un avis favorable sur le volet hôtelier.
  - un avis réservé sur les perspectives tertiaires.
  - un avis très réservé concernant la création de surfaces commerciales.
- La Communauté de communes des boucles de la Seine a émis un avis favorable
- La Chambres des métiers et de l'artisanat des Yvelines a émis un avis favorable.

## **II/ ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **1/ DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles, par décision en date du 26 septembre 2011, a désigné Claude LAHITTE pour conduire l'enquête publique.

### **2/ MODALITÉS DE L'ENQUÊTE**

Monsieur le Maire, par Arrêté N° 2011-10-104 du 10 octobre 2011 a prescrit l'Enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre 2011 au 9 décembre 2011 dans le hall de la Mairie de LOUVECIENNES, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire a tenu ses permanences :

- Le lundi 7 novembre 2011 de 9 H à 12H
- Le samedi 19 novembre 2011 de 9H à 12H
- Le mercredi 30 novembre 2011 de 14H à 18H
- Le vendredi 9 décembre2011 de 14 H à 18H

Monsieur le Maire et Madame POZZO-DESCHANEL, maire adjoint chargé de l'Urbanisme, m'ont fait visiter la commune le 9 novembre 2011.

A ma demande une partie du dossier de l'Enquête publique m'a été envoyée le 5 novembre 2011.

Le 21 novembre 2011 j'ai rencontré Monsieur le sous-préfet Philippe COURT et Monsieur TRINQUESSE (DDIT 78), qui voulaient porter à ma connaissance, les raisons de l'avis défavorable de la Préfecture.

A ma demande le 20 décembre 2011 j'ai été reçu par Madame LEROY- CORTIL et Monsieur TALAMONI de la SEM Yvelines Aménagement.

Ils m'ont informé des résultats nés de la réflexion du comité de pilotage qui a été constitué le temps du projet.

Le comité de pilotage était constitué des représentants institutionnels : Etat, DDT, Département, villes de Louveciennes, Bougival, La Celle Saint-Cloud, Communauté de Commune des Coteaux de Seine, de Rocquencourt et Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines et de la Chambre du Commerce de Versailles.

### **3/ INFORMATION DU PUBLIC**

La concertation du public a été mise en œuvre selon les modalités fixées dans la délibération de prescription du PLU.

- Réunions de commissions extra-municipales
- Mise en ligne d'informations sur le site internet de la ville.
- Publication d'articles dans le bulletin municipal (Louveciennes Echos)

Et « La lettre du Maire ».

- Réunions publiques

- La première a eu lieu au mois mai 2008
- La seconde au mois de mars 2009
- La troisième au mois d'avril 2010  
(thème : présentation des orientations du PADD).

- Mise en place d'une exposition sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD).

La publicité de l'enquête a été réalisée par :

- Affichage sur les panneaux municipaux (certificat d'affichage de monsieur le Maire du 12 décembre 2011)
- Parutions dans la presse :
  - TOUTES LES NOUVELLES  
Le 19 octobre 2011. et le 9 novembre 2011
  - LE PARISIEN (édition 78)  
Le 20 octobre 2011 et le 8 novembre 2011
- Distribution d'une plaquette « VILLE DE LOUVECIENNES – PLAN LOCAL D'URBANISME -2011 »
- Publicité sur le site internet de la ville.

#### **4/ DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête a eu lieu du 7 novembre 2011 au 9 décembre 2011 à la Mairie de LOUVECIENNES où un dossier et un registre coté et paraphé, ont été mis à la disposition du public pour qu'il puisse y inscrire ses observations.

J'ai tenu mes permanences en Mairie les :

- Lundi 7 novembre 2011 de 9H à 12H
- Samedi 19 novembre 2011 de 9H à 12 H
- Mercredi 30 novembre 2011 de 14H à 18H
- Vendredi 9 décembre 2011 de 14H à 18h

## **5/ CLIMAT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un climat très calme.

La participation du public a été très forte.

Mes quatre permanences ont été très fréquentées et le public a dû faire preuve de patience pour m'exposer leurs remarques, ou pour inscrire leurs observations sur le registre d'enquête.

## **6/ CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

Le 9 décembre 2011, au terme de l'enquête, Monsieur le Maire a clos et signé le registre.

Il m'a remis le dossier et le registre.

## **7/ RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

Le registre comporte 116 observations sur 88 pages.

108 courriers adressés au commissaire enquêteur ont été annexés au dossier.

3 courriers m'ont été adressés après la clôture de l'enquête.

Dans ces courriers :

- Une pétition du Syndicat des copropriétaires du château de LOUVECIENNES.
- Une pétition « contre la construction du parking Leclerc »
- Un commentaire de l'association du domaine de « Plains- Champs ».
- Un commentaire du Président de l'ASL « Les Rougemonts ».
- Un commentaire du Conseil Syndical « des Clos tranche 1 et 2 ».
- Un commentaire de l'association RACINE
- Un commentaire de l'association « De Luciennes à Louveciennes »
- Observations des associations : « Patrimoine & Urbanisme » de Bougival.

Les Habitants de l'île de la loge ( LHIL) de Bougival.

## **8/ COMMUNICATION DES OBSERVATIONS**

Les observations ont été communiquées à Monsieur le Maire, madame POZZO-DESCHANEL et madame LELIÈVRE du service de l'urbanisme ainsi que madame PARISOT directrice des services, lors d'un rendez-vous le 17 janvier 2012.

Le 26 janvier 2012 j'ai repris rendez-vous avec madame LELIÈVRE du service de l'urbanisme afin d'obtenir des précisions sur certaines observations et qu'elle me communique des documents complémentaires.

Lors de ces rendez-vous j'ai obtenu tous les renseignements souhaités.

La période de Noël et jour de l'An n'étant pas propice à la prise de rendez-vous, et vu le nombre d'observations portées au registre ou qui ont été adressées par courrier au commissaire enquêteur, j'ai par lettre du 5 janvier 2012 adressée à monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles, demandé de bien vouloir m'accorder un délai supplémentaire pour rendre mon rapport, afin de pouvoir étudier l'ensemble des observations et reprendre les contacts nécessaires.

## **III/ ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Les observations et courriers annexés, au vue de leur nombre, seront regroupés par secteur ou thème.

### **Observations favorables au projet de PLU (37)**

37 observations sont favorables

- 21 portées sur le registre

- 16 par courriers (annexés : N°1, 7, 15, 34, 40, 42, 43, 45, 50, 60, 63, 71, 73, 79, 89, 97, 98.)

### **Observations « secteur centre ville »**

Opposition signée par 792 personnes : pétition plus courriers  
(annexé N°1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 26, 27, 36, 55, 74, 75, 108)

Observations inscrites au registre

Opposition :(page 6, 16, 61,75, 76, 77, 81, 84, 87).

## **Observation du Syndicat des copropriétaires du château de LOUVECIENNES**

Pétition signée par 736 personnes (annexée N°21)

*« Entre l'église et le château,...actuellement un parking à ciel ouvert parking "Leclerc". Il est peu visible, ni du château, ni de la place de l'église, et n'offense donc pas l'harmonie qui règne entre les deux édifices. Il permet un stationnement aisé, sécurisé et indispensable aux riverains, aux parents des élèves des écoles Leclerc et Jeanne d'Arc, aux paroissiens les jours d'office, aux clients des commerçants.*

*Le projet du PLU, soumis actuellement à l'enquête publique, a classé le " parking Leclerc" en zone UA.*

*Il permettra à la municipalité de construire, à l'emplacement du parking existant, un projet de 40 places de stationnement (souterraines) incluant logements et un rez-de-chaussée commercial.*

*Comme Monsieur le Maire l'a exposé dans les Nouvelles de Versailles du 5 octobre 2010.*

*La construction d'un immeuble de deux étages plus combles et d'un rez-de-chaussée commercial (superette) avec un parking souterrain, avait été mentionné lors de la réunion d'information publique « Réaménagement du cœur du village » du 8 juin 2010 et très vigoureusement contesté par l'assistance.*

*Le projet était très détaillé sur le site de la mairie, fichier "Extrait et aménagement Cœur Village" (page 11).*

*Ce projet réduira considérablement le stationnement autorisé au cœur du village ;*

*Ce stationnement illégal est d'autant plus prévisible qu'il est déjà quotidiennement observé dans l'allée du château, qui, bien que voie privée et classée voie pompiers desservant plus de 250 appartements, est souvent encombrée de véhicules sur les deux côtés de la voie.*

*Il risque de porter préjudice à l'activité du petit commerce, qui participe de la qualité de vie autour du cœur du village.*

*Cette construction, exactement élevée entre église et château, romprait la continuité de l'axe église - château - parc du château et portera atteinte à la qualité exceptionnelle du patrimoine architectural du cœur du village.*

*Pour ces raisons, nous refusons le classement en zone UA du " parking Leclerc".*

*Nous demandons que le "parking Leclerc" soit non constructible et classé en zone **UAa** avec la possibilité de construire des parkings en sous-sol (articles 2.1 et 14.1 du projet de PLU) ».*

### **Observations des commerçants installés au centre du village**

*Lettre signée par 6 commerçants faisant part de leur inquiétude, pour leurs activités, si une « superette » s'installait sur le parking Leclerc.*

### **Observations de l'association « De Luciennes à Louveciennes »**

Opposition signée par 28 personnes.

*« Opposition à la construction, sur le parking Leclerc, en face de l'église, d'un immeuble avec surface commerciale au rez-de-chaussée et parking en sous-sol comme le classement en zone UA le prévoit afin de permettre de :*

- Sauvegarder le cadre de vie par le maintien des petits commerces et du stationnement accessible et facile*
- Ne pas densifier le cœur de village*
- Respecter le caractère historique du cœur de village.*

*Il demande que ce terrain soit non constructible ou classé en zone UAa. »*

*« Vive inquiétude à étendre la zone UA à des secteurs d'habitat ancien sans limite restrictive d'emprise au sol et en augmentant d'un mètre la hauteur constructible au faitage.*

*Ils demandent que les règles régissant le POS actuel soient conservées pour préserver l'harmonie architecturale existante dans les cœurs Louveciennes et Voisins».*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Lorsque la pétition ne comporte pas le nom et l'adresse précise, lisibles, de chaque signataire, il est impossible de quantifier le nombre réel des personnes concernées par le sujet. Toutefois il faut noter une forte opposition au projet.

Le parking «Leclerc» a toujours été situé dans zone constructible, avant la création du parking un pavillon de trois niveaux avait été édifié sur ce site.

Une étude menée par un bureau spécialisé a mis en évidence l'intérêt d'encourager l'implantation de commerce d'appel afin de dynamiser l'activité commerciale du centre ville.

## **Observations « secteur de Plains champs »(annexe N°35)**

### **1/ Observations de l'Association du domaine des Plains champs représentant 33 propriétaires.**

« Ce lotissement est traité dans la zone **UHp** du PLU.

*En janvier 2011, nous avons proposé au service d'urbanisme de la mairie, des éléments préliminaires de discussions, en vue d'harmoniser le cahier des charges et PLU, avant d'en référer à notre Assemblée Générale.*

*Sans réponse du service d'urbanisme, l'Assemblée Générale Extraordinaire de notre association a approuvé les valeurs de 0,20 pour le COS et 0,18 pour le CES.*

*Ces recommandations ont été transmises par lettre, remise au service d'urbanisme le 25 mars 2011 (pièce jointe).Elles ont été présentées à Madame le Maire-adjoint, chargée de l'urbanisme. Nous attendons toujours une réunion de concertation sur ces 2 seuls paramètres que l'Assemblée souhaitait voir inscrits dans le PLU, réservant les autres caractéristiques du lotissement pour une évolution interne de notre cahier des charges.*

*Nous sommes surpris de trouver dans le PLU, soumis à l'enquête publique, une surface limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les extensions, s'agit-il de reconnaître des extensions passées ou de limiter les extensions à venir.*

**Nous demandons la suppression de cette limite de 50 m<sup>2</sup> pour les extensions à venir dans le cadre du PLU (article 2.1 peu clair à ce sujet), et de retenir que la seule limite du COS à 0,20.**

*Par ailleurs notre augmentation pour un CES à 0,18 n'a pas été retenue, notre crainte est qu'un CES trop faible n'incite systématiquement à faire des extensions en surélévation, et surtout que cela induise une inégalité entre les propriétaires de maisons de plain-pied et celles à 1 étage.*

**Nous demandons à ce que le CES, figurant dans le PLU, soit revu à la hausse à 0,18(article 9.1 page 54).**

*Par ailleurs, l'interdiction d'annexes ne figure que pour le seul secteur **UHp**. Ce sujet toujours délicat sera mieux traité dans notre cahier des charges, plutôt que règlementé dans le PLU.*

**Nous demandons donc à retirer la règle interdisant les annexes (article 8.1 page 54 et article 13.1 page 59). »**

### **2/ Observations de l'association des 33 propriétaires du lotissement riverain immédiat de la zone de projet Plains Champs, zone 1 AUD dans le PLU.**

*L'Association a exprimé à plusieurs reprises son inquiétude, puis son opposition à ce projet.*

*Dans le PLU tel que présenté, il apparait que ce projet va apporter une sur densification très importante de l'habitat, dans la partie nord de Louveciennes, en déséquilibre par rapport au reste de la commune, en particulier par rapport au très grand secteur de VILLEVERT, paradoxalement très sous utilisé en termes de logements.*

*C'est le sens de la lettre que nous avons adressé à Monsieur le Préfet des Yvelines le 24 octobre 2011.*

*Nous nous opposons en particulier à la très grande hauteur des immeubles prévus dans ce projet ( jusqu'à R + 3 + combles) qui dénatureraient complètement le site et entraîneraient des vues directes sur les maisons proches*

*Malgré les demandes de nombreux habitants, le projet suit son cours, les promoteurs sont choisis, mais aucunes modifications significatives n'ont été prises en compte aucune garantie n'est apportée quant à la pérennité du caractère non traversant (en impasse) de l'allée des Plains Champs, desservant un lotissement résidentiel, où des enfants, des personnes âgées, des personnes handicapées, utilisent régulièrement cette voie. Pour information, l'allée des Plains Champs était en impasse à l'origine de la résidence .Il n'y avait pas de jonction avec le chemin de Prunay. La municipalité a créé après coup un accès par le chemin de Prunay pour arriver au stade sans utiliser l'accès par la RN 186, suite à un très grave accident.*

*Nous demandons que le projet Plains Champs soit suspendu et revu à la baisse, ou abandonné, au profit d'une meilleure répartition de l'habitat sur l'ensemble de la commune, y compris dans la zone de Villevert, c'est-à-dire que le PLU soit revu pour un meilleur équilibre.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La zone UH regroupe les secteurs d'habitat individuel qui représentent la plus grande partie des espaces urbanisés de la commune.

Dans la zone **UHp**, l'implantation d'annexes est interdite sauf pour les piscines et les locaux techniques.

La suppression de la limite de 50m<sup>2</sup>, pour les extensions pourrait être revue, s'il s'agissait d'équité entre tous les copropriétaires du lotissement.

La zone **1AUD** fera l'objet d'une enquête publique, déclaration de projet, courant mars 2012.

Cette zone a fait l'objet d'une désaffectation d'une parcelle communale: AN n°52 - désaffectation et déclassement (délibération du conseil municipal n°2010- 12 -122) et d'une délibération le 20 octobre 2011 désaffectation d'une propriété communale et déclassement - stade Plains- Champs-(délibération N°2011-10-87, du conseil municipal du jeudi 20 octobre 2011).

La constatation de la désaffectation du stade a été faite par Maître François OTTHOLER, huissier de justice.

La déclaration de suppression de cet équipement sportif a été effectuée auprès des services préfectoraux le 8 mars 2011 conformément à l'article R 312-3 du code du sport.

### **Observations secteur «Les Rougemonts »**

Observations inscrites sur le registre : (page 32 et33)

Président de l'ASL « Les Rougemonts » (annexé N°31)

*Objet : Propositions de modifications du projet de PLU. (voir plans joints).*

*1/ Classer notre zone en **UHp** plutôt qu'en **UHa***

*Notre résidence, classée **UHa**, a des caractéristiques très proches de celles des Plains-Champs, elles ont d'ailleurs le même règlement d'urbanisme actuel, et toutes les spécificités du futur règlement **UHp** proposées nous conviennent tout à fait et seront mieux comprises par nos résidents.*

*2/ Classer la zone **UH** prévue, jouxtant notre résidence, en zone **UHa**.*

*Notre souci est de ne pas surcharger les zones alentour avec des constructions trop denses en logements.*

*3/ Compléter l'élargissement de la voirie N°10 prévu*

*Demande que l'élargissement de la voirie N°10 commence en amont, dès le croisement du Chemin des Rougemonts avec le chemin du Cœur volant.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les Rougemonts et les Plains- Champs ont le même COS 0,20 (zone **UHa** et zone **UHp**).

L'argument sur lequel s'appuie la demande de l'ASL de cette résidence, pour s'identifier à la zone des Plains – Champs, fait l'objet d'une demande de suppression par celle-ci.

La végétation en pleine terre doit représenter au minimum/

- 80% des espaces libres dans le secteur **UHa**.
- 90% des espaces libres dans le secteur **UHP**.

Le prolongement de l'élargissement de la voirie N°10 ne me paraît pas possible car elle impacterait la zone **UE** sur laquelle un bâtiment semble édifier, en limite de clôture, le long du chemin.

### **Observations secteur de « Voisins »**

#### Observations

- inscrites au registre : (page 48)
- courriers annexés (N° 68, 91)

### **Observations de Monsieur Christophe DOINEAU inscrites sur le registre**

(page 3)

*« Le PLU mentionne à juste titre l'existence de quartier historiques à Louveciennes, dont le fameux hameau de Voisins. S'il s'agit de préserver la qualité du cadre de vie et les caractères traditionnels de Louveciennes, alors il est primordial d'écartier tout nouveau projet défigurant totalement la paysage, comme le projet de construction de 5 logements sociaux par France Habitation au 9 rue de voisins, (projet aujourd'hui contesté devant le Tribunal Administratif).*

*Le quartier de Voisins, peint par les impressionnistes, un des plus anciens de Louveciennes, abritant plusieurs monuments historiques classés ne doit pas voir son COS augmenter et doit être préservé.*

### **Remarques de Monsieur Bruno Pancrazi** (annexé N°68)

*Courrier adressé à Monsieur le Maire le 14 novembre 2011*

*« Ce secteur est classé en zone **UA** dans le projet de PLU nous souhaitons qu'il soit classé en zone **UAa**. »*

*Monsieur le Maire vous a répondu le 29 novembre 2011.en vous indiquant que les règles de stationnement et le classement en zone **UA** pourraient être regardés dans le cadre de la relecture du PLU.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Lors de l'élaboration d'un PLU (projection à 15/20 ans), faut-il s'interdire la possibilité d'installation d'activité commerciale, de bureaux, d'artisanat (Conditions relatives aux destinations des constructions - article 2.1), comme vous semblez le souhaiter.

Le règlement de stationnement prévoit 35% de la SHON pour l'ensemble des constructions dans ce secteur, il est souhaitable d'examiner si ce pourcentage peut être augmenté.

La hauteur acceptée des bâtiments mériterait d'être réexaminée, en tenant compte s'il y a lieu, de la proportion entre les hauteurs des bâtiments et les largeurs de voies (PADD).

#### **Observation secteur de la gare**

##### **Avis du commissaire enquêteur**

La bande de terrain rue de la gare classée en zone **UC** (orange), située entre la gare et la zone **UA** me semble devoir être répertoriée en zone non constructible **UN**, sauf si elle permettait la réalisation d'une surface de stockage fermée, destinée aux deux roues non motorisé (voir observation du Conseil Général).

#### **Observations secteur « Cœur Volant »** (annexés N°61, 77, 81 ,83)

A/ Vauillons (zone de maisons individuelles)

B/ Clairefontaine (zone de logements intermédiaires et collectifs : R+1 à R+2+C)

*4 personnes s'opposent au PLU et refusent l'augmentation du nombre de logements et le déboisement dans ce secteur .Il est nécessaire que les zones où il convient de maintenir du boisement en fond de parcelle et les zones de préservation de bandes boisées en front de parcelle, figurent sur **le plan de zonage** comme indiqué dans le document "Orientations d'aménagement par secteur (page 8 - hachures vertes).*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Sur les deux secteurs évoqués 75 logements sont, à priori, prévus loin des chiffres évoqués. Le CES de cette zone **UC** est de 0,25.

Il est nécessaire que les zones où il convient de maintenir du boisement en fond de parcelle et les zones de préservation de bandes boisées en front de parcelle, figurent sur **le plan de zonage** comme indiqué dans le document "Orientations d'aménagement par secteur" (page 8 - hachures vertes).

#### **Observations secteur de la « LA COLLINIÈRE »**

(annexé N° 78)

#### **Observation de Monsieur Phillipe KATZ (registre page 60)**

*« Sur ce site sont autorisés "5 logements individuels, d'emprise maximale de 100 m<sup>2</sup> par bâtiment". Compte tenu des règles d'accessibilité (PMR)), une emprise de 100 m<sup>2</sup> ne suffirait à concevoir 2 places de stationnement couvertes et un RdC répondant aux exigences de la norme PMR. De plus cette emprise réduite nous conduirait à construire en étage.*

*Notre intention étant de limiter l'impact paysager sur la vallée de la Seine (et donc limiter la hauteur de la construction). Il serait judicieux d'autoriser une emprise de 200 m<sup>2</sup>.*

*« Une marge de 15 m non construite est indiquée le long du chemin de Prunay : pourrait-on admettre comme exception, les aires de stockage pour le Tri sélectif, a contrario les services communaux seraient obligés de pénétrer dans la propriété, selon une pente forte ».*

Règlement de la zone **1AUB**, Article 6 :

« L'article 6.2 impose un recul minimum de 15 m en retrait des voies. Or, l'article précise que ces dispositions s'appliquent et non seulement aux voies publiques mais aussi aux voies de desserte. Or le titre même de l'article 6 ne vise que les voies publiques et les dispositions générales ne visent que les voies existantes à la parution du PLU. Il semble qu'il y ait là une contradiction. Ce recul de 15 m ne doit être imposé aux voies de desserte sans compromettre les règles d'accessibilité ».

Règlement de la zone **1AUB**, Article 10 :

« La hauteur des bâtiments est limitée à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage. En raison de la déclivité du terrain, il existe un risque de devoir surélever les RdC du collectif, de manière à correspondre au plateau de stationnement, toujours pour des raisons d'accessibilité et norme PMR. Il serait prudent de prévoir respectivement 10 m et 13 m à l'égout et au faîtage ».

**Avis du commissaire enquêteur**

Le projet tient compte de la topographie du terrain et impose l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage existant.

Des solutions techniques doivent être susceptibles de répondre aux règles du PMR.

Collecte des déchets : voir Règlement écrit (zone **1AUB** paragraphe 4.4 page 107)

**Observations de Monsieur J. BOURGOIN (registre page 7)**

« La zone **1AUB** ne respecte pas le SDRIF qui prévoit la protection de ce coteau. Le rapport de présentation du PLU(en page 19) prévoit la préservation de l'espace boisé de Prunay et de la Collinière et la préservation du paysage du coteau et de son caractère boisé ».

«Propriétaire de la demeure appelé "La Collinière", dont le nom est abusivement utilisé pour qualifier le projet **1AUB** ; ce sur quoi, je m'opposerai si le projet est maintenu avec ce nom ».

**Avis du commissaire enquêteur**

La commune fera effectuer une recherche historique quant à la propriété du nom "La Collinière " et elle apportera toute modification qui s'avèrera nécessaire pour nommer ce quartier.

Rien ne semble s'opposer à ce que la maison appelée "la Collinière" soit répertoriée dans la liste des patrimoines à préserver, si le propriétaire le souhaite, et que la construction réponde aux critères de retenue.

Les projets de la zone **1AUB** poursuivent deux objectifs : valoriser les vues sur la vallée de la Seine et préserver le paysage du coteau et en particulier son caractère boisé. Ils sont conformes aux orientations du **SDIF**.

### **Observations des associations de Bougival** (annexé N° 67)

- Patrimoine & Urbanisme ;
- Les Habitants de l'Île de la Loge (LHIL)

*«Pour limiter la visibilité des bâtiments, la hauteur maximale doit être absolument ramené à R+1+C ou 6m à l'égout et 9m au faitage (pour le Bâtiment collectif comme pour les maisons....le COS de 0,25 autorisé nous semble trop élevé.*

*Si cette parcelle doit être urbanisée, nous demandons la révision du règlement. Avec notamment :*

- *une diminution des hauteurs maximales admises*
- *une diminution du cos avec une emprise au sol limitée,*
- *et en conséquence la réduction du nombre de logements.*

*L'espace non bâti doit être géré écologiquement en parc paysager avec conservation des arbres.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le projet situé en zone 1 AUB a pour objectif de tenir compte de la topographie du terrain et d'intégrer un bâtiment collectif dans la partie plane en contrebas du terrain, pour limiter l'impact visuel du bâti ; et 5 pavillons sur la partie en pente, avec préservation forte de zones végétales pour préserver le caractère boisé du coteau.

Le COS de la zone **1AUB** est de 0,25 et le CES de 0,20.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage.

**Observations secteur du quai Conti** (courrier annexé N°70)

Association de Bougival : Patrimoine Urbanisme

Association de Bougival : Les habitants de l'Île de la loge

**Richesse du Patrimoine architecturale et historique**

*«En tout premier lieu il est à noter que la moitié du linéaire des quais se situe dans le périmètre de protection du monument classé de la Machine situé en limite de Bougival. Le PLU de Louveciennes a mis en place un dispositif de protection pour ce type de patrimoine. "protéger les éléments de patrimoine architectural et paysager en les repérant sur les documents graphiques". Pour mémoire nous notons les éléments répertoriés dans "identification du Patrimoine Bâti et Naturel" du PLU et qui font partie du paysage du quai Conti :*

- *le double alignement de marronniers qui encadrent les tuyaux de la machine ;*
- *la vue du pavillon de Musique, classé, avec les grands arbres visibles des quais dont le cèdre n° 17 à protéger).*
- *le chemin de la mi-côte (n° 115)*
- *le porche 1 bis quai Conti (n° 113)*
- *la fenêtre 5 quai Conti (n°89)*
- *la maison de maître route du Bas-Prunay (n° 112)*

*Mais il existe un certain nombre de bâtiments qui nous semblent devoir être inclus dans le PLU, omission qu'il conviendrait de rectifier en les rajoutant à l'annexe du règlement. Voici la liste des éléments que nous proposons, d'Est en Ouest :*

- *1 - Portail du bas du château de Voisins*
- *2 - Mur du bas du château de Voisins*
- *3 et 4 – Villas du N°4 et 6 du quai Conti*
- *5 - ancien restaurant Pomme d'Api, actuellement BTP magazine (n° 3 quai Conti)*
- *6 – ancien restaurant des Tilleuls, actuellement Hippopotamus (détail de toit)*

- 7 - ancien hangar (n°17 quai Conti)
- 8 - Villa Robert (n°22 chemin de Prunay)
- 9 - la Collinière (n°12 chemin de Prunay, visible des quais Conti et de la plaine de Croissy)
- 10 - le Séquoia géant du pavillon de Musique

*Le grand mur de meulière de la propriété Voisins 1 –quai Conti, élément important du paysage, est bordé d'un alignement de très beaux cerisiers roses du japon et ponctué d'une grille monumentale avec plaque. Il est porté en zone **N** du PLU, ce que nous approuvons, et il devrait de plus être reporté sur la figure 24 page 66 du rapport de présentation.*

#### Impact des nouveaux bâtis sur les éléments patrimoniaux

*Nous souhaitons que la hauteur maximale autorisée des bâtiments soit ramenée (zone **UL**) à 7m à l'égout ou l'acrotère et 10m au faîtage, spécifiquement pour les quais en raison de la pente à l'arrière des terrains et de manière à préserver la visibilité des coteaux de Seine.*

#### La circulation sur la RD 113

*La circulation dense et dangereuse de la RD est certainement le point le plus péjoratif du secteur.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

La Communauté de Communes des Boucles de la Seine a émis un avis favorable au projet de PLU de Louveciennes en précisant qu'il n'entraîne pas en contradiction avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la C.C.B.S actuellement en cours d'élaboration.

Le secteur des quais est classé en zones **UL** (secteur d'activités) côté ouest, cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques, artisanales, de commerces et de bureaux ; et reclassé en zone **N** (naturelle) côté coteau est et côté Seine.

En zone **UL** la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

Il est regrettable que ces deux associations n'aient pas fait connaître leurs souhaits, lors de l'identification du patrimoine Bâti et Naturel par la commission qui s'est

chargée de ce recensement. Il sera peut être possible de retenir tout ou partie des éléments proposés.

La circulation et l'aménagement de la RD 113 à mon avis ne peuvent qu'être envisagés que par la communauté de communes ou en concertation entre les villes de Bougival et Port-Marly adjacentes à Louveciennes.

### **Observations sur règlementation des zones:**

#### **Observation de Monsieur guy Bernard**

*«Craint que ce PLU permette aux propriétaires de maisons individuelles une densification de l'habitat, une réduction des espaces consacrés aux jardins, l'abattage de très beaux arbres»*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Dans les zones définies au regard de leur forme urbaine, pour toute construction ou modifications ou extensions, il convient de tenir compte des règles similaires à chaque zone et des règles particulières à chaque zone. Par exemple : COS, CES, hauteur de la construction, des règles d'implantations et retraits ainsi que des obligations en matière d'espace libres et de plantations s'il y a lieu.

#### **De Madame RICHARD Marie-Claire et Messieurs RICHARD Marc, Vincent et Rémi**

(courriers annexés N°102, 103, 104, 105, 106, 107)

*« Propriétaires de la parcelle N°13 au 21 rue de la Princesse à Louveciennes, elle est actuellement caractérisée par le POS en Zone **UGb** à l'instar de l'ensemble des propriétés situées du côté droit en remontant la rue de la Princesse.*

*Avec le plan de zonage envisagé par le PLU, notre parcelle se voit impacter par 3 évolutions majeures de nature à léser nos intérêts :*

- 1. Passage d'un Zonage **UGb** à un Zonage **UH***
- 2. La création d'un espace vert à créer ou maintenir sur 77% de la parcelle*
- 3. une inscription au patrimoine bâti de la façade.*

*Nous ne comprenons pas les justifications à passer la parcelle en zone **UH** sachant qu'elle entre dans les critères de la zone **UP** et qu'elle jouxte comme les autres parcelles à plus de 90% une zone **N**.*

**Avis du commissaire enquêteur**

La zone **UH** (CES 25%, COS 0,30) offre plus de possibilité que zone **UP** qui réduirait la possibilité de construction.

Une partie de votre terrain se situe dans une des zones à risque (carrière) qui fera l'objet d'une prochaine enquête publique, il a paru judicieux de la classée en zone verte à créer ou à conserver.

Vous souhaitez que votre maison, répertoriée N°133 dans la liste d'identification du patrimoine Bâti et naturel, soit supprimée de cette liste, rien ne semble s'opposer à votre souhait.

**Observations de monsieur Marc RICHARD** annexée N°100 et 101 :(opposé au PLU)

1/ Sur les plans de zonages

*«Les plans d'occupation des sols et PLU ne sont pas disponibles sur le site de la mairie car pas exploitable....., les documents distribués dans les boîtes aux lettres des habitants de Louveciennes ne reprennent pas les zones sur le plan d'occupation des sols.*

2/ Zone **UA**

*Le linéaire commercial sur le terrain du presbytère entrant dans le paysage de la place de l'église maintenu malgré les promesses de rectification.*

3/ Zone **UAa**, perdues au milieu des zones d'habitation, état de l'habitat ancien, certes mais pas autre qu'habitation; un classement en **UH** ou **UHb** serait plus judicieux.

4 / Le tennis de Voisin en zone **UA** doit être en zone **UE**

5/ Parking de la rue de l'étang sur zone **UA** et **UE**, pourtant il n'y a pas de Bâti.

6/ zone **UN** : pas de référence aux logements inclus dans les zones qui ne sont pas limités aux gardiens.

**Avis du commissaire enquêteur**

Durant la durée de l'enquête publique le dossier complet était à la disposition du public, tous les documents dont le plan de zonage y figurait. De plus des tableaux exposés dans le hall de la mairie où se déroulait l'enquête, présentaient l'évolution des zones entre POS actuel et l'élaboration du PLU.

Le PLU n'a pas vocation à limiter ou à maintenir dans l'état le schéma de la commune, mais de permettre des évolutions sur 15 à 20 ans le classement en zone **UAa** zone d'habitat ancien de petits parcellaires, permet une extension raisonnable.

Le tennis de voisin classé en zone **Ua** dans le POS, reste dans la même zone dans le PLU.

Le parking de la rue de l'étang zone **UA** est d'une surface trop petite pour justifier un changement de zone.

La zone **UN** (rapport de présentation) a pour unique vocation l'accueil d'équipements d'intérêts collectifs, publics ou privés, à usage d'éducation, de loisirs, de tourisme et de santé, ainsi que certaines fonctions qui leur sont nécessaires ou liées à la gestion de l'équipement (gardiennage, direction,...).

**Observations de monsieur Gérard SAINTENOY** :(annexé N°92 courrier avocat MKD)

*«Je suis propriétaire de la parcelle située 39 route de la Princesse à LOUVECIENNES.*

*Je vous remercie de prendre note du fait que l'extension de la zone **N** à la partie inférieure de la parcelle susvisée en vu de protéger ou de conserver les espaces n'a plus lieu d'être.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Votre terrain dans sa partie arrière limitrophe de la zone **N** est situé dans une zone à risque (carrières) qui fera l'objet d'une enquête publique. La zone concernée a été caractérisée comme espace vert à conserver ou à créer.

**Observations de Monsieur Michel ZOURBAS**, inscrite sur le registre (page 11)

*« Arbres remarquables et arbres à protéger. La protection est mentionné à plusieurs reprise, dans le PLU (document du 7 juillet 2011), en tant qu'"enjeu", "orientation" et "engagement".*

*Concernant la protection de ces arbres, le rapport de présentation précise :*

*- au titre de l'orientation "préservé le caractère vert de Louveciennes" : "protéger les arbres remarquables en instaurant un suivi efficace de leur développement, (page201)".*

*- au titre de "la protection du patrimoine naturel" : tout arbre identifié au titre de L. 123-1 est soumis à un régime particulier d'autorisation prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur (déclarations préalables),(page 245).*

*- dans le bilan - tableau synthétique - (page 258) : l'abattage des arbres recensés doit faire l'objet d'une déclaration de préalable.*

*Il est mentionné dans l'annexe 4-3b (page 2) : tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23).*

***Cela suffit-il à garantir une réelle protection de ces arbres ?***

*N'est-il pas souhaitable de préciser, dans une information annexe, en quoi consistent les autorisations et déclarations préalables. Le cabinet Alisea avait remis un document détaillé et précis sur la procédure à suivre.*

*Par ailleurs, le dossier de présentation mentionne (page 158).*

*Un inventaire partiel des arbres remarquables sur la territoire a été réalisé par la commission extra municipale (en annexe du PLU). Ce travail devra être approfondi si la commune décide de mettre des mesures de protections.*

***Comment comprendre cette remarque ?***

*L'approfondissement concerne-t-il le complément de l'inventaire "la mairie devra donc si possible mettre peu à peu cette liste à jour", (page 20 de l'annexe 4-3b) ou la mise en place de mesures de protection jugées incomplètes, voire insuffisantes dans le PLU.*

**AVIS du commissaire enquêteur**

Le fait de recenser et d'inscrire, ces arbres remarquables ou à protéger, au PLU, affirme la volonté de les conserver.

La déclaration préalable de travaux (par exemple : abattage, taille etc...) permet d'informer le public.

L'approfondissement concerne la liste d'inventaire qui pourrait être mise à jour en fonction des plantations à venir ou d'un recensement complémentaire.

**Observations de monsieur DUCHESNE**, inscrites sur le registre (page 19).

- 1/ Demande de matérialisation des emplacements de parking sur le terrain affecté aux usagers du stade du Cœur-Volant. Ces derniers se garent sans discernement, sans respecter les entrées des propriétés longeant le parking.
- 2/ Les navettes (bus de Louveciennes), circule souvent à vide, pourquoi les habitants n'y auraient-ils pas droit.
- 3/ L'évacuation des déchets verts se fasse en sacs papiers à usage, pourquoi.

### Avis du commissaire enquêteur

Ces remarques pertinentes ne sont pas du domaine du PLU

### Observations de la préfecture

- Les Espaces boisés «classés (EBC) sont réduits par rapport au POS actuel. En cohérence avec les secteurs en " vert foncé" du SDRIF de 1994 il paraît nécessaire de remettre en EBC le talus que constitue les coteaux de Seine et les secteurs Sud et Nord- Ouest de la forêt ».

### Avis du commissaire enquêteur

Cette zone a été classée en **N** (zone naturelle) pour en faciliter l'entretien ce nouveau classement avait été vu avec les services de l'état

- Minimun parcellaire en zone UP

*« Le règlement impose une taille minimum de parcelle de 5000m<sup>2</sup> e zone **UP**, alors que dans le POS en vigueur, la plupart de ces terrains sont en zone **UGb**, avec un minimum parcellaire de 2500m<sup>2</sup>, ou en zone **Ueb**, avec un minimum de 1000m<sup>2</sup>pour l'habitat individuel.*

*Si ce minima était maintenu, le rapport de présentation devrait justifier un intérêt paysager spécifique, et que des possibilités encadrées de constructions sur des parcelles de taille moindre empêcheraient de préserver un cadre de qualité.*

*En outre pour les motifs soulevés, d'autres outils existent, notamment l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, l'article 11 du règlement, éventuellement des orientations d'aménagement».*

### Avis du commissaire enquêteur

Remarques à justifier dans le PLU

- Le règlement de la zone A

*« Le règlement de la zone **A** ne permet pas explicitement la construction de bâtiments agricoles qui pourraient s'avérer utile à une nouvelle exploitation, qui aurait pour vocation d'entretenir et pérenniser les espaces disponibles.*

*Cependant, il autorise les constructions dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à des impératifs de fonctionnement de jardins familiaux, sans en préciser le type.*

*La réaffectation de ces zones en jardins familiaux est la seule prévue, ce qui exclut une évolution éventuelle vers d'autres modèles agricoles de type "vergers exploités" par un jeune exploitant agricole par exemple.*

*Le règlement de la zone pourrait préciser ;*

- que tous les projets (aménagement, extension) doivent être liés et nécessaires à l'activité agricole.*
- que les changements de destination de bâtiments d'exploitation sont possibles pour le bâtiment existant de la plaine de Villevert.*
- que tous les projets (aménagement, extension) doivent être liés et nécessaires à l'activité agricole.*
- que les changements de destination de bâtiments d'exploitation sont possibles pour le bâtiment existant de la plaine de Villevert.*
- que les constructions nouvelles sont restreintes à des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole des vergers ou des jardins familiaux.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Ajouter, au paragraphe 2.1., du règlement écrit de la zone A une limite d'emprise et concilier les deux remarques ci-dessus.

#### ▪ **L'accueil des gens du voyages**

*«La communauté de communes des coteaux de Seine dont fait partie la commune de Louveciennes est concernée par les dispositions de la loi du 5 juillet 2000 sur l'accueil des gens du voyage et par le schéma départemental approuvé en mars 2006, qui fixe une obligation de réaliser 10 places d'accueil sur le secteur de cohérence des "coteaux de seine" ».*

*Le PLU doit aborder cette thématique.*

#### **Avis du commissaire enquêteur.**

Ce point relève de la compétence de la communauté de commune, il faut poursuivre les discussions avec les communes de Bougival et La celle Saint Cloud.

La commune de Louveciennes ne serait concernée que par une place sur les dix qui sont nécessaires.

#### ▪ **Le secteur Una dans le PPRI**

*Le secteur **Una** qui correspond aux équipements d'intérêt collectif privés, en particulier les maisons de retraites et cliniques, est situé dans une zone "rouge clair" du PPRI de la Seine et de l'Oise approuvé le 30 juin 2007. Le règlement*

*précise qu'en cas de démolition et de reconstruction de bâtiments existants, au sein d'une même unité foncière, les nouvelles constructions affectées à un établissement sanitaire ou médicosocial classé établissement recevant du public(ERP) ne sont pas autorisées*

*Cette restriction mérite d'être rappelée dans le PLU».*

**Avis du commissaire enquêteur**

Cette zone, non constructible, comporte des équipements sportifs; à rappeler dans le règlement du PLU.

▪ **COS en zone UE**

*L'article 14 de la zone UE précise que le COS n'est pas applicable :*

- aux travaux ayant pour objet la fermeture des loggias ou la création de vérandas d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> par logement*
- aux extensions de locaux à usage commerciaux dans la limite d'une augmentation de 20% de la SHON*

*La détermination d'un COS subordonné à un forfait du SHON est assimilée à un dépassement de COS et n'est pas légale.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Revoir la rédaction règlementaire

Cette observation fait, également, l'objet du courrier des Présidents des Conseils Syndicaux des Clos tranches 1 et 2 (annexé N°29)

▪ **Le stationnement des caravanes**

*Le projet de PLU interdit le camping, caravaning, stationnement isolé ou groupé dans tous les zonages. Or la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet ne peut être interdite que dans certaines zones (article R-43 du code de l'urbanisme).*

**Avis du commissaire enquêteur**

Vérifier les zones de stockage dans les jardins.

▪ **Le tracé routier du SDRIF 1994**

*Le SDIF de 1994 en vigueur fait apparaître sur la commune de Louveciennes un projet de tracé reliant l'A13 à l'A86.*

*Ce projet doit être mentionné dans le rapport de présentation en confirmant la compatibilité du PLU avec Le SDRIF sur ce point.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le rapport de présentation du PLU (page 19) précise bien ce projet du SDRIF le tracé figure sur la carte (page 20). Il conviendrait d'indiqué que cette voie serait souterraine et par conséquent compatible avec le PLU.

▪ **Les servitudes**

*Il manque dans la liste des servitudes le PPRI de la Seine et de l'Oise et le PPR carrières (elles figurent cependant sur le plan des servitudes).*

*Il convient d'actualiser les adresses des gestionnaires (ARS//DASS, DRIRE, DRIEE)*

**Avis du commissaire enquêteur**

Il convient de compléter les documents.

**Remarques complémentaires de la Préfecture**

**Le règlement**

*Certains éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été repérés.*

*Il convient de ne citer que l'article en vigueur, c'est-à-dire le L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Vérifier la rédaction du document et la modifier.

**Article 2 en zone UA et zone UC et UH**

*Il est indiqué que sont admis, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et d'hébergement hôtelier à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances, olfactives et celles liées au trafic automobile quelles sont susceptibles d'engendrer.*

*Ces notions de nuisances sonores ou olfactives seront difficiles à appréhender par l'instructeur des demandes d'autorisation de construire, ces informations ne figurant pas dans les dossiers de demande d'autorisation.*

*De même sont autorisées les constructions à destination de bureaux, d'une SHON au plus égale à 150m<sup>2</sup> ou 250m<sup>2</sup>. Cette formulation peut laisser comprendre que les bureaux de plus de 150m<sup>2</sup> ou 250m<sup>2</sup> sont autorisés sans conditions.*

*De même les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives.*

*La dangerosité ou les nuisances générées par une installation classée relève de sa réglementation spécifique et non du PLU.*

*Il n'est pas possible de vérifier au stade de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, les nuisances liées au trafic automobile et aux poids lourds ou les horaires de livraison.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Revoir la rédaction de cet article et supprimer ses ambiguïtés

#### **Article 11**

*En dehors des périmètres des monuments historiques, le PLU ne peut émettre que des recommandations et ne peut imposer ou interdire certains types de matériaux ou certaines techniques.*

*Certaines notions seront difficiles à appréhender par l'instructeur des demandes d'autorisation, par exemple : «les couleurs agressives sont contre-indiquées».*

*En outre, les prescriptions relatives à l'entretien des constructions, à leur ravalement, à l'entretien des terrains, ne relèvent pas du code de l'urbanisme et du PLU*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Supprimer ou réviser l'article 11 du règlement.

## **Observations du Conseil Général des Yvelines**

### **Concernant les infrastructures routières départementales**

*Il conviendrait d'ajouter, dans le paragraphe relatif au réseau viaire (rapport de présentation), une mention relative à la RD 386 .Cette voie n'est en effet pas mentionnée alors qu'elle supporte un trafic journalier de 20 510 véhicules selon comptage 2008.*

*Par ailleurs, compte tenu de la desserte à assurer pour l'opération prévue sur le secteur du « cœur volant », j'invite vos services à se rapprocher de ceux du conseil Général pour que les aménagements spécifiques nécessaires puissent être envisagés sur cette départementale.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Indiquer la mention relative à la RD 386 qui influe sur le trafic de la N 186 et sur celui de la D 102 et la D 7.

Il est évident que le projet prévu dans le secteur du « cœur - volant » nécessite une concertation pour son aménagement routier spécifique.

### **Concernant les circulations douces**

*Si la question des déplacements cyclables est globalement bien abordée, certaines incohérences entre les documents peuvent être révélées.*

*Ainsi alors que le projet du PADD (page 14) propose un maillage en réseau continu, le rapport de présentation (page 131) présente un réseau avec de nombreuses discontinuités.*

*D'une façon générale, il est souhaitable de proposer le développement d'un réseau continu, s'inscrivant en cohérence avec le réseau développé par la communauté de Communes des Coteaux de Seine qui a pour compétence les circulations douces, réseau auquel il conviendra d'adjoindre le parcours lié à la RD 386, adopté par l'Assemblée Départementale le 4 mars 2011, conformément aux souhaits de la Commune.*

*Afin de faciliter la mise en œuvre de ce réseau de circulations douces, des emplacements réservés pourraient figurer au plan de zonage.*

*Enfin il aurait été souhaitable d'aborder la question du stationnement des deux-roues non motorisés, notamment aux abords de la gare, leur aménagement dans des espaces abrités, sécurisés et faciles d'accès (conformément aux recommandations émises par le CERTU que vous verrez figurer en pièce jointe) conditionnant fréquemment l'utilisation du réseau de circulations douces.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Sous réserve de vérifications, les ruptures de réseau de circulation douce sont dues à la topographie de la commune.

Le stationnement des deux roues non motorisés peut-être étudié à condition de trouver la surface nécessaire près de la gare.

**Concernant les secteurs archéologiques**

*Neuf secteurs archéologiques sont actuellement conservés sur le territoire communal mais seuls les sites protégés au titre des Monuments Historiques sont actuellement cités dans le rapport de présentation. Il conviendra donc de rajouter les deux sites préhistoriques (page 1 et page 2) dans le rapport de présentation.*

*Il conviendra également de faire figurer tous les secteurs archéologiques sur un document graphique avec leur numéro d'identification, en précisant que la représentation graphique de chaque site n'en représente pas la surface totale mais uniquement le centre.*

*Il conviendrait également de mentionner, dans le rapport de présentation, les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique (figurant en pièce - jointe) et de rappeler l'adresse du service gestionnaire en la matière : Service Régionale de l'Archéologie d'Ile-de-France (DRAC), 47 rue le Peletier, 75009 Paris.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Inscrire toutes ces demandes

**Observations secteur de VILLEVERT**

1/ 5 personnes sont favorables au développement du nombre de logements sur ce site.  
(courriers annexés N°28, 37, 38, 62, 80).

Observations inscrites sur le registre :(page 28, 61)

2/ 10 personnes, plus l'association sont opposés à une densification de l'habitat.  
(courriers annexés N°7, 23, 30, 41, 46, 49, 58, 73, 75, 85, 90).

Observations inscrites sur le registre (page 18, 19 ; 20, 26, 28, 29, 52, 53,69 et 70 ; 71).

3/ L'association «de Luciennes à Louveciennes » présente une pétition qui comporte environ 49 signatures, plus 4 personnes par courriers annexés, souhaitent que la réflexion sur la requalification soit poursuivie

(courriers annexés N°37, 38, 62, 80).

(pétition : N°3, 4, 5, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 22, 36, 74)

Observations inscrites sur le registre :

(page 10, 14 et 15, 22, 23, 24, 27, 30, 31, 33, 56, 64, 65, 83)

### **Observations de la société LD INVESTISSEMENT**

#### **Propriétaire du terrain de VILLEVERT**

*« La société **LD INVESTISSEMENT**, anciennement LOUVECIENNES DEVELOPPEMENT, entend porter à la connaissance du commissaire enquêteur et faire porter au registre ouvert, les observations suivantes:*

*Le projet du PLU arrêté le 7 juillet 2011 intéresse tout particulièrement la société LD INVESTISSEMENT, en ce qu'elle est le principal propriétaire de l'espace VILLEVERT, classé en zone UV, définie au regard de sa vocation (et pour partie en zone A dédié à l'activité agricole).*

*Le projet de PLU est nettement supérieur pour cette zone aux règles du POS et, à ce titre, est jugé relativement satisfaisant.*

*En effet, le projet de règlement du PLU, pour la zone UV (article 4.1 - règlement pages 93 à 102 incluse) autorise les constructions à destination de commerce et artisanat (article 2.1.1.), l'habitat s'il est lié aux activités économiques implantées (article 2.1.2.) et les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions implantées (article 2.1.3.).*

*De même, l'article 14, relatif au COS, complète l'article 2 précité en indiquant la limite du COS pour les commerces (0,2), les bureaux(0,25), les habitations (0,035) et l'hébergement hôtelier (0,04) dans la limite cumulée de 0,50.*

*Mais ce n'est pas entièrement satisfaisant pour les raisons exposées dans le paragraphe 1 qui précéderont les propositions de la société LD INVESTISSEMENT dans le paragraphe 2.*

*UNE REMARQUE PRÉALABLE s' impose qui relève , d'ailleurs, plus d'une « curiosité » laquelle est rarement neutre à savoir que, contrairement aux autres zones, la zone UV ne comporte aucun « chapeau » faisant état d'une destination privilégiée !*

*Or, ceci n'est, en effet, absolument pas neutre car la destination de cette zone, initialement, avant son acquisition, propriété du groupe VIVENDI et destinée par Monsieur Jean-Marie MESSIER à un projet mégalomane de cité de l'audiovisuel et des nouvelles technologies, était à vocation de bureaux et quelques activités périphériques (hôtel, centre de conférence, etc...)*

*Mais, après le départ de Monsieur Jean-Marie MESSIER et l'abandon, immédiatement, du projet, il a été impossible de réaliser un projet quasi exclusivement de bureaux avec des Investisseurs et/ou Utilisateurs nombreux, variés, plus difficiles à mettre d'accord sur un système de navette de bus reliant la Porte de St Cloud, la porte Maillot ou la gare de Louveciennes ou autre ;*

*Bien plus, Monsieur le Maire n'a jamais envisagé, sur ce site, une zone commerciale et d'habitation, moins génératrice de rentrées financières pour la commune dont il est, à juste titre, soucieux.*

*Toutefois, ensuite des explications fournies par la société LD INVESTISSEMENT, un projet mixte comportant commerces, bureaux, habitations, hôtellerie, semble avoir trouvé adhésion de la Ville de Louveciennes et notamment sur le quota résidentiel.*

*Malheureusement, aujourd'hui encore, un désaccord persiste avec la préfecture, sur cette zone, pour laquelle celle-ci souhaite un nombre plus important de logements, à savoir environ 24000 m<sup>2</sup> SHON.*

*La société LD INVESTISSEMENT attend donc avec impatience un accord entre la Mairie et la Préfecture et souhaite un compromis raisonnable qui lui permettrait de développer son projet.*

*Il convient au bénéfice de cette observation préalable d'exposer le caractère insuffisant du projet avant de soumettre quelques propositions.*

### **CARACTÈRE ENCORE INSATISFAISANT DU PROJET POUR LA ZONE UV**

*Plusieurs points sont successivement abordés*

### 1.1 Le problème des transports

*En effet, et ainsi que rappelé, le projet de Monsieur Jean-Marie MESSIER à destination quasi unique de cité de l'audiovisuel et des nouvelles technologies aurait pu fonctionner avec une navette prévue pour les personnels du groupe VIVENDI recourant dans la majorité des cas, à des véhicules individuels s'agissant d'une population de cadres largement aisés.*

*Car l'un des problèmes essentiels est l'absence de desserte pour ce site qui aurait été destiné, pour environ 110 000 à 120 000 m<sup>2</sup>, de bureaux et hôtels et centres de conférences, devant recueillir peut être 10 000 personnes.*

*Un seul bus desservant est insuffisant.*

*Ceci a pour conséquence que les implantations possibles doivent toutes être peu consommatrices de transport en commun ;*

*Une zone commerciale répond parfaitement à cette difficulté.*

*Il en est de même de logements et de l'hôtellerie.*

*Quant aux bureaux, ils doivent être destinés à des sociétés dont les personnels sont essentiellement composés de cadres, avec peu de personnel qualifié, permettant ainsi un recours aux véhicules individuels plus qu'au transport en commun.*

*Enfin, le caractère mixte du projet de la société LD INVESTISSEMENT permettra de mieux étaler les flux de circulation sur la journée et également sur la semaine.*

### 1.2 La vocation de la zone

*La vocation de cette zone proche de PARLY 2 est naturellement commerciale car l'axe est propice et PARLY 2 très engorgé.*

*Bien plus, différentes zones voisines sont susceptibles d'être intéressées par le projet, telles que l'INRIA ou le Lycée International situés non loin de là.*

*La perspective est excellente eu égard à l'échangeur A 13/RN 186*

*De plus, cette zone non destinée à de grandes surfaces alimentaires, serait plutôt orientée vers des commerces spécialisés, dont les personnels sont généralement motorisés.*

*Mais, aussi, une vocation partielle de logements est concevable.*

*Ils pourraient utilement se répartir entre des maisons individuelles destinées à une clientèle aisée et moyenne, à des petits collectifs en logements intermédiaires pour les cadres du site ou des environs et à des logements sociaux pour les personnels nécessaires sur le site (gardiens, etc..).*

*Bien évidemment, un ensemble de bureaux est possible, sous la réserve précédemment indiquée de la motorisation des personnels, ou très peu consommatrices en personnel, tel que par exemple un DATACENTER.*

*Par ailleurs, un complexe hôtelier et de restauration s'inscrit parfaitement dans la vocation commerciale et de bureaux de cette zone.*

*Il pourrait d'ailleurs, bénéficier avec un centre de conférences, de la proximité de l'INRIA, dont l'activité internationale nécessite ce type de complexe.*

*De plus, le lycée International voisin pourrait également bénéficier des installations du site.*

*Enfin, la dernière vocation consiste en un équipement collectif qui pourrait être, par exemple, une caserne de pompiers, dont le projet avait déjà été envisagé il y a plusieurs années, et ce, en raison de l'échangeur précité A 13/RN 186.*

#### **LES PROPOSITIONS DE LA SOCIÉTÉ LD INVESTISSEMENT**

*IL est rappelé que le projet de PLU prévoit, dans une limite cumulée du COS de 0,5 sur une superficie de 225 000 m<sup>2</sup>, soit environ 110 000 m<sup>2</sup> SHON.*

*Toutefois, les COS limites indiqués à l'article 14.1.mériterait d'être modifiés.*

*Ils sont rappelés, ci-après :*

- Commerces : 0,2
- Bureaux : 0,25
- Habitations : 0,035
- Hébergements hôteliers : 0,04

*En conséquence de ce qui a été exposé précédemment, la société LD INVESTISSEMENT estime que :*

- Le COS commerces devrait passer de 0,2 à un minimum de 0,25 permettant ainsi environ 55 000 m<sup>2</sup>.

*Encore conviendrait-il que le PLU précise s'il s'agit de m<sup>2</sup> SHON ou GLA.*

*Dans l'hypothèse où il s'agirait de m<sup>2</sup> SHON, le COS devrait être légèrement augmenté d'environ 10% et passer ainsi à 0,275 pour permettre environ 60 000 m<sup>2</sup> SHON correspondant aux 55 000m<sup>2</sup>.GLA.*

- *Le COS bureaux, en revanche, pourrait passer de 0,25 à 0,20 voire 0,175 pour permettre de 45 000 m<sup>2</sup> à 35 000 m<sup>2</sup> SHON, plus adaptés sur ce site, ainsi qu'il a été précédemment exposé.*
- *Le COS habitations pourrait passer à 0,4 voire jusqu'à 0,5 ou 0,6 permettant ainsi de passer de environ 11 000 m<sup>2</sup> à 14 000 m<sup>2</sup> d'habitations, parfaitement acceptables par le site.*
- *Le COS hôteliers pourrait rester à 0,04 mais pourrait passer à 0,05 si cela devait permettre un centre de conférences (cf. supra INRIA et Lycée International).*

*IL est vraisemblable que le COS limité en cumul à 0,5 est trop restrictif compte-tenu des propositions ci-dessus.*

*Rien ne semble s'opposer, eu égard à l'environnement du site, et à des développements futurs en liaison avec la Ferme du trou d'Enfer d'une part et au souhait des pompiers d'autre part, de dépasser légèrement ce COS 0,5 pour le passer à 0,55 voire 0,6 permettant d'ailleurs d'augmenter la surface des logements ».*

#### **Avis commissaire enquêteur**

La demande la société propriétaire du terrain de VILLEVERT porte, sur une révision en générale en augmentation, des COS prévus au PLU.

Les orientations et activités envisagées paraissent très hypothétiques de même que les types de populations espérés et susceptibles de travailler dans ce secteur.

#### **Observation N° 1 de Madame Brigitte BOSCO** (registre page 42)

*« Il est indispensable de faire une étude spécifique pour VILLEVERT par un prestataire extérieur en établissant une corrélation entre le développement du Centre Bourg, celui de VILLEVERT et celui des Secteurs.*

*Il faut envisager d'y créer un éco-quartier évolutif avec une centralité autour d'équipements publics et d'un pôle de compétence venant compléter les activités de ROCQUENCOURT, Le CHESNAY et LOUVECIENNES autour de spécificités telles que recherche, Commerce, Activités de Loisirs et de la nuit, Développement Durable...*

*Cet emplacement pourrait attirer des Surfaces Commerciales de demi-gros telles que Métro et/ou des Surfaces Artisanales centrées sur le développement durable lié à la mise aux normes énergétique du patrimoine existant et à la gestion de l'environnement et du Paysage avec un pôle de compétences de PME innovantes.*

*Des logements associés à cette zone d'emplois et d'activités seraient définis quant à leur nombre et leur répartition afin d'éviter les déplacements pendulaires ».*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le site de VILLEVERT mériterait une réflexion plus complète et plus précise, tenant compte de l'impact de la requalification pour les communes adjacentes.

#### **Observations de l'association " RACINE" (annexé N°91)**

Conclusion du courrier : *«Ce projet de PLU, dont nous ne contestons pas la valeur et qui représente un travail considérable, nécessite un complément d'étude, en raison :*

- *de la densité supérieure aux dispositions du PADD qui prévoit 9000 habitants vers 2025*
- *de l'absence, pour Villevert, d'un accord consensuel (propriétaire, ville, département et État) sur une solution réaliste.*
- *de l'impasse faite sur les problèmes de circulation et de stationnement.*

*Aussi demandons-nous que les délais d'approbation de ce document soient repoussés et que sa mise au point soit poursuivie, en concertation avec la population, pour tenir compte des critiques et des suggestions de l'enquête publique.*

#### **Avis défavorable de la préfecture**

*« Ce site d'environ 22 ha a pour vocation principale l'accueil d'une large superficie de commerces et d'activités économiques, de bureaux ou artisanales*

***Le rapport de présentation du PLU ne produit pas d'éléments suffisants permettant de mesurer l'impact de l'augmentation du trafic automobile que va générer l'urbanisation de cet espace.***

*La circulation sur la RN 186 est aujourd'hui supérieure à 60 000 véhicules par jour avec un trafic croissant de plus de 20% en dix ans.*

*Compte tenu de sa superficie importante, et son occupation privilégiée par des activités commerciales et économiques, l'urbanisation de ce site va générer une augmentation significative du trafic routier, se caractérisant en outre par un phénomène de concentration des flux automobiles, en fin de journée et le samedi en raison de l'activité*

commerciale, et lors de mouvement d'échange pendulaire le matin et le soir, en raison des activités économiques et de bureaux.

*Le rapport de présentation du PLU ne produit pas d'éléments permettant de mesurer l'impact de cette augmentation flux, (pointes, mesures compensatrices,...) sur les conditions de circulation locale ou de transit.*

***Le rapport de présentation du PLU ne produit pas d'éléments suffisants pour pouvoir apprécier l'impact sur le commerce de la ville de Louveciennes et des territoires voisins de la création possible de plus de 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.***

*Avec un COS de 0,2 le projet de PLU rend possible la création de plus de 40 000 m<sup>2</sup> de commerces sur le site de VILLEVERT.*

*Le PLU ne produit pas d'éléments suffisants sur l'impact de ce nouveau développement de l'activité commerciale au sein de la commune et des territoires voisins, alors que la ville de Louveciennes cherche à renforcer l'activité commerciale au centre ville, qu'elle a bénéficié d'aides financières du FISAC à ce titre et que des ensembles commerciaux de tailles importantes se situent déjà à proximité immédiate.*

*Le PLU doit tenir compte des besoins en matière d'activités commerciales, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité (loi de modernisation du 4 août 2008).*

***Les principes d'équilibre et de diversités des fonctions, que l'article L.121-1 du code de l'urbanisme demande d'assurer, ne sont pas respectés.***

*Il est prévu également sur cette zone un habitat comprenant 50% de logements aidés et représentant 150 logements dont 90 sociaux. Avec un COS limité à 0,035, la SHON autorisée sur les 22 ha serait de 7700 m<sup>2</sup> pour 150 logements, soit en moyenne 51 m<sup>2</sup> par logement. Cette hypothèse n'est pas mise en correspondance avec une définition des besoins.*

*Par ailleurs le taux de 60% de logements sociaux n'est pas justifié dans le rapport de présentation du PLU, et plus globalement le fonctionnement de ce quartier n'est pas explicité en ce qui concerne sa mixité, les accès aux services pour les habitants, les relations avec les autres territoires de la commune, etc.*

*Enfin, l'impact paysager des aménagements envisagés, dans un environnement sensible, n'est pas décrit (hauteurs, trames vertes, perceptions,...).*

*Le développement harmonieux et équilibré de ce site, l'impact de son urbanisation qui est clairement de nature supra communale, son mode de fonctionnement urbain, son insertion dans le site et les objectifs de développement sensible de l'offre d'habitat et d'optimisation de l'utilisation de l'espace, qui sont en particulier traduit par la loi sur le*

*Grand Paris et les lois dite « Grenelle », nécessitent un prolongement de l'étude de la vocation et de l'aménagement de cet espace à fort enjeux, ainsi qu'une meilleure analyse de l'impact de son urbanisation et des choix retenus.*

### **AVIS défavorable du Conseil Général des Yvelines**

*«J'ai bien pris connaissance de la volonté de la commune d'accueillir une croissance modérée de la population, mais de conforter son attractivité urbaine par la diversification de son offre résidentielle et le renforcement de son cœur de ville. Le PLU identifie à cet effet des secteurs insérés dans le tissu urbain, tels que les sites de Plains Champs ou Cœur Volant, qui offrent des opportunités de densification et de mixité urbaine participant d'un développement économe en espace, tel que préconisé par le SDADEY et auquel je souscris donc pleinement.*

*J'approuve également votre volonté d'assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles présents sur la commune.*

*En dépit de ces aspects positifs, je ne peux souscrire aux dispositions du PLU retenues pour le site de VILLEVERT, et rends un avis défavorable sur votre projet de PLU. Ce site de 22 hectares occupe une situation stratégique, à l'interface de Versailles et Saint-Germain, en frange d'ensembles paysagers remarquables. Il offre un potentiel de renouvellement urbain rare, dont l'action publique doit se saisir.*

*Ce site aujourd'hui dégradé est particulièrement pénalisant pour les Yvelines .Aussi, bien que votre volonté soit de créer les conditions de sa requalification, auxquelles j'adhère pleinement, il apparaît, que votre PLU n'a pas mis en place les conditions d'une intervention d'initiative publique d'ensemble apte à mener cette requalification dans de bonnes conditions. Une telle intervention d'initiative publique, cohérente à l'échelle du site, et qui l'inscrit dans un périmètre élargi, me semble absolument nécessaire compte tenu du caractère stratégique de cette localisation et de la superficie de l'emprise*

*En outre, je vous confirme, comme les services du Conseil général vous l'ont indiqué au cours de la procédure dans le cadre des réunions de personnes publiques associées, que le maintien d'une vocation strictement économique et commerciale me semble inapproprié. Les conclusions de la mission conduite au printemps dernier par le groupe de travail animé par Yvelines Aménagement, dont je déplore vivement l'absence de prise en compte dans votre document d'urbanisme, ont démontré qu'un développement exclusivement à vocation commerciale et d'immobilier tertiaire n'était pas l'orientation à suivre.*

*Cette mission a montré qu'au cœur de la frange urbaine dense des Yvelines, directement desservi par des infrastructures routières structurantes, ce site avait naturellement vocation à recevoir un développement équilibré, empli d'urbanité, mêlant harmonieusement toutes les fonctions urbaines. La mission a également montré que le fonctionnement de ce secteur s'articulerait entre le centre-bourg de Louveciennes ; la commune de Rocquencourt et celle de la Celle-Saint-Cloud, notamment du fait des liaisons envisagées vers sa gare.*

*Je souhaite donc vivement que les conclusions de la mission soient intégrées à votre document, et notamment que le règlement de la zone **UV** permette cette mixité fonctionnelle nécessaire à un projet de qualité.*

*Enfin, il me paraît particulièrement opportun que la réflexion soit poursuivie et concrétisée dans le PLU au travers d'orientations et d'aménagement et de programmation propre au site de VILLEVERT, en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme. La définition de ces orientations est en effet l'occasion de préciser la programmation souhaitée sur le site, notamment au vu de la diversification, des fonctions souhaitées. C'est également le moyen d'asseoir, le parti, les principes et le phasage d'aménagement du site dans un souci de qualité urbaine, de performance environnementale et insertion paysagère. C'est enfin la garantie de maîtriser le développement qualitatif du site dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, initié par la puissance publique. Ces orientations doivent pouvoir être définies grâce à la poursuite des réflexions opérationnelles, nécessaires à ce stade.*

*En outre, je vous informe que compte tenu des besoins des Yvelines en équipements publics d'intérêt général, le Département envisage la construction d'un centre d'incendie et de secours de 1<sup>ère</sup> catégorie sur le site de VILLEVERT, construction qui devrait nécessiter une emprise d'environ 1,4 ha pour laquelle vous avez prévu une réserve d'équipement. Il me paraît nécessaire de faire figurer ces informations dans les documents et d'assortir le règlement de la zone **UV** d'exemptions pour la construction d'équipements public ou d'intérêt collectif afin de ne pas obérer la réalisation du projet.*

#### **AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE**

*Concernant le projet majeur du site de VILLEVERT (27,5 ha), le document du PLU précise qu'il serait essentiellement composé d'activités tertiaires (68 750 m<sup>2</sup>), hôtelières de*

*(11 000 m<sup>2</sup>) et commerciales (55 000 m<sup>2</sup>). L'habitat ne serait présent qu'au travers de la réalisation de logements nécessaires au fonctionnement des activités économiques et des équipements publics.*

*Sur chacune des composantes de ce grand projet, la CCIV souhaite apporter les observations suivantes :*

*1. Les activités tertiaires :*

*Les éléments d'observation issus de la bourse des locaux, gérée par la CCIV, confortés par les échanges avec les professionnels de l'immobilier à l'occasion de la publication de notre lettre de conjoncture annuelle met en avant un point déterminant : Les utilisateurs de bureaux se montrent très réservés sur les communes nettement plus résidentielles que tertiaires et cela de manière d'autant plus marquée qu'elles sont mal desservies par les transports en commun.*

*Ainsi le projet de parc tertiaire de Noisy- le- Roi ne trouve pas preneur depuis de nombreux mois. A une autre échelle, le stock de bureaux vacants sur la commune voisine de Saint-Germain-en-Laye, pourtant bien desservie, demeure à un niveau élevé (4 ans de commercialisation). Dans ce cadre, la création d'une offre tertiaire nouvelle aussi importante sur ce site semble peu envisageable dans l'état actuel du marché.*

*2. Les activités hôtelières :*

*La réalisation d'activités hôtelières (11 000 m<sup>2</sup>) sur ce site apparaît en revanche porteuse compte tenu à la fois de la proximité de l'autoroute A 13 et du manque d'offre actuellement constaté sur le secteur.*

*3. Les activités commerciales :*

*Le centre commercial de Parly 2, à proximité, fait actuellement l'objet d'une restructuration avec la rénovation (d'ici novembre 2011) du mail commercial et des parkings. Le centre atteindra alors 120 000 m<sup>2</sup>) avec la création en 2013, d'une voie d'accès sur la RD 186, en direction de Versailles, ainsi que de 350 places de stationnement.*

*Par ailleurs, ce projet se situe à moins de 10 minutes en voiture des deux centres-villes commerçants, les plus importants des Yvelines, Versailles (1 475 activités commerciales) et Saint-Germain-en-Laye (810 activités commerciales). Ces deux centres-villes représentent à eux seuls 10% des activités commerciales des Yvelines.*

*Aussi, la CCIV considère qu'un projet de cette envergure sur le site de VILLEVERT, créerait donc un déséquilibre de l'offre commerciale dans ce secteur, tant au niveau de l'offre à rayonnement régional, que sur les centres-villes structurants du département, en réduisant les zones de chalandises des ensembles commerciaux existants.*

*Nous vous avons recommandé de vous rapprocher des différents intervenants (collectivités locales et investisseurs) avant qu'une orientation ne soit arrêtée en la matière, nous n'avons pas eu de retour à ce sujet.*

#### *4. Les transports :*

*Cette dimension n'est que peu prise en compte au regard du dimensionnement du projet. Les diverses activités (bureaux, commerces et hôtels) prévues ne manqueraient pas d'entraîner de nouveaux flux de circulation de nature quasi exclusivement automobiles.*

*En effet, l'A 13 (plus de 120 000 véhicules/jour) et la RD 186 (plus de 29 000 véhicules/jour au niveau de l'échangeur avec l'A 13) sont des voies qui connaissent une saturation importante le week-end et aux heures de pointe la semaine. Les renforcements de capacité qui ont été apportés récemment sur l'A 13 n'ont d'ailleurs pas permis de soulager pleinement cette liaison très engorgée, dont il faut rappeler qu'elle dessert le pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines.*

*Aussi, pour CCIV, l'amélioration des transports routier et collectif doit impérativement être envisagé en lien avec les développements de l'importance de ceux proposé dans le projet de PLU.*

*En conclusion, au vu de l'ensemble de ces éléments, j'ai l'honneur de vous faire savoir que la CCIV émet sur le projet un avis favorable sur le volet hôtelier, un avis réservé sur les perspectives tertiaires, et enfin un avis très réservé concernant la création de surfaces commerciales.*

*Trois conditions semblent en effet indispensables à lever. La première est d'apporter la démonstration de la complémentarité de cette offre commerciale nouvelle par rapport à Parly 2 et aux centres commerçants de Versailles et de Saint-Germain. La seconde condition est de prévoir un programme de logements suffisamment ambitieux pour permettre d'amener sur place une population significative qui n'appauvrisse pas les zones de chalandise des ensembles commerciaux existants.*

**AVIS DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE DE MARLY-LE-ROI**

*« Vous m'avez adressé le 8 juillet dernier, le projet de PLU, arrêté, de la commune de LOUVECIENNES.*

*Je constate que le projet de PLU, arrêté, comporte des objectifs environnementaux pertinents en matière d'intermodalité et de déplacements doux, accompagnés d'un réel souci de préservation du cadre de vie, du patrimoine bâti et naturel.*

*Cependant au vu de ces objectifs, la requalification du site de Villevert m'interpelle à plusieurs titres.*

*La capacité d'accueil des activités de bureaux concentrée sur un même secteur risque de générer un trafic important, sur des axes déjà saturés au niveau de l'autoroute A 13 et de la route de Versailles en direction de Marly-le-Roi.*

*Sur un secteur de 27 hectares, les COS définis permettent en effet la construction de 67 500m<sup>2</sup> SHON de bureaux et de 54 000m<sup>2</sup> SHON de commerces.*

*Ainsi, la zone UV ne me semble pas répondre aux problématiques de fluidité et de sécurisation des déplacements routiers. Bien au contraire, la présence d'une superficie aussi importante d'activités tertiaires situées à proximité d'axes routiers principaux (A 13, route nationale) risque d'aggraver les perturbations de trafic, alors même que des pôles commerciaux existent déjà à proximité (Parly 2 au Chesnay, centre ville de Saint- Germain-en- Laye...).*

*Par ailleurs, la prédominance de l'activité économique et commerciale sur cette zone constitue un déséquilibre au détriment de la mixité des fonctions et notamment de l'habitat liés aux activités le COS de 0,035 semble très faible au regard des activités tertiaires, ce qui semble être contradictoire avec votre objectif environnemental.*

*Au vu de ces éléments, et dans le souci de la préservation de la vie des Marlychois, j'émet un avis défavorable sur le projet de PLU, arrêté, par la commune de Louveciennes.*

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE Versailles Val d'Oise / Yvelines**

*Elle a émis :*

- un avis favorable sur le volet hôtelier.*
- un avis réservé sur les perspectives tertiaires*

- *un avis très réservé concernant la création de surfaces commerciales.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Les avis de la Préfecture, du Conseil Général, de la Chambre du commerce et de l'industrie ainsi que l'avis de la commune de Marly-le-Roi seront pris en compte.

Fait à Rocquencourt le 26 janvier 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude Lahitte', with a large, sweeping flourish underneath.

Claude LAHITTE

Commissaire Enquêteur

## **ANNEXES**

### **ANNEXES DE 1 à 108**

**Courriers et pétitions adressés au commissaire enquêteur**

### **ANNEXE 109**

**Arrêté N°2011-10-104 de Monsieur le Maire de LOUVECIENNES**

### **ANNEXE 110**

**Certificat d'affichage**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES**  
**DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**COMMUNE DE LOUVECIENNES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RÉVISION DU P.O.S. EN VUE D'ÉLABORER LE PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

ROCQUENCOURT le 26 janvier 2012

Claude LAHITTE Résidence Louvre 2, square des marronniers ROCQUENCOURT 78150

## **CONCLUSIONS**

### **RAPPEL**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles m'a par décision du 26 septembre 2011, désigné pour conduire l'enquête publique qui concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOUVECIENNES.

Monsieur le Maire de LOUVECIENNES par Arrêté N° 2011-10-104 du 10 octobre 2011 à prescrit l'enquête publique.

A ma demande un dossier, partiel, du projet de l'enquête publique m'a été adressé le 5 novembre 2011.

Monsieur le Maire et madame Pozzo- Deschanel, maire-adjointe m'ont fait visiter les lieux.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre 2011 au 9 décembre 2011

Les permanences du commissaire enquêteur ont été très fréquentées et les personnes qui souhaitaient, consulter le dossier, inscrire leurs observations sur le registre d'enquête ou m'exprimer leurs remarques, ont du faire preuve de beaucoup de patience.

- 113 observations ont été inscrites sur le registre et traitent souvent de plusieurs points du PLU
- 108 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur, ils traitent souvent de plusieurs points du PLU

Parmi ces observations il faut noter plusieurs pétitions ou observations d'associations :

- association du domaine de « Plains - CHAMPS ».
- syndicat des copropriétaires du Château de LOUVECIENNES
- Conseil Syndical Principal des Clos tranches 1 et 2
- président de l'ASL « Les ROUGEMONTS ».
- pétition contre la construction du parking Leclerc.
- association « de LUCIENNES à LOUVECIENNES » (pétition) ;
- association « RACINE ».
- Association « PATRIMOINE & URANISME » et « LHIL ) de Bougival

- président de l'ASL « Les ROUGEMONTS »

Le 21 novembre 2011, à la demande de monsieur le Sous- Préfet P. COURT, je l'ai rencontré à la sous préfecture afin qu'il m'explique, en présence de Monsieur P. TRINQUESSE (DDiT) les raisons de l'avis défavorable de la préfecture.

Le 16 janvier 2012 j'ai eu un contact téléphonique avec Monsieur le sous- préfet P. COURT

A ma demande, le 20 décembre 2011, j'ai été reçu par Madame LE ROY-CORTIL et Monsieur TALAMONI de la société SEM YVELINES AMÉNAGEMENT, ils m'ont informé des résultats nés de la réflexion du comité de pilotage, qui a été constitué le temps du projet. Ce comité de pilotage a travaillé sur la problématique de la zone UV de VILLEVERT et les divers scenarii envisagés.

Le projet d'élaboration du PLU à fait l'objet de très nombreuses consultations et informations du public, de la part de la municipalité.

## **MOTIVATION DE L'AVIS**

Depuis 1985, les évolutions du Plan d'Occupation du Sol (POS) de LOUVECIENNES n'ont porté que sur des ajustements, sans que la structure ainsi que les grandes orientations n'aient été reconsidérées.

Aujourd'hui, même après sa dernière révision en 2007, le document d'urbanisme de LOUVECIENNES ne semble plus adapté à la situation actuelle, notamment au regard :

- de l'évolution du contexte législatif.
- de l'évolution du contexte urbain de LOUVECIENNES.

Il n'existe pas de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui concerne la commune de LOUVECIENNES

L'élaboration du PLU est conforme aux orientations du PADD.

- Un rééquilibrage habitants / emplois en permettant le développement économique.  
Renforcer la mixité de l'habitat.
- Une ville courte distance

Privilégier le développement de la ville dans son périmètre urbain actuel

Maintenir et renforcer les fonctions « cœur de ville ».

Favoriser l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité.

Faire des déplacements doux une réelle alternative à la voiture

- Préserver une qualité du cadre de vie

Organiser la cohabitation espaces naturels / zone urbaine

Préserver le caractère vert de Louveciennes

Préserver les caractères urbains et architecturaux de la commune.

Améliorer la convivialité urbaine.

Le PADD n'a pas pour vocation de maintenir en l'état la commune, mais de prévoir des aménagements durables en projection sur 15 à 20 ans

Par conséquent il en est de même pour l'élaboration du PLU.

Au cours de l'enquête, j'ai perçu la mixité sociale, comme une réussite dans la commune.

Les projets : « Plains - Champs » le « cœur volant », « la Collinière », « Saint - Martin », répondent à ce même objectif et ils ont pour but de proposer un véritable parcours résidentiel dans la commune en répondant aux besoins en logements pour des primo-accédants et des personnes âgées. Elle poursuit la diversification du parc de logements pour répondre à la demande sociale et à la loi SRU actuellement (13% réalisés).

## **Dans le projet d'élaboration du PLU de LOUVECIENNES**

### **je distingue deux secteurs :**

#### **1/ secteur de la commune hors zone de VILLEVERT.**

Je suis favorable au projet d'élaboration du PLU, qui me paraît cohérent

Je pense qu'il n'est pas souhaitable de bloquer toutes évolutions, dans ce secteur, pour une durée encore indéterminée.

Il convient d'apporter au projet, les corrections ou modifications mentionnées dans le rapport, elles sont relatives aux remarques et aux observations du public, inscrites sur le

registre ou adressées par courriers, ainsi que celles des services de la Préfecture et du Conseil général.

## **2/ secteur de VILLEVERT( 22ha.)**

### ACTUELLEMENT

Le secteur de VILLEVERT est classé dans le Plan d'Occupation des Sol (POS), (révisé le 18 octobre 2007), en zone **ULa**.

Dans laquelle les occupations des sols admises sont :

1. Par exception, sont admises, pour la zone de la Plaine de Villevert les locaux à usage de commerce d'une SHON au plus égale à 2000m<sup>2</sup> pour l'ensemble du terrain.
2. Les locaux à usage de bureaux ou autres activités, de nature à n'apporter aucune nuisance notamment de bruit, d'odeur et de fumée.
3. Les locaux à usage de profession libérale.
4. Les locaux industriels et locaux à usage d'artisanat, de nature à n'apporter aucune nuisance notamment de bruit et d'odeur et de fumée.
5. Les lotissements permettant la réalisation des occupations et utilisations du sol prévues aux points 1, 2,3, et 4 ci-dessus
6. Les établissements d'enseignement, les exploitations hôtelières ou de restauration les résidences de services, les résidences de loisirs et d'étudiants, les équipements sportifs, culturels et de loisirs corollaires aux occupations ou utilisations du sol précitées.
7. Les logements de fonctions corollaires aux activités précitées.

La vocation du site était orientée vers un pôle économique, commercial et de bureaux, et cette orientation a même évolué vers un projet de 100% bureaux.

Depuis environ 11 ans cette zone est en attente.

La commune souhaite développer un pôle économique sur cette zone.

L'objectif de la commune est d'atteindre environ 9000 habitants, sans toutefois dépasser ce nombre à l'horizon de 15 à 20 ans.

La majorité des habitants de LOUVECIENNES s'oppose à ce que ce chiffre soit dépassé et qu'un nouveau quartier excentré du centre ville (de 2 à 3 km) soit créé, craignant la réalisation d'un « ghetto ».

Les habitants préfèrent, la réalisation d'un pôle économique, éventuellement susceptible de rapprocher l'emploi de l'habitat.

Le projet d'élaboration du PLU propose :

La possibilité de réaliser :

- 1/ Bureaux 55 000m<sup>2</sup>.
- 2/ Commerces 40 000m<sup>2</sup> + 9 000m<sup>2</sup> hôtellerie
- 3/ Habitats 150 logements (environ 50 logements de fonctions et 100 logements pour jeunes actifs).

La société **LD INVESTISSEMENT** propriétaire du terrain de VILLEVERT souhaite que des modifications soient apportées au projet, et demande une augmentation de certains COS. (voir rapport).

Par ailleurs les orientations d'activités qui sont proposées, sur ce site par la société LD INVESTISSEMENT, me paraissent très hypothétiques, de même que les types de populations espérés et susceptibles de travailler dans cette zone.

**Les personnes publiques associées ont émis un avis défavorable.**

- La préfecture
- Le Conseil Général des Yvelines
- La ville de Marly le Roi

La requalification de la zone présente un enjeu important qui aura des conséquences, pour la commune de LOUVECIENNES et ses habitants, mais également pour les villes adjacentes : La Celle-Saint- Cloud, Le Chesnay, Rocquencourt, Versailles, Marly-le-Roi.

Il est souhaitable qu'une concertation soit poursuivie, entre la commune de LOUVECIENNES, les services de l'état, la Préfecture, le Conseil Générale des Yvelines et les représentants des villes impactées par cette requalification et que cette concertation puisse faire émerger les solutions qui soient acceptables par l'ensemble des partis.

Cette concertation doit tenir compte des incidences de cette requalification sur :

- La circulation routière.
- Les accès routier.

- La desserte par les transports en commun.
- Les circulations douces.
- De la cohérence avec les commerces qui existent.
- De la demande de bureaux
- De la mixité des activités.

L'aménagement de cette zone devrait pouvoir permettre des évolutions ou des corrections, dans le temps, pour offrir une possibilité d'adaptation, en fonction des aléas économiques.

### **Pour la zone la zone d'intérêt général de VILLEVERT**

Je pense qu'un "**PÉRIMÈTRE D'ATTENTE**" (procédure prévue à l'article L 123-2a du code de l'urbanisme, dispositif créé par la loi du 25 mars 2009.), doit être instauré par le PLU sous forme de servitude consistant à interdire pour une durée de 5 ans maximum, dans l'attente de l'approbation de la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

La commune peut adosser ce **périmètre d'attente** au POS actuellement en vigueur.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

En conséquence,

Je donne un **AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE CONDITION SUSPENSIVE** au projet d'élaboration du **PLU** de la commune de LOUVECIENNES.

La condition suspensive étant l'instauration d'un **périmètre d'attente**, pour la zone de VILLEVERT.

Fait à Rocquencourt le 26 janvier 20012



Claude LAHITTE

Commissaire enquêteur

Claude LAHITTE résidence Louvre 2, square de marronniers 78150 ROCQUENCOURT